



RAPPORT ANNUEL 2021



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

SCPI EN COURS DE LIQUIDATION
SCPI RÉSIDENTIEL DE TYPE « SCELLIER »

— FRUCTIRÉSIDENCE

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION LIQUIDATEUR AEW

Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 euros

SIÈGE SOCIAL

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la
directive 2011/61/UE dite AIFM

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI FRUCTIRÉSIDENCE EN COURS DE LIQUIDATION

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Madame Isabelle DEPARDIEU

Vice-président : Monsieur Serge BLANC

MEMBRES DU CONSEIL :

Monsieur Pierre ANIORTE

Monsieur Jean-Pierre BOUSSIER

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur François CLAIROTTE

Monsieur Renaud GABAUDE

Monsieur Guy GALLIC

Madame Marie-Pascale LEMAIRE

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

04 RAPPORT DE GESTION

- Editorial
- Les données essentielles au 31 décembre 2021
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

16 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

29 LES AUTRES INFORMATIONS

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)

31 ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

32 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

35 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

- Le rapport sur les comptes annuels
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées

38 L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22 JUIN 2022

- Ordre du jour
- Les résolutions

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de FRUCTIRESIDENCE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2021.

— L'année 2021, encore largement marquée par la crise sanitaire, n'a pas empêché le marché immobilier résidentiel ancien de faire preuve d'un beau dynamisme : le nombre de transactions s'est établi proche de 1,2 million, supérieur à 2019, année du précédent record (1,1 million).

Conséquence des nouvelles attentes des acquéreurs en terme de cadre de vie, motivées par les confinements et le télétravail, le marché a été soutenu par les villes moyennes et les zones péri-urbaines et rurales, dont certaines ont enregistré des variations de prix de l'ordre de 7% à 8%. C'est globalement deux fois plus que les grandes métropoles (4%). Paris échappe à cette tendance, avec des prix en contraction de 1,6%.

Autre conséquence du besoin d'espace ou de « verdure », la hausse du prix du m² est nationalement plus appuyée pour les maisons (9%) que pour les appartements (5%), avec des croissances à deux chiffres dans certaines villes moyennes. Ainsi, si les prix parisiens fléchissent, ceux de la grande couronne se sont appréciés de 4% pour les appartements et de 7% pour les maisons.

En décembre 2021, le taux moyen hypothécaire en France s'est établi à 1,06%. Pour le 9^{ème} mois consécutif, le taux moyen est à peu près stabilisé sur les niveaux les plus bas constatés depuis le début des années 50.

Au 4^{ème} trimestre 2021, la durée moyenne des prêts accordés a atteint un plus haut à 237 mois, contre 163 mois il y a vingt ans. La faiblesse des taux d'intérêts conjuguée avec l'allongement de la durée moyenne ont jusqu'à présent absorbé les conséquences de la hausse des prix des logements et du resserrement de l'accès au crédit (taux d'effort inférieur à 35%).

Les taux de rendement observés en immobilier résidentiel demeurent structurellement inférieurs aux taux de rendement en immobilier d'entreprise. Dans un contexte post-crise sanitaire, le résidentiel apparaît cependant plus que jamais comme une valeur refuge, durablement résiliente, ce qui accentue la pression sur les taux de rendement. Ces derniers se sont ainsi compressés à Paris et en régions pour les meilleurs emplacements, pour se fixer à la fin de l'année à respectivement 2,10% et 2,90%.

En matière locative, les loyers ont continué de progresser, à un niveau plus soutenu qu'en 2020. En décembre 2021, le loyer moyen français s'est établi à 15€/m² charges comprises. Cependant, derrière ce chiffre se cachent des disparités importantes en régions. Paris a enregistré les loyers les plus élevés, à 29 €/m² hors charges en moyenne.

Si les incertitudes quant à l'évolution de la crise sanitaire et économique persistent, cela ne semble pas remettre en cause les intentions des acquéreurs. D'autant plus que les taux d'intérêt, restent à un point bas en ce début d'année 2022, du fait de politiques agressives des banques en la matière, et soutiennent la capacité d'achat des ménages. Il faudra toutefois être attentif à d'éventuels assèchements de l'offre dans certaines zones qui pourraient alimenter une hausse des prix ou contrarier le niveau des ventes.

— Malgré un environnement sanitaire incertain et dans un contexte de taux bas, les SCPI ont maintenu en 2021 un niveau de collecte historiquement élevé, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. La collecte nette de l'année s'établit ainsi à 7,4 Mds€, en augmentation de 22 % par rapport à 2020, faisant de 2021 la 2^{ème} plus forte collecte depuis leur création il y a une quarantaine d'années, après les 8,6 Mds de 2019.

Après un premier semestre à 3,75 Mds€ confirmant l'amélioration observée lors des deux derniers trimestres 2020, année de pandémie, le 3^{ème} trimestre 2021 a marqué le pas comme habituellement en période estivale (1,5 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (2,2 Mds€).

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



Les SCPI de bureaux avec 3,3 Mds€, dominant encore largement la collecte (45% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI à prépondérance santé pour 1,8 Md€ (25%), les SCPI diversifiées pour 1,4 Md€ (20%), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité pour 279 M€ (4%), et les SCPI de commerces pour 180 M€ (un peu moins de 3%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 302 M€, dont 85% concerne des SCPI non fiscales, en progression de 79% par rapport à 2020.

Avec un total de 1,35 Md€ échangé, le marché secondaire des SCPI connaît une nette évolution positive de 7% par rapport à 2020. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,7% (1,8% en 2020) et un nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année de 0,10% de la capitalisation (0,15% en 2020).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2021 avoisine 79 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un intérêt marqué. Ils ont collecté près de 200 M€ nets en 2021 après 2 Mds€ en 2020, et ils représentent une capitalisation de 21 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) frôle désormais les 100 Mds€.

Un premier logement a été cédé en fin d'exercice pour un prix supérieur de 11% à sa valeur comptable et de 17% à sa valeur d'expertise.

— L'Assemblée Générale Extraordinaire de FRUCTIRESIDENCE en date du 25 juin 2021 a décidé la dissolution anticipée de la société à compter de cette même date. Elle a nommé la Société de gestion, AEW, en qualité de Liquidateur, pour la durée de la liquidation.

— FRUCTIRESIDENCE a initié en 2021 la cession des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est à dire logement vacant par logement vacant. Ainsi, 25 logements sont vacants en fin d'année, dont 22 laissés volontairement libres en prévision de leur vente.

— Le premier logement a été cédé en fin d'exercice pour un prix supérieur de 11% à sa valeur comptable et de 17% à sa dernière valeur d'expertise.

— Au 31 décembre, 11 appartements sont par ailleurs en cours de vente pour un prix global de 3,2 M€, supérieur de 9% aux prix de revient et de 15% à leurs expertises 2020.

L'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint 10%.

— Les expertises du patrimoine, réalisées à la fin de l'année 2021, en bloc et en considérant les logements occupés, font ressortir une valorisation de 33 290 000 €, en augmentation globale de 4% (+1,3 M€) par rapport à 2020, malgré le logement vendu durant l'exercice.

FRUCTIRESIDENCE fait preuve en 2021 de performances très satisfaisantes en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise qui enregistre globalement une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant la cession de l'exercice) de 4,45%, soit + 1,4 M€, cohérente avec le marché national.

— Le résultat de l'exercice s'établit à 618 529 €, en diminution de 17% (-127 K€) par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers et charges facturés (-133 K€) consécutivement aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

— Un revenu brut de 19,92 € par part, très proche du résultat (19,89 €), a été mis en distribution au titre de l'exercice 2021. Le report à nouveau (réserves), s'élève en fin d'exercice à 0,39 € par part.

— 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.

Il est fortement recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation.

Au final, l'impact de la crise de la Covid-19 a été contenu sur la préparation des cessions de logements et la gestion locative de FRUCTIRÉSIDENCE.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie en début d'année 2022 ouvre cependant une nouvelle période d'incertitude économique. Des premiers effets sont déjà perceptibles, avec des prévisions de croissance revues à la baisse, une hausse des coûts des matières premières ou des perturbations dans des chaînes d'approvisionnement entraînant des pénuries.

Si ces éléments devraient affecter, entre autres, directement ou indirectement le secteur immobilier, à la date de rédaction du présent rapport il est encore trop tôt pour en apprécier les effets.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

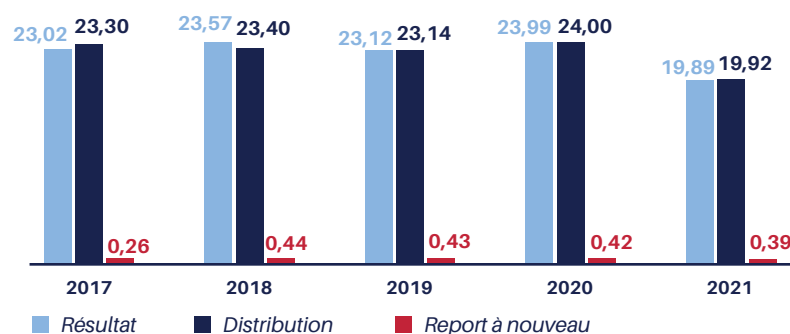


CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2021

9 octobre 2009	Date de création	19,92 €	Revenu brut distribué 2021 par part
depuis le 25 janvier 2021	En liquidation	118	Patrimoine : logements acquis
712	Nombre d'associés	1	Patrimoine : logement vendu
31 087	Nombre de parts	117	Patrimoine : logements en patrimoine
38 725 750 €	Capitaux collectés	15 décembre 2023	Fin de l'engagement de conservation des parts
33 705 777 € (soit 1 084,24 € par part)	Valeur de réalisation	10%	Indicateur de liquidation (en % du nombre de logements)

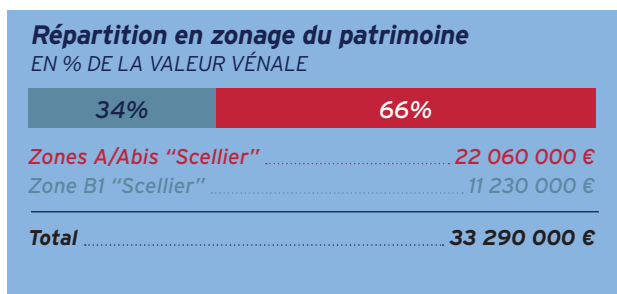
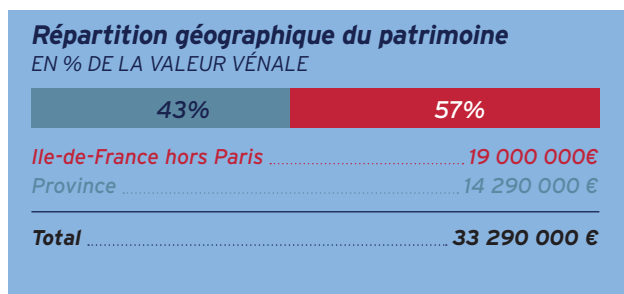
Eneuros	Global	Par part	Variation 2021/2020
Valeur comptable	34 742 445	1 117,59	0,08%
Valeur vénale / expertise	33 290 000	1 070,87	4,03%
Valeur de réalisation	33 705 777	1 084,24	4,51%
Valeur de reconstitution	39 919 947	1 284,13	4,45%



Le patrimoine immobilier

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

En valeur vénale, le patrimoine de FRUCTIRESIDENCE 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 117 logements sur 12 sites, soit 7 078 m² répartis à 45,4% en région parisienne et à 54,6% en province.



Le patrimoine est composé de 111 appartements et 6 maisons labellisés BBC (bâtiment Basse Consommation), localisés sur 12 sites.

Il totalise 7 078 m², localisés à 45% en région parisienne et 55% en province.

LES CESSIONS DU PATRIMOINE

En 2021 FRUCTIRESIDENCE a initié la cession des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est à dire logement vacant par logement vacant. 25 logements sont vacants en fin d'année, dont 22 laissés volontairement libres en prévision de leur vente. Le premier logement a été cédé en fin d'exercice pour un prix supérieur de 11% à sa valeur comptable et de 17% à sa dernière valeur d'expertise.

Au 31 décembre, 11 appartements sont en cours de vente pour un prix global de 3,2 M€, supérieur de 9% aux prix de revient et de 15% à leurs expertises 2020.

Les logements qui composent le patrimoine peuvent être mis en vente graduellement au fur et à mesure de l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable.

Durant l'exercice, AEW a préparé activement la mise en vente du patrimoine cessible de la SCPI, notamment en réunissant les éléments nécessaires pour réaliser les ventes (métrages, diagnostics, ...) alors que de nouvelles obligations ont vu le jour depuis l'acquisition des logements.

AEW a validé les grilles de vente des logements cessibles. Elles pourront faire l'objet d'un réajustement au moment de

la mise en vente pour tenir compte de l'évolution du marché. Des prestataires ont été mandatés par AEW, dans le cadre d'une stratégie initiale de vente du patrimoine « au fil de l'eau » (vente des logements vacants).

D'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années de location peuvent être volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales, résulte d'une stratégie concertée entre AEW et le Conseil de surveillance de la SCPI. Elle impactera toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, au 31 décembre 2021, sur les 25 logements vacants que compte la SCPI (21% du nombre de logements), 22 sont concernés par cette stratégie.

Le 22 décembre 2021, la première cession d'un logement du patrimoine a été réalisée à Rennes.

Le prix de vente s'élève à 150 388 €, montant supérieur de 11% à la valeur comptable d'origine et de 17% à la valeur d'expertise du 31 décembre 2020.

Une plus-value comptable, avant rémunération du liquidateur, de 15 239 € a été dégagée, soit +11% par rapport au prix d'achat d'origine. Cette opération n'a pas donné lieu à une plus-value fiscale imposable.

Conformément aux dispositions en matière de rémunération du Liquidateur, figurant à l'article 21 des statuts de la SCPI, ce dernier a perçu une commission fixe de 4 512 € TTC.

Par ailleurs, en fin d'année, sur les 117 logements encore en patrimoine, 11 sont en cours de vente (tous vacants). 5 sont sous promesse et 6 font l'objet d'un prix négocié, pour un prix total de 3,2 M€, supérieur de 9% au prix de revient et de 15% aux valeurs d'expertise 2020.

Adresse	Localisation et Zonage Robien	Type	Surface m ² habitables	Nombre logements	Prix d'achat HD à la livraison	Prix de vente acté
RENNES (35) 7-9, rue Aurelie Nemours	PR - B1	Ap	43	1	135 149	150 388
TOTAUX			43	1	135 149	150 388

Adresse	Impôt réglé	Plus ou moins value comptable ⁽¹⁾	Commission fixe TTC Liquidateur	Ecart Prix de vente Prix d'achat HD	Ecart Prix de vente Expertise 31/12/2020
RENNES (35) 7-9, rue Aurelie Nemours		15 239	4 512	11,28%	16,79%
TOTAUX	0	15 239	4 512	11,28%	16,79%

(1) Dans certains cas, les honoraires de commercialisation peuvent venir en déduction du prix de vente acté.

INDICATEUR DE LIQUIDATION

(En % du nombre de logements)



En fin d'exercice, l'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint 10%.

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 part à compter de cette date, soit jusqu'au 15 décembre 2023.

Les produits des ventes réalisées seront progressivement reversés aux associés en fonction des contraintes fiscales.

Il est fortement recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation.

L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
FONDS COLLECTES	38 725 750	-	38 725 750
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	-	30 170	30 170
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 3 696 103	-	- 3 696 103
- Achat d'immeubles	- 34 461 817	-	- 34 461 817
- Titres de participations contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	-	135 149	135 149
- Frais d'acquisition	- 224 390	-	- 224 390
- Divers ⁽¹⁾	- 105 238	-	- 105 238
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	238 202	165 319	403 522

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

98,95% 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 FRUCTIRESIDENCE 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	34 326 668
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	-
Valeur comptable nette	34 326 668
Valeur actuelle (<i>valeur venale hors droits</i>)	33 290 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	34 326 668		
- Provisions pour gros entretien			
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées			
- Autres éléments d'actifs	415 777	415 777	415 777
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		33 290 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			35 600 000
- Commission de souscription théorique			3 904 171
TOTAL GLOBAL	34 742 445	33 705 777	39 919 947
NOMBRE DE PARTS	31 087	31 087	31 087
TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART	1 117,59	1 084,24	1 284,13

La valeur de réalisation s'établit à 1 084,24 € par part, inférieure de 13% au prix de souscription de 1 250,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 1 284,13 € par part, inférieure de 2,7% au prix de souscription de 1 250,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE

au 31 décembre 2021

	Prix de revient au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2021	Ecart Expertise/ prix revient	Estimation droits inclus au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2020	Variation hors droits 2021/2020	Estimation HD 2020	Variation hors droits 2021/2020
	en euros	en euros	en %	en euros	en euros	en %	périmètre constant	périmètre constant
Ile-de-France (hors Paris)	19 381 202	19 000 000	-1,97	20 320 000	18 230 000	4,22	18 230 000	4,22%
Province	14 945 466	14 290 000	-4,39	15 280 000	13 770 000	3,78	13 641 232	4,76%
TOTAUX	34 326 668	33 290 000	-3,02	35 600 000	32 000 000	4,03	31 871 232	4,45%

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2021 font ressortir une valorisation de 33 290 000 €, en augmentation globale de 4% (+1,3 M€) par rapport à 2020, malgré le logement vendu durant l'exercice.

FRUCTIRESIDENCE fait preuve en 2021 de performances très satisfaisantes en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant la cession de l'exercice) de 4,45%, soit +1,4 M€.

La progression est de 4,2% pour les logements en Ile-de-France, et de 4,8% pour les logements localisés en province, cohérente avec le marché national.

Sur les 12 sites expertisés :

- 2 ont une valeur relativement stable ;
- 4 enregistrent une progression comprise entre 3% et 4% ;
- 5 enregistrent une progression comprise entre 5% et 6% ;
- et 1 site enregistre une variation positive de 8%.

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, ...).

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'année 2021, 21 logements de FRUCTIRESIDENCE ont été libérés et 4 ont été reloués. 25 logements sont vacants en fin d'année, dont 22 laissés volontairement libres en prévision de leur vente. De fait, les loyers facturés sur l'exercice 2021 s'établissent à 1 146 477 € en contraction de -8% par rapport à l'exercice précédent, et inférieurs de 5% à la moyenne sur 5 ans.

21 logements de FRUCTIRESIDENCE ont été libérés durant l'année 2021 (1 216 m²) et 4 ont été reloués (253 m²). Les congés reçus ont été plus nombreux au deuxième semestre (15 congés sur 21).

Les logements qui ont été loués pendant au moins 8 ans et qui se libèrent sont volontairement laissés vacants, afin d'essayer d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. Cette stratégie impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, au 31 décembre 2021, sur les 25 logements vacants que compte la SCPI, 22 sont concernés par cette stratégie. Les logements vacants représentent une surface de 1 573 m² générant un manque à gagner locatif de 304 K€. Parmi ceux-ci, 11 sont en cours de cession à la clôture de l'exercice.

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 facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements (vacants pour travaux par exemple).

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

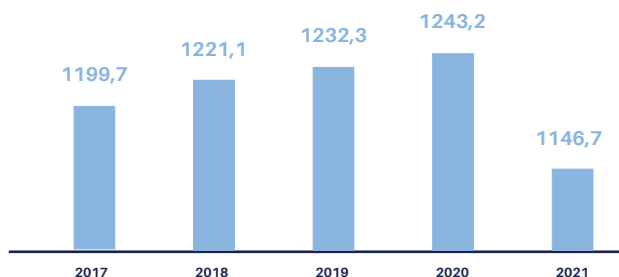
Au quatrième trimestre 2021, le taux d'occupation financier s'établit à 77,94%, en diminution par rapport au début de l'année (91,02%) car impacté par les logements laissés volontairement vacants. Calculé sur l'ensemble de l'année 2021, ce taux s'établit à 85,92% contre 94,23% en 2020. Pour la même raison, le taux d'occupation physique diminue entre le début et la fin de l'exercice, passant de 90,82% à 76,38%.

Les taux d'occupation doivent être relativisés en période de vente du patrimoine.

Les loyers facturés sur l'exercice 2021 s'établissent à 1 146 477 € en contraction de -8% (- 94 K€) par rapport à l'exercice précédent, et inférieurs de 5% à la moyenne sur 5 ans.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste satisfaisant, à 95%.

ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS (K€)



L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la vente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 10 751 € (0,35 € par part), dont 5 915 € dans 6 logements, soit en moyenne 986 € par logement (5 862 € pour 4 logements en 2020).

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2021 pour atteindre en cumulé la somme de 151 219 € couvrant 95 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis).

Cette provision a augmenté en valeur nette de 6 065 € comparée à celle du 31 décembre 2020. Une dotation complémentaire de 28 606 € et une reprise sur provision de 22 541 € ont été effectuées sur l'exercice. Ce montant recouvre en partie les redevances de charges facturées aux locataires partis.

20 dossiers locatifs sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 148 425 €, provisionnée intégralement en créances douteuses.

En concertation avec le Conseil de surveillance de la SCPI, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) a été étendu à compter du 1^{er} avril 2020 à tous les logements potentiellement éligibles. Auparavant optionnel et souscrit au cas par cas, après étude de chaque nouveau dossier de locataire, il est désormais souscrit systématiquement pour chaque nouveau bail.

Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2021, 75 baux en cours sur 92, représentant un montant de loyers annuel de 790 K€, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 18 175 € (11 516 € en 2020), soit 0,58 € par part et 1,53% de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Aucun dossier n'a été déclaré à l'assureur sur l'exercice.

Les résultats et la distribution

Le résultat de l'exercice s'établit à 618 529 €, en diminution de 17% (-127 K€) par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers et charges facturés (-133 K€) consécutivement aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Un revenu brut de 19,92 € par part, très proche du résultat (19,89 €), a été mis en distribution au titre de l'exercice 2021. Le report à nouveau (réserves), s'élève en fin d'exercice à 0,39 € par part.

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 618 529 €, en diminution de 17% (-127 K€) par rapport à l'exercice précédent.

Les loyers et charges facturés se sont en effet contractés de 10% par rapport à l'exercice précédent (-133 K€), impactés par les logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Cette contraction a toutefois été en partie compensée par une commission de gestion moindre de 17 K€, car assise sur les loyers et charges encaissés.

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

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 5,46 € au titre des trois premiers trimestres, et 3,54 € au titre du quatrième trimestre 2021.

En période de liquidation, la distribution de revenu est ajustée en fonction des événements locatifs, et porte sur l'essentiel du résultat de la période.

Au total, le revenu d'exploitation distribué en 2021 s'élève à 19,92 €. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 19,89 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,02 € par part, soit 725 € au total (0,1% du montant distribué).

Ainsi, au 31 décembre 2021, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2021 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 12 255 €, soit 0,39 € par part.

Le taux de distribution 2021 calculé par rapport au prix de souscription initial est de 1,59%.

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

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution en % ⁽³⁾	Taux de distribution sur prix de souscription en % ⁽⁴⁾	Report à nouveau cumulé par part
2017	-	23,30	-	-	1,86%	0,26
2018	-	23,40	-	-	1,87%	0,44
2019	-	23,14	1 092,35	-	1,85%	0,43
2020	1 092,35	24,00	-	2,20%	1,92%	0,42
2021	-	19,92	1 075,88	-	1,59%	0,39

(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 rapportée au prix acquéreur moyen constaté l'année précédente.

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

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 31/12/2017	Société fermée	31 087	31 087 000	38 725 750
Au 31/12/2018	Société fermée	31 087	31 087 000	38 725 750
Au 31/12/2019	Société fermée	31 087	31 087 000	38 725 750
Au 31/12/2020	Société fermée	31 087	31 087 000	38 725 750
Au 31/12/2021	Société fermée	31 087	31 087 000	38 725 750

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création 9 octobre 2009	Capital initial 760 000 euros	Nominal de la part 1000,00 euros
---	---	--

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 ⁽¹⁾
2017	31 087 000	-	31 087	692	-	-
2018	31 087 000	-	31 087	698	-	-
2019	31 087 000	-	31 087	704	-	1 092,35
2020	31 087 000	-	31 087	706	-	-
2021	31 087 000	-	31 087	712	-	1 075,88

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par la Société de gestion a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. 5 parts ont été échangées lors de la seule confrontation de mars pour un montant total de 5 379 €.

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.

D'une manière générale, dans une SCPI "fiscale", qui plus est en liquidation, le marché secondaire organisé 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. Pour se positionner sur ce marché, les acheteurs potentiels tiennent généralement également compte de la différence de rendement entre les SCPI "fiscales" et les SCPI "classiques".

5 parts ont été échangées lors de la confrontation de mars pour un montant total de 5 379 €. Il n'y a pas eu d'échanges lors des confrontations de juin, 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 mars s'établit à 980,00 € (soit un prix acheteur de 1 075,88 €). Il enregistre une décote de 1% par rapport à la valeur de réalisation de la société (1 084,24 €).

Au 31 décembre 2021, 108 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.

La rémunération de la société de gestion reçue au titre de l'exercice 2021 est essentiellement constituée de frais de dossiers relatifs à des successions.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2017	0	-	36	338
2018	0	-	41	1 016
2019	6	0,02%	148	624
2020	0	-	13	1 176
2021	5	0,02%	108	1 710

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

Comptes annuels et annexe

ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

En euros	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2021	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	34 326 668	33 290 000	34 461 817	32 000 000
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)	34 326 668	33 290 000	34 461 817	32 000 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0
TOTAL II (Immobilisations Financières)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
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	278 665	278 665	221 043	221 043
Autres créances	504 693	504 693	228 424	228 424
Provisions pour dépréciation des créances	-151 219	-151 219	-145 154	-145 154
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	558 607	558 607	453 034	453 034
TOTAL III	1 190 747	1 190 747	757 347	757 347
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	0	0	0	0
Dettes				
Dettes financières	-70 526	-70 526	-88 024	-88 024
Dettes d'exploitation	-472 568	-472 568	-108 950	-108 950
Dettes diverses	-231 877	-231 877	-309 191	-309 191
TOTAL IV	-774 970	-774 970	-506 165	-506 165
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)	34 742 445		34 712 999	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾		33 705 777		32 251 182

(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 2021

	Situation de clôture 2020	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture 2021
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
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	0		30 170	30 170
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	13 324	-344	0	12 980
Résultat en instance d'affectation	0		0	0
Résultat de l'exercice	745 744	-745 744	618 529	618 529
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-746 088	746 088	-619 253	-619 253
TOTAL GÉNÉRAL	34 712 999	0	29 446	34 742 445

(1) y compris les acomptes versés au mois de janvier 2022.

COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2021

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 146 477	1 240 406
Charges facturées	113 682	152 322
Produits annexes	0	0
Reprises de provisions pour gros entretiens	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	22 541	12 044
TOTAL I : Produits immobiliers	1 282 701	1 404 772
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-113 682	-152 322
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-10 751	-20 558
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	-313 634	-221 534
Dépréciation des créances douteuses	-28 606	-49 653
TOTAL II : Charges immobilières	-466 674	-444 066
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	816 027	960 706
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	4 512	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
TOTAL I : Produits d'exploitation	4 512	0
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-145 083	-162 339
Charges d'exploitation de la société	-46 927	-42 624
Diverses charges d'exploitation	-10 000	-10 000
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-202 010	-214 962
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-197 498	-214 962

COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2021 (suite)

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
Produits financiers		
Autres produits financiers	0	0
TOTAL I : Produits financiers	0	0
Charges financières		
Autres charges financières	0	0
TOTAL II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	0	0
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	0
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
Résultat net (A+B+C+D)	618 529	745 744

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 comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la

préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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.

1 - FAITS SIGNIFICATIFS

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

Au cours de l'exercice 2021, FRUCTIRESIDENCE a cédé :

- 1 lot sur l'actif ROSE GARDEN à RENNES pour un montant de 150 K€.

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs ainsi que la liquidité.

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers. La SCPI FRUCTIRESIDENCE est entrée en liquidation suite à l'approbation de l'Assemblée Générale en date du 25/06/2021.

2 - INFORMATIONS DIVERSES

ÉTUDE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

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 09 Juin 2017 (fin de mandat le 31/12/2021). 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 des cash-flows. 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. A 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 H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

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 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.

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 2021, le capital social s'élève à 31 087 000 euros et la prime d'émission à 7 638 750 euros.

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 H.T 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 1.988,73 euros sur l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Depuis le 31 décembre 2021, date de clôture de l'exercice, l'événement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Au niveau de la SCPI FRUCTIRESIDENCE, même si aucune exposition n'a été détectée à ce jour, les événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES au 31 décembre 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	34 443 669	0	135 029	34 308 640
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	18 148	0	120	18 028
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	135 149	34 326 668

ACTIFS IMMOBILISÉS au 31 décembre 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'augmentation de Capital	0			0
Droits d'occupation	0			0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0			0
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	0			0
TOTAL	0	0	0	0

LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

Adresse	Localisation et Zonage Scellier ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾	Surface en m ²	Nombre de logements
RENNES (35) 7-9, rue Aurelie Nemours	PR - B1	Ap	376	7
MARSEILLE (13) 16, traverse des Juifs	PR - B1	Ap	555	10
BAILLY-ROMAINVILLIERS (77) rue des Murons	IDF - A	Ap M	658	8 3
GOUVIEUX (60) 5-9, rue de l'Abreuvoir	PR - B1	M	301	3
CLICHY (92) 48, rue de Neuilly (bâtiment B)	IDF - A bis	Ap	536	8
BALMA (31) rue de Luan	PR - B1	Ap	596	7
LYON (69) 15, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap	372	6
VILLEJUIF (94) 112-116, rue Jean Jaurès	IDF - A bis	RS	749	15
GARCHES (92) 1, allée Henry Wilson / 1-3, allée Frank Lloyd Wright	IDF - A	Ap	358	7
NOGENT-SUR-MARNE (94) 2 bis, rue Jacques Kable	IDF - A bis	Ap	675	11
NICE (06) 156, Boulevard Napoléon III	PR - A	Ap	544	10
GARCHES (92) 1, allée Henry Wilson / 1-3, allée Frank Lloyd Wright	IDF - A bis	Ap	239	4
STRASBOURG (67) 6 place de l'hippodrome	PR - B1	Ap	1 119	18
TOTAL			7 078	117

(1) P: Paris IDF: Ile-de-France hors Paris PR: Province A - A bis - B1: Zones Scellier

(2) Ap: Appartements M: Maisons

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 en cours.

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.

Date de livraison	Prix d'achat hors droits	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
31/01/2012	1 175 756	1 045	1 176 800	1 311 949
22/12/2011	2 200 000		2 200 000	2 200 000
02/10/2012	2 500 000		2 500 000	2 500 000
08/06/2011	900 000		900 000	900 000
01/06/2011	3 300 000		3 300 000	3 300 000
02/04/2012	1 850 000		1 850 000	1 850 000
26/06/2013	1 500 000		1 500 000	1 500 000
30/10/2013	4 510 000		4 510 000	4 510 000
19/10/2012	2 757 192		2 757 192	2 757 192
27/05/2013	4 484 000		4 484 000	4 484 000
28/05/2013	3 315 000		3 315 000	3 315 000
20/03/2014	1 813 027	16 983	1 830 010	1 830 010
06/03/2014	4 003 666		4 003 666	4 003 666
	34 308 640	18 028	34 326 668	34 461 817

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

au 31 décembre 2021

Créances	31/12/2021	31/12/2020	Dettes	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	278 665	221 043	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	70 526	88 024
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	278 665	221 043	DETTES FINANCIÈRES	70 526	88 024
Créances fiscales	0	0	Locataires créditeurs	0	0
Fournisseurs débiteurs	468 885	192 615	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	28 051	28 051	Gérants	0	0
Autres débiteurs	7 757	7 757	Fournisseurs	472 568	108 950
			Dettes fiscales	0	0
AUTRES CREANCES	504 693	228 424	DETTES D'EXPLOITATION	472 568	108 950
Provisions pour locataires douteux	-151 219	-145 154	Autres dettes d'exploitation	107 941	62 388
			Associés	123 936	246 802
PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES CRÉANCES	-151 219	-145 154	DETTES DIVERSES	231 877	309 191
TOTAL GÉNÉRAL	632 140	304 313	TOTAL GÉNÉRAL	774 970	506 165

ÉTAT DES PROVISIONS

au 31 décembre 2021

	Au 31.12.2020	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2021
Provisions liées aux placements immobiliers					
Grosses réparations	0	0	0	0	0
Risques et charges	0	0	0	0	0
Créances douteuses	145 154	28 606	22 541	0	151 219
TOTAL	145 154	28 606	22 541	0	151 219

VENTILATION DES CHARGES

au 31 décembre 2021

	2021	2020
Charges immobilières non récupérables		
Impôts & taxes non récupérables	101 245	104 535
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	10 751	20 558
Charges non récupérables	212 389	115 803
Pertes sur créances irrécouvrables	-	1 195
Dotations pour créances douteuses	28 606	49 653
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RÉCUPERABLES	352 992	291 745
CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES		
Impôts & taxes diverses	-	-
Charges immobilières refacturables	-	-
Autres charges refacturables	113 682	152 322
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES	113 682	152 322
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires Commissaires aux comptes	17 460	17 292
Honoraires Notaires	0	-
Honoraires Dépositaire	-	-
Honoraires de commercialisation	-	-
Cotisations	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Frais de cession des immeubles	-	-
Autres frais	29 467	25 332
Contribution Economique Territoriales	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	46 927	42 624
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	10 000
Charges diverses	-	-
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 000	10 000
COMMISSIONS VERSEES A LA SOCIETE DE GESTION		
Commissions Gestion Immobilière	140 571	162 339
Commissions sur arbitrages	4 512	-
Commissions de souscription	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION	145 083	162 339

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2021

En euros	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesse de vente ou négocié	1 735 184	
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	463 965	729 815



Les autres informations

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

	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
REVENUS										
- Recettes locatives brutes	44,85	100,00%	39,28	99,93%	39,64	100,01%	39,90	100,01%	36,88	99,63%
- Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits divers	0,00	0,00%	0,03	0,08%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,15	0,40%
TOTAL	44,85	100,00%	39,31	100,00%	39,64	100,00%	39,90	100,00%	37,02	100,00%
CHARGES										
- Commissions de gestion	4,63	10,31%	4,71	11,97%	3,78	9,53%	5,22	13,09%	4,67	12,61%
- Autres frais de gestion	2,07	4,62%	2,10	5,35%	2,06	5,20%	1,69	4,25%	1,83	4,96%
- Entretien du Patrimoine	1,11	2,47%	1,66	4,21%	1,71	4,30%	0,66	1,65%	0,35	0,93%
- Charges locatives non récupérables	11,83	26,39%	7,53	19,15%	8,98	22,65%	7,13	17,86%	10,09	27,25%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	19,64	43,78%	15,99	40,68%	16,52	41,68%	14,70	36,85%	16,94	45,75%
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	2,20	4,90%	-0,26	-0,66%	-0,01	-0,01%	1,21	3,03%	0,20	0,53%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	2,20	4,90%	-0,26	-0,66%	-0,01	-0,02%	1,21	3,04%	0,20	0,53%
TOTAL DES CHARGES	21,84	48,68%	15,74	40,02%	16,52	41,66%	15,91	39,89%	17,14	46,28%
RÉSULTAT COURANT										
Variation du report à nouveau	-0,28	-0,62%	0,17	0,45%	-0,02	-0,03%	-0,01	-0,01%	-0,04%	-0,06%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	23,30	51,95%	23,40	59,53%	23,14	58,38%	24,00	60,16%	19,92	53,81%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	23,30	51,95%	23,40	59,53%	23,14	58,38%	24,00	60,15%	19,92	53,81%

NON APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA DIRECTIVE 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 AIFM », les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont qualifiées par la loi de fonds d'investissement alternatifs («FIA»).

Au cas présent, la SCPI FRUCTIRESIDENCE n'est cependant pas soumise aux règles issues de la Directive 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 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 AIFM.

INFORMATIONS REQUISES PAR LE REGLEMENT UE 2020/852 DIT « TAXONOMIE »

Les investissements sous-jacents à FRUCTIRESIDENCE ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne

en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne d'AEW

La gérance et la liquidation de la SCPI FRUCTIRESIDENCE sont assurées, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 25 juin 2021, 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 de 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 contrôles permanents, 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 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 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.

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de la SCPI FRUCTIRESIDENCE au titre de l'exercice 2021.

Depuis le début de l'exercice 2021, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société (gestion locative notamment), la vente future du patrimoine, le marché des parts, ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Les réunions du Conseil de surveillance se sont tenues en distanciel ou en présentiel en fonction des contraintes sanitaires du moment. Ainsi, le Conseil de surveillance s'est réuni en mars 2021 en distanciel (conférence téléphonique ou visioconférence), les 19 octobre 2021 et 23 mars 2022 en mode mixte (présentiel et distanciel). A la suite de la décision de dissolution anticipée votée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2021, nous avons également examiné les conditions dans lesquelles les ventes des premiers éléments du parc ont été préparées et réalisées. La réunion du 23 mars 2022 avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Les contraintes sanitaires n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion - Liquidateur et d'émettre des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et ses associés.

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

Après le déclenchement de la crise COVID au début de l'année 2020 et une situation économique perturbée par les restrictions sanitaires et les confinements, les chiffres de l'économie française se sont redressés durant l'année 2021.

Les aides des pouvoirs publics en direction des ménages, ainsi que la résilience du secteur résidentiel ont permis à notre SCPI de traverser cette période sans difficultés majeures. D'une manière générale, les grilles de prix établies par le Liquidateur pour la vente de notre patrimoine ont été tenues dans les premiers accords conclus avec des acquéreurs.

Au moment où nous écrivons ce rapport, le premier trimestre 2022 est marqué par la guerre en Ukraine. Si les qualités intrinsèques du secteur résidentiel ne sont pas remises en cause, cette crise a déjà néanmoins des conséquences sur l'activité économique en France et nous impose de rester prudents.

PATRIMOINE : PRÉPARATION DES VENTES ET ÉVALUATION

Le programme de préparation des ventes des logements de notre patrimoine a été lancé au cours de l'exercice. Notre SCPI procède ainsi à la vente effective de son patrimoine depuis le 4^{ème} trimestre 2021.

Dans un premier temps, ces ventes portent uniquement sur des logements vacants.

En prévision de leur vente, les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location. Le Liquidateur procède en effet, avec l'avis favorable du Conseil de surveillance, au gel des appartements qui se libèrent et qui ont été loués au moins 8 ans depuis l'origine.

Cette possibilité nous est offerte par une disposition fiscale, mais nous devons attendre 9 ans depuis la 1^{ère} location pour pouvoir les vendre.

Fin 2021, 22 logements (19% du nombre total) sont ainsi « gelés » en attente de pouvoir être vendus.

Au fur à mesure de l'avancement de la cession du patrimoine, les ventes pourront porter sur des logements occupés (toujours à condition qu'ils aient été loués au moins 9 ans). Cela nécessitera sur certains sites la mise en œuvre de procédures plus complexes et plus longues (mise en place d'accords collectifs, avec notamment des réunions locataires).

En tout état de cause, compte tenu de la taille de notre patrimoine de maintenant 117 logements et de la stratégie retenue, vente lot par lot pour espérer en tirer un meilleur prix, il faudra bien trois ans pour mener au terme sa liquidation.

Nous resterons évidemment très attentifs au rythme des ventes et à leurs modalités.

Une première vente a été concrétisée durant l'exercice, au mois de décembre, sur l'immeuble de Rennes, l'un des trois premiers investissements de notre SCPI.

Il s'agit d'un petit appartement de 43 m², vendu à un prix de 150 K€, supérieur de 11% au prix de revient comptable et de 17% à sa dernière valeur d'expertise.

Par ailleurs, au 31 décembre 2021, 11 logements sont négociés. Ils laissent augurer un prix de cession supérieur de 9% au prix de revient comptable et de 15% aux valeurs d'expertises.

Au total, à cette même date, le logement vendu et les logements négociés représentent un prix net vendeur avoisinant 109 € par part.

Il convient toutefois de souligner que, pour le moment, l'échantillon est trop réduit pour pouvoir en tirer des projections sur l'ensemble du patrimoine.

Les produits des ventes nous seront reversés trimestriellement en fonction des contraintes fiscales.

Sur ce sujet, des résolutions nous sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Il nous est ainsi proposé :

- à la 3^{ème} résolution, d'autoriser le remboursement des ventes en prélevant sur la prime d'émission un montant maximum de 116 € par part ;
- à la 4^{ème} résolution, d'autoriser le remboursement des ventes en prélevant sur le compte de plus-values réalisées un montant maximum de 15 € par part.

Le cas échéant, ces autorisations, avec des montants adéquats, devront être renouvelées en juin 2023.

Au-delà du délai d'engagement de conservation des parts (décembre 2023), nous recevrons les remboursements sous forme d'acomptes sur liquidation.

En synthèse, il faut retenir que ces éléments ne portent que sur la qualification juridique des remboursements que nous recevrons, l'essentiel étant de pouvoir bénéficier du remboursement des produits des ventes.

VALORISATION DU PATRIMOINE

Les expertises de nos logements sur les 12 sites, effectuées en fin d'année 2021, font ressortir une valorisation de 33,3 M€, en progression de 4% par rapport à 2020, soit + 1,3 M€.

En éliminant l'incidence du lot vendu en 2021, et donc à périmètre constant, la progression serait proche de 4,5%.

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.

A l'heure actuelle, les estimations fondées sur les expertises ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2021 avoisine 1 085 € pour un prix de souscription à l'origine de 1 250 €. Ce montant de 1 085 € 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.

Ce montant de 1 085 € n'intègre pas non plus l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié (en tout 312,50 € de réduction fiscale par part).

En tout état de cause, nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement, en intégrant l'avantage fiscal, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et les remboursements effectués.

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

Nous rappelons que l'avantage fiscal est subordonné à un engagement de conservation de parts. Pour éviter un redressement fiscal, l'engagement doit être effectif jusqu'au 15 décembre 2023.

GESTION IMMOBILIÈRE

Les logements qui se libèrent ne sont pas systématiquement remis en location afin de pouvoir être plus facilement vendus et d'essayer d'obtenir un prix de vente supérieur. Il revient au Liquidateur d'estimer pour chaque logement qui se libère s'il est plus favorable de le relouer ou non, en fonction de la durée résiduelle d'engagement de location à respecter.

Ainsi, si 21 logements ont été libérés durant l'année, seulement 4 ont été reloués.

En fin d'année, 25 logements sont vacants, dont 11 sont en cours de vente (promesse signée ou accord négocié avec un acquéreur) et 11 proposés à la vente.

En conséquence, le niveau des loyers facturés a commencé à se réduire, à 1,15 M€ contre 1,24 M€ en 2020 (-8%) et 1,23 M€ en 2019.

Le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Même si aucun dossier n'a été déclaré en sinistre à l'assureur durant l'année, cela sécurise en grande partie les flux locatifs, ce qui est un avantage substantiel eu égard au contexte.

Pour les logements non couverts par la GLI et pour lesquels il existe des contentieux, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour 151 K€, le montant de ces provisions influe sur le résultat, et donc la distribution, ainsi que sur la somme que nous recevrons à la clôture de la liquidation.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Notre SCPI dégage un résultat de 618 529 €, soit 19,90 € part, en diminution de 127 K€ par rapport à 2020, du fait des logements laissés vacants.

Le revenu distribué en 2021, soit 19,92 € par part, est quasi-égal au résultat de l'année.

Au 31 décembre 2021, ce report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 0,39 € par part.

Pour l'avenir, les logements laissés vacants et le rythme des ventes conduiront à une diminution régulière des loyers perçus et donc des dividendes. Cette diminution sera compensée par les remboursements que nous recevrons sur le produit des ventes.

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, 5 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour un montant total de 5 379 €. Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire est toujours très limité et en règle générale non représentatif de la valeur de notre société.

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.

A la date de rédaction du présent rapport, les mesures de restrictions de déplacements et de réunions ne sont plus en vigueur. Dès lors notre Assemblée Générale de juin devrait se tenir en présentiel.

Nous vous recommandons toutefois d'être particulièrement attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale qui seront explicitées dans votre convocation.

Quoi qu'il en soit, 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 remercions la Société de gestion - Liquidateur et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.

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

Pour le Conseil de surveillance

Isabelle DEPARDIEU
Présidente du Conseil de surveillance

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

A l'assemblée générale SCPI FRUCTIRESIDENCE,

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 en liquidation SCPI Fructirésidence relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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 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. 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 établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues 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

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 immobilière 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 24 mai 2022
Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

A l'assemblée générale SCPI FRUCTIRESIDENCE,

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 estimé 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 / liquidateur AEW

Conformément à l'article 21 des statuts de la SCPI, la SCPI verse à la société de gestion / le liquidateur 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 2021.

- 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 2021, cette commission s'élève à 140 571 €.
 - 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 / le liquidateur et prélevée par la Société de Gestion / le liquidateur à la date de la cession de l'immeuble. Au titre de l'exercice 2021, cette commission s'élève à 4 512 €.
 - 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'ajoute 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 149,50 € TTI par cession (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o 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 2021.

Neuilly-sur-Seine, le 24 mai 2022
Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

L'Assemblée Générale ordinaire

DU 22 JUIN 2022

L'ORDRE DU JOUR

- 1 Lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2021
- 2 Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
- 3 Autorisation donnée au Liquidateur de procéder le cas échéant à la distribution de prime d'émission.
- 4 Distribution au titre des plus-values immobilières.
- 5 Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.
- 6 Approbation de la valeur comptable déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.
- 7 Présentation de la valeur de réalisation déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.
- 8 Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.
- 9 Quitus au Liquidateur.
- 10 Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

LES RÉOLUTIONS

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2021.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 618 528,58 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 12 979,55 €, forme un revenu distribuable de 631 508,13 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 619 253,04 €,
- au report à nouveau, une somme de 12 255,09 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise le Liquidateur à distribuer le cas échéant aux associés présents à la date du versement et sous la condition de la cession d'actifs immobiliers par la SCPI, un montant

maximum de 116,00 € par part par prélèvement sur le compte prime d'émission.

Le compte prime d'émission se trouverait ainsi ramené de 7 638 750 € à 4 032 658 €.

Cette distribution serait le cas échéant payable au plus tard le 30 avril 2023.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise le Liquidateur à répartir le cas échéant entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 15,00 € maximum par part en pleine jouissance, prélevé sur le compte plus-values.

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 qui sera le cas échéant mise en paiement avant le 30 avril 2023.

Cinquième résolution

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 L214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, la valeur nette comptable qui ressort à 34 742 445 €, soit 1 117,59 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de réalisation qui ressort à 33 705 777 €, soit 1 084,24 € pour une part.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de reconstitution qui ressort à 39 919 947 €, soit 1 284,13 € pour une part.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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 en cours de liquidation
au capital de 31 087 000 euros
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° 17-20 en date du 23/06/2017.



Société de gestion de portefeuille - Liquidateur

SAS au capital de 828 510 euros
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 :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03
service-clients@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

