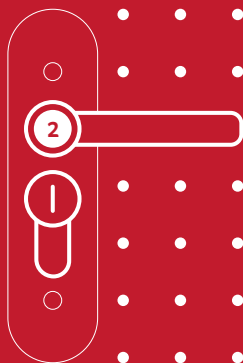


RAPPORT ANNUEL : 19

FRUCTI- RÉSIDENCE

SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE "SCELLIER"





ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW CILOGER

Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 €
329 255 046 RCS 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 "Directive européenne AIFM"

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

PRÉSIDENT
Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS
Madame Isabelle ROSSIGNOL
Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI FRUCTIRÉSIDENCE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :
Madame Isabelle DEPARDIEU
Vice-président :
Monsieur Georges PUIPIER

MEMBRES DU CONSEIL

Madame Marie-Pascale LEMAIRE
Monsieur Pierre ANIORTE
Monsieur Serge BLANC
Monsieur Jean-Pierre BOUSSIER
Monsieur Christian BOUTHIE
Monsieur Jean-Luc BRONSART
Monsieur François CLAIROTTE
Monsieur Guy GALLIC
Monsieur Jean-Pierre PROCUREUR
Monsieur Eric SCHOTT

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :
PRICEWATERHOUSECOOPERS, représentée
par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER
Suppléant :
Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU

EXPERT EXTERNE

EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

SOMMAIRE



ÉDITORIAL 4

RAPPORT DE GESTION

Chiffres clés au 31 décembre 2019	6
Valeurs significatives	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	9
Le marché des parts	10

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	11
L'annexe aux comptes annuels	14

3

LES AUTRES INFORMATIONS

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	20
Non application des dispositions issues de la transposition de la "Directive européenne AIFM"	20

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER	21
--	----

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	22
---	----

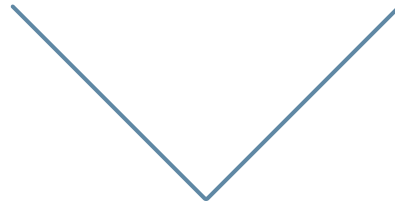
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels	24
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	26

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17 JUILLET 2020

Ordre du jour	27
Les résolutions	27

ÉDITORIAL



Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de FRUCTIRÉSIDENCE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2019.

En décembre 2019, les taux d'emprunt (hors assurances) ont baissé de nouveau pour atteindre 1,13 %. Les taux d'intérêt réels n'ont jamais été aussi bas depuis le début des années 2000. En parallèle, la durée moyenne des prêts accordés n'a jamais atteint un niveau aussi élevé (229 mois, soit 19 années).

Cette conjoncture, qui ouvre le crédit à plus de personnes, permet aux crédits nouveaux à l'habitat d'avoiser 25 Mds€ en 2019, contre 18 Mds€ en 2018 et 16 Mds€ en 2017.

L'année 2019 a ainsi généré un nombre record de 1,06 million de transactions sur l'immobilier résidentiel ancien, en hausse de 10 % par rapport à 2018, animée par les primo-accédants qui représentent près de la moitié des transactions.

L'indice des prix des logements anciens établi par l'INSEE et les Notaires a augmenté de 3,7 % en 2019, après 3,2 % en 2018 et 3,1 % en 2017. La hausse, comme c'est le cas depuis 2017, est par ailleurs beaucoup plus marquée pour les appartements (+5,2 %) que pour les maisons (2,6 %).

En Île-de-France, les prix sont restés dynamiques avec une hausse de 3,9 % sur un an, plus prononcée à Paris (+6,6 %) où le prix moyen a atteint un record à 10 175 €/m². Hors le cas particulier de Paris, l'augmentation du prix des logements anciens est de 2,6 %.

En province, la hausse des prix s'est accentuée, à 3,6 %. Comme pour l'Île-de-France, ce sont les prix des appartements qui sont les plus dynamiques (+4,9 % sur l'année), même si ceux des maisons ont également augmenté de façon soutenue (+3,1 %).

D'une manière générale, si l'évolution a été plus marquée en Île-de-France et dans la plupart des grandes métropoles régionales qu'en province, le prix moyen hexagonal du mètre carré, à 2 632 € (+2,2 % sur un an), masque de fortes disparités entre d'une part Paris, la région parisienne et les grandes villes attractives de province qui tirent le marché vers le haut, et d'autre part le reste des territoires.

Du fait du rapprochement des taux de rendement bureaux, commerces et résidentiel, les investisseurs institutionnels ont cherché à augmenter leur allocation en immobilier résidentiel pour diversifier leur portefeuille et bénéficier de rendements locatifs sécurisés et moins corrélés avec les cycles économiques. Le taux prime en résidentiel se situe ainsi à 2,4 % à Paris et à 3,9 % en région.

À la clôture de l'exercice 2019, la politique monétaire accommodante de la Banque Centrale Européenne laissait augurer un maintien à un niveau bas des taux d'intérêt en 2020, et donc un soutien aux prix immobiliers.

Cependant, dès le début de l'année 2020, deux facteurs susceptibles de contrarier les prévisions étaient identifiés. Pour ce qui concerne l'offre, une pénurie de biens pourrait naître dans les villes dynamiques où il deviendrait plus difficile d'acquérir. En ce qui concerne la demande, le Haut Conseil de Stabilité Financière et la Banque de France, craignant un risque de surcharge en capital des emprunteurs, ont demandé aux établissements bancaires d'octroyer les crédits avec plus de prudence.



Dans un contexte de taux bas, l'attractivité des SCPI a persisté en 2019, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. En effet, avec un total de collecte nette de 8,6 Mds€, les SCPI ont établi un nouveau record historique depuis leur création il y a une quarantaine d'années. La collecte a augmenté de 68 % par rapport à 2018, qui avait été une année de pause, et de 36 % par rapport à 2017, année du précédent record (6,3 Mds€).

Les SCPI de bureaux, avec 4,4 Mds€, ont à nouveau largement dominé la collecte (51 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 2,3 Mds€ (26 %), les SCPI spécialisées pour 1,2 Md€ (14 %), et les SCPI de commerces pour 578 M€ (7 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel ont représenté une collecte de 135 M€ (133 M€ en 2018).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17 % par rapport au 31 décembre 2018.

La même tendance est observable pour les OPCI "grand public", qui ont collecté 2,8 Mds€ en 2019 après 2,1 Mds€ en 2018 (+30 %), et qui représentent désormais une capitalisation de 18,6 Mds€ (+23 %).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) avoisine 84 Mds€.

I CONCERNANT FRUCTIRÉSIDENCE :

Les expertises du patrimoine, en bloc et occupé, réalisées à la fin de l'année 2019 font ressortir une valorisation de près de 31,9 M€, ajustée légèrement à la hausse de 0,3 % par rapport à 2018.

Le taux d'occupation financier est en moyenne annuelle de 94,97 %, légèrement supérieur à l'exercice précédent (94,82 %).

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste excellent, à 100 % (99 % en 2018).

Le montant des loyers facturés a augmenté de 0,9 % (+11 K€), consécutivement à une amélioration de l'occupation du patrimoine en moyenne sur l'exercice.

Le taux de rotation des locataires s'établit à 24 % (21 % en 2018). Ainsi, 28 logements se sont libérés et 33 logements ont été reloués.

Au 31 décembre 2019, 3 logements sont à relouer contre 8 en début d'année.

Une action spécifique a été initiée au second semestre pour recouvrer certaines créances provisionnées en créances douteuses, et sera poursuivie en 2020.

Le résultat de l'exercice s'élève à 719 008 €, en diminution de 14 K€ par rapport à 2018.

Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 23,14 € par part, très proche du résultat de l'exercice (23,13 € par part).

Le taux de distribution 2019 calculé sur le prix de souscription est de 1,85 %.

Enfin, il est impossible d'ignorer la crise sanitaire liée au virus COVID-19 qui constitue un événement majeur intervenu après la clôture des comptes de l'exercice 2019.

Des mesures de confinement ont été mises en place dans de nombreux pays, et notamment en France en mars 2020,

afin de limiter la propagation du virus. Si cette crise n'affecte pas les comptes et l'exploitation de l'exercice 2019 de votre SCPI, ses effets sur les comptes 2020 sont encore incertains et difficilement quantifiables au moment de la rédaction du présent éditorial.

Toutefois, les répercussions économiques et financières de cette crise sanitaire pourront avoir, entre autres, un impact sur les revenus dont dispose une partie des locataires de votre SCPI, et donc sur leur capacité à s'acquitter de leur loyer, en paiement effectif ou à bonne date.

Ainsi, parmi les conséquences attendues, le revenu distribuable au titre de l'exercice 2020 est susceptible d'être revu à la baisse par rapport à ce qui était prévu, et la mise en paiement des acomptes trimestriels aux associés est susceptible d'être légèrement décalée par rapport aux dates habituelles.

ISABELLE ROSSIGNOL
Directeur Général délégué
d'AEW Ciloger

RAPPORT DE GESTION

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

DATE DE CRÉATION 9 octobre 2009	• • • •
TERME STATUTAIRE 9 octobre 2022	• • • •
NOMBRE DE PARTS 31 087	• • • •
NOMBRE D'ASSOCIÉS 704	• • • •
PATRIMOINE 118 logements	• • • •
VALEUR DE RÉALISATION 32 141 526 € (soit 1 033,92 € par part)	• • • •
REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART 23,14 €	• • • •
DATE DE LOCATION DU DERNIER APPARTEMENT 15 décembre 2014	• • • •
FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS 15 décembre 2023	• • • •

6

VALEURS SIGNIFICATIVES

GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2019/2018
VALEUR COMPTABLE		
34 713 343 €	1 116,65 €	0,00 %
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE		
31 890 000 €	1 025,83 €	0,28 %
VALEUR DE RÉALISATION		
32 141 526 €	1 033,92 €	0,28 %
VALEUR DE RECONSTITUTION		
38 130 710 €	1 226,58 €	0,47 %
RÉSULTAT	REVENU DISTRIBUÉ	REPORT À NOUVEAU
2015		
24,61 €	24,50 €	0,54 €
2016		
24,80 €	24,80 €	0,54 €
2017		
23,02 €	23,30 €	0,26 €
2018		
23,57 €	23,40 €	0,44 €
2019		
23,13 €	23,14 €	0,43 €

En € par part

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

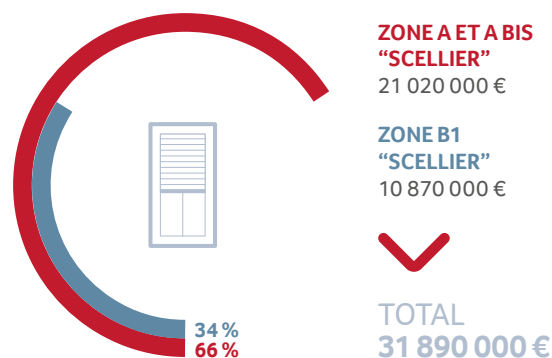
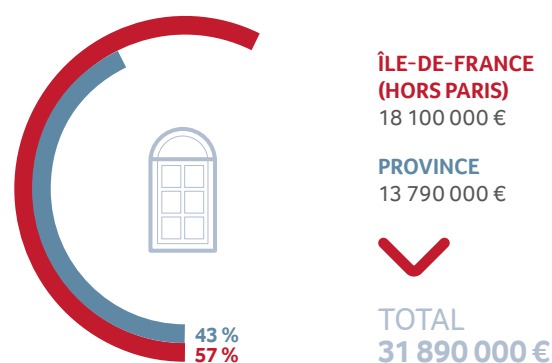
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

En valeur vénale, le patrimoine de FRUCTIRÉSIDENCE est réparti à 57 % en région parisienne et à 43 % en province. Toujours en valeur vénale, les logements sont situés à 66 % en zones A et A bis du dispositif Scellier, et à 34 % en zone B1.

Il totalise 7 121 m², localisés à 45 % en région parisienne et 55 % en province.

Le patrimoine est composé de 118 logements localisés sur 13 sites.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE



L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2018	DURANT L'ANNÉE 2019	TOTAL AU 31/12/2019
FONDS COLLECTÉS	38 725 750 €	-	38 725 750 €
+ PLUS OU MOINS-VALUE SUR CESSION D'IMMEUBLES	-	-	-
+ DIVERS	-	-	-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-3 696 103 €	-	-3 696 103 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	-34 461 817 €	-	-34 461 817 €
- TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	-	-	-
+ VENTE D'IMMEUBLES	-	-	-
- FRAIS D'ACQUISITION	-224 390 €	-	-224 390 €
- DIVERS ①	-105 238 €	-	-105 238 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	238 202 €	-	238 202 €

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

99,38 % des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés-commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée générale du 9 juin 2017, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), il a été procédé à la détermination de 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 FRUCTIRÉSIDENCE 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).

**COÛT HISTORIQUE
DES TERRAINS
ET DES CONSTRUCTIONS
LOCATIVES**
34 461 817 €

VALEUR COMPTABLE NETTE
34 461 817 €

**VALEUR ACTUELLE
(VALEUR VÉNALE
HORS DROITS)**
31 890 000 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES	34 461 817 €		
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	-		
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	251 526 €	251 526 €	251 526 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS		31 890 000 €	
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS			34 150 000 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE			3 729 183 €
TOTAL GLOBAL	34 713 343 €	32 141 526 €	38 130 710 €
NOMBRE DE PARTS	31 087	31 087	31 087
TOTAL RAMENÉ À UNE PART	1 116,65 €	1 033,92 €	1 226,58 €

La valeur de réalisation s'établit à 1 033,92 € par part, inférieure de 17 % au prix de souscription de 1 250,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 1 226,58 € par part, inférieure de 2 % au prix de souscription de 1 250,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

Ces deux valeurs ne tiennent pas compte de la réduction d'impôt "Scellier" qui était de 312,50 € par part à répartir sur 9 ans à compter de l'année de souscription (2009 ou 2010).

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2019	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2019	ÉCART EXPERTISE / PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2019	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018	VARIATION HORS DROITS 2019/2018
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	19 381 202 €	18 100 000 €	-6,61 %	19 410 000 €	18 000 000 €	0,56 %
PROVINCE	15 080 615 €	13 790 000 €	-8,56 %	14 740 000 €	13 800 000 €	-0,07 %
TOTAUX	34 461 817 €	31 890 000 €	-7,46 %	34 150 000 €	31 800 000 €	0,28 %

Au 31 décembre 2019, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 31 890 000 €, en progression de 0,28 % par rapport à 2018 (+0,56 % pour les logements situés en Île-de-France, stable pour les logements situés en province).

Rappelons toutefois que la valeur d'expertise est déterminée en considérant les logements occupés et "en bloc", sans donc prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation...)

Les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de respectivement 7,5 % et 1 % à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le montant des loyers facturés a augmenté de 0,9 %, consécutivement à une amélioration de l'occupation du patrimoine en moyenne sur l'exercice. Le taux de rotation des locataires s'établit à 24 % (21 % en 2018). Ainsi, 28 logements se sont libérés et 33 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2019, 3 logements sont à relouer contre 8 en début d'année. Une action spécifique a été initiée au second semestre pour recouvrer certaines créances provisionnées en créances douteuses.

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué le 15 décembre 2014. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans court à compter de cette date, soit jusqu'au 15 décembre 2023.

28 logements de FRUCTIRÉSIDENCE ont été libérés durant l'année 2019 (1 716 m²), et 33 ont été reloués (1 988 m²). Au total, au 31 décembre 2019, 3 logements sont vacants (189 m²), contre 8 en début d'année, représentant des loyers estimés à 39 200 € en rythme annuel.

Le taux de rotation annuel des locataires, à 24 %, augmente de 3 points par rapport à 2018.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

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.

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation physique s'élève à 97,35 %, en nette progression par rapport à la clôture de l'exercice précédent (93,49 %). En moyenne annuelle, il est également en progression, à 95,22 % contre 94,93 % en 2018.

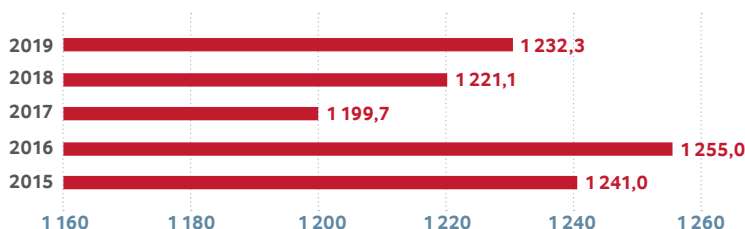
Toujours au 31 décembre 2019, le taux d'occupation financier est de 93,97 % contre 94,78 % à la clôture

de l'exercice précédent. Toutefois en moyenne annuelle, il est de 94,97 %, légèrement supérieur à l'exercice précédent (94,82 %).

Traduction d'une meilleure occupation moyenne du patrimoine, les loyers facturés sur l'exercice 2019 s'établissent à 1 232 295 €, en augmentation de 0,9 % par rapport à 2018 (1 221 087 €), soit +11 K€ en valeur absolue. Ils sont supérieurs de 4 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2015 à 2019).

Compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en 2014, l'exercice 2019 est le cinquième exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.

ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS SUR 5 ANS (K€)



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste excellent, à 100 % (99 % en 2018).

Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par AEW Ciloger.

L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la location du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 53 037 € (1,71 € par part), dont 28 227 € dans 11 logements (0,91 € par part et 2,1 % des loyers facturés), soit en moyenne 2 566 € par logement.

Compte tenu des travaux parfois nécessaires et de la durée de préavis d'un mois lors du départ d'un locataire, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine est de 2,7 mois, quasi-stable par rapport à 2018.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été légèrement réajustée au 31 décembre 2019 pour atteindre en cumulé la somme de 107 545 € couvrant 38 dossiers locatifs locataires (présents ou partis).

Cette provision a diminué en valeur nette de 183 € comparée à celle du 31 décembre 2018 (dotation complémentaire de 20 361 € et reprise sur provision de 20 544 €).

Ce montant recouvre essentiellement les redevances de charges facturées aux locataires partis. Une action spécifique pour recouvrer ces sommes a été lancée au second semestre 2019 par l'intermédiaire d'un cabinet spécialisé dans le recouvrement, et sera poursuivie en 2020.

14 locataires sont en contentieux pour une créance globale de 104 339 € provisionnée intégralement en créances douteuses. La majorité des contentieux (87 %) concerne des locataires partis. Une action spécifique pour recouvrer certaines de ces sommes a été lancée au deuxième semestre 2019 par l'intermédiaire d'un cabinet spécialisé dans le recouvrement, et sera poursuivie en 2020.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'élève à 719 008 €, en diminution de 14 K€ par rapport à 2018. Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 23,14 € par part, très proche du résultat de l'exercice (23,13 € par part). Le taux de distribution 2019 calculé sur le prix de souscription est de 1,85 %.

Le résultat de l'exercice s'établit à 719 008 €, en diminution de 1,9 % (-14 K€ en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent. L'augmentation des loyers facturés pour 11 K€ a été plus que compensée par des redevances de charges sur des exercices antérieurs.

Les revenus financiers sont inexistant, aucun placement n'étant effectué dans un contexte de taux sécurisés très faibles voire négatifs.

Le revenu courant mis en distribution a été fixé à 5,64 € par part au premier trimestre et à 5,40 € par part pour les trois autres trimestres.

Par ailleurs, compte tenu d'un résultat supérieur aux prévisions calculées à la fin du premier semestre, une distribution complémentaire de 1,30 € par part a été versée concomitamment au revenu du 4^e trimestre 2019.

Au total, le revenu distribué en 2019, s'élève à 23,14 € (23,40 € en 2018). Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 23,13 €. Le report à nouveau a donc été très légèrement sollicité à hauteur de 0,01 € par part, soit 345 €, ce qui représente 0,1 % du montant distribué.

Au 31 décembre 2019, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat

soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 13 324 €, soit 0,42 € par part. Il représente une réserve de 0,2 mois de distribution.

Le taux de distribution 2019 calculé par rapport au prix de souscription initial est de 1,85 %.

Cette mesure de la performance est donnée à titre indicatif, la nature fiscale de FRUCTIRÉSIDENCE ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	-	-	-	-	-
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ①	24,50 €	24,80 €	23,30 €	23,40 €	23,14 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ②	-	-	-	-	1 092,35 €
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ③	-	-	-	-	2,12 %
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ④	1,96 %	1,98 %	1,86 %	1,87 %	1,85 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	0,54 €	0,54 €	0,26 €	0,44 €	0,42 €

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

② Moyenne des prix de parts acquéreurs (prix d'exécution majorés de droits et frais) constatés sur le marché secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs

③ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année

④ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix de souscription de l'augmentation de capital (1 250 €/part)

I LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017	AU 31/12/2018	AU 31/12/2019
OPÉRATIONS	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	31 087	31 087	31 087	31 087	31 087
CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	31 087 000 €	31 087 000 €	31 087 000 €	31 087 000 €	31 087 000 €
CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)	38 725 750 €	38 725 750 €	38 725 750 €	38 725 750 €	38 725 750 €

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 9 octobre 2009 - Capital initial : 760 000 € - Nominal de la part : 1 000 €

	2015	2016	2017	2018	2019
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	31 087 000 €	31 087 000 €	31 087 000 €	31 087 000 €	31 087 000 €
MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	-	-	-	-	-
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	31 087	31 087	31 087	31 087	31 087
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	682	689	692	698	704
RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	-	-	-	-	-
PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ①	-	-	-	-	1 092,35 €

10

① Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. 6 parts ont été échangées lors des confrontations de mars et juin pour un montant total de 6 554 €.

Il est rappelé que les associés doivent conserver leurs parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 15 décembre 2023, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Dans une SCPI "fiscale", le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution peut ne pas refléter la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de

transmissibilité de l'avantage fiscal "Scellier" consenti au premier acquéreur.

6 parts ont été échangées lors des confrontations de mars et juin pour un montant total de 6 554 €. Il n'y a pas eu d'échanges lors des confrontations de septembre et décembre, aucune part n'étant inscrite à l'achat sur le carnet d'ordres.

Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de juin 2019 s'établit à 995,00 € (soit un prix acheteur de 1 092,35 €).

Il enregistre une décote de 4 % par rapport à la valeur de réalisation de la société (1 033,92 €).

Au 31 décembre 2019, 148 parts sont en attente de vente.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été échangée.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2015	2016	2017	2018	2019
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	0	0	0	0	6
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	-	-	-	-	0,02 %
DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS ①	8	0	36	41	148
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, HT	-	-	338 €	1 016 €	624 €

① Il s'agit du nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

I LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2019	VALEURS ESTIMÉES ① 31/12/2019	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2018	VALEURS ESTIMÉES ② 31/12/2018
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	34 461 817 €	31 890 000 €	34 461 817 €	31 800 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	34 461 817 €	31 890 000 €	34 461 817 €	31 800 000 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0 €	0 €	0 €	0 €
ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
ASSOCIÉS CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	253 859 €	253 859 €	250 142 €	250 142 €
AUTRES CRÉANCES	170 784 €	170 784 €	93 186 €	93 186 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-107 545 €	-107 545 €	-107 729 €	-107 729 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	445 299 €	445 299 €	622 489 €	622 489 €
TOTAL III	762 396 €	762 396 €	858 088 €	858 088 €
PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €
DETTES				
DETTES FINANCIÈRES	-90 282 €	-90 282 €	-90 490 €	-90 490 €
DETTES D'EXPLOITATION	-108 950 €	-108 950 €	-237 913 €	-237 913 €
DETTES DIVERSES	-311 638 €	-311 638 €	-277 814 €	-277 814 €
TOTAL IV	-510 870 €	-510 870 €	-606 217 €	-606 217 €
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL V	0 €	0 €	0 €	0 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	34 713 343 €		34 713 688 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ②		32 141 526 €		32 051 871 €

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 2019

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2018	AFFECTATION RÉSULTAT 2018	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2019
CAPITAL				
CAPITAL SOUSCRIT	31 087 000 €		0 €	31 087 000 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION				
PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	7 638 750 €		0 €	7 638 750 €
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	-4 025 731 €		0 €	-4 025 731 €
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE	0 €			0 €
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €		0 €	0 €
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	8 140 €	5 529 €	0 €	13 669 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	0 €		0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	732 965 €	-732 965 €	719 008 €	719 008 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①	-727 436 €	727 436 €	-719 353 €	-719 353 €
TOTAL GÉNÉRAL	34 713 688 €	0 €	-345 €	34 713 343 €

12

① Y compris l'acompte versé en janvier 2020



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

	EXERCICE 2019 31/12/2019	EXERCICE 2018 31/12/2018
COMPTE DE RÉSULTAT		
PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
LOYERS	1 232 295 €	1 221 087 €
CHARGES FACTURÉES	145 642 €	142 018 €
PRODUITS ANNEXES	6 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	20 544 €	35 300 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	1 398 487 €	1 398 405 €
CHARGES IMMOBILIÈRES		
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-145 642 €	-142 018 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-53 037 €	-51 469 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-279 100 €	-234 073 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-20 361 €	-27 256 €
TOTAL II (CHARGES IMMOBILIÈRES)	-498 140 €	-454 816 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	900 347 €	943 590 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL I (PRODUITS D'EXPLOITATION)	0 €	0 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-117 412 €	-146 314 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-53 927 €	-54 786 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-10 000 €	-10 476 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-181 339 €	-211 576 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-181 339 €	-211 576 €
PRODUITS FINANCIERS		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES		
TOTAL I (PRODUITS FINANCIERS)	0 €	0 €
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS		
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
DÉPRÉCIATIONS		
TOTAL II (CHARGES FINANCIÈRES)	0 €	0 €
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	0 €	0 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	951 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
TOTAL I (PRODUITS EXCEPTIONNELS)	0 €	951 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II (CHARGES EXCEPTIONNELLES)	0 €	0 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0 €	951 €
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	719 008 €	732 965 €

I 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.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilancielle, sont inscrites à leur coût d'acquisition + Frais et accessoires. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

FAITS SIGNIFICATIFS

La totalité des fonds reçus a été investie et aucune nouvelle acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice.

INFORMATIONS DIVERSES

I ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

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 BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE lors de l'Assemblée générale du 9 juin 2017 (fin de mandat le 31 décembre 2021). Au titre de l'exercice écoulé, BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus et à une expertise de base pour les immeubles (construits ou en cours de construction) acquis dans l'année.

Conformément à l'avis COB-CNCC d'octobre 1995, 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 m² 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 d'une part 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. D'autre part par capitalisation du cash-flow. Cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. À l'issue du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année. L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

PLACEMENTS IMMOBILIERS

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

- **Terrains et constructions** : le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, augmenté, le cas échéant, des travaux ayant le caractère d'immobilisations ; 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, amortissables ou non amortissables, 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.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Les créances comprennent : des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer, 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 sous déduction de la 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.

Les valeurs mobilières de placement et disponibilités intègrent 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 fonds disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées sur des comptes à terme et en valeurs mobilières de placement.

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.

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. Aucune provision n'a été constatée pour cet exercice.

- **Dettes financières** : ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux.
- **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 qui se rapportent à des travaux effectués ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor Public.
- **Dettes diverses** : sont regroupées dans ce poste les charges à payer et provisions à verser aux syndicats et le résultat qui sera distribué au titre de l'exercice.
- **Capitaux propres comptables** : ils correspondent à l'actif net.

La Valeur estimée du patrimoine est la valeur de réalisation.

I 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 par les frais de constitution et les frais d'acquisition des immeubles.

Au 31 décembre 2019, le capital social s'élève à 31 087 000 € et la prime d'émission à 7 638 750 €.

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 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.
- **Autres produits d'exploitation** : ce poste est constitué des reprises de provisions de toute nature.
- **Produits financiers** : ils correspondent aux intérêts générés par les comptes à vue.

- **Charges immobilières** : elles comprennent les charges d'entretien et de grosses réparations effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine immobilier (honoraires de commercialisation, Taxes Foncières notamment).
- **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 10 % (soit 12 % TTC) sur le montant des loyers HT et des produits financiers.

- **Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance** : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 6 464,65 € sur l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

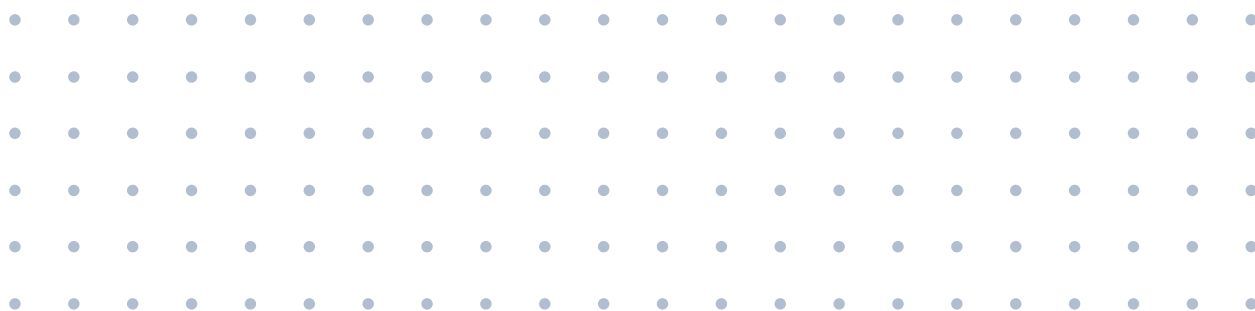
Des mesures de confinement ont été mises en place dans différents pays du monde afin de limiter la propagation du virus COVID-19. En France, le gouvernement a pris des mesures de restriction affectant l'activité économique à compter du 12 mars 2020, sans impact sur les comptes clos au 31 décembre 2019, et dont l'impact sur l'exercice 2020 n'est pas quantifiable au moment de l'arrêté des comptes 2019.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2019

RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
CONSTRUCTIONS	34 443 669 €	0 €	0 €	34 443 669 €
RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS	18 148 €	0 €	0 €	18 148 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	34 461 817 €	0 €	0 €	34 461 817 €

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €			0 €
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	0 €	0 €	0 €	0 €
DROITS D'OCCUPATION	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0 €			0 €
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	0 €	0 €	0 €	0 €



LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

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 de la liquidation du patrimoine devant intervenir à terme.

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.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE "SCCELLIER" ①	TYPE ②	SURFACES TOTALES HABITABLES EN M ²	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2019	PRIX DE REVIENT 2018
RENNES (35) 7-9, rue Aurelie Nemours	PR - B1	AP	419	8	21/12/10	31/01/12	1 310 785 €	1 165 €	1 311 949 €	1 311 949 €
MARSEILLE (13) 16, traverse des Juifs	PR - B1	AP	555	10	21/12/10	22/12/11	2 200 000 €		2 200 000 €	2 200 000 €
BAILLY-ROMAINVILLIERS (77) rue des Murons	IDF - A	AP M	658	8 3	21/12/10	02/10/12	2 500 000 €		2 500 000 €	2 500 000 €
GOUVIEUX (60) 5-9, rue de l'Abreuvoir	PR - B1	M	301	3	30/12/10	08/06/11	900 000 €		900 000 €	900 000 €
CLICHY (92) 48, rue de Neuilly (bâtiment B)	IDF - A BIS	AP	536	8	29/03/11	01/06/11	3 300 000 €		3 300 000 €	3 300 000 €
BALMA (31) rue de Luan	PR - B1	AP	596	7	29/09/11	02/04/12	1 850 000 €		1 850 000 €	1 850 000 €
LYON (69) 15, rue du Chant du Merle	PR - B1	AP	372	6	28/07/11	26/06/13	1 500 000 €		1 500 000 €	1 500 000 €
VILLEJUIF (94) 112-116, rue Jean Jaurès	IDF - A BIS	RS	749	15	27/07/11	30/10/13	4 510 000 €		4 510 000 €	4 510 000 €
GARCHES (92) 1, allée Henry Wilson 1-3, allée Frank Lloyd Wright	IDF - A	AP	358	7	27/07/11	19/10/12	2 757 192 €		2 757 192 €	2 757 192 €
NOGENT-SUR-MARNE (94) 2 bis, rue Jacques Kable	IDF - A BIS	AP	675	11	25/07/11	27/05/13	4 484 000 €		4 484 000 €	4 484 000 €
NICE (06) 156, Boulevard Napoléon III	PR - A	AP	544	10	04/11/11	28/05/13	3 315 000 €		3 315 000 €	3 315 000 €
GARCHES (92) 1, allée Henry Wilson 1-3, allée Frank Lloyd Wright	IDF - A BIS	AP	239	4	06/03/12	20/03/14	1 813 027 €	16 983 €	1 830 010 €	1 830 010 €
STRASBOURG (67) 6, place de l'hippodrome	PR - B1	AP	1 119	18	15/03/12	06/03/14	4 003 666 €		4 003 666 €	4 003 666 €
TOTAL GÉNÉRAL			7 121	118			34 443 669 €	18 148 €	34 461 817 €	34 461 817 €

① P : Paris IDF : Île-de-France hors Paris PR : Province A - A bis - B1 : Zonage Scellier

② Ap : Appartements M : Maisons RS : Résidences services



ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2019

CRÉANCES	31/12/2019	31/12/2018	DETTES	31/12/2019	31/12/2018
CRÉANCES LOCATAIRES	253 859 €	250 142 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	90 282 €	90 490 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	253 859 €	250 142 €	DETTES FINANCIÈRES	90 282 €	90 490 €
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	0 €	0 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	135 482 €	65 135 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
SYNDICS	28 051 €	28 051 €	GÉRANTS	0 €	0 €
AUTRES DÉBITEURS	7 251 €	0 €	FOURNISSEURS	108 950 €	237 913 €
AUTRES CRÉANCES	170 784 €	93 186 €	DETTES FISCALES	0 €	0 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-107 545 €	-107 729 €	DETTES D'EXPLOITATION	108 950 €	237 913 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-107 545 €	-107 729 €	AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	74 704 €	58 213 €
			ASSOCIÉS	236 934 €	219 601 €
			DETTES DIVERSES	311 638 €	277 814 €
TOTAL GÉNÉRAL	317 098 €	235 599 €	TOTAL GÉNÉRAL	510 870 €	606 217 €

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019

PROVISIONS	AU 31/12/2018	PASSAGE DE PGR EN PGE	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2019
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS						
GROSSES RÉPARATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	107 729 €	0 €	20 361 €	20 544 €	0 €	107 545 €
TOTAL	107 729 €	0 €	20 361 €	20 544 €	0 €	107 545 €

17



VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2019

	EXERCICE 2019	EXERCICE 2018
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	105 606 €	102 888 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION	-	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	-	-
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	53 037 €	51 469 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	173 494 €	129 383 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES	0 €	1 801 €
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	20 361 €	27 256 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	352 498 €	312 797 €
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	-	-
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	-	-
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	145 642 €	142 018 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	145 642 €	142 018 €
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	16 926 €	16 922 €
HONORAIRES NOTAIRES	0 €	-
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	-	-
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	-	-
COTISATIONS	50 €	50 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	36 951 €	37 814 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	53 927 €	54 786 €
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	10 000 €	10 476 €
CHARGES DIVERSES	-	-
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 000 €	10 476 €
VENTILATION DES COMMISSIONS		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	117 412 €	146 314 €
COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE	-	-
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	-	-
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS	117 412 €	146 314 €



ENGAGEMENTS HORS BILAN 2019

	31/12/2019	31/12/2018
DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
ENGAGEMENTS REÇUS		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES	1 253 117 €	868 418 €



LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	44,24 €	100 %	46,12 €	100 %	44,85 €	100,00 %	39,28 €	99,93 %	39,64 €	100,01 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,00 €	0,01 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
PRODUITS DIVERS	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,03 €	0,08 %	0,00 €	0,00 %
TOTAL	44,24 €	100,00 %	46,12 €	100,00 %	44,85 €	100,00 %	39,31 €	100,00 %	39,64 €	100,00 %
CHARGES										
COMMISSIONS DE GESTION	4,79 €	10,83 %	4,84 €	10,50 %	4,63 €	10,31 %	4,71 €	11,97 %	3,78 €	9,53 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	5,99 €	13,54 %	2,03 €	4,41 %	2,07 €	4,62 %	2,10 €	5,35 %	2,06 €	5,20 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	0,44 €	0,99 %	0,81 €	1,75 %	1,11 €	2,47 %	1,66 €	4,21 %	1,71 €	4,30 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	8,66 €	19,57 %	12,41 €	26,92 %	11,83 €	26,39 %	7,53 €	19,15 %	8,98 €	22,65 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	19,88 €	44,94 %	20,10 €	43,58 %	19,64 €	43,78 %	15,99 €	40,68 %	16,52 €	41,68 %
AMORTISSEMENTS NETS										
PATRIMOINE	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
AUTRES	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
PROVISIONS NETTES										
POUR TRAVAUX	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
AUTRES	-0,24 €	-0,54 %	1,22 €	2,64 %	2,20 €	4,90 %	-0,26 €	-0,66 %	-0,01 €	-0,01 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	-0,24 €	0,55 %	1,22 €	2,64 %	2,20 €	4,90 %	-0,26 €	-0,66 %	-0,01 €	-0,02 %
TOTAL DES CHARGES	19,63 €	44,39 %	21,32 €	46,21 %	21,84 €	48,68 %	15,74 €	40,02 %	16,52 €	41,66 %
RÉSULTAT COURANT	24,61 €	55,61 %	24,81 €	53,79 %	23,02 €	51,32 %	23,57 €	59,97 %	23,13 €	58,37 %
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	0,11 €	0,26 %	0,01 €	0,01 %	-0,28 €	-0,62 %	0,17 €	0,45 %	-0,01 €	-0,01 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	24,50 €	55,38 %	24,80 €	53,76 %	23,30 €	51,95 %	23,40 €	59,53 %	23,14 €	58,38 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	24,50 €	55,38 %	24,80 €	53,76 %	23,30 €	51,95 %	23,40 €	59,53 %	23,14 €	58,38 %

20

NON APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA "DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM"

Aux termes de l'article L. 214-24 II du Code monétaire et financier tel qu'il résulte de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 transposant en droit interne la directive 2011/61/UE dite "Directive européenne AIFM", les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont qualifiées par la loi de fonds d'investissement alternatifs ("FIA").

Au cas présent, la SCPI FRUCTIRÉSIDENCE n'est cependant pas soumise aux règles issues de la "Directive européenne AIFM", en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire, dans la mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013.

En vertu de ces dispositions, les FIA de type fermé au sens de la "Directive européenne AIFM" ne réalisant pas d'investissements supplémentaires après la date de publication de l'ordonnance n° 2013-676 bénéficient d'une exemption les autorisant à ne pas appliquer les dispositions issues de la "Directive européenne AIFM".





ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER

La gérance de la SCPI FRUCTIRÉSIDENCE est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW Ciloger, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW Ciloger 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 Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW Ciloger. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques 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 contrôles 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 délégataires.

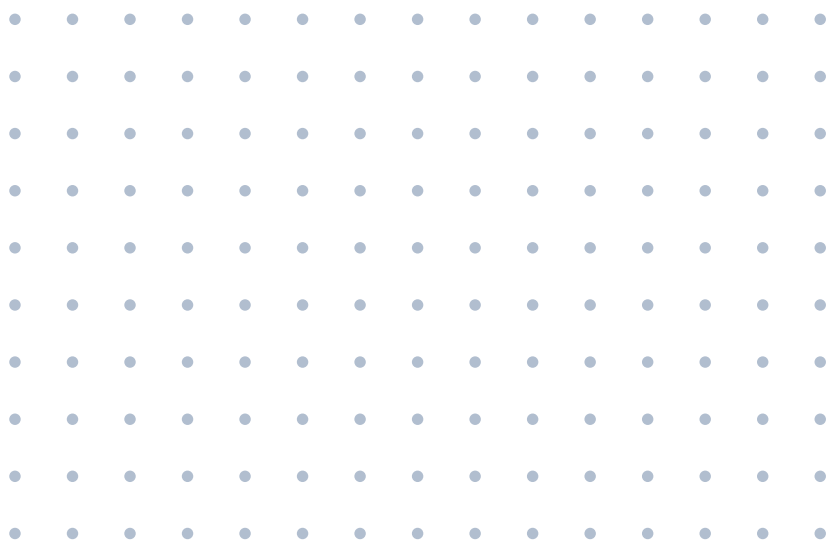
Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW Ciloger.

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 Ciloger.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2019.

Depuis le début de l'exercice 2019, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et octobre 2019, mars 2020) afin d'examiner l'activité de la société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

La dernière réunion, en date du 19 mars 2020, avait pour objet de préparer cette Assemblée générale.

Lors de ces réunions, votre Conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI.

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

ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2019 font ressortir une valorisation de 31,9 M€, inférieure de 7,5 % au prix de revient comptable.

L'expert a, en moyenne, légèrement augmenté ses valeurs de 0,3 %, l'augmentation étant un peu plus prononcée pour le patrimoine situé en Île-de-France (+0,6 %).

Il faut souligner que l'expertise, réalisée annuellement pour des logements en bloc et occupés, est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle un acquéreur est prêt à nous acheter le bien, et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte de vente, soit au moment de la vente du patrimoine de notre SCPI.

À l'heure actuelle, la décision de mise en liquidation de notre SCPI se rapprochant (le terme statutaire est en 2022 et l'engagement de conservation des parts expire fin 2023), les estimations fondées sur les expertises ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2019 avoisine 1 034 € pour un prix de souscription à l'origine de 1 250 €.

Ce montant de 1 034 € est toutefois moins éloigné de ce qui a été investi dans l'immobilier puisque sur les 1 250 € versés il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 122 €, soit 1 128 € pour acquérir des immeubles.

Nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement, sans oublier d'y intégrer l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et la liquidation clôturée.

GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'exercice, 28 logements se sont libérés et 33 ont été reloués. Au 31 décembre 2019, le nombre d'appartements loués est de 115 sur 118, soit 97 % du nombre de logements (93 % fin 2018).

En "vitesse de croisière", le taux de rotation des locataires de notre SCPI s'établit à 24 % (21 % en 2018), et reste dans les "normes" du marché.

Le taux d'occupation financier reste en moyenne proche de 95 % sur l'exercice (95,22 %), en progression légère par rapport à 2018 (94,93 %), et est satisfaisant.

En conséquence, on peut noter parallèlement une augmentation de 11 K€ des loyers facturés en 2019 qui s'établissent à 1 232 295 €. Ils sont supérieurs de 4 % à la moyenne des loyers facturés sur les 5 derniers exercices.

Le taux d'encaissement des loyers de l'exercice, à 100 %, demeure excellent (99 % en 2018).

Les sommes provisionnées pour faire face à des impayés de loyers (créances douteuses) diminuent très légèrement de 183 € suite à des actions de recouvrement. Au 31 décembre, 107 545 € sont encore provisionnés en cumul, ce qui représente des créances sur 38 locataires partis ou encore présents.

Pour les logements pour lesquels il existe des contentieux, votre Conseil est bien sûr attentif au suivi juridique de ces contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour 104 339 € (inclus dans les créances douteuses), le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc la distribution.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Pour son cinquième exercice d'exploitation de l'intégralité du patrimoine livré, notre SCPI dégage un résultat de 719 008 €, soit 23,12 € par part, en diminution de 1,9 % par rapport à 2018, principalement du fait de redevances de charges négatives sur des exercices antérieurs.

En valeur absolue, cela représente un résultat inférieur de 14 K€ à celui de 2018.

À ce sujet, il convient de remarquer que compte tenu de la taille relativement modeste de notre SCPI, une trentaine de millions d'euros, l'impact des variations des postes de recettes ou de dépenses, même faibles en montant, se trouve amplifié. Ainsi, une variation de 14 000 € du résultat a un impact de 0,45 € sur le revenu distribuable d'une part.

Ainsi, le revenu distribué en 2019 a été diminué de 1 %, et s'établit à 23,14 € par part (23,40 € en 2018).

Au 31 décembre 2019, le report à nouveau (réserves) s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 0,42 € par part, soit à 13 324 € au total.

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, 6 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour un montant de 6 554 €. Au 31 décembre 2019, 148 parts sont en attente de vente.

Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire est toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

Nous rappelons que cet avantage fiscal est subordonné à l'engagement de conservation de parts des associés jusqu'à ce que tous les logements acquis par la SCPI aient été loués pendant au moins neuf ans, soit jusqu'au 15 décembre 2023.

Dans ces conditions, nous recommandons aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et, dans la mesure du possible, d'attendre la fin de la liquidation.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de notre SCPI était composé de 12 membres au 31 décembre 2018. Le nombre maximum statutaire est de 16 membres.

Nous vous indiquons que Monsieur Serge BLANC, dont le mandat arrive à échéance lors de la présente Assemblée générale, a fait part de son souhait de voir son mandat au Conseil de surveillance renouvelé pour une durée de 3 ans.

Par ailleurs, Monsieur Georges PUIER ayant atteint la limite d'âge statutaire ne peut se représenter. L'ensemble du Conseil le remercie vivement pour le temps et l'énergie qu'il a bien voulu consacrer à notre SCPI depuis plusieurs années.

Nous vous précisons donc, compte tenu des 5 postes vacants et de la demande en renouvellement, que 6 postes sont à pourvoir au Conseil de surveillance. La Société de gestion a enregistré les candidatures à un poste de membre du Conseil de Surveillance de Messieurs Jean-Pierre BARBELIN et Renaud GABAUDE.

Enfin, il est difficile de ne pas mentionner la crise liée au virus COVID-19. Cet événement majeur, survenu après la clôture de l'exercice 2019, n'a pas eu d'incidence sur les comptes 2019.

Au moment de l'écriture du présent rapport, toutes les conséquences de cette crise sanitaire sur l'immobilier en général, et notre SCPI en particulier, sont encore difficiles à appréhender.

Il est cependant très probable que le ralentissement économique engendré par la crise sanitaire va provoquer en 2020 une baisse sensible des revenus d'une partie de nos locataires, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer.

Ainsi, la Société de gestion pourrait être conduite à distribuer des revenus moins importants que prévu.

Il ne faut toutefois pas oublier, qu'à l'instar de l'immobilier "physique", l'investissement dans les SCPI doit s'envisager sur le long terme, ce qui laisse la possibilité d'absorber des périodes de turbulences et de fortes variations.

Compte tenu des mesures de restrictions de déplacement et de réunions qui pourraient être prises par les autorités publiques pour lutter contre la pandémie de COVID-19, inconnues à la date

de rédaction du présent rapport, il est possible que notre Assemblée générale se tienne à huis clos (c'est-à-dire hors la présence des associés et des personnes ayant le droit d'y assister).

Nous vous recommandons d'être particulièrement attentif aux modalités de tenue de l'Assemblée générale explicitées dans votre convocation.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

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 donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées.

Pour le Conseil de surveillance

Isabelle DEPARDIEU

La Présidente du Conseil de surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

I LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2019

Aux Associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier FRUCTIRÉSIDENCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de gestion le 19 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au COVID-19.

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.

24

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment 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 la note "2 – Informations Diverses" de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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 arrêté le 19 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au COVID-19, la Société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier 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. 823-10-1 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 civile de placement immobilier.

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 Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

● il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion 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 civile de placement immobilier 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.

Neuilly-sur-Seine
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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, les modalités essentielles ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines 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

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée 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

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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 Ciloger

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

- une commission de souscription de 9,78 % toutes taxes comprises du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse), pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements. Aucune commission n'a été versée au titre de l'exercice 2019 ;
- une commission de gestion de 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société civile, la conception de l'information destinée aux associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices. Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 117 412 € ;
- une commission de cession fixée à 2,5 % hors taxes du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Cette commission sera facturée à la Société par la Société de gestion et prélevée par la Société de gestion à la date de la cession de l'immeuble. Aucune commission n'a été versée au titre de l'exercice 2019 ;

- une commission de cession sur les parts de la SCPI :

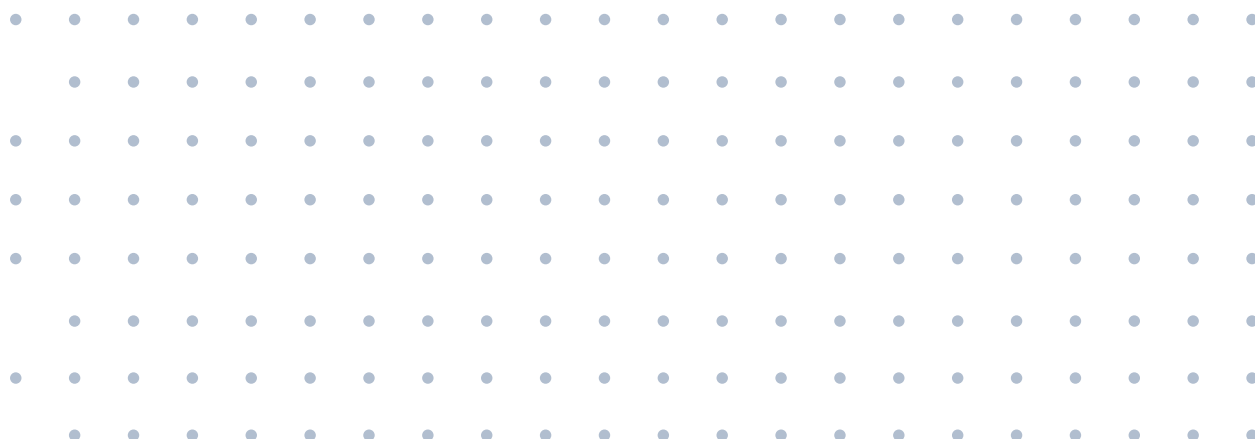
- transfert de parts avec intervention de la Société de gestion : pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4,784 % TTI de la somme revenant au cédant est supportée par l'acquéreur (à laquelle s'ajoutent les 5 % de droits d'enregistrement dus au Trésor Public) ;

- transfert de parts sans intervention de la Société de gestion (ou intervenant par voie de succession ou donation) : pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société gérante, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de gestion percevra une somme forfaitaire de 168,00 € TTI par cession pour l'année 2018 (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts), succession ou donation, cette somme étant indexée le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2010, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur et est publiée dans le bulletin trimestriel d'information en début d'année civile.

Aucune commission n'a été versée au titre de l'exercice 2019.

Neuilly-sur-Seine
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17 JUILLET 2020

I ORDRE DU JOUR

1. Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2019
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices
3. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier
4. Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
7. Quitus à la Société de gestion
8. Nomination de membres du Conseil de surveillance
9. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales

I LES RÉOLUTIONS

I PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2019.

I DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 719 008,17 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 13 669,01 €, forme un revenu distribuable de 732 677,18 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

À la distribution d'un dividende, une somme de: 719 353,18 €

Au report à nouveau, une somme de : 13 324,00 €

I TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

I QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 34 713 343 €, soit 1 116,65 € pour une part.

I CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 32 141 526 €, soit 1 033,92 € pour une part.

I SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 38 130 710 €, soit 1 226,58 € pour une part.

I SEPTIÈME RÉOLUTION

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 2019.

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

I HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 6), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les 3 candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
Monsieur BARBELIN Jean-Pierre ^(C)			
Monsieur BLANC Serge ^(R)			
Monsieur GABAUDE Renaud ^(R)			

(R) : Candidat en renouvellement - (C) : Nouvelle candidature

Il est précisé, conformément à la réglementation et aux Statuts, que seront exclusivement pris en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu 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.

I NEUVIÈME RÉOLUTION

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.



FRUCTIRÉSIDENCE
Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 31 087 000 €
515 392 512 RCS PARIS

Siège social :
22 rue du Docteur Lancereaux
75008 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° 17-17
en date du 23 juin 2017

 **AEW** CILOGER

SAS au capital de 828 510 €
329 255 046 RCS 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 "Directive européenne AIFM"

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris
service-clients@eu.aew.com
Tél. : 01 78 40 33 03

www.aewciloger.com

Signatory of:

 **PRI** Principles for
Responsible
Investment