

# FRUCTIPIERRE

SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX



REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT ANNUEL  
**2024**  
IMMOBILIER D'ENTREPRISE

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## □ SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée  
au capital de 2 328 510 €

### ■ Siège social :

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris

Agrément AMF n° GP 07000043  
en date du 10 juillet 2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

### Président

Monsieur Raphaël BRAULT

### Directrice générale

Madame Vanessa ROUX-COLLET

## □ SCPI FRUCTIPIERRE

### Conseil de surveillance

#### ■ Président :

Monsieur Jean-Philippe RICHON

#### ■ Vice-présidents :

Monsieur Bruno NEREGOWSKI  
SCI GAÏA, représentée par  
Monsieur André PERON

#### ■ Membres du Conseil :

Monsieur Jean-Luc BRONSART  
Monsieur Jean-Marc ÉTIENNE  
Monsieur Jérôme JUDLIN  
Monsieur Olivier KIMMEL  
Monsieur Philippe STEIN  
Monsieur Richard VEBER  
BPCE VIE, représentée par  
Monsieur Nicolas DENOJEAN  
INSTITUTION DE PRÉVOYANCE BANQUE,  
représentée par  
Monsieur Emmanuel LAVENTURE  
SCI AAAZ, représentée par  
Madame Marie-Dominique BLANC-BERT  
SCI FRUCTIDOR, représentée par  
Monsieur Patrick FÉGER  
SCI LES 3 SOLEILS, représentée par  
Monsieur Bernard FERSTLER  
SOCIÉTÉ B4 INVEST, représentée par  
Monsieur Philippe BADE

### Commissaires aux comptes

#### Titulaire :

KPMG SA, représenté par  
Monsieur Pascal LAGAND

#### Suppléant :

SALUSTRO REYDEL, représenté par  
Monsieur Nicolas DUVAL-ARNOULD

### Expert externe en évaluation immobilière

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

### Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

1

## RAPPORT DE GESTION 4

- Éditorial ..... 4
- Les données essentielles au 31 décembre 2024 ..... 8
- Le patrimoine immobilier ..... 10
- Les résultats et la distribution ..... 21
- Le marché des parts ..... 22

2

## COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 25

- Les comptes ..... 25
- L'annexe aux comptes annuels ..... 28

3

## LES AUTRES INFORMATIONS 39

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices ..... 39
- Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM » ..... 40
- Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852 (« Taxonomie ») ..... 42
- Déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité « Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) » ..... 48
- Informations requises par la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (« LEC ») ..... 50

4

## ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 54

5

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 55

6

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 59

- Le rapport sur les comptes annuels ..... 59
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées ..... 61

7

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 30 JUIN 2025 62

- Ordre du jour ..... 62
- Les résolutions ..... 62

# 1 – RAPPORT DE GESTION

## ÉDITORIAL



**Antoine BARBIER**  
Directeur  
d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de FRUCTIPIERRE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2024.

□ Le resserrement monétaire massif mené par la BCE et la FED a provoqué une période de turbulence majeure sur les marchés de taux à partir de la mi-2022. Dans ce contexte, le marché immobilier et par voie de conséquence celui des SCPI ont connu des corrections de valeurs significatives, induites à la fois par la remontée des taux et par des volumes d'investissement en forte baisse du fait de l'attente des investisseurs.

L'année 2024 a enregistré un volume d'investissement en immobilier d'entreprise (y compris le résidentiel institutionnel) de 18,5 Mds€, marquant une baisse de 30 % par rapport à 2023. Le quatrième trimestre a toutefois affiché un rebond avec 5,29 Mds€ investis, soit une hausse de 33 % par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2024 (3,97 Mds€). Ce chiffre reste néanmoins inférieur de 24 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2023.

Si les secteurs des bureaux (-49 %), des commerces (-52 %) et du résidentiel (-15 %) ont connu une baisse significative des investissements, la logistique a tiré son épingle du jeu avec une croissance notable de +36 % sur l'année.

Suite à la correction importante observée depuis 2022, les taux de rendement prime sont stabilisés fin 2024 pour la plupart des classes d'actifs : 5,75 % pour les locaux d'activités et retail parks, 5,50 % pour les centres commerciaux et établissements médicalisés, 5,25 % pour les hôtels et 5 % pour la logistique et résidences seniors.

En revanche, des compressions de taux sont observables pour les bureaux en régions, -25 points de base (pdb) à 5,50 % et -5 pdb pour les bureaux parisiens à 4,25 %. Ils ont par ailleurs continué d'augmenter en périphérie parisienne, comme à La Défense à 6,50 % (+15 pdb).

En matière locative, le climat économique morose et les changements d'organisation du travail ont conduit les entreprises à adapter leur stratégie immobilière. Face à l'élargissement du télétravail et au manque de visibilité sur leurs activités, elles ont en effet eu tendance à réduire les surfaces de bureaux consommées et à davantage réfléchir à leurs implantations géographiques en termes économiques. Ainsi, la demande placée en bureaux en Île-de-France a atteint 460 000 m<sup>2</sup> au quatrième trimestre 2024, marquant une baisse de 16 % par rapport à fin 2023. Annuellement, la demande placée reste en dessous de deux millions de m<sup>2</sup> et les mesures d'accompagnement ont atteint un plus haut avec une moyenne de 26 % en Île-de-France.

L'offre immédiate a continué de croître, atteignant 5,64 millions de m<sup>2</sup>, ce qui porte le taux de vacance en Île-de-France à 9,27 % fin 2024, soit une hausse de 141 pdb par rapport à fin 2023, avec toutefois des disparités géographiques (de 4,27 % à Paris Centre Ouest à 14,2 % à La Défense). Le taux de vacance en régions est en moyenne plus modéré qu'en Île-de-France, s'établissant à environ 5,4 % sur les six principaux marchés.

Les loyers prime à Paris intra-muros ont augmenté de 12 % sur l'année 2024, atteignant 1 200 €/m<sup>2</sup>/an, en grande partie grâce à la hausse des loyers prime du Quartier Central des Affaires (QCA). En régions, les loyers prime en bureaux sont restés relativement stables, avec des niveaux variant entre 230 €/m<sup>2</sup>/an et 350 €/m<sup>2</sup>/an selon les villes.

Un total de 2,6 Mds€ a été investi dans le commerce en 2024, dont 464 M€ au quatrième trimestre. Les taux de rendement prime sont restés stables pour les centres commerciaux (entre 5,50 % et 6 %), les retail parks (entre 5,75 % et 6,25 %) et les commerces de centre-ville en régions. En revanche, à Paris, les rendements des commerces de pieds d'immeubles ont légèrement diminué (4,25 %).

Les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles restent stables sur un an sur les principaux marchés français après avoir été corrigés pendant la crise sanitaire : 2 509 €/m<sup>2</sup>/an à Lyon, 1 315 €/m<sup>2</sup>/an à Marseille, 2 252 €/m<sup>2</sup>/an à Nice et 16 000 €/m<sup>2</sup>/an à Paris. Les loyers prime des centres commerciaux restent globalement stables à Paris et en régions. L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) a baissé à 3,8 % en 2024 (contre 6,1 % en 2023) et devrait se stabiliser autour de 1,8 % à long terme.

En résumé, le marché de l'immobilier d'entreprise en 2024 présente donc un tableau contrasté. La stabilisation des taux de rendement prime et la dynamique variable de la demande placée selon les localisations soulignent pour les investisseurs l'importance d'une analyse approfondie du marché.

L'ajustement à la baisse des prix de l'immobilier semble s'éloigner pour la plupart des typologies d'actifs, avec des prémices de reprise pour la logistique, le commerce ou les secteurs alternatifs tels que la santé. Ainsi, c'est probablement durant le 1<sup>er</sup> semestre 2025 que nous pourrions confirmer une reprise plus généralisée, notamment pour les classes d'actifs qui ont été les plus touchées, telles que les bureaux.

□ Les SCPI ont enregistré une reprise de la collecte au 4<sup>e</sup> trimestre (1,3 Md€), avec une augmentation de 24 % par rapport à la même période en 2023. Les SCPI diversifiées ont particulièrement bien performé, captant 68 % de la collecte brute annuelle, surpassant les autres catégories comme les bureaux et la santé.

Bien que la collecte brute annuelle ait diminué de 38 % par rapport à 2023 (4,7 Mds€ contre 7,7 Mds€), les SCPI ont réussi à maintenir un endettement moyen sous les 20 %.

La collecte nette annuelle avoisine quant à elle les 3,5 Mds€ contre plus de 6 Mds€ en 2023 et plus de 10 Mds€ en 2022. Cette nette contraction témoigne des difficultés liées à l'ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, qui impacte la confiance des épargnants, et donc diminue la collecte et augmente parallèlement les demandes de rachat.

Pour 2025, la baisse des taux d'intérêt à court terme pourrait favoriser une reprise progressive du marché, bien que le segment des bureaux reste sous pression.

Le marché secondaire des SCPI a montré une normalisation des flux, avec une tendance à la diminution des parts en attente au dernier trimestre : 2,4 Mds€, soit 2,7 % de la capitalisation nationale. À noter que 10 SCPI sur 221 concentrent les deux tiers des parts en attente de vente.

Le taux de distribution moyen des SCPI a augmenté à 4,72 % en 2024, stimulé par une baisse de 4,9 % du prix de part moyen en 2023. Les SCPI diversifiées ont affiché les meilleurs taux de distribution, tandis que les SCPI bureaux ont subi les plus fortes baisses de prix.

En ce qui concerne les OPCI grand public, la décollecte nette a ralenti en 2024, s'établissant à -2 Mds€ contre -3 Mds€ en 2023. Cependant, la performance des OPCI reste négative à -2,9 % et leur actif net a diminué de 18 % sur l'année à 12,6 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 101 Mds€ (105 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à près de 89 Mds€.

□ Si la tendance du marché a eu un impact sur la collecte et l'expertise immobilière de votre patrimoine, elle n'a en revanche pas affecté les revenus mis en distribution.

En liaison avec la stratégie d'endettement modéré, aucun investissement n'a été réalisé durant l'exercice. Toutefois, des contacts d'opportunité ont été maintenus et ont permis d'opérer l'arbitrage de locaux d'activités matures et vacants. Si la transaction dégage une moins-value comptable nette de 847 k€, elle sera à terme source d'économies pour la SCPI. FRUCTIPIERRE présente à la fin de l'exercice un surinvestissement proche de 83 M€ financé par un emprunt bancaire de 82 M€. Le ratio dettes et autres engagements reste raisonné et stable par rapport à 2023 (8,5 % pour un maximum autorisé de 25 %).

Votre patrimoine est estimé à 932 M€ en fin d'année, en diminution contenue et cohérente avec le marché de -2 % à périmètre constant (-16 M€).

Votre SCPI, qui investit majoritairement ses capitaux dans des actifs de bureaux, essentiellement situés à Paris et en région parisienne, dispose d'un patrimoine réparti sur 58 sites différents, qui avoisine 148 000 m<sup>2</sup> et compte 235 baux.

FRUCTIPIERRE bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier depuis juillet 2023. Il traduit son engagement de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

La politique ESG de FRUCTIPIERRE repose sur une démarche « Best in progress » (actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration significatif). Dans ce cadre, la mise en place et l'exécution de plans d'action d'expertises ont fait passer le score ESG de 37/100 à 49/100 entre fin 2023 et fin 2024, le score cible restant fixé à 59/100.

L'activité locative est restée très active, avec 4 763 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2024 (dont 2 738 m<sup>2</sup> au second semestre). Ont ainsi été concrétisés, 4 199 m<sup>2</sup> de nouveaux baux et 563 m<sup>2</sup> de renouvellements. Elle fait ressortir un solde négatif de 8 900 m<sup>2</sup> entre les libérations et les relocations, soit 6 % de la surface. Toutefois, le taux d'occupation financier annuel se maintient au-dessus de 90 %. Les surfaces vacantes, concentrées aux deux tiers sur 5 sites de région parisienne, dans des marchés locaux souvent devenus difficiles, font l'objet de recherches soutenues de locataires pérennes.

Le résultat de l'année s'élève à 39 152 585 € en augmentation de 1,1 M€ (+3 %) par rapport à l'exercice précédent et de 5,8 M€ (+17 %) par rapport à 2022.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) s'élèvent ainsi sur l'exercice à 50,88 M€, en progression de 3,5 M€ par rapport à 2023 et de 7,4 M€ par rapport à 2022.

Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2024, la distribution versée s'établit à 22,80 € (24,40 € en 2023 mais elle comportait une distribution de plus-value de 4,60 €). Le taux de distribution se fixe à 3,85 %. Le report à nouveau (réserves) demeure confortable et représente, en fin d'exercice, un peu plus de 3 mois de dernière distribution courante.

Sur le marché secondaire organisé, le dernier prix acquéreur de la part s'est fixé à 405 €, en décote de -23 % avec la nouvelle valeur de reconstitution calculée au 31 décembre. Le niveau de ce prix acquéreur permet d'envisager une revalorisation potentielle ultérieure ainsi qu'un taux de distribution prévisionnel 2025 élevé.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de FRUCTIPIERRE s'établissent à 4,84 % sur quinze ans et 7,00 % sur vingt ans.

Il vous est par ailleurs proposé, en concertation avec votre Conseil de surveillance, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, de vous prononcer sur des modifications statutaires visant notamment à aligner la stratégie d'investissement et les modalités de tenues des Assemblées Générales de votre SCPI avec des nouvelles dispositions réglementaires, et à améliorer la liquidité de la SCPI.

Ainsi, dans une optique de mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024, vous aurez à vous prononcer sur la modification :

- de l'article 2 relatif à l'objet social en autorisant :
  - à titre accessoire l'acquisition des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;
  - ainsi que, toujours à titre accessoire, l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite ;
  - la détention d'actions/parts de sociétés autres que des sociétés dites « de personnes » (SCI par exemple), c'est-à-dire des sociétés commerciales dites « de capitaux » à responsabilité limitée (SAS par exemple), ainsi que des SCI de SCI ;

- de l'article 26 relatif aux pouvoirs du Conseil de surveillance. Cette modification, purement technique, n'a aucune incidence sur la gestion de votre SCPI. Elle explicite que les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution d'une SCPI, calculées par la Société de gestion, ne sont plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale ou modifiées en cours d'exercice avec autorisation du Conseil de surveillance, mais publiées directement par la Société de gestion. Les comptes de chaque exercice, l'affectation et la répartition du résultat demeurent évidemment soumis à votre approbation.

Il vous est également proposé, dans le cadre de cette même Assemblée Générale Extraordinaire et dans une optique de mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025, de vous prononcer :

- sur la modification des articles 32, 34 et 35 relatifs aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, en décidant qu'elles pourront désormais se tenir sans qu'un quorum minimum soit requis. En supprimant des convocations d'Assemblées Générales qui n'améliorent les quorums que très souvent à la marge, cette simplification réglementaire sera source d'économies et d'efficacité pour votre SCPI ;
- sur la modification de l'article 22 relatif au Conseil de surveillance, en actant que ce dernier comprendra de 3 à 12 membres et non plus de 7 à 15. La durée du mandat reste fixée à 3 ans.

Toujours de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire et à la demande du Conseil de surveillance, nous vous proposons de porter de 50 à 90 le nombre de parts en pleine propriété que doit détenir un associé pour faire acte de candidature en tant que membre du Conseil de surveillance (modification de l'article 22).

Enfin, nous vous rappelons qu'à l'issue de l'Assemblée Générale du 26 juin 2023, les associés de FRUCTIPIERRE ont décidé d'adopter la variabilité du capital, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2024, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers.

Cependant, il est apparu par la suite que les conditions de marché n'étaient plus favorables pour mettre en œuvre la variabilité de votre SCPI dans des conditions satisfaisantes au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

En conséquence, nous vous avons proposé de proroger la date limite d'effet de l'adoption de la variabilité du capital et de lever la condition suspensive mentionnée, en reportant cette échéance au 1<sup>er</sup> janvier 2026 au plus tard.

À l'approche de cette échéance et compte tenu des conditions actuelles du marché immobilier, il ne semble plus opportun de solliciter le visa de l'AMF pour un passage du capital fixe au capital variable.

Nous espérons que toutes les résolutions de l'Assemblée Générale, tant ordinaires qu'extraordinaires, recueilleront votre agrément et que vous voudrez bien voter en leur faveur.



# LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2024

## Chiffres clés

- Année de création : **1974**
- Capital fermé depuis le : **14 octobre 2022**
- Terme statutaire : **2086**
- Nombre d'associés : **13 816**
- Nombre de parts : **1 903 057**
- Capital social : **409 157 255 €**
- Capitaux propres : **715 068 967 €**
- Capitaux collectés : **768 012 715 €**
- Ratio dettes et autres engagements : **8,46 %**
- Dernier prix d'exécution (net vendeur) : **371,56 €**
- Parts en attente de vente : **0,53 %**
- Marché secondaire organisé réalisé sur l'année : **21 815 parts pour 8 473 361 €**
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais : **770 738 085 €**

## Patrimoine

- Nombre d'immeubles : **58**
- Nombre de baux : **235**
- Surface : **148 279 m<sup>2</sup>**
- Taux d'occupation financier moyen annuel : **90,52 %**
- Taux d'occupation financier 4<sup>e</sup> trimestre 2024 : **89,61 %**
- Taux d'occupation physique moyen annuel : **85,28 %**
- Taux d'occupation physique au 31/12/24 : **82,68 %**

## Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2024 : **65 053 570 €**
  - dont loyers : **50 216 527 €**
  - dont produits des participations contrôlées : **662 000 €**
- Résultat de l'exercice : **39 152 585 €**, soit 20,57 € par part
- Revenu distribué : **43 389 700 €**, soit 22,80 € par part avant impositions françaises payées par la SCPI pour le compte des associés (pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2024)

## Indicateurs de performance

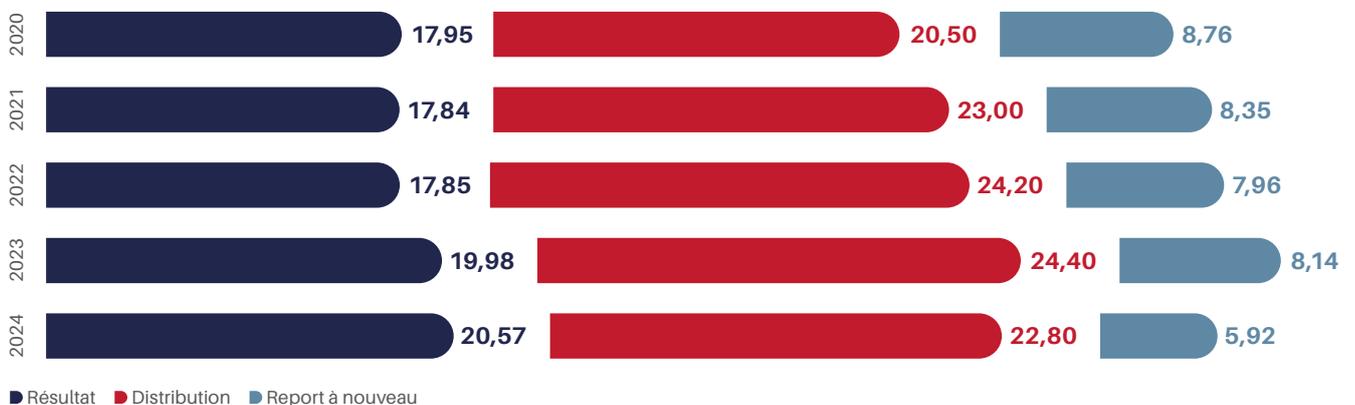
- Taux de rentabilité interne 5 ans (2019-2024) : **-4,40 %**
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2014-2024) : **1,94 %**
- Taux de rentabilité interne 15 ans (2009-2024) : **4,84 %**
- Taux de rentabilité interne 20 ans (2004-2024) : **7,00 %**
- Taux de distribution 2024 : **3,85 %**
  - Moyenne nationale 2024 SCPI à prépondérance Bureaux : **4,40 %**
  - Moyenne nationale 2024 SCPI Immobilier d'entreprise : **4,72 %**
- Variation du prix acquéreur moyen 2024 : **-34,34 %**
  - Moyenne nationale 2024 SCPI prépondérance Bureaux : **-7,1 %**
  - Moyenne nationale 2024 SCPI Immobilier d'entreprise : **-4,5 %**



### □ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2024/2023
Valeur comptable	715 068 967	375,75	-1,19 %
Valeur vénale/expertise	931 512 093	489,48	-2,15 %
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>863 544 282</b>	<b>453,77</b>	<b>-3,06 %</b>
Valeur de reconstitution	1 006 173 180	528,71	-3,01 %

### □ Résultat, revenu et plus-value distribués, report à nouveau (en €/part depuis 5 ans)



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## □ La politique d'investissement

Le patrimoine immobilier de la SCPI FRUCTIPIERRE est situé principalement à Paris, en Île-de-France et à titre de diversification en province. Il est composé principalement de locaux à usage de bureaux avec une diversification en locaux commerciaux, en locaux d'activités et à titre accessoire d'habitations.

Si la conjoncture des marchés le permet, la SCPI FRUCTIPIERRE poursuit le développement de son patrimoine immobilier, selon une politique d'investissement identique, par le biais de nouvelles émissions de parts.

Ce patrimoine immobilier est constitué, à titre principal, des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens, ainsi que des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par FRUCTIPIERRE.

Il faut par ailleurs noter que FRUCTIPIERRE a la possibilité, à titre accessoire, de détenir des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 5 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier.

Étant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2022 a autorisé, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, la Société de gestion à contracter des emprunts pour le compte de la SCPI dans la limite d'un montant maximum de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale de la SCPI FRUCTIPIERRE (soit un maximum de 222,71 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 28 juin 2024).

## □ L'engagement ESG (Environnemental, Social et Gouvernance)

**FRUCTIPIERRE bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR le 24 juillet 2023. Il traduit l'engagement de la SCPI de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).**

La SCPI relève de l'article 8 du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), c'est-à-dire qu'elle promeut des critères ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais elle n'a pas pour objectif un investissement durable. Elle pourra investir partiellement dans des actifs ayant un objectif durable, par exemple tels que définis par la classification de l'Union européenne.

AEW publie chaque année un rapport détaillé sur la performance ESG, incluant les indicateurs clés et les progrès réalisés.

La politique ESG de FRUCTIPIERRE repose sur une démarche « Best in progress » (actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration significatif).

AEW privilégie en effet une progression constante et mesurable dans la performance ESG, considérant que l'amélioration continue est essentielle pour atteindre des objectifs de développement durable et créer de la valeur à long terme pour les associés. Cette approche itérative vise à adapter la stratégie aux enjeux en constante évolution, à minimiser l'impact environnemental, à maximiser un impact social positif et à promouvoir une gouvernance exemplaire.

Pour les actifs immobiliers de cette poche, un plan d'amélioration chiffré est défini par AEW conjointement avec ses équipes d'Asset Managers, de la Direction Technique et de la Direction de l'ISR, puis intégré aux plans de travaux.

L'engagement environnemental se concentre sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des actifs immobiliers. Cela inclut entre autres la réalisation d'audits écologiques pour identifier les axes d'amélioration et mettre en œuvre des solutions concrètes, le suivi des consommations énergétiques et des émissions des gaz à effet de serre, des clauses ESG dans les contrats des gestionnaires immobiliers (« Property Managers »).

FRUCTIPIERRE encourage également ses locataires à adopter des pratiques responsables, à travers notamment des réunions périodiques sur les sujets RSE (Responsabilités Sociétales des Entreprises).

Sur le plan social, FRUCTIPIERRE s'attache à créer des espaces de travail favorisant le bien-être des occupants notamment par l'amélioration des confort thermique, visuel, acoustique et de la qualité de l'air.

AEW veille également au respect des droits humains. Ainsi, les principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont inclus dans la politique ISR d'AEW, qui est annexée aux contrats de « Property Management ».

Enfin, en matière de gouvernance, AEW se fonde sur la transparence, l'intégrité et l'éthique, en appliquant des procédures rigoureuses en matière de gestion des risques, de prises de décisions et de conformité réglementaire.

Des mesures de bonne gouvernance sont également prévues pour l'ensemble de la SCPI, telles que des enquêtes de satisfaction locataires ou l'insertion d'une annexe environnementale dans chaque nouveau bail de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW et mise à jour annuellement. L'approche se veut particulièrement exigeante ; l'outil d'évaluation des actifs développé par AEW est composé d'environ une centaine de critères d'analyse et intègre les meilleures pratiques ESG en immobilier.

Conformément au Label ISR, la part des actifs faisant l'objet d'une évaluation ESG est durablement supérieure à 90 % en valeur.

Les informations relatives à la démarche d'investissement et à la stratégie de gestion ESG figurent au point « INTRODUCTION /3 /a. Politique d'investissement immobilier » de la note d'information de FRUCTIPIERRE consultable sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

AEW, en tant que Société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales, sociales et de gouvernance revêtent une importance primordiale. AEW, pionnier de l'intégration des critères ESG en immobilier, a souhaité dès 2009 mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations unies (PRI).

Les PRI des Nations unies constituent le plus grand système mondial de reporting en matière d'investissement responsable.

Pour l'année 2024, AEW a obtenu 5 étoiles sur 5 dans les 3 catégories notées (Politique, Gouvernance et Stratégie / Immobilier direct / Mesures de renforcement de la confiance).

AEW joue également un rôle central dans les différentes associations et groupes de place faisant évoluer les pratiques ESG en immobilier. AEW est ainsi membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), membre fondateur et président de l'association CircoLab® engagée pour l'économie circulaire dans l'immobilier et la construction, et assure également la présidence de la Commission ISR de l'ASPIM.

## Exemples d'actions d'engagement ESG

E

### Performance énergétique

- Suivi des consommations énergétiques
- Objectifs de performance dans les contrats des exploitants

### Émissions de GES

- Suivi des émissions de GES
- Suivi des fuites de fluides frigorigènes

### Taux d'artificialisation

- Audit écologique

S

### Indicateur composite « Transport - Mobilité »

- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques
- Installation d'emplacements sécurisés pour vélos

### Indicateur composite « Bien-être - Confort »

- Envoi d'un cahier des charges « preneur » pour l'aménagement des zones privatives
- Maintenance adaptée des systèmes d'éclairage, de protection solaire et de génie climatique

G

### Part des locataires ayant signé une annexe environnementale

- Proposée à chaque nouveau bail de plus de 1 000 m<sup>2</sup>

### Part des activités liées aux énergies fossiles

- Politique d'exclusion AEW

### Part des contrats « Property Managers » intégrant des clauses ESG

- Engagement de 100 % en fin de cycle

### Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années

- Engagement de 100 % en fin de cycle

## Scores ESG

- Score ESG au 31 décembre 2023 : 37/100
- Score ESG au 31 décembre 2024 : 49/100
- Score ESG cible : 59/100

## Investissements durables

- 39 % des investissements

## Actifs équipés d'équipements hydro-économes

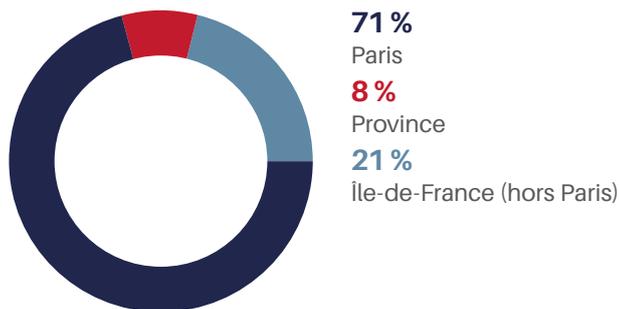
- 31 % de la totalité des investissements

Les bâtiments disposant d'équipements hydro-économes contribuent à réduire la consommation d'eau et à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

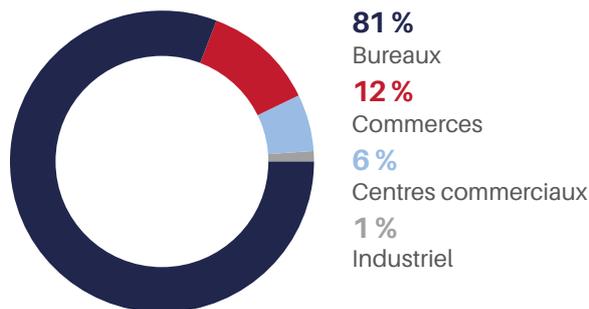
## Actifs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques

- 8 %

## □ Répartition du patrimoine (en % de la valeur vénale)



Le patrimoine de FRUCTIPIERRE se compose au 31 décembre 2024 de 58 immeubles, pour une superficie de 148 279 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 71 % à Paris, à 21 % en région parisienne et à 8 % en province.



Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 81 %, de murs de commerces à hauteur de 18 % et d'immeubles industriels (logistique urbaine, parkings...) à hauteur de 1 %.

Toujours en valeur vénale, FRUCTIPIERRE détient des immeubles en direct (97 %) et quatre immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 3 %).

## □ Évolution du patrimoine

Les montants totaux (en M€) des arbitrages en prix de vente et des investissements droits et frais inclus réalisés durant les cinq derniers exercices sont les suivants.

EXERCICES	ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (EN M€)		SOLDE À INVESTIR AU 31/12 (en M€)
	ARBITRAGES	INVESTISSEMENTS	
2020	-	19,24	-69,65
2021	44,52	3,36	-29,62
2022	14,00	-	-16,43
2023	-	52,69	-81,73
2024	2,00	-	-82,65
<b>TOTAL</b>	<b>60,52</b>	<b>75,29</b>	

## □ Les cessions

Des arbitrages, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lot par lot) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles, ont été présentés à votre Conseil de surveillance. Ils concernent essentiellement des actifs non stratégiques du fait notamment de leur localisation, de leur taille unitaire faible ou nécessitant d'importants travaux sans potentiel de loyers supplémentaires.

Cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit néanmoins être pragmatique et s'adapter au marché.

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis de finaliser la cession d'un actif non stratégique, pour un prix de vente de 2 M€ égal à sa dernière valeur d'expertise.

### Roissy-en-France (95) 165, avenue du Bois de la Pie

Il s'agit de locaux d'activités de 1 530 m<sup>2</sup> vacants, acquis en 1991. L'acte de vente a été signé le 29 octobre 2024, pour un prix net vendeur de 2 000 000 €.

La transaction fait ressortir une moins-value nette de 847 464 € par rapport au prix de revient comptable (2 797 465 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 50 000 €.

Au 31 décembre 2024, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de -4 410 753 €.

## □ Investissements

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, FRUCTIPIERRE présentait un surinvestissement de 81 734 209 €.

En liaison avec l'arbitrage réalisé et la stratégie d'endettement raisonné, aucun investissement n'a été réalisé durant l'exercice.

## □ L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2023	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
<b>Fonds collectés</b>	<b>738 127 905</b>	-	<b>738 127 905</b>
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-1 040 305	-3 370 448	-4 410 753
- Commissions de souscription	-46 815 282	-1 040 305	-47 855 587
- Achat d'immeubles	-861 001 797	-3 038 794	-864 040 592
- Titres de participations contrôlées	-29 274 222	-	-29 274 222
+ Vente d'immeubles	100 321 444	6 535 946	106 857 390
- Frais d'acquisition	-40 557 260	-	-40 557 260
- Divers <sup>(1)</sup>	58 505 307	-	58 505 307
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>-81 734 209</b>	<b>-913 602</b>	<b>-82 647 811</b>

(1) Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

FRUCTIPIERRE présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 82 647 811 €.

Un financement bancaire a été souscrit en décembre 2021 auprès de la Banque Palatine, la Banque postale, Arkéa Banque, Bpifrance et Investimmo.

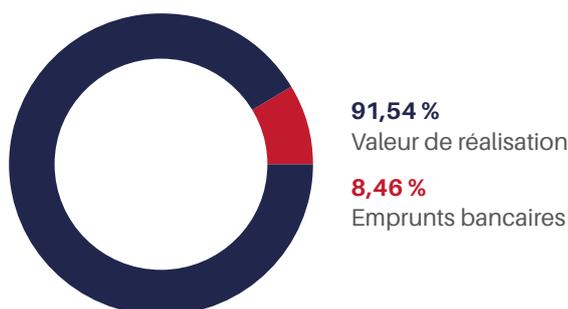
C'est un crédit renouvelable d'un montant de 85 M€ avec une date d'échéance finale au 15 décembre 2026.

Le taux d'intérêt est Euribor de la période d'intérêt + marge de 1,35 % l'an et la commission de non-utilisation de 35 % de la marge. Un contrat de couverture au taux de 0 % a été conclu en janvier 2022 pour la durée de l'emprunt et couvre 80 % de l'emprunt.

Au 31 décembre 2024, le montant tiré sur le crédit est de 82 M€, identique à la clôture de l'exercice 2023 (20 M€ en 2022).

Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 1 631 294 €. Le montant de la commission de non-utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 331 110 €.

## Dettes et autres engagements



**Le ratio dettes et autres engagements correspond à la division :**

des dettes (emprunts bancaires, comptes courants associés) et des engagements immobiliers (crédits-bails, VEFA) ;

l'actif brut (somme de la valeur de réalisation, des dettes et des autres engagements).

Il s'établit à 8,46 % à la clôture de l'exercice. Il n'y a pas d'emprunt bancaire indirect pris en considération par transparence dans les SCI dans lesquelles FRUCTIPIERRE détient une participation.

## ▣ Valeurs significatives du patrimoine

La société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale du 28 juin 2024, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI, conformément à la loi.

Les actifs immobiliers de la SCPI détenus en direct ont été valorisés selon les méthodes Capitalisation des revenus/ Comparaison directe exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). Ce calcul repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propre par FRUCTIPIERRE. Tous les actifs immobiliers détenus par les sociétés contrôlées ont été valorisés selon les méthodes Capitalisation des revenus/ Comparaison directe exposées dans l'annexe aux comptes annuels ;
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en direct et de l'actif net réévalué des sociétés contrôlées, la Société de gestion a arrêté trois valeurs :

- **la valeur comptable**, qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- **la valeur de réalisation**, qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait FRUCTIPIERRE de la vente de la totalité des actifs ;
- **la valeur de reconstitution**, qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

### Valeurs estimées de la société au 31 décembre 2024 (en €)

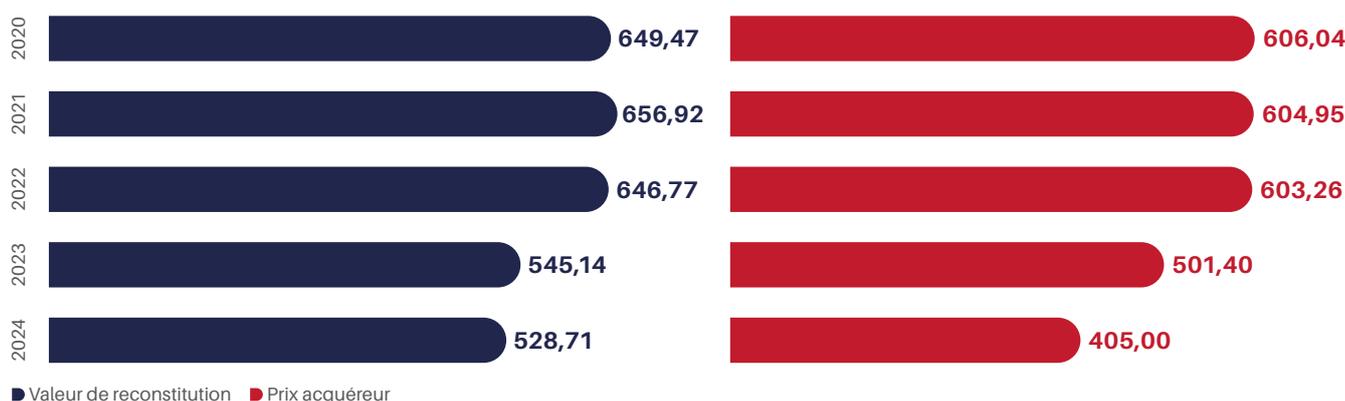
Coût historique des terrains et des constructions locatives	757 183 203
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	29 274 222
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>715 068 967</b>
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	931 512 093

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	757 183 203		
Provisions pour gros entretien	-1 137 426		
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	29 274 222	27 161 093	28 519 147
Autres éléments d'actifs	-70 251 033	-70 823 383	-70 823 383
Valeur des immeubles (expertises) hors droits		904 351 000	
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			969 867 065
Valorisation du CAP		2 855 573	2 855 573
Commission de souscription théorique			75 754 779
<b>Total global</b>	<b>715 068 967</b>	<b>863 544 282</b>	<b>1 006 173 180</b>
Nombre de parts	1 903 057	1 903 057	1 903 057
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>375,75</b>	<b>453,77</b>	<b>528,71</b>

Le dernier prix d'exécution de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (371,56 €) est inférieur de 18 % à la valeur de réalisation qui s'établit à 453,77 € par part.

Le dernier prix acquéreur de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (405,00 €) est inférieur de 23 % à la valeur de reconstitution qui s'établit à 528,71 € par part.

## Évolution de la valeur de reconstitution et du prix acquéreur au 31 décembre (en €/part sur 5 ans)



La Société de gestion a sélectionné la société SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.

## □ État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2024

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2023 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 EN %	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2023 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN %
Bureaux	641 326 432	784 982 000	22,40 %	841 546 417	806 548 000	-2,67 %	784 982 000	804 548 000	-2,43 %
Commerces	115 856 772	119 369 000	3,03 %	128 320 648	119 439 000	-0,06 %	119 369 000	119 439 000	-0,06 %
<b>Total actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>757 183 203</b>	<b>904 351 000</b>	<b>19,44 %</b>	<b>969 867 065</b>	<b>925 987 000</b>	<b>-2,34 %</b>	<b>904 351 000</b>	<b>923 987 000</b>	<b>-2,13 %</b>
Bureaux	2 203 858	1 997 961	-9,34 %	2 097 859	2 028 401	-1,50 %	1 997 961	2 028 401	-1,50 %
Commerces	27 070 364	25 163 132	-7,05 %	26 421 289	23 942 391	5,10 %	25 163 132	23 942 391	5,10 %
<b>Total immobilisations financières contrôlées</b>	<b>29 274 222</b>	<b>27 161 093</b>	<b>-7,22 %</b>	<b>28 519 148</b>	<b>25 970 792</b>	<b>4,58 %</b>	<b>27 161 093</b>	<b>25 970 792</b>	<b>4,58 %</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>786 457 425</b>	<b>931 512 093</b>	<b>18,44 %</b>	<b>998 386 212</b>	<b>951 957 792</b>	<b>-2,15 %</b>	<b>931 512 093</b>	<b>949 957 792</b>	<b>-1,94 %</b>

Conformément à ses statuts, FRUCTIPIERRE peut acquérir des immeubles soit directement (détention directe), soit par le biais de participation dans des sociétés de personnes détenant des immeubles (détention indirecte).

Au 31 décembre 2024, FRUCTIPIERRE détient des immeubles en direct (97 % de la valeur vénale) et quatre immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 3 % de la valeur vénale).

L'immobilisation financière contrôlée est représentée par une participation dans une Société Civile Immobilière (SCI). Une SCI est une société par laquelle les associés décident de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers afin d'en partager le résultat.

FRUCTIPIERRE détient donc de manière indirecte des actifs immobiliers par le biais de quatre SCI dans lesquelles elle possède un pourcentage du capital. Par transparence, les résultats de la SCI sont imposables aux revenus fonciers à proportion des parts que détient FRUCTIPIERRE.

Les SCI sont gérées et représentées par AEW.

Ainsi, FRUCTIPIERRE détient une participation à hauteur de :

- 100 % dans la Société Civile Immobilière « RUE DE LA BOURSE 2 », comprenant 1 immeuble de bureaux au 3, rue de la Bourse - 75002 Paris ;
- 100 % dans la Société Civile Immobilière « RUE DE SÈVRES », comprenant 1 actif de commerce au 129, rue de Sèvres - 75006 Paris ;
- 100 % dans la Société Civile Immobilière « FBG POISSONNIÈRE », comprenant 1 actif de commerce au 70/72, rue du Faubourg Poissonnière - 75010 Paris ;
- 100 % dans la Société Civile Immobilière « LA STATION », comprenant 1 actif de commerce au 19, chaussée de la Muette - 75016 Paris.

	SCI RUE DE LA BOURSE 2	SCI RUE DE SÈVRES	SCI FBG POISSONNIÈRE	SCI LA STATION	TOTAUX
Année d'acquisition	2017	2017	2017	2017	
Pourcentage de détention	100 %	100 %	100 %	100 %	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	3, rue de la Bourse 75002 Paris	129, rue de Sèvres 75006 Paris	70-72, rue du Fbg Poissonnière 75010 Paris	19, chaussée de la Muette 75016 Paris	
Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Commerces	Commerces	
Surface en m <sup>2</sup>	187	550	100	1 004	<b>1 841</b>
Coûts d'acquisition	2 203 858	4 213 475	1 356 725	21 500 164	<b>29 274 222</b>
Dettes levées (100 %)	0	0	0	0	<b>0</b>
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	1 950 000	4 050 000	1 150 000	19 400 000	<b>26 550 000</b>
Actif net réévalué	1 997 961	4 064 026	1 158 300	19 940 806	<b>27 161 093</b>

Compte tenu notamment de la cession de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement s'établit à 931,51 M€. Elle enregistre une contraction de 2 % (-20 M€), à comparer à une baisse des valeurs bilantielles de 0,44 % (-3 M€).

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) des actifs détenus **directement**, à 904 M€, enregistre globalement une baisse à périmètre constant de 2,1 %, les actifs à dominante bureaux se contractant de 2 % et les commerces étant quasiment stables.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts des Sociétés Civiles Immobilières) s'élève à 27 M€. A périmètre constant, il augmente de 5 % sur l'exercice 2024.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 932 M€, en diminution de 2 % à périmètre constant.

Au 31 décembre 2024, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 18 % et de 27 % à leur prix de revient.

## □ Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 1 actif représente 7 % de la valeur globale du patrimoine. Il est divisé et loué à plusieurs locataires ;
- 1 actif représente 5 % de la valeur globale du patrimoine. Il s'agit du centre commercial Passy Plaza qui regroupe 25 locataires ;
- 3 actifs représentent chacun 4 % de la valeur globale du patrimoine ;
- 53 actifs représentent 76 % de la valeur vénale.



**76 %** Autres immeubles

**7 %** 10, rue du Faubourg Montmartre Paris (9<sup>e</sup>)

**5 %** Centre commercial Passy Plaza 53, rue de Passy Paris (16<sup>e</sup>)

**4 %** 103, boulevard Haussmann Paris (8<sup>e</sup>)

**4 %** 174/178, rue de Charonne Paris (11<sup>e</sup>)

**4 %** 125, rue de Saussure Paris (17<sup>e</sup>)

## □ La gestion immobilière

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 50 878 527 €, contre 47 373 924€ l'exercice précédent, en augmentation de 7 % (+3,5 M€).

Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont progressé de 9 % (+4 M€), impulsés notamment par le centre commercial « Passy Plaza » acquis en 2023. Les dividendes des SCI détenues ont quant à eux diminué de 567 k€.



## □ Division des risques locatifs

### Répartition des risques locatifs en pourcentage du montant HT des loyers facturés

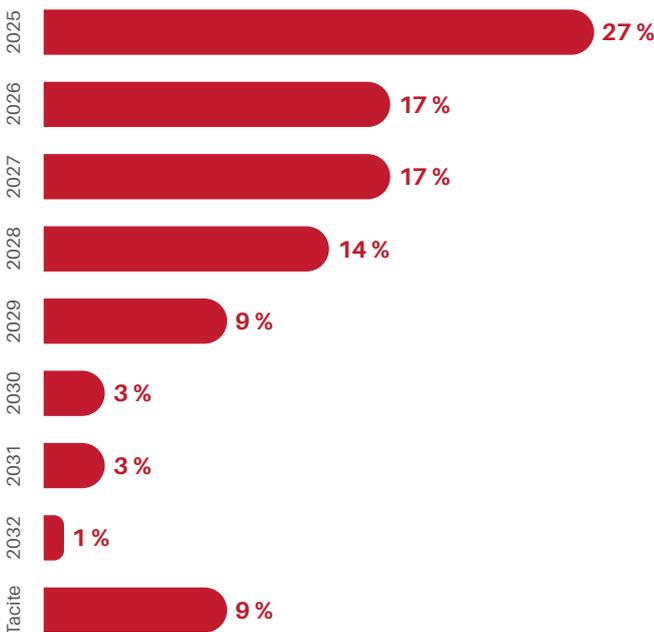


Au 31 décembre 2024, FRUCTIPIERRE compte 235 baux (242 en 2023 et 224 en 2022). Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 209 locataires représentent chacun moins de 1 % de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Les 10 locataires les plus importants représentent globalement 34 % des loyers. Le principal locataire représente 5 % des loyers répartis sur 2 baux.

Les 10 baux les plus importants représentent globalement 28 % des loyers.

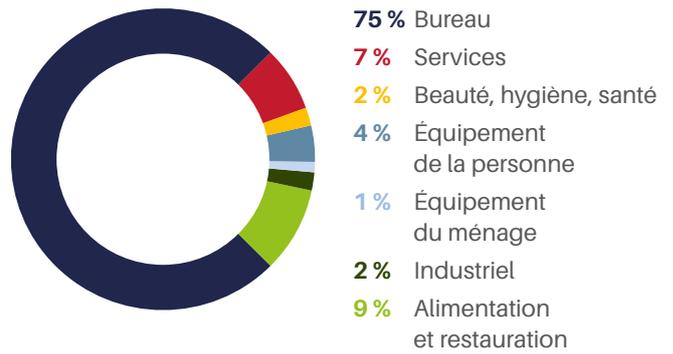
### Pourcentage des loyers aux prochaines échéances



Au 31 décembre 2024 :

- 9 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- un peu plus de 60 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2025 et 2027 ;
- un peu plus d'un quart des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2028 et 2030.

### Répartition des loyers en fonction de l'activité principale



Près de 85 % des loyers sont issus de bureaux et du secteur alimentaire.

## □ Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI FRUCTIPIERRE s'établit à 89,61 % pour le quatrième trimestre 2024, en légère contraction par rapport au quatrième trimestre 2023 (89,93 %).

En moyenne annuelle, il s'établit à 90,52 % sur l'exercice 2024 (91,61 % en 2023).

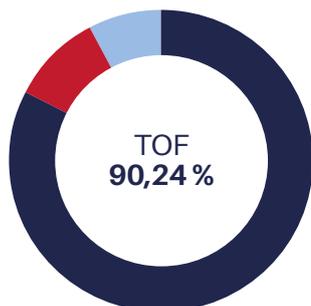
Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, est à 82,68 % en fin d'exercice contre 87,76 % en début d'année (87,69 % fin 2022).

Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 85,28 % (88,59 % en 2023).

Le taux d'encaissement des loyers 2024, calculé fin janvier 2025, s'établit en moyenne à 84 %. Ce taux est calculé à une date d'arrêtée fixée au 15<sup>e</sup> jour suivant le dernier jour du trimestre. En conséquence, il ne prend pas en compte les loyers afférents au trimestre considéré encaissés à une date postérieure. Il est donc susceptible d'ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul. Au cours d'un trimestre, les taux d'encaissement peuvent incorporer des redditions de charges qui les impactent ponctuellement.

## Décomposition des taux d'occupation financiers

1<sup>er</sup> trimestre 2024

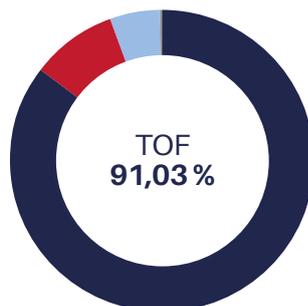


**82,70 %**  
Locaux occupés

**9,76 %**  
Vacance

**7,54 %**  
Locaux occupés  
sous franchise ou  
mis à disposition  
d'un futur locataire

3<sup>e</sup> trimestre 2024



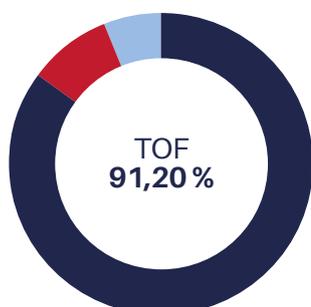
**85,51 %**  
Locaux occupés

**8,97 %**  
Vacance

**5,43 %**  
Locaux occupés  
sous franchise ou  
mis à disposition  
d'un futur locataire

**0,09 %**  
Vacants en travaux ou  
sous promesse de vente

2<sup>e</sup> trimestre 2024

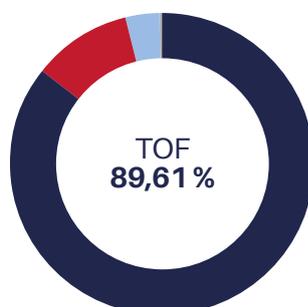


**85,21 %**  
Locaux occupés

**8,80 %**  
Vacance

**5,99 %**  
Locaux occupés  
sous franchise ou  
mis à disposition  
d'un futur locataire

4<sup>e</sup> trimestre 2024



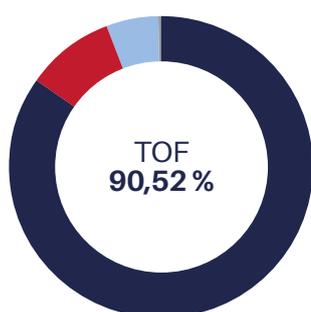
**85,73 %**  
Locaux occupés

**10,39 %**  
Vacance

**3,79 %**  
Locaux occupés  
sous franchise ou  
mis à disposition  
d'un futur locataire

**0,09 %**  
Vacants en travaux ou  
sous promesse de vente

## Décomposition du TOF de l'année 2024



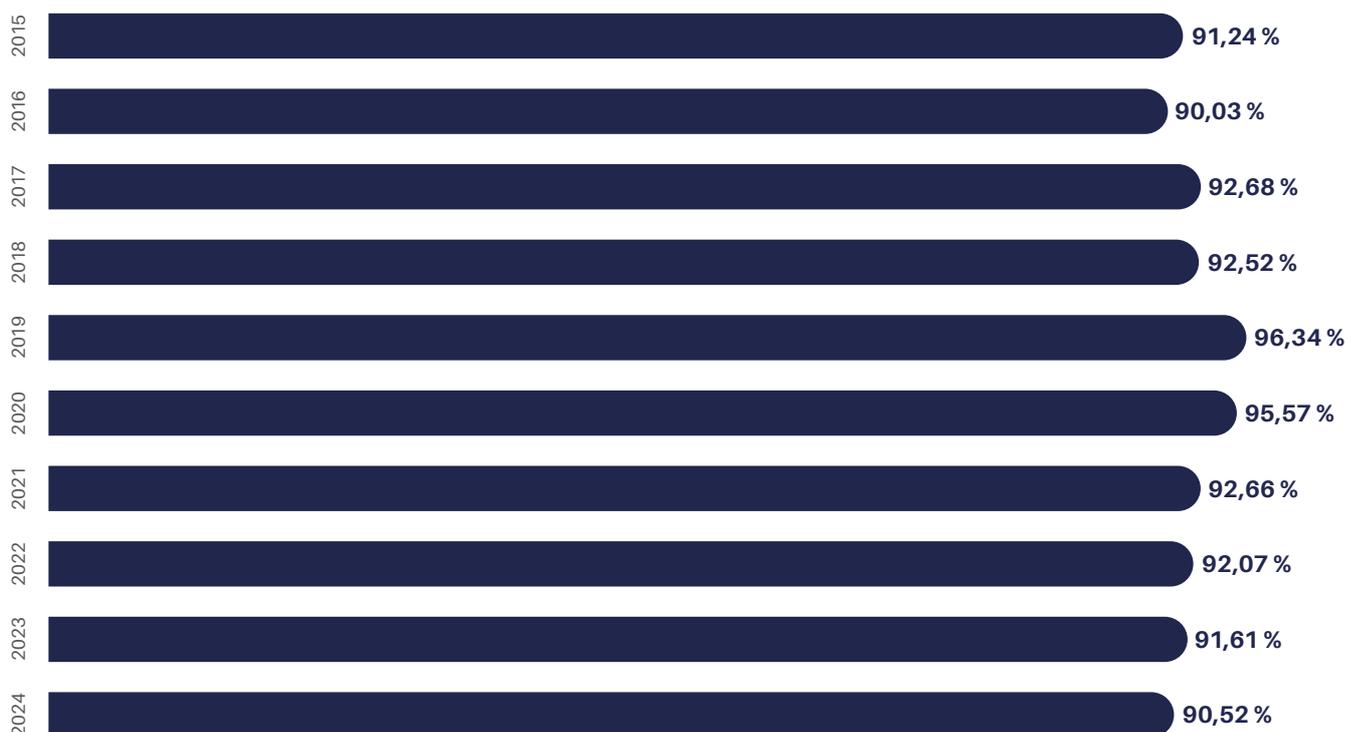
**84,80 %**  
Locaux occupés

**9,48 %**  
Vacance

**5,67 %**  
Locaux occupés  
sous franchise ou  
mis à disposition  
d'un futur locataire

**0,05 %**  
Locaux sous promesse  
de vente

## Évolution des taux d'occupation financiers<sup>(1)</sup> moyens annuels sur 10 ans



(1) De 2015 à 2016 : taux d'occupation financier au 31 décembre, recalculé selon la méthodologie ASPIM 2021.  
À partir de 2017 : taux d'occupation moyen de l'année recalculé selon la méthodologie ASPIM 2021.

### □ Locations et libérations

Durant l'exercice, l'investissement réalisé a fait passer la surface totale gérée à 148 279 m<sup>2</sup>, contre 149 547 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2023 (+2,1 %). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a diminué de -0,6 %.

L'activité locative de l'année 2024 fait ressortir un solde négatif de 8 901 m<sup>2</sup> entre les libérations (13 100 m<sup>2</sup>) et les relocations (4 199 m<sup>2</sup>).

Ce sont 6 293 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 4 199 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), 563 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et 1 530 m<sup>2</sup> de cession d'actifs.

Sur l'exercice, 27 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 13 100 m<sup>2</sup> pour un total de loyers de 4,3 M€. Les libérations sont concentrées en loyers pour près de 60 % sur 4 immeubles de bureaux à Levallois-Perret, à Voisins-le-Bretonneux, à Saint-Denis et à Lille.

Parallèlement, 21 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 4 199 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 2,5 M€.

Les relocations sont concentrées en loyers pour trois-quarts sur 6 immeubles de bureaux à Paris, à Neuilly-sur-Seine et à Lille. Par ailleurs, un bail a été négocié et renouvelé durant l'année. Ce renouvellement a porté sur 563 m<sup>2</sup> pour un loyer en année pleine de 0,19 M€.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2024 s'établissent à 25 684 m<sup>2</sup>, en augmentation par rapport à l'année précédente (18 297 m<sup>2</sup>). Elles représentent une valeur locative de marché de 7,3 M€, contre 5,7 M€ en 2023 et 6,7 M€ en 2022.

Ces surfaces sont concentrées sur treize sites (Levallois-Perret, Saint-Denis, Ivry-sur-Seine, Voisins-le-Bretonneux, Lille, Puteaux La Défense, Paris 6<sup>e</sup>, Paris 8<sup>e</sup>, Paris 9<sup>e</sup>, Paris 13<sup>e</sup> et Fontenay-sous-Bois) qui représentent près de 90 % de la vacance.

### □ Travaux

Au cours de l'année 2024, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 1,2 M€.

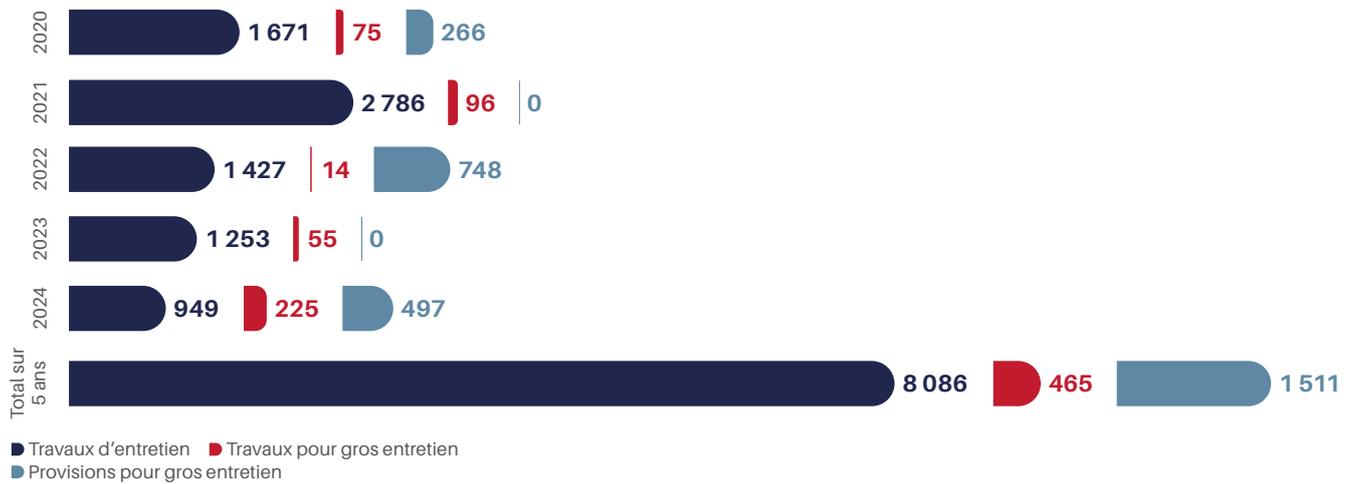
Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 948 647 € en 2024 (1 252 951 € en 2023). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 1 617 k€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien de 497 k€ a été passée sur l'exercice. Une reprise sur provision a toutefois été passée pour 362 k€. La provision représente ainsi au 31 décembre 2024 un montant total de 1 137 426 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2024, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 225 k€. Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 93 k€.

## Travaux et provisions pour gros entretien (en k€)



Par ailleurs, certains travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Au cours de l'exercice 2024, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 1,9 M€.

Les principaux travaux immobilisés concernent :

- Marseille : travaux de remplacement des groupes de climatisation et centrale de traitement d'air pour 359 k€ ;
- Paris - 43/45, avenue de Clichy : réfection de la toiture pour 352 k€ ;
- Lyon : remplacement des ascenseurs pour 220 k€ ;
- Paris - 69, Beaubourg : aménagement de l'accès terrasse pour 167 k€.

## □ Les contentieux

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 2 473 255 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 1 750 552 €, le solde net de l'exercice 2024 est une charge de 722 703 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2024 s'élève à 4 330 690 €. 5 locataires représentent près de 50 % des provisions constituées.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à 2,82 % des loyers facturés (1,66 % au 31 décembre 2023 et 0,38 % au 31 décembre 2022).

Les principaux contentieux, qui concernent 6 locataires, représentent 0,59 M€.



# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'année s'élève à 39 152 585 €, en augmentation de 1,1 M€ (+3 %) par rapport à l'exercice précédent et de 5,8 M€ (+17 %) par rapport à 2022.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) s'élèvent ainsi sur l'exercice à 50,88 M€, en progression de 3,5 M€ par rapport à 2023 et de 7,4 M€ par rapport à 2022.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 5,70 € pour chacun des trimestres de l'exercice (contre 4,95 € pour les trimestres 2023).

Au total, le montant distribué en 2024, pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier, s'établit à 22,80 €, en baisse de 7 % par rapport à 2023 (24,40 € mais avec un prélèvement de 4,60 € sur la réserve de plus-values).

Il n'y a pas eu d'impôt sur les plus-values immobilières payées par la SCPI pour le compte des associés. Le dividende brut retraité de cet impôt est donc égal au dividende mis en distribution.

Le revenu courant distribué (22,80 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 20,57 €.

Le report à nouveau (réserves) a donc été sollicité pour un montant de 2,23 € par part (9,8 % du montant distribué), soit pour un total de 4 237 114 € sur l'exercice.

Ainsi, au 31 décembre 2024, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 11 259 354 €, soit 5,92 € par part. Il représente à cette date une réserve de 3 mois de distribution courante (4,9 mois à la fin de l'année 2023) qui permet à FRUCTIPIERRE, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

## L'évolution du prix de la part

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 <sup>er</sup> JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS <sup>(1)</sup>	DIVIDENDE AVANT PRÉLÈVEMENTS ET AUTRES FISCALITÉS <sup>(2)</sup>	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE <sup>(3)</sup>	TAUX DE DISTRIBUTION EN % <sup>(4)</sup>	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2020	583,15	20,50	20,50	610,77	3,79 %	8,76
2021	606,04	23,00	23,29	605,09	3,81 %	8,35
2022	604,95	24,20	24,20	605,82	4,00 %	7,96
2023	603,64	24,40	24,40	591,52	4,03 %	8,14
<b>2024</b>	<b>501,40</b>	<b>22,80</b>	<b>22,80</b>	<b>388,42</b>	<b>3,85 %</b>	<b>5,92</b>

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

(2) Distribution brute versée au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées) avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France par la SCPI pour le compte de l'associé.

(3) Moyenne des prix de souscription/exécution d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire et secondaire pondérée par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives ou échangées sur le marché secondaire.

(4) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté sur l'année précédente.

Le taux de distribution de l'exercice se détermine par la division entre :

- d'une part la distribution brute versée au titre de l'exercice (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé ;
- et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'exercice précédent.

Le taux de distribution 2024 de FRUCTIPIERRE diminue à 3,85 % (4,03 % en 2023), du fait de la baisse du revenu distribué.

À l'échelon national, le taux de distribution calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux s'établit à 4,4 % en 2024 contre 4 % en 2023. Cette hausse du taux est cependant due à une évolution négative du prix de souscription de -7,1 % en moyenne, plutôt qu'à une augmentation du dividende.

## Composition du taux de distribution

Taux de distribution 3,85 %



■ Distribution de résultat courant ■ Distribution de report à nouveau

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2024 sur la base de la valeur de retrait, les taux de FRUCTIPIERRE sont de 1,94 %, 4,84 % et 7,00 % pour des périodes de respectivement 10 ans, 15 ans et 20 ans.

# LE MARCHÉ DES PARTS

## Le détail des augmentations de capital

EN EUROS	OPÉRATIONS	NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)
Au 31/12/2020	Société ouverte <sup>(1)</sup>	1 795 866	386 111 190	703 054 969
Au 31/12/2021	Société ouverte <sup>(1)</sup>	1 848 538	397 435 670	734 974 201
Au 31/12/2022	Société fermée <sup>(2)</sup>	1 903 057	409 157 255	768 012 715
Au 31/12/2023	Société fermée	1 903 057	409 157 255	768 012 715
<b>AU 31/12/2024</b>	<b>SOCIÉTÉ FERMÉE</b>	<b>1 903 057</b>	<b>409 157 255</b>	<b>768 012 715</b>

(1) La 26<sup>e</sup> augmentation de capital est ouverte à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020.

(2) La 26<sup>e</sup> augmentation de capital est clôturée à compter du 14 octobre 2022.

## L'évolution du capital

■ Date de création : **7 avril 1987** ■ Capital initial : **152 449 €** ■ Nominal de la part : **215 €**

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 <sup>(1)</sup>
2020	386 111 190	5 575 806	1 795 866	12 124	419 802	606,04
2021	397 435 670	31 919 232	1 848 538	12 875	2 379 337	604,95
2022	409 157 255	33 038 514	1 903 057	13 604	2 511 332	603,64
2023	409 157 255	0	1 903 057	13 821	0	501,40
<b>2024</b>	<b>409 157 255</b>	<b>0</b>	<b>1 903 057</b>	<b>13 816</b>	<b>0</b>	<b>405,00</b>

(1) Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

Au 31 décembre 2024, le nombre total de parts émises est de 1 903 057, pour un capital social de 409 157 255 € (plafond statutaire fixé à 500 000 000 €) et des capitaux collectés de 768 012 715 €.

Le capital est réparti entre 13 816 associés et est détenu à hauteur de 47 % par des personnes physiques et de 53 % par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 40 %.

Le plus gros porteur de parts détient 21 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 56 000 € (138 parts) au dernier prix d'exécution.

### □ L'activité du marché secondaire

Sur l'ensemble de l'année 2024, le volume des parts échangées sur le marché secondaire organisé de FRUCTIPIERRE est en baisse par rapport à 2023, passant de 30 684 à 21 815 (-29 %).

En matière de montants échangés, la tendance est amplifiée, passant de 18 150 144 € à 8 473 361 € (-53 %), le prix moyen des transactions (388,42 €) ayant diminué de 34 % en 2024.

La baisse du nombre de parts échangées est plutôt la conséquence d'une contraction de la demande. Si le nombre de parts à la vente a diminué de 2 % entre 2023 et 2024 (de 323 977 à 316 349), les parts à l'achat ont baissé de 11 % (de 30 833 à 27 558).

Le rapport ventes/achats qui se situe en moyenne à 11,5 sur l'année (1 part à l'achat pour 11,5 à la vente) présente un fort déséquilibre.

De fait, lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution s'est fixé à 371,56 € (prix acquéreur de 405,00 €), en baisse de 19 % par rapport à décembre 2023.

Le prix d'achat moyen de la part de l'exercice, calculé sur les bases des prix constatés sur le marché secondaire organisé, s'établit à 388,42 €, en diminution de 34 % par rapport à l'exercice précédent.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix d'exécution de la part sur une année a une signification relative eu égard aux fluctuations ponctuelles pouvant intervenir.

L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, fixe dans le cas de FRUCTIPIERRE, qui conditionne la formation du prix vendeur.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 18 % avec la valeur de réalisation 2024 (453,77 € par part). Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de

23 % par rapport à la valeur de reconstitution 2024 (528,71 € par part).

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice est de 10 063, soit 0,53 % des parts (1,70 % fin 2023).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le marché secondaire organisé présente un taux de rotation de 1,15 %.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 349 parts ont été échangées (3 transactions) pour un montant total hors droits de 130 702 €.

## L'évolution des conditions de cessions

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>er</sup> JANVIER	DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS <sup>(1)</sup>	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, EN € HT
2020	17 580	0,98 %	4 650	376 956
2021	34 665	1,93 %	2 854	707 695
2022	32 760	1,77 %	10 953	593 802
2023	30 704	1,61 %	32 394	48 080
<b>2024</b>	<b>22 164</b>	<b>1,16 %</b>	<b>10 063</b>	<b>304 903</b>

(1) Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.



## 2 – COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

### LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2024 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2024	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2023
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	749 265 662	904 351 000	741 808 639	925 987 000
Immobilisations en cours	7 917 541	0	18 871 714	0
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Gros entretien	-1 137 426		-1 002 131	
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	29 274 222	27 161 093	29 274 222	25 970 792
<b>Total I : Placements immobiliers</b>	<b>785 320 000</b>	<b>931 512 093</b>	<b>788 952 445</b>	<b>951 957 792</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
<b>Total II : Immobilisations financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Actifs d'exploitation</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	3 114	3 114
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	18 841 783	18 841 783	16 172 334	16 172 334
Autres créances	48 799 387	48 799 387	45 561 802	45 561 802
Provisions pour dépréciation des créances	-4 330 690	-4 330 690	-3 607 988	-3 607 988
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	19 070 387	19 091 106	26 353 844	26 367 904
Autres disponibilités	6 518 118	6 518 118	5 521 385	5 521 385
<b>Total III</b>	<b>88 898 984</b>	<b>88 919 704</b>	<b>90 004 491</b>	<b>90 018 551</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
	-502 355	-502 355	-52 355	-52 355
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-95 387 139	-95 387 139	-94 274 806	-94 274 806
Dettes d'exploitation	-39 538 864	-39 538 864	-36 339 665	-36 339 665
Dettes diverses	-24 341 290	-24 341 290	-25 517 044	-25 517 044
<b>Total IV</b>	<b>-159 769 647</b>	<b>-159 769 647</b>	<b>-156 183 869</b>	<b>-156 183 869</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Produits constatés d'avance	26 560	26 560	33 971	33 971
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	593 070	2 855 573	909 796	5 003 021
<b>Total V</b>	<b>619 630</b>	<b>2 882 132</b>	<b>943 767</b>	<b>5 036 992</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>715 068 967</b>		<b>723 716 834</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>(2)</sup></b>		<b>863 544 282</b>		<b>890 829 466</b>

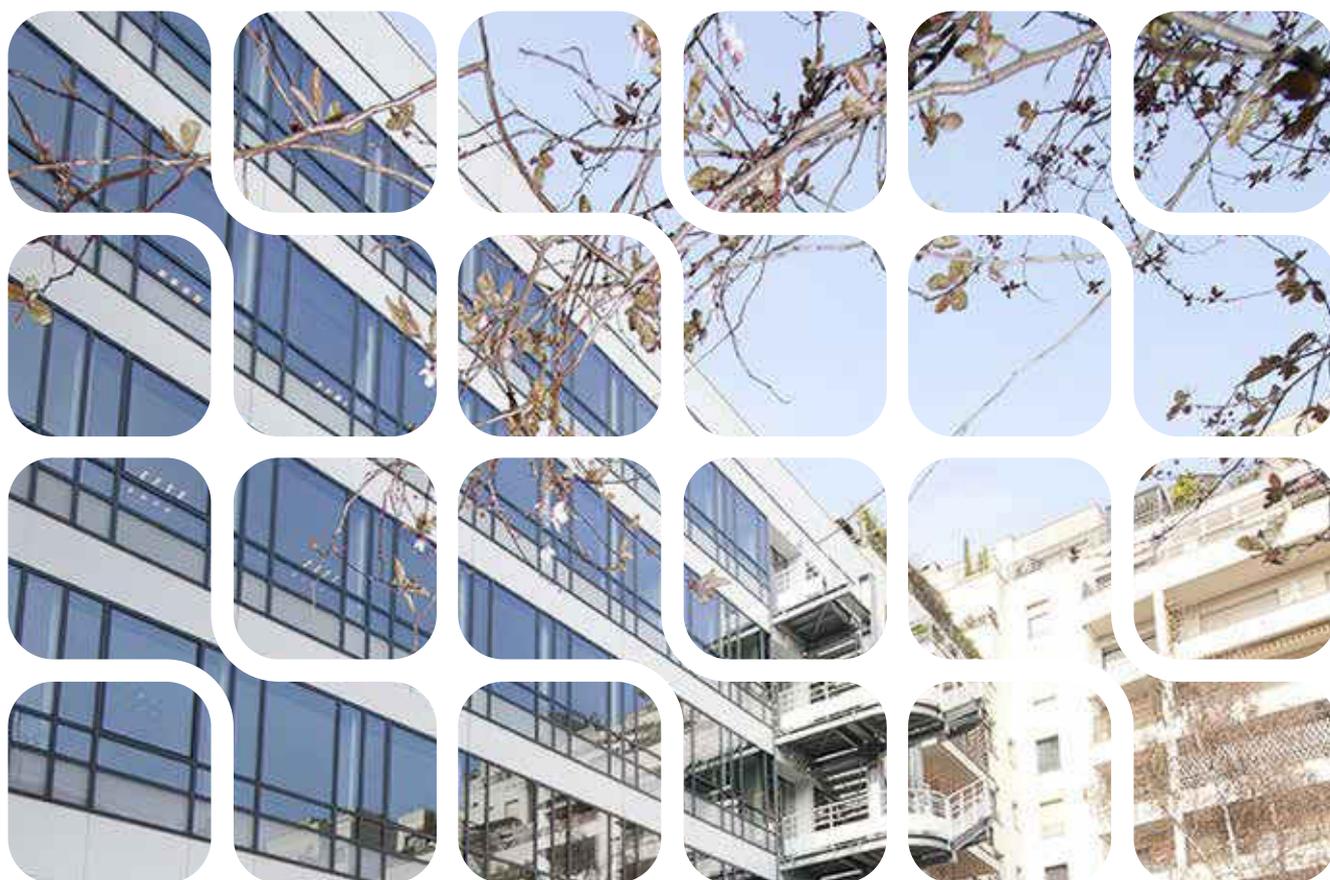
(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

(2) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier.

## La variation des capitaux propres au 31 décembre 2024 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2023	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2024
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	409 157 255		0	409 157 255
Capital en cours de souscription			0	0
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	358 855 460		0	358 855 460
Primes d'émission en cours de souscription			0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-88 921 033		-1 040 305	-89 961 338
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>-1 040 305</b>		<b>-3 370 448</b>	<b>-4 410 753</b>
<b>Réserves</b>	<b>30 168 990</b>		<b>0</b>	<b>30 168 990</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>15 154 740</b>	<b>341 728</b>		<b>15 496 468</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>38 022 257</b>	<b>-38 022 257</b>	<b>39 152 585</b>	<b>39 152 585</b>
<b>Acomptes sur distribution<sup>(1)</sup></b>	<b>-37 680 529</b>	<b>37 680 529</b>	<b>-43 389 700</b>	<b>-43 389 700</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>723 716 834</b>	<b>0</b>	<b>-8 647 868</b>	<b>715 068 967</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2025.



## Le compte de résultat au 31 décembre 2024 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2024 31/12/2024	EXERCICE 2023 31/12/2023
<b>Produits immobiliers</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	50 216 527	46 144 726
Charges facturées	12 015 173	12 376 409
Produit des participations contrôlées	662 000	1 229 198
Produits annexes	47 168	190 067
Reprises de provisions pour gros entretien	362 150	430 870
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 750 552	1 125 487
<b>Total I : Produits immobiliers</b>	<b>65 053 570</b>	<b>61 496 756</b>
<b>Charges immobilières</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-12 015 173	-12 376 409
Travaux de gros entretien	-225 276	-55 000
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-948 647	-1 252 951
Dotations aux provisions pour gros entretien	-497 445	0
Autres charges immobilières	-4 166 622	-3 511 429
Dépréciation des créances douteuses	-2 473 255	-1 889 837
<b>Total II : Charges immobilières</b>	<b>-20 326 419</b>	<b>-19 085 626</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>44 727 152</b>	<b>42 411 131</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation	50 000	3 437 078
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>50 000</b>	<b>3 437 078</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
<b>Commissions de la société de gestion</b>		
Charges d'exploitation de la société	-433 147	-3 903 974
Diverses charges d'exploitation	-54 503	-49 347
Dotations aux provisions d'exploitation	-450 000	-52 355
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>-5 234 701</b>	<b>-8 391 532</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-5 184 701</b>	<b>-4 954 454</b>
<b>Produits financiers</b>		
Autres produits financiers	1 578 038	1 548 748
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>1 578 038</b>	<b>1 548 748</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-1 651 179	-983 168
Autres charges financières	-316 725	0
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>-1 967 904</b>	<b>-983 168</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>-389 866</b>	<b>565 581</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>39 152 585</b>	<b>38 022 257</b>

# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

La présentation du bilan, du compte de résultat, du hors bilan et des annexes a été adaptée en conformité avec le Règlement ANC 2016-03.

## □ Faits significatifs

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition, comprenant le prix d'achat et les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

Les frais d'établissement, les droits et frais grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier, les frais de prospection et d'utilisation du capital font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés.

Au cours de l'exercice 2024, un ensemble immobilier dénommé Parc des Reflets Bât. A à Roissy-en-France a été vendu le 29 octobre 2024 pour un prix de 2 000 000 €, ayant généré une moins-value de 797 464,67 €.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2023 a introduit une clause de variabilité du capital limité à 750 000 000 € à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024. Cette clause de variabilité a finalement été prorogée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 novembre 2023 au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

## □ Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

### a) La valeur vénale des immeubles locatifs

Les expertises sont effectuées une fois tous les cinq ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 28 juin 2024. Au titre de l'exercice écoulé, CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus.

Les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

- **méthode dite « par comparaison »** : elle est réalisée en affectant un prix au m<sup>2</sup> aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués ;

- **méthode dite « par le revenu »** : elle est réalisée par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble.

### b) La valeur vénale des participations détenues

Les titres de participations de sociétés contrôlées figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits à leur valeur d'apport ou coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). L'ANR repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propre par FRUCTIPIERRE ;
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

### c) La valeur estimée des autres actifs et passifs

Conformément à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, la valeur des autres actifs et passifs figurant dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine tiennent compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers. En l'espèce, la valeur de marché du CAP de taux contracté par votre SCPI et la prime de CAP étalée sur la durée de l'emprunt ont été retraitées des autres comptes de régularisation.

### d) Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE)

La PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretien nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

La provision correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

Lorsqu'un immeuble ayant fait l'objet d'une provision pour gros entretien est cédé, le résultat de cession dégagé, constaté au sein des capitaux propres, tient compte de la reprise de provision pour gros entretien antérieurement constituée et non consommée sur ledit actif.

## e) Modalités d'évaluation de la provision pour créances douteuses

Une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :

$$DP = AL + AC - DG$$

- DP = dotation à la provision
- AL = arriéré de loyer HT
- AC = arriéré de charges HT
- DG = 100 % du dépôt de garantie

## □ Informations diverses

### État du patrimoine au 31 décembre 2024

#### Placements immobiliers

##### Immobilisations locatives

##### Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit dans les comptes de la Société :

- à sa valeur d'apport à FRUCTIPIERRE, dans le cadre des fusions historiquement réalisées. Ces valeurs d'apport, correspondant aux valeurs d'expertise, sont augmentées des travaux réalisés ayant le caractère d'immobilisations ;
- à son coût d'acquisition, frais accessoires inclus. La SCPI intègre dans le coût d'acquisition de son patrimoine, uniquement les frais et autres commissions versées. Les droits de mutation et les frais d'actes sont comptabilisés en charges et imputés sur la prime d'émission. Il ne fait pas l'objet d'amortissement.  
La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

##### Agencements et installations

Figurent dans ce poste les aménagements réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation.

##### Immobilisations en cours

Figurent dans ce poste les immeubles acquis en état futur d'achèvement comptabilisés en fonction des versements effectués au titre des appels de fonds, ainsi que les travaux en cours réalisés sur le patrimoine immobilier détenu par la SCPI.

##### Titres financiers contrôlés

Figurent dans ce poste les participations acquises par la SCPI et contrôlées au sens de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier. Elles sont inscrites pour leur valeur d'acquisition hors droits et honoraires de notaire.

##### Immobilisations financières

##### Avances en compte courant et créances rattachées aux titres financiers contrôlés

Figurent dans ce poste les créances rattachées aux titres financiers contrôlés, ainsi que les avances en compte courant qui leur sont accordées.

#### Actifs d'exploitation

##### Immobilisations financières autres que les titres de participations

Figurent dans ce poste les dépôts et cautionnements versés aux syndicats.

#### Créances

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non-recouvrement à partir du montant HT de la créance, sous déduction du dépôt de garantie ;
- des créances sur l'État ;
- des sommes avancées par votre Société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété ;
- des créances sur cessions d'immeubles.

#### Valeurs de placement et disponibilités

Les valeurs de placement et disponibilités représentent la contrepartie des dépôts de garantie reçus des locataires et des provisions ayant la nature de capitaux propres, ainsi que le fonds de roulement et les capitaux disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées en SICAV.

#### Passifs d'exploitation

##### Provisions générales pour risques et charges

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Elles sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant sont incertains.

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la Société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SCPI par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociation de bail, ou d'assignation au tribunal.

##### Dettes financières

Ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux, ainsi que la ligne de crédit tirée par votre SCPI.

Cet emprunt est accompagné d'une facilité de caisse accordée de 20 000 k€ au taux Euribor 3 mois (ou 0 si négatif) + 1 %. Le 15 décembre 2021, la SCPI a souscrit une ligne de crédit de 85 M€, en lieu et place de celle existante, pour une durée de 60 mois, rémunérée à l'Euribor de la période d'intérêts choisie par l'emprunteur + 1,35 % par an, l'Euribor étant flooré à 0 en cas de taux négatif.

L'ancienne ligne de crédit était couverte par deux CAP de taux qui ont été maintenus jusqu'à leurs dates d'échéance en juillet 2022,

En parallèle, un nouveau CAP a été mis en place début 2022 afin de couvrir la ligne de crédit souscrite le 15 décembre 2021.

##### Dettes d'exploitation

Ce poste comprend principalement les provisions pour charges réglées par les locataires, le montant des situations des fournisseurs en cours de règlement ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor public.

##### Dettes diverses

Figurent dans ce poste les charges à payer et provisions à verser aux syndicats ainsi que le dividende du 4<sup>e</sup> trimestre 2024 versé début 2025.

## Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

La valeur estimée du patrimoine est la valeur de réalisation. La valorisation des instruments financiers à terme (IFT) figure dans la colonne valeur estimée.

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice.

Les prélèvements sur primes d'émission sont représentés principalement par les commissions de souscription sur les augmentations de capital ainsi que par l'amortissement, effectué lors de la réduction du capital de l'ancienne SCPI FRUCTIPIERRE 3, lors des opérations de fusion.

À la clôture de l'exercice, les prélèvements sur la prime d'émission et de fusion se montent à 89 961 k€.

Suite aux modifications de l'imposition des plus-values dégagées sur les cessions d'immeubles, il a été décidé de comptabiliser l'impôt dû en moins du compte plus-values de cession conformément à la modification statutaire intervenue lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2004. Les honoraires d'arbitrage versés lors des cessions sont comptabilisés dans le compte « Plus-values ». De même les distributions de plus-values sont comptabilisées dans le compte « Plus-values » conformément aux résolutions de l'Assemblée Générale.

## Plus et moins-values sur cessions d'immeubles locatifs et de participations

Conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs et/ou de participations sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

## Remplacement des immobilisations

Conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion d'un remplacement d'immobilisations sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

Le calcul réalisé pour sortir le coût du composant remplacé est le suivant :

$$\frac{(VI \times VB)}{(VE)}$$

(VE)

- VI = valeur investissement
- VB = valeur brute (hors immobilisations en cours)
- VE = valeur expertise

## Compte de résultat

### Produits de l'activité immobilière

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance, les produits des participations contrôlées et les charges locatives et contractuelles refacturées.

Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont compensées par des montants identiques figurant en charges.

### Produits d'exploitation

Ce poste est constitué des reprises de provisions de toute nature (hors PGE et locataires douteux), ainsi que les transferts de charges d'exploitation.

### Produits financiers

Ils correspondent principalement aux rémunérations des fonds avancés dans le cadre des acquisitions en VEFA, aux plus-values réalisées sur les cessions de valeurs mobilières de placements et aux intérêts perçus des comptes courants des participations financières contrôlées.

### Charges immobilières

Elles comprennent les charges d'entretien et de gros entretien effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine immobilier (honoraires de commercialisation, taxes bureaux, taxes foncières notamment).

Les travaux de gros entretien effectués figurant en charges immobilières n'ont pas d'impact sur le résultat puisqu'ils ont en contrepartie une reprise de provision d'un montant équivalent. Seule la dotation de l'année aura un impact sur le résultat.

### Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées :

- des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la Société de gestion perçoit 9 % sur le montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers encaissés ;
- la commission de souscription ;
- la commission d'arbitrage.

Elles comprennent également toutes les charges de fonctionnement de la SCPI.

### Charges financières

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt et des frais d'étalement de la prime de CAP.

### Rémunération de la Société de gestion

Il convient de noter que la Société de gestion a renoncé à appliquer l'indexation prévue pour la rémunération statutaire liée aux mutations de parts (hors marché organisé) qui demeure fixée à 150,63 €.

### Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif, s'élève à 11 651,55 € sur l'exercice.

## Immobilisations locatives au 31 décembre 2024 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	720 637 594	7 682 415	2 585 569	725 734 439
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	21 171 046	6 993 221	4 633 044	23 531 222
Immobilisations en cours	18 871 714	5 627 488	16 581 661	7 917 541
<b>TOTAL</b>	<b>760 680 353</b>	<b>20 303 124</b>	<b>23 800 274</b>	<b>757 183 203</b>

## Actifs immobilisés au 31 décembre 2024 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations financières	3 114			0
Dépôts et cautionnements versés	3 114	0	3 114	0
<b>TOTAL</b>	<b>3 114</b>	<b>0</b>	<b>3 114</b>	<b>0</b>

## Ventilation des immeubles en cours 2024 (en €)

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	DÉBUT D'EXERCICE 2024	ACQUISITIONS	CESSIONS	FIN D'EXERCICE 2024
Immobilisations en cours de construction	18 871 714	5 627 488	16 581 661	7 917 541
<b>TOTAL</b>	<b>18 871 714</b>	<b>5 627 488</b>	<b>16 581 661</b>	<b>7 917 541</b>

## Immobilisations financières contrôlées - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

	31/12/2024		31/12/2023	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Immeubles	14 853 495	26 549 979	14 445 310	25 549 980
Dettes				
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	14 420 727	611 113	14 828 912	420 812
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>29 274 222</b>	<b>27 161 093</b>	<b>29 274 222</b>	<b>25 970 792</b>

	SCI RUE DE LA BOURSE 2	SCI RUE DE SÈVRES	SCI FBG POISSONNIÈRE	SCI LA STATION	TOTAUX
Année d'acquisition	2017	2017	2017	2017	
Pourcentage de détention	100 %	100 %	100 %	100 %	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	3, rue de la Bourse 75002 Paris	129, rue de Sèvres 75006 Paris	70-72, rue du Fbg Poissonnière 75010 Paris	19, chaussée de la Muette 75016 Paris	
Prix acquisition des titres	2 203 858	4 213 475	1 356 725	21 500 164	<b>29 274 222</b>
Compte courant	0	0	0	0	<b>0</b>
Droits d'enregistrement	0	0	0	0	<b>0</b>
Coûts d'acquisition	2 203 858	4 213 475	1 356 725	21 500 164	<b>29 274 222</b>
Actif net réévalué	1 997 961	4 064 026	1 158 300	19 940 806	<b>27 161 093</b>

## Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2024

Pour chaque immeuble locatif sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagement effectués par la Société.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

ADRESSE	ZONE GÉOGRAPHIQUE <sup>(1)</sup>	SURFACES EN M <sup>2</sup>
Paris 75002 12, rue de la Bourse	P	1 142
Paris 75003 69, rue Beaubourg	P	2 456
Paris 75003 82, rue Beaubourg	P	2 178
Paris 75006 4, boulevard Saint-Michel	P	176
Paris 75008 64/64 bis, rue La Boétie	P	1 941
Paris 75008 Rue La Boétie	P	
Paris 75008 Rue La Boétie	P	165
Paris 75008 103, boulevard Haussmann	P	3 286
Paris 75008 69, rue de Monceau	P	1 304
Paris 75008 9, avenue de Friedland	P	974
Paris 75008 6, avenue Marceau	P	2 489
Paris 75009 10, rue du Faubourg Montmartre	P	5 105
Paris 75009 16, rue de Budapest	P	2 109
Paris 75010 30/32, rue de Paradis	P	
Paris 75011 174, rue de Charonne	P	5 962
Paris 75011 64, avenue Parmentier	P	2 294
Paris 75013 6/8, rue Eugène Oudiné	P	4 592
Paris 75013 104, boulevard Auguste Blanqui	P	2 106
Paris 75015 30, rue Cambronne	P	1 798
Paris 75016 152, avenue de Malakoff	P	1 218
Paris 75017 125, rue de Saussure	P	3 020
Paris 75017 43/45, avenue de Clichy	P	3 849
Paris 75017 25/27, avenue de Villiers	P	1 286
Voisins-le-Bretonneux 78960 2, rue René Caudron	IDF	8 285
Massy 91300 1, rue Victor Basch	IDF	8 679
Issy-les-Moulineaux 92130 1, rue Jacques-Henri Lartigue	IDF	4 457
Neuilly-sur-Seine 92200 58, avenue Charles de Gaulle	IDF	2 422
Neuilly-sur-Seine 92200 2/4, rue Victor Noir	IDF	1 213
Neuilly-sur-Seine 92200 48, rue Jacques Dulud	IDF	1 164
Levallois-Perret 92300 3/5, rue Vatimesnil	IDF	994
Levallois-Perret 92300 100, rue de Villiers	IDF	2 385
Levallois-Perret 92300 68, rue de Villiers	IDF	3 480
Courbevoie 92400 60-62, boulevard de la Mission Marchand	IDF	1 839
Puteaux 92800 Tour Franklin 19° 100/101, terrasse Boieldieu	IDF	2 175
Puteaux 92800 Tour Franklin 19° 100/101, terrasse Boieldieu	IDF	
Puteaux 92800 Tour Franklin 31° 100/101, terrasse Boieldieu	IDF	1 276
Puteaux 92800 20 bis, Jardin Boieldieu La Défense 8	IDF	2 595
Montreuil 93100 40, rue Armand Carrel 14, rue Elsa Triolet	IDF	2 825

(1) P : Paris - IDF : Île-de-France (hors Paris) - PR : Province.

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
2013	10 351 554	40 975	10 392 529	10 384 380
2013	13 438 375	6 578 266	20 016 642	19 992 741
2006	12 340 122	85 728	12 425 849	12 340 122
2012	2 300 000	-	2 300 000	2 300 000
1999	5 640 614	1 630 752	7 271 365	7 281 551
2009	2 000 000	-	2 000 000	2 000 000
2021	3 206 530	-	3 206 530	3 206 530
2009	19 101 745	1 387 740	20 489 485	20 486 896
1999	5 488 165	15 170	5 503 335	5 488 165
2006	5 616 584	774 470	6 391 054	6 372 860
2017	32 288 720	610 769	32 899 489	32 975 539
2009	21 006 344	970 049	21 976 393	21 940 639
2018	22 270 790	389 510	22 660 300	22 784 030
1999	-	-	-	-
2016	41 136 730	-	41 136 730	40 550 000
2019	39 463 807	-	39 463 807	39 463 807
2002	10 210 398	526 092	10 736 489	10 736 489
2015	16 280 166	125 063	16 405 229	16 405 229
1999	5 043 560	382 564	5 426 124	5 426 124
2000	4 114 132	188 156	4 302 288	4 313 804
2009	16 955 685	2 470 543	19 426 228	19 414 400
2011	18 000 000	501 038	18 501 038	18 239 701
1999	2 896 531	4 265 437	7 161 969	9 846 811
2015	24 662 227	696 963	25 359 190	24 979 316
2019	36 033 530	16 085	36 049 615	36 044 198
2008	22 500 000	747 003	23 247 003	23 680 044
1999	6 966 920	509 351	7 476 271	7 476 271
2 008	10 546 674	560 658	11 107 332	10 824 249
2 008	8 500 000	-	8 500 000	8 500 000
1 999	1 849 270	934 351	2 783 621	2 576 949
2 015	19 300 000	82 648	19 382 648	19 458 983
2 001	13 339 289	2 430 748	15 770 037	15 636 928
1 991	7 996 911	1 339 154	9 336 065	9 345 204
1 988	2 389 291	143 404	2 532 695	2 555 186
1 999	2 515 409	287 298	2 802 707	2 802 707
2 000	3 559 009	245 499	3 804 508	3 628 211
2 009	12 687 500	-	12 687 500	12 687 500
2 009	10 200 000	164 955	10 364 955	10 364 955

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE <sup>(1)</sup>	SURFACES EN M <sup>2</sup>
Saint-Denis	93200	5, rue Francis de Pressensé	IDF	5 179
Saint-Denis	93210	2/4, allée de Seine Boulevard de la Libération	IDF	7 024
Fontenay-sous-Bois	94120	44/58, rue Roger Salengro	IDF	607
Ivry-sur-Seine	94200	16/28, rue Paul Bert	IDF	3 604
Roissy-en-France	95700	Z.I. Paris Nord II Parc des Reflets Bât. A 165, avenue du Bois de la Pie	IDF	
Marseille	13002	67, rue du Chevalier Paul	PR	6 282
Toulouse	31000	Central Parc 1 50/54, boulevard de l'Embouchure Bât. D 7, rue Parmentier (Bureaux)	PR	2 128
Lille	59800	323, avenue du Président Hoover	PR	6 687
Lyon	69003	20, rue de La Villette	PR	3 707
Lyon	69006	23, boulevard Jules Favre	PR	4 480
<b>TOTAL BUREAUX</b>				<b>132 936</b>
Paris	75005	50, rue des Écoles	P	267
Paris	75006	104, boulevard Saint-Germain	P	934
Paris	75006	89/93, boulevard Raspail	P	890
Paris	75006	54, rue Bonaparte	P	112
Paris	75007	15, rue de Bourgogne	P	417
Paris	75008	49, rue du Faubourg Saint-Honoré	P	108
Paris	75016	Centre commercial Passy Plaza 53, rue de Passy	P	3 420
Paris	75017	43, rue de Clichy	P	2 778
Paris	75020	102, rue de Lagny	P	2 170
Suresnes	92150	4 bis, rue des Bourets	IDF	2 403
<b>TOTAL COMMERCES</b>				<b>13 500</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				<b>0</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>146 436</b>

(1) P : Paris - IDF : Île-de-France (hors Paris) - PR : Province.

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
2014	17 528 725	139 511	17 668 236	17 668 236
2011	25 016 861	176 842	25 193 703	25 193 703
1999	602 249	94 746	696 995	696 995
1999	3 850 596	1 016 764	4 867 361	4 867 361
VENDU LE 29 OCTOBRE 2024		-	-	2 797 465
2016	24 680 000	355 445	25 035 445	24 790 063
1999	2 393 450	10 307	2 403 757	2 441 393
2011	16 633 600	8 763	16 642 363	16 642 363
2006	12 720 202	512 649	13 232 851	13 215 488
2014	13 996 780	291 923	14 288 704	14 000 000
	<b>609 619 042</b>	<b>31 707 390</b>	<b>641 326 432</b>	<b>644 823 581</b>
1999	579 306	-	579 306	579 306
2012	14 400 000	-	14 400 000	14 400 000
1990	5 229 001	10 345	5 239 346	5 239 346
2014	5 150 000	-	5 150 000	5 150 000
2009	2 220 000	-	2 220 000	2 220 000
2011	3 450 000	-	3 450 000	3 450 000
2023	49 214 130	-	49 214 130	49 214 130
2020	17 923 989	-	17 923 989	17 923 989
2009	3 960 000	-	3 960 000	3 960 000
2014	13 720 000	-	13 720 000	13 720 000
	<b>115 846 427</b>	<b>10 345</b>	<b>115 856 772</b>	<b>115 856 772</b>
	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
	<b>725 465 469</b>	<b>31 717 735</b>	<b>757 183 203</b>	<b>760 680 353</b>



## État des créances et des dettes au 31 décembre 2024 (en €)

CRÉANCES	31/12/2024	31/12/2023	DETTES	31/12/2024	31/12/2023
Créances locataires	14 381 508	11 914 718	Emprunt	82 000 000	82 000 000
Charges locatives	4 460 276	4 257 616	Intérêts courus sur emprunt	464 411	525 190
			Dépôts reçus	12 922 728	11 749 616
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>18 841 783</b>	<b>16 172 334</b>	<b>Dettes financières</b>	<b>95 387 139</b>	<b>94 274 806</b>
			Locataires créditeurs	769 292	576 630
Créances fiscales	1 701 293	1 527 045	Provisions charges locatives	26 167 757	24 433 094
Fournisseurs débiteurs	4 305 782	4 274 860	Gérants	486 440	486 440
Syndics	36 575 299	32 022 795	Fournisseurs	9 954 174	9 266 580
Autres débiteurs	6 217 012	7 737 103	Dettes fiscales	2 161 200	1 576 920
<b>Autres créances</b>	<b>48 799 387</b>	<b>45 561 802</b>	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>39 538 864</b>	<b>36 339 665</b>
Provisions pour locataires douteux	-4 330 690	-3 607 988	Autres dettes d'exploitation	9 223 292	11 764 247
			Associés	15 117 998	13 752 797
<b>Provisions pour dépréciation des créances</b>	<b>-4 330 690</b>	<b>-3 607 988</b>	<b>Dettes diverses</b>	<b>24 341 290</b>	<b>25 517 044</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>63 310 480</b>	<b>58 126 149</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>159 267 293</b>	<b>156 131 514</b>

## État des provisions au 31 décembre 2024 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2023	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2024
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>					
Grosses réparations	1 002 131	497 445	136 874	225 276	1 137 426
Risques et charges	52 355	450 000	0		502 355
Créances douteuses	3 607 988	2 473 255	1 068 915	681 637	4 330 690
<b>TOTAL</b>	<b>4 662 473</b>	<b>3 420 700</b>	<b>1 205 789</b>	<b>906 913</b>	<b>5 970 470</b>

## Provision pour gros entretien au 31 décembre 2024 (en €)

MONTANT PROVISION 01/01/2024	PASSAGE EN CAPITAUX PROPRES LORS DE LA CESSION	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 31/12/2024
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2024	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2024	
1 002 130			497 445		362 150	1 137 425
			497 445		362 150	
<b>TOTAL</b>			<b>1 002 130</b>		<b>1 137 425</b>	

## Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes non récupérables	1 078 250	940 482
Travaux - Remise en état	948 647	1 252 951
Charges non récupérables	2 406 735	2 570 948
Pertes sur créances irrécouvrables	681 637	-
Dotations pour créances douteuses	2 473 255	1 889 837
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>	<b>7 588 525</b>	<b>6 654 217</b>

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes diverses	4 552 607	4 528 675
Charges immobilières refacturables	7 351 449	7 720 091
Autres charges refacturables	111 116	127 642
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>	<b>12 015 173</b>	<b>12 376 409</b>

CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Honoraires Commissaires aux comptes	33 317	31 293
Honoraires Notaires	-	-37 471
Honoraires Dépositaire	19 576	28 521
Frais d'acquisition des immeubles	-	3 474 549
Autres frais	229 969	233 626
Contribution économique territoriale	150 286	173 457
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>433 147</b>	<b>3 903 974</b>

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Indemnisation du Conseil de surveillance	50 000	49 342
Charges diverses	4 503	5
<b>TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>54 503</b>	<b>49 347</b>

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2024	2023
Commission de gestion	4 247 051	4 385 856
Commissions sur arbitrages	50 000	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>4 297 051</b>	<b>4 385 856</b>

## Décomposition des emprunts - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	[1-5 ANS]	> 5 ANS	TOTAL
<b>Emprunt à taux fixe</b>	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
<b>Emprunt à taux variable</b>	<b>82 000 000</b>	-	-	<b>82 000 000</b>
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	82 000 000	-	-	82 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>82 000 000</b>	-	-	<b>82 000 000</b>

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	82 000 000	82 000 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>82 000 000</b>	<b>82 000 000</b>

## Financement 2024 (en €)

AU 31/12/2024, CET EMPRUNT A ÉTÉ UTILISÉ COMME SUIV	
Montant de la dette totale	85 000 000
Montant tiré au 31/12/2024	82 000 000
Intérêts sur tirage	1 631 294
Commissions de non-utilisation	14 385
Étalement du CAP	316 725
Intérêts Swap	0
Facilité de caisse	5 499
Ratio LTV < 25 %	Respecté
Ratio ICR > 300 %	Respecté

## Engagements hors bilan 2024 (en €)

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Engagements reçus</b>		
Ligne de crédit non tirée	3 000 000	3 000 000
Facilités de caisse	20 000 000	20 000 000
CAP de taux	2 855 573	5 003 021
<b>Garanties données</b>		
Promesse d'affectation hypothécaire	112 900 000	114 000 000
<b>Aval, cautions</b>		
Cautions reçues des locataires	4 167 056	4 120 120



## 3 – LES AUTRES INFORMATIONS

### L'ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Résultats financiers par part (en €)

	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	24,53	96,19 %	23,15	91,22 %	23,28	93,76 %	24,99	90,52 %	26,76	96,89 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,08 %	-0,02	-0,08 %	0,02	0,07 %	0,81	2,94 %	0,83	3,01 %
Produits divers	0,95	3,74 %	2,25	8,86 %	1,53	6,17 %	1,81	6,54 %	0,03	0,10 %
<b>Total</b>	<b>25,50</b>	<b>100,00 %</b>	<b>25,38</b>	<b>100,00 %</b>	<b>24,83</b>	<b>100,00 %</b>	<b>27,61</b>	<b>100,00 %</b>	<b>27,62</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges</b>										
Commissions de gestion	2,10	8,23 %	2,98	15,76 %	3,48	14,02 %	2,30	8,34 %	2,26	8,17 %
Autres frais de gestion	1,70	6,69 %	1,98	7,82 %	0,93	3,76 %	2,59	9,39 %	1,29	4,67 %
Entretien du patrimoine	0,98	3,83 %	1,59	6,26 %	0,77	3,10 %	0,69	2,48 %	0,62	2,23 %
Charges locatives non récupérables	1,07	4,18 %	1,40	5,51 %	1,61	6,49 %	1,85	6,68 %	2,19	7,92 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>5,85</b>	<b>22,94 %</b>	<b>8,97</b>	<b>35,35 %</b>	<b>6,79</b>	<b>27,37 %</b>	<b>7,43</b>	<b>26,89 %</b>	<b>6,35</b>	<b>22,99 %</b>
<b>Provisions nettes</b>										
Pour travaux	-0,04	-0,15 %	-0,07	-0,29 %	0,30	1,21 %	-0,23	-0,82 %	0,07	0,25 %
Autres	1,74	6,83 %	-1,36	-5,36 %	-0,11	-0,46 %	0,43	1,56 %	0,62	2,24 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>1,70</b>	<b>6,69 %</b>	<b>-1,43</b>	<b>-5,66 %</b>	<b>0,19</b>	<b>0,75 %</b>	<b>0,20</b>	<b>0,74 %</b>	<b>0,68</b>	<b>2,49 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>7,55</b>	<b>29,63 %</b>	<b>7,54</b>	<b>29,69 %</b>	<b>6,98</b>	<b>28,12 %</b>	<b>7,63</b>	<b>27,63 %</b>	<b>7,03</b>	<b>25,48 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>17,95</b>	<b>70,41 %</b>	<b>17,84</b>	<b>70,31 %</b>	<b>17,85</b>	<b>71,88 %</b>	<b>19,98</b>	<b>72,37 %</b>	<b>20,59</b>	<b>74,52 %</b>
Variation du report à nouveau	-0,05	-0,18 %	-0,16	-0,61 %	-0,15	-0,60 %	0,18	0,65 %	-2,21	-8,00 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	18,00	70,59 %	18,00	70,93 %	18,00	72,50 %	19,80	71,72 %	22,80	82,52 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	18,00	70,59 %	18,00	70,92 %	18,00	72,50 %	19,80	71,72 %	22,56	81,65 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de parts corrigé, 1 786 665 parts pour l'exercice 2020, 1 811 711 parts pour 2021, 1 868 910 parts pour 2022 et 1 903 057 parts pour 2023 et 2024.

# INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

## ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

### □ Gestion de la liquidité

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et article 16 de la directive 2011/61/UE.

AEW dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.

Lorsque la Société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100 % de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est habituellement estimé à environ 5 mois. Néanmoins, dans un contexte de fort ralentissement des transactions sur les différents marchés immobiliers, il pourrait être sensiblement supérieur.

### □ Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion de portefeuille pour gérer ces risques

La SCPI FRUCTIPIERRE investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est particulièrement dynamique. Dans ce contexte, les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

### □ Les informations sur les rémunérations (« AIFM »)

AEW s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions issues de la transposition en France de la « directive européenne AIFM ». Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des fonds gérés, des pratiques de rémunération compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW SA en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des FIA gérés et d'identifier, en conséquence, les « preneurs de risques » au sens de la réglementation en vigueur.

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant et de la Société de gestion sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés, mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise, tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle.

Dans tous les cas, AEW veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En conformité avec la réglementation et afin de garantir l'alignement entre les collaborateurs et les investisseurs et AEW, la rémunération variable de la population identifiée<sup>(1)</sup>, dès lors qu'elle dépasse un certain seuil, est pour partie différée et pour partie attribuée sous forme d'instrument financier sur une période de 3 ans minimum, avec une acquisition au prorata temporis.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le Conseil d'Administration d'AEW SA qui valide la politique de rémunération, dans la mesure où AEW est constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée.

AEW communique annuellement, en conformité avec la réglementation applicable, des éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération de son personnel, à savoir :

- rémunérations fixes 2024 versées à l'ensemble des collaborateurs : 24 515 285 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2024 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 393 027 €.

(1) La population identifiée d'AEW comprend les catégories de personnel suivantes : la direction générale, les preneurs de risques et les personnes exerçant une fonction de contrôle, ainsi que tout employé qui, au vu de sa rémunération globale, se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risques, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque d'AEW et/ou des produits gérés par celle-ci.

L'effectif total en 2024 était de 333 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque d'AEW et/ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait en 2024 à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2024 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 6 454 900 € ;
- autres personnels identifiés : 1 730 000 €.

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013, ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

### □ Effet de levier

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition :

- **la méthode dite « brute »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers ;

- **la méthode dite de « l'engagement »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

<b>LEVIER SELON MÉTHODE BRUTE</b>	=	116 %
<b>LEVIER SELON MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT</b>	=	109 %

### □ Experts immobiliers

Les experts immobiliers de la SCPI agissent en tant qu'experts externes en évaluation immobilière. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

- Expert en évaluation  
CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE  
Responsabilité à hauteur de 1,5 M€



# INFORMATIONS REQUISES PAR LES RÈGLEMENTS UE 2019/2088 ET UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

Dénomination du produit : SCPI FRUCTIPIERRE

Identifiant d'entité juridique : 969500DE4BWQLPVYDV38

## ❑ Caractéristiques environnementales et/ou sociales

### Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé <b>des investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : ___ %	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des <b>caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de <b>39 %</b> d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il a réalisé <b>des investissements durables ayant un objectif social</b> : ___ %	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, <b>mais n'a pas réalisé d'investissements durables</b>

### Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les caractéristiques environnementales promues par la SCPI sont les suivantes :

- **Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants en France de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de 40 % avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue.**

Toutes les nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit énergétique et un plan d'action énergétique a été défini à l'acquisition, permettant de réduire les consommations de 40 % d'ici à 2030. Les actions d'économie d'énergie étant intégrées au plan de travaux sont réalisées progressivement.

- **Réduction des risques environnementaux, notamment amiante et pollution des sols.**

100 % des nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit environnemental. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action ont été définis.

- **Amélioration de la performance ESG globale en exploitation.**

- **Amélioration de 20 points de la note ESG ou atteinte de la note seuil pour la poche d'actifs à potentiel d'amélioration, dits « Best in progress ».**

Des plans d'action, avec le cas échéant les CAPEX associés, ont été définis pour tous les actifs de la catégorie « Best in progress ». Ils sont progressivement mis en œuvre en gestion afin d'améliorer la note moyenne de la poche « Best in progress » et atteindre la note seuil de 50/100 dans les 3 ans à compter de juillet 2024.

La note moyenne de la poche « Best in progress » a augmenté de 11,2 points durant l'année 2024.

- **Maintien a minima de la note ESG globale de la poche d'actifs performants, dits « Best in class ». De même, des plans d'action, avec le cas échéant les CAPEX associés, ont été définis pour pérenniser leurs performances.**

100 % des actifs de la poche « Best in class » ont maintenu leur notation au titre de l'année 2024.

- **Audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage).** 100 % des actifs du portefeuille ont fait l'objet d'un audit ESG et d'un plan d'action ESG. Le suivi de la performance ESG sera réalisé en phase d'exploitation pour tous les actifs.

Les caractéristiques environnementales promues par le produit financier contribuent aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 du règlement « Taxonomie » suivant :

- atténuation du changement climatique ;
- prévention et réduction de la pollution ;
- utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines.

### Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

THÈME	INDICATEUR	VALEUR 2023	UNITÉ	VALEUR 2024	UNITÉ
Énergie	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m <sup>2</sup> avec audit énergétique <sup>(1)</sup>	81	%	91	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m <sup>2</sup> avec audit énergétique et plan d'action énergétique <sup>(1)</sup>	81	%	63	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques <sup>(1)</sup>	0	%	0	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 <sup>(2)</sup>	100	%	NA : pas d'acquisition en 2024	%
	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 et plan d'action nécessaire défini <sup>(2)</sup>	100	%	NA : pas d'acquisition en 2024	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	100	%	100	%
	Notation ESG du portefeuille	37,4/100	Note/100	48,6/100	Note/100

(1) Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 95,7 % des actifs du fonds en valeur.

(2) Périmètre couvert : acquisition de l'année 2024.

### ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Les indicateurs de l'année précédente sont présentés ci-dessus.

### Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Les objectifs d'investissements durables de ce produit financier étaient :

- actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économiques permettant de réduire les consommations d'eau : **20 % de la totalité des investissements ;**
- actifs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques : **1 % de la totalité des investissements.**

Au 31 décembre 2024, les investissements durables réalisés par le produit financier s'élevaient à **39 % de la totalité des investissements**, décomposés comme suit :

- actifs équipés d'équipements hydro-économiques : **31 % de la totalité des investissements ;**
- actifs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques : **8 % de la totalité des investissements.**

Les bâtiments disposant d'équipements hydro-économiques contribuent à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Au cours de la période, il a été confirmé que la nouvelle acquisition dispose d'équipements hydro-économiques.

Parmi les objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 du règlement « Taxonomie » sont ciblés les objectifs suivants :

- atténuation du changement climatique ;
- prévention et réduction de la pollution ;
- utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines.

### Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Afin de s'assurer que les investissements durables réalisés par le fonds ne causent pas de préjudice important (principe DNSH), AEW applique, conformément à la réglementation, le filtre des indicateurs obligatoires et optionnels des principales incidences négatives retenus par AEW (conformément aux tableaux 1 et 2 de l'annexe I des RTS). AEW a défini des seuils pour chacun de ces indicateurs PAI dans son annexe « Critères d'examen techniques applicables », disponible sur demande.

### - Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Les indicateurs suivants sont évalués au stade de la due diligence car ils sont inclus dans la grille ESG du fonds et leur amélioration est suivie pendant la phase de gestion des actifs.

- Combustibles fossiles : exposition aux combustibles fossiles à travers les actifs immobiliers (tableau PAI 1-17).
- Efficacité énergétique : exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (tableau PAI 1-18).
- Biodiversité : artificialisation des sols (tableau PAI 2-22).

**- Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?**

Tous les investissements ont été réalisés en Europe, ce qui implique que les entreprises et les promoteurs ont respecté les réglementations européennes, y compris toutes les réglementations relatives aux droits de l'Homme, à l'environnement, à la santé, à la sécurité, au travail, à la fiscalité, aux incitations financières, aux questions sociales, etc.

Les principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont inclus dans la politique ISR de la Société de gestion de la SCPI, qui est annexée aux contrats de property management.

**Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

Durant l'année 2024, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

- lors de l'acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui ont permis d'identifier les principaux risques environnementaux éventuels et de définir, si besoin, les plans d'action permettant de les réduire ;
- en gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action énergétiques et ESG.

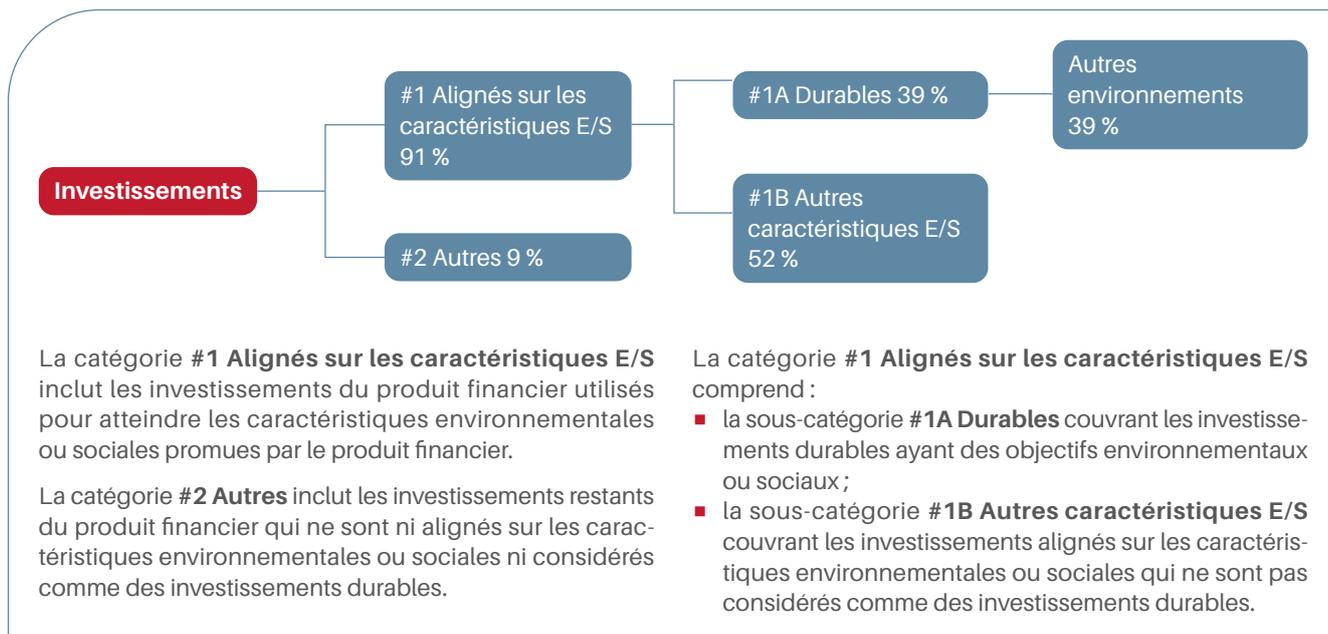
Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés dans l'annexe « Modèle de déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité » jointe au rapport annuel du fonds.

**Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?**

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
Paris 9 - 10, faubourg Montmartre	Bureau	6,83 %	France
Paris 16 - Passy Plaza	Commerce	5,2 %	France
Paris 8 - 103, Haussmann	Bureau	4,5 %	France
Paris 11 - 174/178, Charonne	Bureau	4,5 %	France
Paris 17 - 125, Saussure	Bureau	4 %	France
Paris 8 - 6, Marceau	Bureau	3,6 %	France
Paris 3 - 69, Beaubourg	Bureau	3,6 %	France
Paris 17 - 43/45, Clichy	Bureau	3,5 %	France
Paris 8 - 64/64 bis, Boétie	Bureau	3,4 %	France
Paris 11 - 64, Parmentier	Bureau	3,2 %	France
Massy - Le Gaïa	Bureau	2,9 %	France
Paris 3 - 82, Beaubourg	Bureau	2,7 %	France
Marseille - Cap Azur	Bureau	2,5 %	France
Paris 8 - 69, Monceau	Bureau	2,5 %	France
Paris 13 - 6/8, Eugène Oudiné	Bureau	2,2 %	France

## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

### Quelle était l'allocation des actifs ?



La part des investissements du fonds **alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de 91 %**, ce qui correspond aux investissements dans les actifs immobiliers.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux : **39 %** ;
  - actifs équipés de système hydro-économiques : **31 %** ;
  - actifs équipés bornes de recharge pour véhicules électriques : **8 %** ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables : **52 %**.

### Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers en France, de type bureaux, commerces et industrie.

### Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

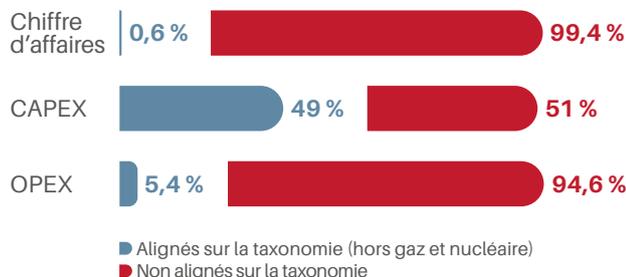
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE<sup>(1)</sup> ?

- Oui
- Dans le gaz fossile
- Dans l'énergie nucléaire
- Non

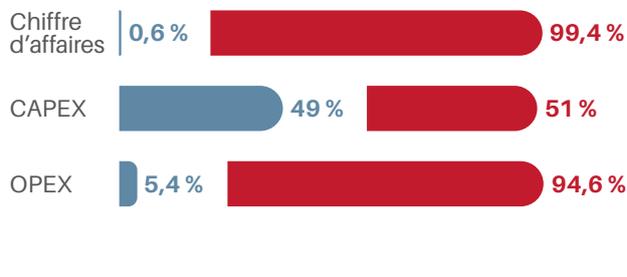
(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent pas de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines<sup>(1)</sup> sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

#### Alignement des investissements sur la taxonomie, obligations souveraines incluses<sup>(1)</sup>



#### Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines incluses<sup>(1)</sup>



■ Alignés sur la taxonomie (hors gaz et nucléaire)  
■ Non alignés sur la taxonomie

Ce graphique représente 100 % des investissements

(1) Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

### Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.

### Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Pour le reporting 2024, seuls les actifs alignés sur l'**objectif Atténuation** sont pris en compte. Pour la SCPI FRUCTIPIERRE, aucun actif est aligné sur l'objectif Atténuation au 31 décembre 2024.

### Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE ?

La part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés à la taxonomie européenne est de **39 %**.

### Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Cette part était de 0 %.

### Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Ces investissements correspondent aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par la SCPI, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables.

Il n'existe pas de garanties minimales pour ces investissements.

### Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Les mesures prises pour respecter les caractéristiques environnementales sont les suivantes :

- mise en place de système de suivi des consommations énergétiques ;
- réalisation d'une cartographie ESG des actifs du fonds ;
- à l'acquisition, réalisations d'audits techniques, environnementaux, énergétiques et d'audits ESG ;
- définition le cas échéant de plans d'action énergétiques et ESG ;
- en gestion, mise en œuvre des éventuels plans d'action.

### Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Non applicable.

### En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

### Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable.

### Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

### Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.



# DÉCLARATION DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ « SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR) »

## Tableau 1 - Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

Acteur des marchés financiers : SCPI FRUCTIPIERRE - LEI : 969500DE4BWQLPVYDV38

### Résumé

La SCPI FRUCTIPIERRE prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de la SCPI FRUCTIPIERRE.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024.

Le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que :

- l'efficacité énergétique ;
- les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles ;
- la biodiversité (artificialisation des sols).

Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par le fonds, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts.

Conformément à l'article 11 (2) du règlement SFDR, les informations afférentes seront divulguées dans le rapport annuel du fonds, visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.

### Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

## Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

INDICATEUR D'INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ	ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES 2024	INCIDENCES 2023	EXPLICATION	MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE	
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0 %	0 %	Il n'y a pas d'actif hébergeant des activités fossiles	
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	100 % <sup>(1)</sup>	100 %	S'agissant d'immeubles existants, le seuil DPE B correspondant aux actifs efficaces est très exigeant, ce qui explique le faible taux	La performance énergétique des immeubles est améliorée régulièrement à l'aide de plans d'action énergétiques. Pour les immeubles tertiaires anciens de plus de 1 000 m <sup>2</sup> , un objectif d'économies d'énergie de 40 % à 2030 est fixé.

(1) Taux de couverture réel : 54,7 % des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (actif inefficace) a été retenue.

### Autres indicateurs relatifs aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

L'indicateur supplémentaire retenu est la biodiversité avec le calcul du taux d'artificialisation des sols du fonds selon la formule suivante : part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs.

### Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

### Politiques d'engagement

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

### Références aux normes internationales

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

### Comparaison historique

Non applicable.

Tableau 2 - Indicateurs climatiques, et autres indicateurs liés à l'environnement, supplémentaires

INDICATEURS APPLICABLES AUX INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS						
INCIDENCE NÉGATIVE SUR LA DURABILITÉ	INCIDENCE NÉGATIVE SUR DES FACTEURS DE DURABILITÉ (QUALITATIVE OU QUANTITATIVE)	ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES ANNÉES 2024	INCIDENCES ANNÉES 2023	EXPLICATION	MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers				
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers				
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers			Non retenu	
		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers				
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh/m <sup>2</sup>			Non retenu	
Déchets	20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets			Non retenu	
Consommation de ressources	21. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes			Non retenu	
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	94 % <sup>(1)</sup>	93 %		

(1) Taux de couverture réel : 93 % des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (100 % d'artificialisation) a été retenue.

# INFORMATIONS REQUISES PAR LA LOI N° 2019-1147 DU 8 NOVEMBRE 2019 RELATIVE À L'ÉNERGIE ET AU CLIMAT (« LEC »)

## □ Stratégie d'alignement de la SCPI FRUCTIPIERRE avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre

La SCPI FRUCTIPIERRE respecte la Stratégie Nationale Bas-Carbone française et les différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique, notamment le décret tertiaire. Celui-ci s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1 000 m<sup>2</sup> et impose une réduction de 40 % des consommations énergétiques à 2030 ou une consommation inférieure à un seuil en valeur absolue prévu par le décret tertiaire, par rapport à une année de référence par immeuble qui ne peut aller au-delà de 2010. Cet objectif correspond à une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40 % à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3. La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole. La part des actifs immobiliers de la SCPI soumis au décret tertiaire est de 95,7 % en valeur au 31 décembre 2024.

Ces objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre sont pris en compte dès l'acquisition en réalisant des audits énergétiques permettant de connaître la performance initiale et des moyens de l'améliorer. Des plans d'action énergétiques sont définis avec les budgets associés ; ils sont mis en œuvre en gestion par les équipes techniques et d'Asset Management, en y associant les Property Managers. Ce travail est réalisé sous le contrôle du Fund Manager.

En gestion, un pilotage des émissions de GES des portefeuilles à l'aide d'un outil de suivi des consommations énergétiques est réalisé ; un contrat a été mis en place avec un Energy Manager pour le suivi des consommations énergétiques des immeubles tertiaires de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, soit plus de 50 % des actifs du fonds.

Objectifs du fonds :

- réduire de 40 % la consommation énergétique des immeubles tertiaires de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, y compris les consommations des locataires pour les immeubles existants, d'ici à 2030 ;
- réalisation d'un audit ESG et définition d'un plan d'action ESG pour 100 % des actifs du fonds, intégrant des aspects énergétiques.

Les indicateurs correspondants sont disponibles sur le rapport périodique SFDR (« Sustainable Finance Disclosure Regulation ») également en annexe.

## □ Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

La SCPI FRUCTIPIERRE réalise des évaluations ESG et met en place des plans d'amélioration pour l'ensemble du portefeuille. La grille d'évaluation ESG comprend un volet dédié à la biodiversité, représentant 6 % de la note ESG globale.

Ce critère est donc systématiquement évalué et fait l'objet d'un plan d'action lorsque cela est pertinent. Exemples d'actions en faveur de la biodiversité : réalisation d'un diagnostic écologique, végétalisation des terrasses ou toitures, utilisation de produits biologiques, etc.

Lors des travaux de rénovation des bâtiments, le fonds veille à proposer des espaces de travail et de vie agréables à ses occupants, en développant des espaces végétalisés lorsque cela est possible.

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes :

### Coopération avec les parties prenantes

Recours à des expertises extérieures spécialisées notamment en travaillant avec des associations (OID, Orée, etc.).

Collaboration sur des projets particuliers avec des experts tels que des écologues, pour définir des stratégies, des indicateurs et proposer des améliorations.

### Mesures générales en vue de la conservation et de l'utilisation durable

De manière globale, prise en compte de la biodiversité dans la politique ISR d'AEW en visant à réduire les impacts négatifs. La biodiversité est prise en compte à l'acquisition, en gestion à travers les contrats d'entretien intégrant des clauses écologiques, lors des travaux de rénovation et de construction et dans le cadre des opérations de certification.

### Conservation et surveillance

Mise en œuvre de plans d'action biodiversité à la suite de la réalisation d'un audit biodiversité ou d'une étude écologique. Suivi des indicateurs des différents plans d'action, le cas échéant des certifications environnementales en exploitation. Les indicateurs suivis peuvent être :

- pour les constructions neuves : la réalisation d'une étude écologique, la mise en œuvre d'un plan d'action découlant de l'étude écologique ;
- pour les immeubles existants : l'intégration de clauses écologiques dans les contrats d'espaces verts, mise en place d'équipements d'accueil de la faune, mise en place d'équipements permettant aux occupants des immeubles d'avoir accès aux espaces verts.

Le suivi des plans d'action liés à la biodiversité sera délégué au Property Manager des actifs.

## Recherche et formation

AEW collabore avec des experts indépendants et, à ce titre, a travaillé sur des travaux de recherche sur la biodiversité en ville avec des chercheurs.

## Éducation et sensibilisation

Des équipements d'accès à la biodiversité par les locataires sont mis en place.

Des formations sont prévues pour les équipes internes au sujet de la biodiversité.

### a) Une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques.

S'agissant de la lutte contre le dérèglement climatique, les mesures prises sont indiquées dans la partie alignement avec l'Accord de Paris.

Concernant les diverses pollutions, des mesures sont prises dès l'acquisition pour identifier et remédier aux pollutions des sols, de l'eau et de l'air, à l'aide d'un audit environnemental. Selon les cas, des actions correctives peuvent être réalisées avant l'acquisition ou ultérieurement en gestion. Lors de la gestion des immeubles, des contrôles sur la qualité de l'air intérieur, de l'air extérieur et de l'eau sont réalisés selon les types de bâtiment et leurs contextes.

### b) La mention de l'appui sur un indicateur d'empreinte biodiversité et, le cas échéant, la manière dont cet indicateur permet de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité.

Indicateur de la réglementation Disclosure : taux d'artificialisation, l'objectif étant de réduire ce taux d'artificialisation quand cela est possible.

Indicateur de l'audit ESG : notation ESG initiale et définition d'un plan d'amélioration en gestion pour améliorer cette notation.

Les indicateurs des certifications HQE et BREEAM, pour les immeubles ayant obtenu ces certifications.

## □ Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité

### a) Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques liés à la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

De manière générale, AEW souhaite, pour les immeubles gérés :

- réduire la consommation en ressources non renouvelables ;
- minimiser les impacts négatifs environnementaux et sociaux ;
- réduire les risques présents et futurs, physiques et ceux relatifs à leurs valeurs, provenant de l'environnement.

Les indicateurs pertinents identifiés sont ceux qui sont issus :

- des obligations réglementaires, telles que consommations d'énergie, amiante, termites, etc. ;
- des recherches scientifiques, entre autres, climat, carbone, biodiversité, etc. ;
- des analyses du marché, notamment eau, déchets, etc. ;
- de demandes spécifiques des investisseurs, comme les droits de l'Homme, des indicateurs sociaux spécifiques à une catégorie de population.

Ils font l'objet d'une validation de la direction des fonds et sont validés par les investisseurs sur leurs portefeuilles respectifs. Pour la SCPI FRUCTIPIERRE, des audits sont réalisés à l'acquisition pour évaluer les impacts environnementaux des immeubles. Des budgets sont intégrés dans les plans d'amélioration des immeubles pour réduire en gestion les impacts identifiés à l'acquisition.

Les données sont produites par des bureaux d'études extérieurs missionnés, les bases de données de place, les documents transmis par les vendeurs, les consommations de fluides mesurées dans les immeubles. En gestion, la mise en œuvre des plans d'action planifiés lors des études permet de réduire les impacts significatifs :

- techniques ;
- énergétiques/carbone/transition ;
- environnementaux ;
- autres impacts ESG (biodiversité, eau, mobilité bien-être/confort, etc.).

La réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES des immeubles s'effectue par la mise en place de plans d'action dès l'acquisition :

- monitoring de ces plans d'action énergétiques et environnementaux en gestion ;
- contrat avec un Energy Manager pour le suivi des consommations.

La réduction des risques ESG, dont la biodiversité, s'effectue à travers la définition dès l'acquisition de plans d'action sur la base des audits réalisés lors des due diligences.

Ces différents risques sont systématiquement évalués en fonction de la localisation de l'immeuble, sa typologie, son utilisation et plus largement de son contexte.

Ils sont priorisés selon :

- les enjeux environnementaux ;
- leur gravité ;
- leur probabilité ;
- leur fréquence ;
- leurs impacts financiers ;
- leurs coûts de remédiation.



## b) Description des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance pris en compte et analysés

CATÉGORIE	RISQUE	CARACTÈRES				OCCURRENCE	INTENSITÉ	HORIZON TEMPOREL	FRÉQUENCE DE REVUE	FACTEURS DE RISQUES	SECTEUR ÉCO-NOMIQUE	ZONE GÉO-GRAPHIQUE	
		ACTUEL	ÉMERGEANT	EXOGENE	ENDOGENE								
Risques physiques	Pollutions des sols sur la parcelle avant acquisition			×		ponctuel	faible à moyen	10 ans	trimestriel		toute typologie	toutes	
Risques de transition	ICPE	×		×	×	continu	faible	10 ans	trimestriel		toute typologie	toutes	
	Énergie	×			×	continu	fort	10 ans	trimestriel	PP, EM, ET	toute typologie	toutes	
	CO <sub>2</sub>	×	×		×	continu	fort	10 ans	trimestriel	PP, EM, ET	toute typologie	toutes	
	Biodiversité		×		×	continu	moyen	10 ans	trimestriel	PP, EM	toute typologie	toutes	
	Transports		×	×			continu	faible	10 ans	trimestriel	PP, EM, ET	toute typologie	toutes
	Bien-être	×			×		continu	faible	10 ans	trimestriel	PP, EM, ET	toute typologie	toutes
	Santé	×			×		continu	faible	10 ans	trimestriel	PP, EM, ET	toute typologie	toutes
Risques de contentieux	Matériaux contenant de l'amiante	×				continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	toute typologie	toutes	
	Plomb	×				ponctuel	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	toute typologie	toutes	
	Bruit	×				continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes	
	ICPE	×				ponctuel	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes	
	Déchets	×	×			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes	
	Eau	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes	
	Énergie	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes	
	CO <sub>2</sub>	×	×			continu	fort	10 ans	trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes	
	Biodiversité	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes	
	Transports	×	×			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes	
	Bien-être	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes	
Santé	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes		

PP, EM, ET : Politiques publiques, évolutions du marché, évolutions technologiques

O : Occupants

SC : Société civile

ONG : Organisation Non Gouvernementale

R : Riverains

Il existe une pondération des risques correspondant aux exigences du référentiel du label ISR et de la grille ESG d'AEW, afin de tenir compte de l'importance des différents enjeux.

### Pondération des critères ESG pris en compte dans l'audit ESG :

PILIER	CRITÈRES	POIDS DANS LA NOTE ESG GLOBALE
Environnement	Énergie	12 %
	Carbone	8 %
	Eau	6 %
	Biodiversité	8 %
	Déchets	6 %
Social / Sociétal	Transport - Mobilité	12 %
	Services aux occupants	8 %
	Bien-être - Confort	12 %
	Santé	8 %
Gouvernance	Parties prenantes	14 %
	Climat	6 %

Les critères utilisés pour déterminer l'importance des risques varient selon le type de risque :

- risques physiques : gravité, probabilité, fréquence, impact financier, impact santé ;
- risques de transition : impact financier, risque d'obsolescence et impact juridique et non-conformité réglementaire ;
- risques de contentieux : impact santé, impact financier, impact contractuel, non-conformité réglementaire.

### c) Indication de la fréquence de la revue du cadre de gestion des risques

Le cadre de gestion des risques est revu annuellement.

### d) Plan d'action visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance pris en compte

Un plan d'action est réalisé systématiquement à l'acquisition, permettant de réduire les principaux risques environnementaux identifiés. Ce plan d'action inclut les budgets nécessaires à la réalisation en gestion de ces actions.

La direction des risques évalue périodiquement les risques au niveau de la Société de gestion qu'elles communiquent à la direction de l'entreprise pour traitement et mise en place si nécessaire de mesures correctives.

### e) Une estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance

Des budgets sont définis pour les plans d'action ESG et énergie ainsi que les plans d'action relatifs à la pollution des sols le cas échéant. Jusqu'à présent, aucun impact n'a été identifié sur la valeur des actifs.

Au 31 décembre 2024, les budgets ESG tels que définis dans les plans de travaux à 2030 s'élèvent à 50 888 942 €. Ils comprennent notamment les plans d'action énergétiques permettant d'assurer la conformité au décret tertiaire et les plans d'action ESG dans le cadre de la labellisation ISR du fonds.

### f) Une indication de l'évolution des choix méthodologiques et des résultats.

Les outils et les choix méthodologiques évoluent en fonction de l'évolution des réglementations et selon les évolutions technologiques. Notamment pour respecter les obligations du décret de rénovation tertiaire, un outil de suivi des consommations énergétiques a été mis en place.

### □ Critères méthodologiques

#### a) Qualité des données utilisées

S'agissant de la réduction des consommations énergétiques, des données historiques peuvent être utilisées en se basant sur des factures énergétiques, des mesures de consommation à l'aide de compteurs ou d'estimation réalisées à l'aide de simulations thermiques dynamiques dans le cadre d'audits énergétiques.

Pour les autres risques environnementaux, il n'y a pas d'utilisation de données historiques.

Concernant les audits ESG, les experts sélectionnés et mandatés par la Société de gestion visitent l'immeuble et évaluent la performance ESG des immeubles en utilisant la grille ESG que nous avons développée. Ils font des recommandations permettant d'améliorer la performance ESG.

#### b) Risques liés au changement climatique

Pour l'instant, ce critère n'est pas adressé par ce fonds.

#### c) Risques liés à la biodiversité

En ce qui concerne l'immobilier, les risques liés à la biodiversité concernent principalement les constructions neuves. Les impacts négatifs éventuels sont :

- la destruction de la biodiversité lors de projets de constructions, de chantiers et d'aménagements réalisés ;
- la destruction d'espaces naturels par l'artificialisation des sols ;
- la pollution des sols, de l'air, de l'eau ;
- des pollutions lumineuses ou sonores.

Pour les projets de construction, nous faisons réaliser dans certains cas une étude par un écologue et nous prenons en compte les recommandations afin de réduire et de compenser les impacts négatifs sur la biodiversité.

Pour les actifs existants, notre grille ESG contient une rubrique biodiversité qui permet d'évaluer la quantité, la qualité, les modes de gestion de la biodiversité et d'améliorer ces critères tant sur les parties communes que sur les parties privatives. En ce qui concerne la chaîne de valeur, notre action en faveur de la biodiversité s'étend, à l'aide de la grille ESG, aux locataires et aux sociétés en charge du jardinage dans le cas où elles relèvent d'AEW.

## 4 – ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

La gérance de la SCPI FRUCTIPIERRE est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la « directive européenne AIFM » le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôle permanent, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité ;
- séparation effective des fonctions des collaborateurs ;
- optimisation de la sécurité des opérations ;
- couverture globale des procédures opérationnelles ;
- suivi et contrôle des délégués.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- **le contrôle de premier niveau** est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle ;
- **le contrôle permanent (deuxième niveau)** est opéré par le RCCI, qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles ;
- **le contrôle ponctuel (troisième niveau)** est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW.



# 5 – RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs,

**Agissant dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de FRUCTIPIERRE clos le 31 décembre 2024.**

**Durant l'exercice 2024, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises : les 21 mars et 22 novembre, afin d'examiner notamment les investissements et arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI et le marché secondaire des parts.**

**Le 24 mars 2025, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2024 et de résolutions ordinaires et extraordinaires (notamment l'harmonisation des statuts avec les évolutions réglementaires) pour la présente Assemblée Générale.**

**La Société de gestion nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.**

En 2024, le marché de l'immobilier d'entreprise en France a connu une baisse des investissements de 30 % par rapport à 2023, dans le sillage des resserrements monétaires effectués par les banques centrales mi-2022. Cette situation a particulièrement affecté les bureaux en Île-de-France et les fonds immobiliers non cotés ont dû ajuster la valeur de leurs actifs, ce qui a impacté leurs performances.

En fin d'année, certains secteurs comme la logistique, le commerce ou la santé montrent des signaux d'une reprise d'activité et d'une amélioration des valeurs.

Lorsque nous écrivons ces lignes en avril 2025, la dynamique positive observée en début d'année en Europe (l'activité de la zone euro a été un peu meilleure que prévue, stimulée notamment par la rupture allemande de rigueur budgétaire et la performance des actions européennes par rapport à celle des actions américaines est à son plus haut niveau) aura été de courte durée du fait de tensions économiques et géopolitiques qui se multiplient.

## □ Non-transformation en capital variable

Lors de l'Assemblée Générale du 26 juin 2023, nous avons décidé d'adopter la variabilité du capital de notre SCPI et d'adapter les statuts en conséquence avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Les conditions de marché n'étant pas favorables pour permettre dans des conditions satisfaisantes la mise en œuvre de la variabilité à cette même date, nous avons décidé en Assemblée Générale de porter la date limite au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

Après discussions avec la Société de gestion lors de nos derniers Conseils de surveillance, compte tenu des conditions actuelles du marché immobilier et d'un marché des SCPI toujours anxiogène, il n'apparaît plus opportun pour le moment de transformer notre SCPI en capital variable.

Nous vous tiendrons informés de l'opportunité de vous solliciter à nouveau pour un tel projet.

## □ Arbitrages et investissements

La Société de gestion a poursuivi sa politique d'arbitrage en se séparant d'un actif vacant ne présentant pas de perspectives d'amélioration, pour un montant de 2 M€, générant une moins-value nette de 847 k€ mais avec des perspectives d'économies de charges à court terme.

Un plan d'arbitrages potentiels a été présenté au Conseil et nous prenons acte de la poursuite du programme des cessions, qui vise à saisir des opportunités et adapter le patrimoine. Nous prenons également acte de la distribution éventuelle de plus-values proposée dans les résolutions. Au regard de la réserve de plus-values négative au 31 décembre 2024, il faudra donc céder d'autres actifs en plus-value.

Aucun investissement n'a été réalisé au cours de l'exercice, les conditions de marché n'ayant pas permis d'identifier des opportunités relatives, y compris par recours à l'endettement. À la clôture de l'exercice, notre SCPI est en surinvestissement avoisinant 83 M€, soit 11 % de la capitalisation.

Rappelons que, en contrepartie, notre SCPI est engagée sur un emprunt bancaire souscrit pour un montant de 82 M€, la Société de gestion étant autorisée à recourir à l'emprunt dans la limite de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale, soit 223 M€ pour l'exercice 2024.

Avec un ratio d'endettement limité à 8,46 %, notre SCPI bénéficie d'une structure financière saine. Une augmentation de l'endettement pourrait être envisagée uniquement en cas de différentiel de levier favorable entre les capitaux empruntés et les actifs ciblés.

## □ Valeur du patrimoine

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise du patrimoine s'établit à 932 M€, en baisse de 2 % (en excluant la vente de l'exercice) par rapport à 2023. Cette baisse, toute relative dans un contexte économique marqué par des conditions de marché toujours peu favorables, témoigne toutefois de la qualité et de la résilience de notre patrimoine. L'expertise reste d'ailleurs globalement supérieure de 18 % au prix d'acquisition historique.

Notre SCPI bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable »), qui implique la mise en œuvre d'audits et de plans d'action qui génèrent des investissements pour la SCPI.

Néanmoins, cette démarche vise à préserver la valeur du patrimoine sur le long terme, en limitant l'exposition aux actifs susceptibles de perdre en attractivité ou en valeur du fait de leur inadéquation avec les normes environnementales, en répondant aux attentes des distributeurs et en renforçant l'attractivité globale de la SCPI dans un marché toujours plus sélectif.

## □ Gestion immobilière

Votre Conseil s'est attaché à surveiller l'évolution de la gestion du patrimoine immobilier de notre Société.

La Société de gestion nous a ainsi fait part des décisions significatives prises dans ce domaine ainsi que des modifications apportées à la situation locative des immeubles.

Dans le prolongement des tendances observées en 2023, l'année 2024 s'inscrit dans une phase de léger repli des indicateurs d'occupation, dans un marché locatif toujours contrasté.

L'activité locative est restée active, avec un peu plus de 4 % des surfaces qui ont fait l'objet de négociations. Le différentiel négatif entre libérations et locations d'environ 8 900 m<sup>2</sup> est largement en notre défaveur. En conséquence, le taux moyen d'occupation physique est passé de 88,6 % en 2023 à 85,3 %. En moyenne annuelle, nous constatons également une diminution du taux d'occupation financier, qui s'est établi à 90,52 % (versus 91,61 % en 2023). Le Conseil de surveillance a délibéré sur ces sujets et a procédé à de larges échanges avec la Société de gestion ; nous avons demandé à la Société de gestion de tout faire pour augmenter notre taux d'occupation financier.

Au cours de l'exercice 2024, 949 k€ de travaux impactant le compte de résultat ont été réalisés, contre 1,3 M€ en 2022.

Par ailleurs, des gros travaux ont été portés en immobilisations, et donc sans impact sur le résultat, pour un montant de 1,9 M€.

## □ Résultat et distribution

Les comptes sociaux de FRUCTIPIERRE qui vous sont présentés, après vérification et audit du Commissaire aux comptes, ont été examinés comme les années précédentes par votre Conseil de surveillance.

Le résultat de notre SCPI s'élève à 39,1 M€, soit une hausse notable de 1,1 M€ par rapport à 2023, traduisant notamment l'impact positif de l'investissement en 2023 dans le centre commercial parisien « Passy Plaza ».

La distribution arrêtée à 22,80 € par part, issue uniquement de l'exploitation, peut être mise en perspective avec un résultat de 20,57 € par part.

Même si cette distribution est supérieure à la distribution d'exploitation des exercices 2019 à 2023, elle est globalement inférieure à celle des exercices 2021 à 2023 qui intégraient des distributions complémentaires de plus-values.

Après affectation du résultat soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, le report à nouveau s'établira à 5,92 € par part, soit un niveau raisonnable d'un trimestre de distribution au rythme actuel.

Le taux de distribution ressort à 3,85 % en 2024, contre 4,03 % en 2023. Cette évolution reflète la diminution du montant total distribué.

La rémunération perçue par la Société de gestion au titre de la gestion immobilière et administrative de notre Société a atteint 4 247 051 € HT, soit 9 % des produits locatifs HT encaissés, conformément aux statuts.

## □ Marché secondaire

Sur l'année 2024, 21 815 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé (-29 % par rapport à 2023), représentant un volume de transactions de 8,5 M€ (-53 % par rapport à 2023).

Le prix moyen annuel d'acquisition observé en 2024 ressort à 388,42 €, en fort recul par rapport à l'année 2023 (-34 %).

Le niveau du dernier prix acquéreur de l'année 2024, à 371,56 €, soit en décote de 18 % par rapport à la valeur de réalisation, permet d'envisager une revalorisation potentielle ultérieure ainsi qu'un taux de distribution prévisionnel 2025 élevé.

Il est à noter que la valeur de reconstitution par part est de 528,71 € ; le dernier prix acquéreur de 371,56 € met en évidence la décote actuelle du prix d'achat par rapport à la valeur réelle de notre Société.

Ceci nous conforte sur la qualité de notre patrimoine.

La rémunération perçue par la Société de gestion au titre des cessions de parts s'est élevée à 305 k€ (incluant les montants rétrocédés le cas échéant aux réseaux de commercialisation et mutations à titre gratuit), correspondant à 4 % TTI du prix de cession, conformément aux statuts.

## □ Conseil de surveillance

Suite à une évolution du Code monétaire et financier induite par une ordonnance publiée en mars 2025, le nombre maximum de membres de Conseil de surveillance serait désormais limité à 12 (contre 15 actuellement dans notre SCPI).

Cette nouvelle disposition fait d'ailleurs l'objet d'une résolution en Assemblée Générale Extraordinaire (résolution n° 15) afin d'adapter nos statuts. Si elle est adoptée, aucun poste ne sera donc à pourvoir en remplacement de celui arrivé à échéance et l'objectif de 12 membres sera atteint par paliers d'ici 2026.

Par ailleurs dans le cadre de l'Assemblée Générale Extraordinaire, nous vous proposons de porter de 50 à 90 le nombre de parts en pleine propriété que doit détenir un associé pour faire acte de candidature au Conseil de surveillance.

## □ Assemblée Générale Extraordinaire - Évolutions réglementaires

Il nous est demandé d'acter dans nos statuts différentes évolutions réglementaires issues d'ordonnances de juillet 2024 et mars 2025.

Elles se traduisent par des modifications statutaires :

- de l'article 2 relatif à l'objet social : en autorisant à titre accessoire notamment l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite, ainsi que la détention d'actions/parts de sociétés de capitaux à responsabilité limitée (SAS par exemple), ainsi que des SCI de SCI  
Ces compléments d'investissements ne sont que des possibilités offertes et non des obligations, et elles n'impliquent pas un changement de la politique d'investissement de la SCPI ;
- de l'article 26 relatif aux pouvoirs du Conseil de surveillance : purement technique, la modification concerne les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, calculées par la Société de gestion, qui ne seront plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale Ordinaire ou modifiées en cours d'exercice avec autorisation du Conseil de surveillance, mais publiées directement par la Société de gestion. Pour notre SCPI cela n'a aucune réelle incidence ;

- des articles 32, 34 et 35 relatifs aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires : en stipulant que les participations minimums (quorums) de 25 % pour les Assemblées Générales Ordinaires et de 50 % pour les Extraordinaires ne seront plus nécessaires. Cela nous permettra à l'avenir d'éviter des éventuelles nouvelles convocations d'Assemblées Générales, qui sont génératrices de frais supplémentaires pour notre SCPI et qui, en règle générale, ne modifient pas sensiblement la participation ;
- de l'article 22 relatif au Conseil de surveillance, en actant que ce dernier comprendra de 3 à 12 membres et non plus de 7 à 15. La durée du mandat reste fixée à 3 ans.

**Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.**

**Nous engageons les associés à approuver l'ensemble des résolutions ordinaires et extraordinaires qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale.**

**Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, les quorums minimums étant toujours applicables, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration.**

Pour le Conseil de surveillance  
Le Président du Conseil de surveillance  
**Jean-Philippe RICHON**



# 6 – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale  
de la société FRUCTIPIERRE,

### □ Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FRUCTIPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

### □ Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

### □ Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans les notes « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » et « Méthodes retenues pour la valorisation des titres de participation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

### □ Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés à l'exception du point ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévus à l'article D. 441-6 du Code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

## □ Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

## □ Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris La Défense  
KPMG SA  
**Pascal LAGAND**  
Associé

# LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

**Assemblée Générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2024**

**À l'Assemblée Générale  
de la société FRUCTIPIERRE,**

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre Société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## □ Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

## □ Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### **Avec la Société de gestion AEW**

Conformément à l'article 21 des statuts, votre SCPI verse à la Société de gestion AEW les rémunérations suivantes :

- une commission de souscription, fixée à 7,529 % hors taxes (soit 9,03 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6,279 % hors taxes à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25 % hors taxes à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2024, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de souscription ;

- une commission de gestion, fixée à 9,00 % hors taxes (soit 10,80 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, le cas échéant l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéficiaires.

Au titre de l'exercice 2024, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 4 247 050,55 € ;

- une commission d'arbitrage, fixée à 2,5 % hors taxes du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Cette commission sera facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant par la Société de gestion et prélevée par la Société de gestion à la date de la cession de l'immeuble.

Au titre de l'exercice 2024, votre SCPI a comptabilisé une commission d'arbitrage pour un montant de 50 000,00 € ;

- pour la restructuration d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, hors travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la provision sur gros entretien : une commission relative aux travaux pourra être facturée par la Société de gestion.

Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.

Au titre de l'exercice 2024, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de ce type ;

- une commission de cession de parts s'établissant comme suit :

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de gestion percevra une somme forfaitaire de 150 € hors taxes (soit 180 € toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) par cession, succession ou donation ;
- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 3,33 % hors taxes (soit 4,00 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) de la somme revenant au cédant.

Cette convention est sans impact sur les comptes de votre Société.

Fait à Paris La Défense  
KPMG SA  
**Pascal LAGAND**  
Associé

# 7 – L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 30 JUIN 2025

## ORDRE DU JOUR

### □ De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- 1 Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.
- 2 Affectation du résultat.
- 3 Approbation des conventions réglementées.
- 4 Prélèvement sur la prime d'émission afin d'apurer le compte des plus ou moins-values de cession.
- 5 Distribution au titre des plus-values immobilières.
- 6 Quitus à la Société de gestion.
- 7 Renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes.
- 8 Prise d'acte sur l'absence de poste à pourvoir au Conseil de surveillance sous conditions.
- 9 Nomination d'un membre du Conseil de surveillance à défaut de réalisation des conditions visées à la résolution précédente.
- 10 Pouvoirs pour formalités.

### □ De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 11 Mise en conformité de l'article 2 des statuts avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 12 Mise à jour corrélative de l'article 19 des statuts.
- 13 Autorisation donnée à la Société de gestion en vue de la modification de la stratégie d'investissement et de la mise à jour corrélative de la note d'information.
- 14 Mise en conformité de l'article 26 des statuts avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 15 Mise en conformité de l'article 22 des statuts avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025.
- 16 Mise en conformité des articles 34 et 35 des statuts avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025.
- 17 Mise à jour corrélative de l'article 32 des statuts.
- 18 Modification de l'article 22 des statuts afin d'augmenter le nombre minimum de parts requis pour se porter candidat aux élections des membres du Conseil de surveillance.
- 19 Prise d'acte de l'abandon de la transformation en SCPI à capital variable.

## LES RÉOLUTIONS

### □ De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

#### Première résolution

Après avoir entendu le rapport de la Société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils ont été présentés.

#### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 39 152 585,28 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 15 496 468,04 € forme un résultat distribuable de 54 649 053,32 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 43 389 699,60 € ;
- au report à nouveau, une somme de 11 259 353,72 €.

#### Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

#### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, d'un montant de 4 410 753,25 €, et ce afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2024 sur le compte des plus ou moins-values de cession.

#### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de gestion à répartir le cas échéant entre les associés présents au moment de la distribution la plus-value figurant dans les comptes de la SCPI au jour de la distribution et validée par le Commissaire aux comptes.

Conformément à l'article 41 des statuts de la SCPI, il sera le cas échéant prélevé sur ladite distribution effectuée auprès des associés relevant de l'impôt sur le revenu le montant d'impôt sur la plus-value acquitté par la SCPI pour une part détenue par un associé relevant de l'impôt sur le revenu, au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI.

Cette distribution sera versée pour les parts en jouissance à la date de la distribution, aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, sauf disposition contraire prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de gestion.

Cette distribution sera le cas échéant mise en paiement avant le 31 décembre 2025.

### Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

### Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle le mandat de KPMG AUDIT, dont le siège social est Tour EQHO, 2, avenue Gambetta, 92066 Paris La Défense, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, représenté par Pascal LAGAND. Son mandat d'une durée de six exercices prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2030.

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte qu'aucun poste ne sera à pourvoir au Conseil de surveillance et qu'aucun candidat (y compris celui ayant reçu le cas échéant le plus de votes) ne sera élu membre dudit Conseil de surveillance, sous réserve (i) de l'adoption de la quinzième résolution ayant pour objet de réduire le nombre maximum des membres du Conseil, et (ii) du dépôt devant le Parlement d'un projet de loi de ratification de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024.

### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte que dans le cas (i) du non-dépôt du projet de loi de ratification de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024 ou (ii) du rejet de la quinzième résolution ayant pour objet de réduire le nombre maximum des membres du Conseil, un poste sera à pourvoir au Conseil.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'AMF, le candidat ci-dessous ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
INSTITUTION DE PRÉVOYANCE BANQUE POPULAIRE, représentée par Monsieur Emmanuel LAVENTURE (R)			
Monsieur Laurent COCHET (C)			
Monsieur Gérard MOUGENOT (C)			
SCI FAMILLE DE NANTES, représentée par Monsieur Quentin DE NANTES (C)			
(R) Candidat en renouvellement (C) Nouvelle candidature			

Il est précisé que seront (le cas échéant) exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu (le cas échéant) sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

### Dixième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

### De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

#### Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, et afin de se mettre en conformité avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant notamment les articles L. 214-114 et L. 214-115 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 2 des statuts relatif à l'objet social de la Société comme suit :

« ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. La Société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

**Il est précisé à cet égard que, pour la réalisation des travaux de construction ou de reconstructions d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, celle-ci devra impérativement conclure, ou faire conclure par la société propriétaire des immeubles concernés dès lors qu'elle est contrôlée dans les conditions définies ci-après, un contrat de promotion immobilière conforme aux dispositions des articles 1831-1 et suivant du Code civil avec un professionnel de la construction immobilière agissant en qualité de promoteur.**

La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

**À titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.**

**Dans ce cadre et dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société peut détenir :**

- **à titre principal : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ainsi que des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la société ;**
- **à titre accessoire : des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 5 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.**

**Étant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.**

La Société peut détenir les actifs visés au I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, à l'exclusion des parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier visés au 3° dudit article, dans les conditions prévues par la note d'information et peut consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts.

**Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier.**

**Il est par ailleurs fait renvoi à la note d'information de la SCPI pour la définition de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ainsi que pour les modalités de calcul des ratios indiqués ci-dessus.**

**La Société peut également détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier. »**

## Douzième résolution

En conséquence de l'adoption de la onzième résolution, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide de mettre à jour l'article 19 des statuts relatifs aux pouvoirs de la Société de gestion comme suit :

« ARTICLE 19 - POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION  
(...)

La Société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

(...)

- **acquérir et céder tous immeubles et toutes parts de sociétés civiles immobilières dans le cadre de conformément à l'objet de la Société et dans les limites et conditions figurant dans la note d'information ci-après, signer les actes d'acquisition et d'arbitrage, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire.**

(...)

Les autres dispositions de l'article 19 des statuts demeurent inchangées.

## Treizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et connaissance prise de la note d'information de la SCPI, autorise la Société de gestion, sous la condition suspensive de la publication du décret d'application de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier et de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément à l'article 422-223 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, à modifier la stratégie d'investissement de la SCPI comme suit :

### « 3. DESCRIPTION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

#### Politique d'investissement immobilier

Le patrimoine immobilier de la SCPI FRUCTIPIERRE est situé principalement à Paris, en Île-de-France et à titre de diversification en province. Il est composé, principalement, de locaux à usage de bureaux avec une diversification en locaux commerciaux, en locaux d'activités et à titre accessoire d'habitations.

Si la conjoncture des marchés le permet, la SCPI FRUCTIPIERRE poursuivra le développement de son patrimoine immobilier, selon une politique d'investissement identique, par le biais de nouvelles émissions de parts.

Ce patrimoine immobilier est constitué :

- **à titre principal : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens, ainsi que des parts de sociétés civiles immobilières des parts ou actions de sociétés visées au 2° et 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier (telles que des SCI, SAS, etc.) contrôlées par la société ;**

- à titre accessoire :
  - directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite ;
  - des parts de sociétés civiles immobilières des parts ou actions de sociétés visées au 2° et 2°bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier (telles que des SCI, SAS, etc.) non contrôlées dans la limite de 5 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société. Étant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.

**Il est précisé ici, en tant que de besoin, que la valeur vénale du patrimoine immobilier, visée ci-avant, s'entend de la dernière valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu directement et indirectement, de la Société connue corrigée, le cas échéant :**

**(i) par déduction de la dernière valeur d'expertise des immeubles cédés depuis la date de réalisation des expertises du patrimoine immobilier de référence ;**

**(ii) par ajout de la valeur d'acquisition hors frais et droits des acquisitions réalisées depuis la date de réalisation des expertises du patrimoine immobilier de référence.**

**La valeur du patrimoine immobilier détenu indirectement est déterminée sur la base de la dernière valeur d'expertise connue des actifs immobiliers ainsi détenus en quote-part de détention par la Société dans chacune des sociétés immobilières concernées.**

**La valeur des parts et/ou actions de sociétés non contrôlées est déterminée à la dernière valeur de marché communiquée à la Société de gestion.**

(...) »

L'Assemblée Générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la Société de gestion afin d'apporter en conséquence toutes modifications nécessaires à la note d'information de la SCPI.

## Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 26 des statuts relatif aux pouvoirs du Conseil de surveillance comme suit :

« ARTICLE 26 - POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de gestion ;
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale ;

- **en cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société, définies par la loi et servant de base à la fixation du prix de souscription des parts ou du prix de cession conseillé des parts, sur rapport motivé de la Société de gestion.**

(...) »

Les autres dispositions de l'article 26 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

## Quinzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, sous la condition suspensive du dépôt devant le Parlement d'un projet de loi de ratification de ladite ordonnance dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024, décide :

- de porter le nombre maximum de membres du Conseil à douze, conformément aux dispositions de l'ordonnance susmentionnée ;
- d'introduire des dispositions transitoires pour faciliter la réduction du nombre de membres du Conseil de quinze à douze ;
- de modifier en conséquence l'article 22 des statuts relatif à la composition du Conseil de surveillance comme suit :

« ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

Le Conseil est composé de **sept membres au moins et de quinze trois à douze** membres au plus, choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

### **Dispositions transitoires**

**Afin de parvenir à un nombre maximum de douze membres, une réduction progressive de la taille du Conseil sera mise en œuvre par le non-renouvellement des mandats des membres du Conseil en cours.**

**Ainsi, le mandat d'un membre en fonction expirant à l'issue de l'Assemblée Générale de 2025 statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2024 ne sera pas renouvelé, portant ainsi le nombre de membres à quatorze par dérogation aux dispositions précédentes. Puis, les mandats de deux membres du Conseil en fonction expirant à l'issue de l'Assemblée Générale de 2026 statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2025 ne seront pas renouvelés, ce qui portera le Conseil à douze membres.**

(...) »

Les autres dispositions de l'article 22 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

## Seizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, sous la condition suspensive du dépôt devant le Parlement d'un projet de loi de ratification de ladite ordonnance dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024, décide de modifier les articles 34 et 35 des statuts relatifs aux Assemblées Générales comme suit :

- Modification de l'article 34

« ARTICLE 34 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE  
(...) »

**Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital social; sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.**  
(...) »

Les autres dispositions de l'article 34 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

- Modification de l'article 35

« ARTICLE 35 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE  
(...) »

**L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins la moitié du capital social; sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis. L'Assemblée Générale Extraordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.**  
(...) »

Les autres dispositions de l'article 35 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

## Dix-septième résolution

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide de mettre à jour l'article 32 des statuts relatif à la convocation des Assemblées Générales comme suit :

« ARTICLE 32 - CONVOCATION  
(...) »

*Le délai entre la date d'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres aux associés (si cet envoi est postérieur) et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.*

***Lorsqu'une Assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première Assemblée.***  
(...) »

Les autres dispositions de l'article 32 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

## Dix-huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide d'augmenter le nombre minimum de parts requis pour se présenter aux élections des membres du Conseil de surveillance, le faisant passer de 50 à 90.

En conséquence, l'article 22 des statuts de la SCPI est modifié comme suit :

« ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE  
(...) »

*Pour pouvoir valablement faire acte de candidature en tant que membre du Conseil de surveillance de la SCPI, l'associé doit détenir en pleine propriété au minimum **50 90** parts de la SCPI et ne pas être âgé de plus de 75 ans au jour de sa nomination ou de son éventuel renouvellement lors de l'Assemblée Générale. Cette limite d'âge pour candidater est applicable à la fois à l'associé personne physique et au représentant de l'associé personne morale.*  
(...) »

Les autres dispositions de l'article 22 des statuts demeurent inchangées.

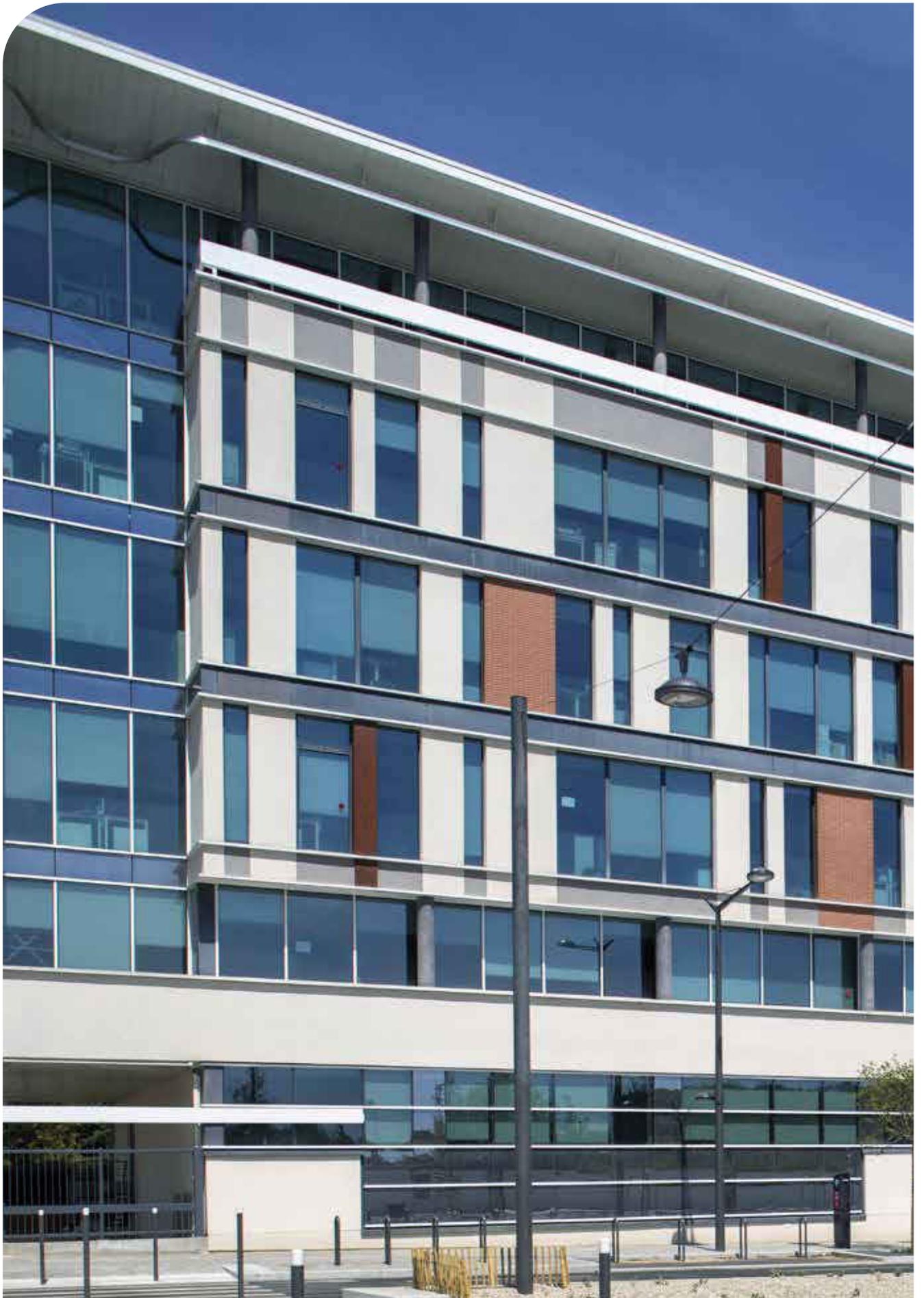
L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

## Dix-neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise :

- du rapport de la Société de gestion et du rapport du Conseil de surveillance ;
- des dixième et onzième résolutions adoptées par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2023 par lesquelles l'Assemblée a approuvé la variabilité du capital et modifié les statuts en conséquence, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2024, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information modifiée ;
- de la première résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 novembre 2023 par laquelle l'Assemblée a prorogé la date limite d'effet de l'adoption de la variabilité du capital et de la levée de la condition suspensive jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2026, au plus tard, et a conféré tous pouvoirs à la Société de gestion pour effectuer la demande de visa susmentionnée, dans le meilleur intérêt de la Société ;

prend acte qu'en égard aux conditions actuelles de marché, la Société de gestion, après avoir informé le Conseil de surveillance, a décidé de ne pas solliciter l'obtention du visa auprès de l'Autorité des marchés financiers, de telle sorte que la SCPI restera à capital fixe.



## □ FRUCTIPIERRE

### Société Civile de Placement Immobilier

au capital de 409 157 255 €  
340 846 955 RCS Paris

### Siège social

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris

La note d'information prévue aux articles  
L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier  
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers  
le visa SCPI n° 21-20 en date du 28 décembre 2021.



## □ Société de gestion de portefeuille

SAS au capital de 2 328 510 €  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »  
329 255 046 RCS Paris

### Siège social

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris  
Tél. : 01 78 40 33 03

[relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)  
[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

Signatory of:

