



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

RAPPORT
ANNUEL
2022

FRUCTIRÉSIDENCE

SCPI DE TYPE « SCELLIER »
SCPI EN LIQUIDATION

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION - LIQUIDATEUR AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

PRÉSIDENT

Monsieur Raphaël BRAULT

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame Vanessa ROUX-COLLET

SCPI FRUCTIRÉSIDENCE EN COURS DE LIQUIDATION

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Présidente:

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 Éric 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

01

RAPPORT DE GESTION 4

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2022	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	14
Le marché des parts	15

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 17

Les comptes	17
L'annexe aux comptes annuels	20

03

LES AUTRES INFORMATIONS 26

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	26
Non-application des dispositions issues de la transposition de la « Directive AIFM »	26
Informations requises par le règlement UE 2020/852 dit « taxonomie »	26

04

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 27

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 28

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 30

Le rapport sur les comptes annuels	30
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	32

07

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2023 34

Ordre du jour	34
Les résolutions	34

RAPPORT DE GESTION

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 2022.

► Le nombre de transactions du marché immobilier résidentiel ancien s'établit à 1,11 million en 2022, proche du record de 2021 (1,17 million de ventes).

Si les prix au m² ont progressé en moyenne sur l'année de 4 % pour les appartements et de 6 % pour les maisons, atteignant ainsi des records, une décélération sensible a été observée au second semestre, plus particulièrement dans les grandes métropoles et les zones rurales à faible densité. Le ralentissement concerne tous les types de biens, en étant plus marqué pour les maisons en province, qui avaient connu un fort engouement post-Covid. Les prix en province continuent toutefois de nettement sur-performer ceux de la région parisienne (+1,4 %) avec une progression de 6 %.

Les taux d'intérêt qui ont plus que doublé en un an, 2,3 % en moyenne sur 20 ans en fin d'année contre 1,1 % fin 2021, les difficultés d'accès au crédit (les banques prêtant moins en étant très sélectives) et le pouvoir d'achat amputé par l'inflation commencent à peser sur le marché.

Les chiffres de l'année 2022 ne traduisent pas encore cette situation compte tenu de l'inertie propre au marché immobilier, mais la plupart des commercialisateurs et économistes s'attendent à une contraction des prix en 2023 de l'ordre de 2 % à 3 %. Les ventes pourraient néanmoins, dans une certaine mesure, toujours être portées par des besoins en logements et l'appétence constante des ménages pour la pierre.

La production de crédits immobiliers devrait continuer à ralentir en 2023, sous l'effet des relèvements successifs des taux directeurs de la Banque centrale européenne. Toutefois, à compter du 1^{er} février 2023, le calcul mensuel pour une durée temporaire, et non plus trimestriel, du taux d'usure pourrait contribuer à fluidifier l'accès au crédit en évitant le report de dossiers d'un trimestre à l'autre.

Sur le plan locatif, selon l'observatoire Clameur, les loyers des appartements ont augmenté de 1,4 % en 2022, à 13,91 €/m², et ceux des maisons de 1,2 % à 11,92 €/m². En 5 ans, la hausse serait ainsi de l'ordre de 6,5 %. Ces montants ne tiennent toutefois pas compte des charges locatives, qui sont en forte hausse du fait de l'inflation et de la poussée du coût de l'énergie et des matériaux.

► Avec une collecte nette de 10,2 Mds€, l'année 2022 constitue le meilleur millésime de l'histoire des SCPI, en progression de 37 % par rapport à 2021 (7,4 Mds€) et supérieur de 19 % au précédent record de 2019 (8,6 Mds€).

Les SCPI à prépondérance bureaux dominent encore largement la collecte (41 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées (29 %), les SCPI à prépondérance santé (17 %), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité (6 %), et les SCPI de commerces (5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel représentent 3 %, dont une très large part concerne des SCPI non fiscales. La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 90 Mds€, en augmentation de 14 % par rapport au début de l'année.



En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un regain d'intérêt marqué, les retraits étant même largement supérieurs aux souscriptions lors du dernier trimestre. Ils ont collecté 465 M€ net en 2022, après 200 M€ en 2021 et 2 Mds€ en 2020. Ils représentent une capitalisation de 20 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 110 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé un montant record de près de 11 Mds€ d'acquisitions en 2022 (7,8 Mds€ en 2021 et 8,4 Mds€ en 2020). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), la santé et l'éducation (14 %), les locaux commerciaux (14 %), le résidentiel et les résidences gérées (12 %), la logistique (7 %) et l'hôtellerie (7 %). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Île-de-France à 28 %, l'étranger à 37 % (dont 8 % en Allemagne), et les régions à 35 %.

Les arbitrages représentent 1,8 Md€ (1,5 Md€ en 2021) et concernent aux trois quarts des bureaux, pour moitié en Île-de-France.

► **L'Assemblée Générale Extraordinaire de FRUCTIRÉSIDENCE 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.**

• Après un premier logement cédé en fin d'année 2021, FRUCTIRÉSIDENCE est entrée en 2022 dans la phase active de cession des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans.

Dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation, les cessions ont néanmoins pu se dérouler à un rythme satisfaisant. Ainsi, 18 logements ont été vendus durant l'exercice, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire logement vacant par logement vacant.

• Le total des ventes actées en 2022 s'élève à 5,3 M€, supérieur de 13 % à la valeur comptable d'origine et de 18 % aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2021. Une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 583 748 € (18,78 € par part) a été dégagée.

En fin d'année, sur les 99 logements encore en patrimoine, 4 logements vacants sont sous promesse de vente et 1 logement fait l'objet d'un prix négocié avec l'acquéreur, pour un prix total net vendeur de 1,8 M€. L'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint 20 %.

• Les premiers remboursements de capital, d'un montant global de 176 € par part, ont été mis en paiement au titre des ventes réalisées entre décembre 2021 et décembre 2022.

Ils sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des usufruitiers pour les parts démembrées.

• Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2022 font ressortir une valorisation de 28,8 M€, en diminution globale de 13 % par rapport à 2021, compte tenu des 18 logements vendus durant l'exercice.

À périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice), la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) est quasiment stable.

• Durant l'année, 17 logements de FRUCTIRÉSIDENCE ont été libérés et 5 ont été reloués. 19 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente. Affectés par la liquidation du patrimoine en cours, les loyers facturés sur l'exercice 2022 s'établissent à 947 101 € en contraction de 199 k€ (-17 %) par rapport à l'exercice précédent, et inférieurs de 18 % à la moyenne sur 5 ans.

En dépit d'incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, le taux d'encaissement des loyers demeure très élevé, à 100 %.

• Le résultat de l'exercice s'établit à 418 763 €, en diminution de 32 % (-200 k€) par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers (-199 k€) consécutivement aux logements vendus ou laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Un revenu brut de 12,60 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2022, pour un résultat par part de 13,47 €. Le report à nouveau (réserves), s'élève en fin d'exercice à 1,26 € 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.



Antoine BARBIER
Directeur de la Division
Patrimoine - AEW



LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHIFFRES CLÉS

Date de création :
9 octobre 2009

En liquidation :
depuis le 25 juin 2021

Nombre d'associés :
714

Nombre de parts :
31 087

Capitaux collectés :
38 725 750 €

Valeur de réalisation :
28 898 551 €
(soit 929,60 € par part)

Revenu brut 2022 distribué par part :
12,60 €

PATRIMOINE

Logements acquis :
118

Logements vendus :
19

Logements en patrimoine :
99

Fin de l'engagement
de conservation des parts :
15 décembre 2023

Indicateur de liquidation
(en % du nombre de logements) :
20 %

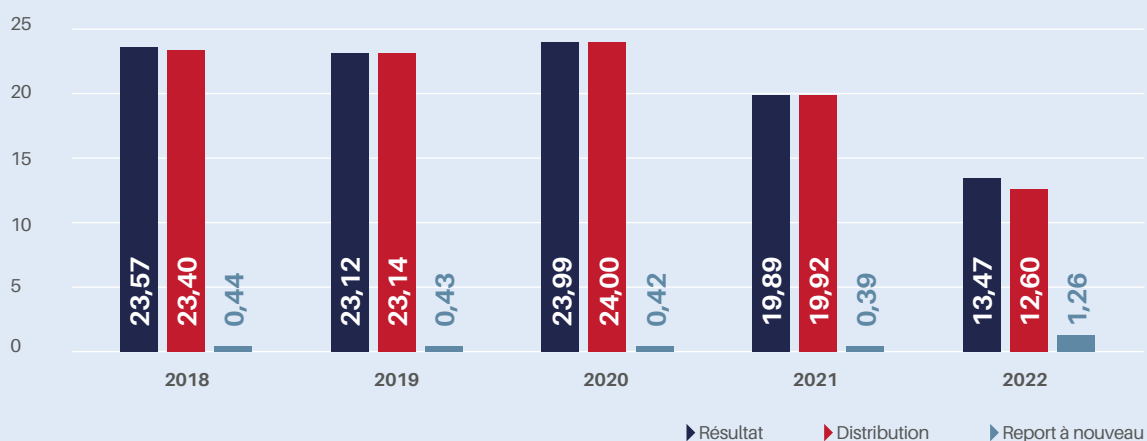
VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2022/2021
Valeur comptable	29 724 017	956,16	-14,44 %
Valeur vénale/expertise	28 824 000	927,20	-13,42 %
VALEUR DE RÉALISATION	28 898 551	929,60	-14,26 %
Valeur de reconstitution	34 231 379	1 101,15	-14,25 %



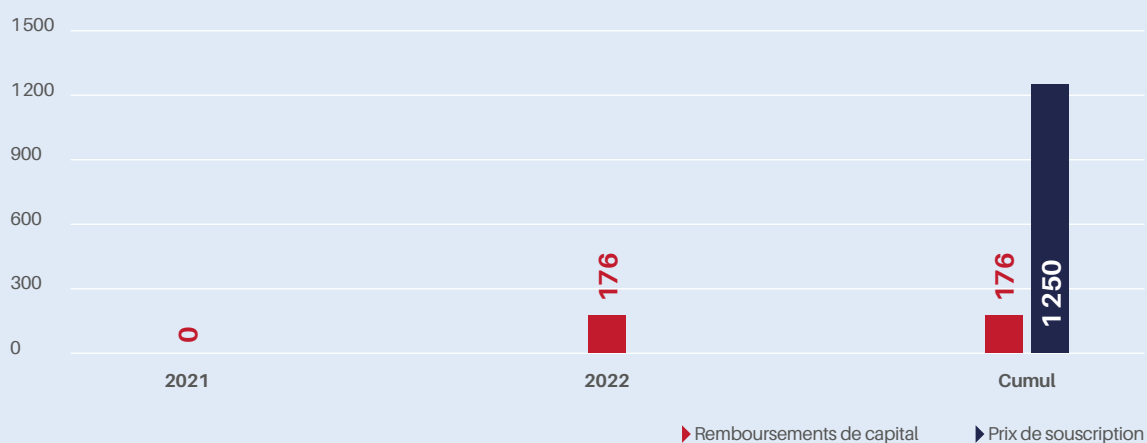
RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)



REMBOURSEMENTS DE CAPITAL ET PRIX DE SOUSCRIPTION

(en €/part)



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

En valeur vénale, le patrimoine résiduel de FRUCTIRÉSIDENCE est réparti à 61 % en région parisienne et à 39 % en province. Toujours en valeur vénale, les logements sont situés à 70 % en zones A et A bis du dispositif « Scellier », et à 30 % en zone B1.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- 61 % Île-de-France (hors Paris)
(17 540 000 €)
- 39 % Province
(11 284 000 €)

Total : 28 824 000 €



Il totalise 99 logements (96 appartements et 3 maisons) sur 12 sites, soit 5 948 m².

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- 70 % Zone A et A bis « Scellier » (20 130 000 €)
- 30 % Zone B1 « Scellier »
8 694 000 €

Total : 28 824 000 €



LES CESSIONS DU PATRIMOINE

FRUCTIRÉSIDENCE est entrée en 2022 dans la phase active des cessions des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans. Ainsi, 18 logements ont été vendus durant l'exercice, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire logement vacant par logement vacant. Le total des ventes actées en 2022 s'élève à 5,3 M€, supérieur de 13 % à la valeur comptable d'origine et de 18 % aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2021. 19 logements sont vacants en fin d'année, dont 5 en cours de vente et 14 laissés vacants en prévision de leur vente future.

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.

Initiée fin 2021, la vente du patrimoine est entrée dans sa phase active en 2022.

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 impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, au 31 décembre 2022, les 19 logements vacants que compte la SCPI (19 % de la superficie restante) sont concernés par cette stratégie.

Durant l'exercice, FRUCTIRÉSIDENCE a négocié et cédé 18 logements (15 appartements et 3 maisons), tous vacants.

Le total des ventes actées en 2022 s'élève à 5 264 344 €, montant supérieur de 13 % à la valeur comptable d'origine et de 18 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2021.

Compte tenu des honoraires de commercialisation parfois supportés par la SCPI (1 322 €), une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 583 748 € (18,78 € par part) a été dégagée, soit +13 % par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles.

Ces opérations n'ont 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 157 930 € TTC.

En fin d'année, sur les 99 logements encore en patrimoine, 4 logements sont sous promesse de vente et 1 logement fait l'objet d'un prix négocié avec l'acquéreur, pour un prix total net vendeur de 1,8 M€. Tous ces logements en cours de vente sont vacants.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « SCELLIER » ^[1]	TYPE ^[2]	SURFACE M ² HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	PRIX D'ACHAT HORS DROITS À LA LIVRAISON	PRIX DE VENTE ACTÉ	IMPÔT RÉGLÉ	PLUS OU MOINS-VALUE COMPTABLE ^[3]	COMMISSION FIXE TTC LIQUIDATEUR	ÉCART PRIX DE VENTE PRIX D'ACHAT HORS DROITS	ÉCART PRIX DE VENTE EXPERTISE 31/12/2021
Rennes (35)											
7-9, rue Aurélie Nemours	PR - B1	Ap	195	4	611 603	646 509	-	34 906	19 395	5,71 %	10,95 %
Marseille (13)											
16, traverse des Juifs	PR - B1	Ap	185	4	735 740	799 523	-	63 783	23 986	8,67 %	23,23 %
Gouvieux (60)											
5-9, rue de l'Abreuvoir	PR - B1	M	303	3	900 000	1 058 373	-	158 373	31 751	17,60 %	12,59 %
Clichy (92)											
48, rue de Neuilly (bâtiment B)	IDF - A bis	Ap	134	2	829 536	1 089 320	-	259 784	32 680	31,32 %	23,42 %
Balma (31)											
rue de Luan	PR - B1	Ap	82	1	253 416	246 890	-	-6 526	7 407	-2,58 %	7,93 %
Lyon (69)											
15, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap	64	1	259 720	339 713	-	78 671	10 191	30,80 %	33,47 %
Nogent-sur-Marne (94)											
2 bis, rue Jacques Kable	IDF - A bis	Ap	111	2	740 568	786 408	-	45 840	23 592	6,19 %	17,28 %
Nice (06)											
156, Boulevard Napoléon III	PR - A	Ap	57	1	348 691	297 608	-	-51 083	8 928	-14,65 %	-3,10 %
TOTAL			1 133	18	4 679 274	5 264 344	0	583 748	157 930	12,5 %	16,6 %

[1] IDF : Ile-de-France hors Paris ; PR : Province ; A - A bis - B1 : Zones « Scellier »

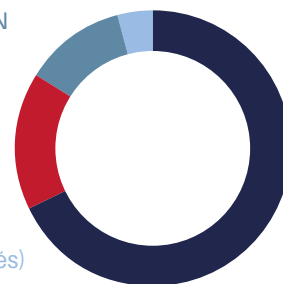
[2] Ap : Appartements ; M : Maisons

[3] Dans certains cas, les honoraires de commercialisation peuvent venir en déduction du prix de vente acté.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, FRUCTIRÉSIDENCE a cédé 19 logements (16 % du nombre historique de logements et 17 % de la surface historique) pour un prix de vente global de 5 414 732 €, supérieur de 12,5 % au prix de revient.

INDICATEUR DE LIQUIDATION (EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS)

- 68 % Logements loués
- 16 % Logements vendus
- 12 % Logements vacants
- 4 % Logements en cours de vente (promesse, négociés)



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 20 %.

Les premiers remboursements aux associés consécutifs aux ventes de logements ont été effectués durant l'exercice :

- ▶ 112,00 € par part ont été versés en juillet 2022 au titre des ventes réalisées entre décembre 2021 et le 30 juin 2022, sous la forme d'un prélèvement sur le compte « prime d'émission » ;
- ▶ 29,00 € par part ont été versés en octobre 2022 au titre des ventes réalisées durant le troisième trimestre de l'exercice, sous la forme d'un prélèvement de 4 € sur le compte « prime d'émission » et de 25 € d'acompte sur liquidation ;
- ▶ 35,00 € par part ont été versés en janvier 2023 au titre des ventes réalisées durant le quatrième trimestre de l'exercice, sous la forme d'un prélèvement de 14 € sur le compte « plus-values réalisées sur cessions d'immeubles » et de 21 € d'acompte sur liquidation.

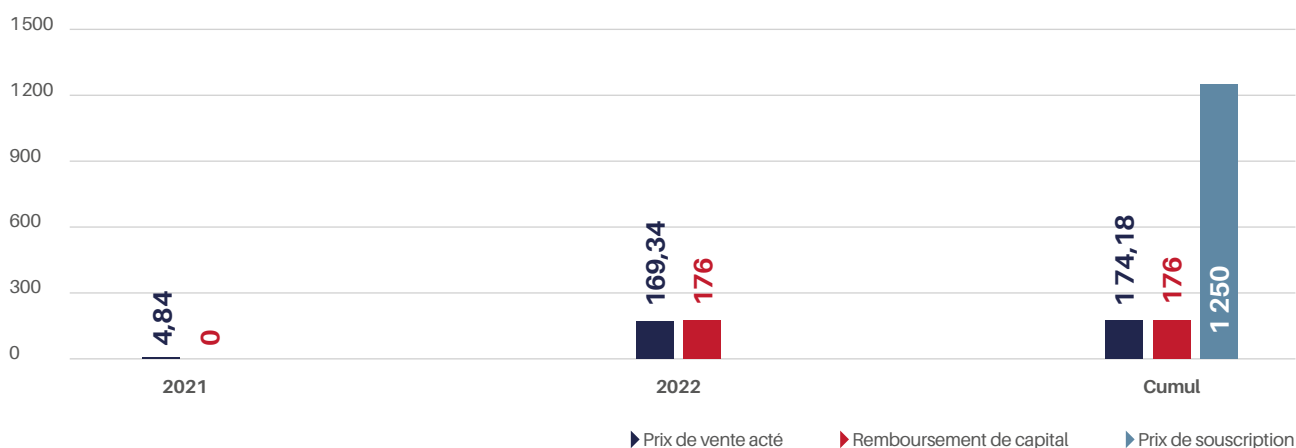
Les remboursements, d'un montant total de 5 471 312 € (176 € par part) sur l'exercice, sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des usufruitiers pour les parts démembrées.

Au total, depuis les premières ventes de logements 176 € ont été remboursés aux associés, soit 14 % du prix de souscription initial.

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.

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

VENTES ACTÉES, ACOMPTES SUR LIQUIDATION ET PRIX DE SOUSCRIPTION (PAR PART/EN €)



L'EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	TOTAL AU 31/12/2021	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
FONDS COLLECTÉS	38 725 750	- 1 430 002	37 295 748
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	30 170	- 9 400	20 770
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	-3 696 103	-3 606 092	-7 302 195
- Achat d'immeubles	-34 461 817	-	-34 461 817
- Titres de participations contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	135 149	4 677 202	4 812 351
- Frais d'acquisition	-224 390	-	-224 390
- Divers ^[1]	-105 238	-	-105 238
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	403 522	- 368 292	35 229

[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.

Compte tenu des ventes de logements et des remboursements de capital intervenus durant l'exercice, le solde de l'emploi des fonds s'élève à 35 229 € au 31 décembre 2022.

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 :**
29 649 466 €

Valeur comptable nette :
29 649 466 €

Valeur actuelle (valeur vénale hors droits) :
28 824 000 €

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	29 649 466	-	-
Provisions pour gros entretien	-	-	-
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	-	-	-
Autres éléments d’actifs	74 551	74 551	74 551
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	28 824 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	30 809 000
Commission de souscription théorique	-	-	3 347 829
TOTAL GLOBAL	29 724 017	28 898 551	34 231 379
Nombre de parts	31 087	31 087	31 087
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	956,16	929,60	1 101,15

La valeur de réalisation s’établit à 929,60 € par part, inférieure de 26 % au prix de souscription de 1 250,00 € en vigueur durant l’augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s’établit à 1 101,15 € par part, inférieure de 12 % au prix de souscription de 1 250,00 € en vigueur durant l’augmentation de capital.



ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 EN %	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 PÉRIMÈTRE CONSTANT (%)
Île-de-France (hors Paris)	17 813 170	17 540 000	-1,53	18 750 000	19 000 000	-7,68	17 446 830	0,53 %
Province	11 836 296	11 284 000	-4,67	12 059 000	14 290 000	-21,04	11 328 059	-0,39 %
TOTAUX	29 649 466	28 824 000	-2,78	30 809 000	33 290 000	-13,42	28 774 889	0,17 %

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2022 font ressortir une valorisation de 28 824 000 €, en diminution globale de 13 % par rapport à 2021, compte tenu des 18 logements vendus durant l'exercice.

À périmètre constant, c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une progression annuelle de 0,17 %.

Ainsi, sur les 12 sites expertisés :

- ▶ 3 ont une valeur stable ;
- ▶ 1 a une valeur qui progresse de l'ordre de 1 % ;

▶ 3 ont une valeur qui progresse de l'ordre de 2 % ;

▶ 2 ont une valeur qui progresse de 4 % à 7 % ;

▶ et 3 sites enregistrent une variation négative comprise entre -2 % et -6 %.

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...).

Au 31 décembre 2022, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de 3 % à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'année 2022, 17 logements de FRUCTIRÉSIDENCE ont été libérés et 5 ont été reloués. 19 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente. Affectés par la liquidation du patrimoine en cours, les loyers facturés sur l'exercice 2022 s'établissent à 947 101 € en contraction de 199 k€ (-17 %) par rapport à l'exercice précédent, et inférieurs de 18 % à la moyenne sur 5 ans. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, le taux d'encaissement des loyers demeure très élevé, à 100 %.

17 logements de FRUCTIRÉSIDENCE ont été libérés durant l'année 2022 (974 m²), soit un taux de rotation de 15 % (18 % en 2021), et 5 ont été reloués (327 m²). Les congés reçus ont été plus nombreux au premier semestre (11 congés sur 17).

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, les 19 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie. Ils représentent 1 156 m², soit 19 % de la superficie restante. Le manque à gagner en matière de loyers sur ces surfaces vacantes, réparties sur 9 sites, est estimé à 235 k€ en rythme annuel.

Parmi ces logements vacants, 5 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 2022, le taux d'occupation financier s'établit à 77,04 %, relativement stable par rapport au début de l'année (77,94 %), et toujours impacté par les logements laissés volontairement vacants. Calculé sur l'ensemble de l'année 2022, ce taux s'établit à 79,96 % contre 85,92 % en 2021.

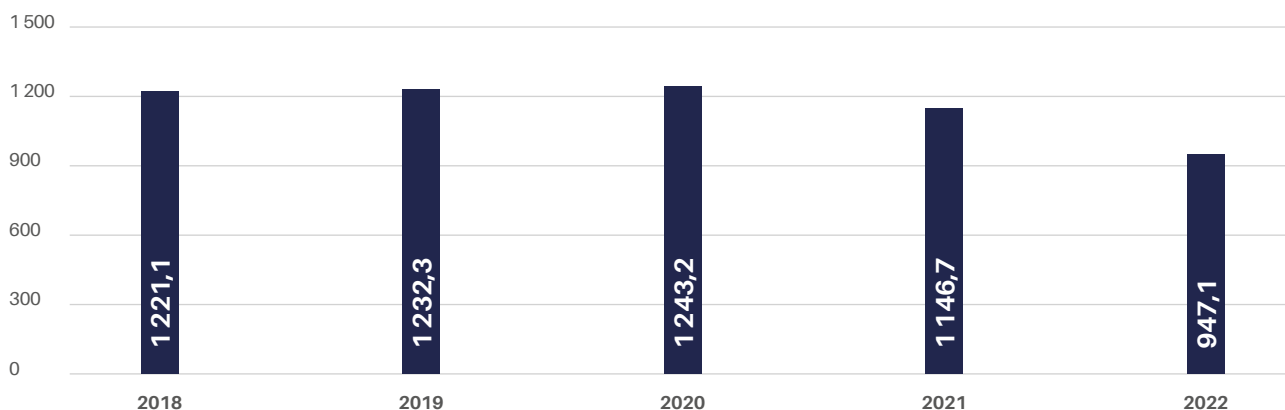
Le taux d'occupation physique augmente entre le début et la fin de l'exercice, passant de 76,23 % à 81,71 %, le nombre de logements vacants étant moins important en fin d'exercice.

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

Les loyers facturés sur l'exercice 2022 s'établissent à 947 101 € en contraction de 199 k€ (-17 %) par rapport à l'exercice précédent, et inférieurs de 18 % à la moyenne sur 5 ans (2018 à 2022).

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste très élevé, eu égard au contexte économique et social, à 100 %. Des campagnes régulières sont effectuées pour inciter les locataires à opter pour le prélèvement automatique.

ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS



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 20 792 € (0,67 € par part), dont 12 688 € dans 5 logements, soit en moyenne 2 538 € par logement (5 915 € pour 6 logements en 2021).

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2022 pour atteindre en cumulé la somme de 101 666 € couvrant 65 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis).

Cette provision a diminué en valeur nette de 49 553 € comparée à celle du 31 décembre 2021. Une dotation complémentaire de 14 755 € et une reprise sur provision de 64 308 € ont été effectuées sur l'exercice. Ce montant recouvre en partie les redevances de charges facturées aux locataires partis.

14 dossiers locatifs sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 89 334 €, provisionnée à 100 % 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. Il est 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 2022, 64 baux en cours sur 80, représentant un montant de loyers annuel de 694 k€, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 14 910 € (18 175 € en 2021), soit 0,48 € par part et 1,57 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 8 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 20 346 €.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à 418 763 €, en diminution de 32 % (-200 k€) par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers (-199 k€) consécutivement aux logements vendus ou laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Un revenu brut de 12,60 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2022, pour un résultat par part de 13,47 €. Le report à nouveau (réserves), s'élève en fin d'exercice à 1,26 € par part.

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 418 763 €, en diminution de 200 k€ (-32 %) par rapport à l'exercice précédent.

Il est principalement impacté par la contraction des loyers de -287 k€ induite par les logements vendus durant l'exercice ou laissés volontairement vacants afin de faciliter leur vente.

Les revenus financiers sont inexistants, aucun placement n'ayant été effectué en 2022.

Le revenu distribué en 2022, s'élève à 12,60 € par part. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 13,47 €. Le report à nouveau a donc été abondé à hauteur de 0,87 € par part, soit 27 066 € au total.

Ainsi, au 31 décembre 2022 le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 39 321 € soit 1,26 € par part.

Le taux de distribution 2022 calculé par rapport au prix de souscription initial est de 1,01 %.

Cette mesure de la performance est donnée à titre indicatif, la nature fiscale et la situation liquidative de FRUCTIRÉSIDENTENCE 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
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
2022	1 075,88	12,60	-	1,17 %	1,01 %	1,26

[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 organisée 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 31/12/2018	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
AU 31/12/2022	SOCIÉTÉ FERMÉE	31 087	31 087 000	38 725 750

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

► **Date de création** : 9 octobre 2009

► **Capital initial** : 760 000 €

► **Nominal de la part** : 1000,00 €

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]
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
2022	31 087 000	-	31 087	714	-	-

[1] Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 714 associés, et est détenu à hauteur de 97,6 % par des personnes physiques et de 2,4 % par des personnes morales. Le plus gros porteur

de parts (associé fondateur) détient 2,4 % du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, avoisine 55 000 € (44 parts) au prix de souscription initial.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par le Liquidateur a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. En l'absence d'ordre d'achat sur les registres, aucune part n'a été échangée durant l'exercice. Par conséquent aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

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 ».

Par ailleurs, AEW conseille aux intervenants de tenir compte des remboursements de logements déjà versés pour déterminer le montant de leurs ordres.

En l'absence d'ordre d'achat sur les registres, aucun prix d'exécution n'a été déterminé lors des confrontations de mars, juin, septembre et décembre.

Au 31 décembre 2022, 5 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 2022 est uniquement 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)
2018	0	-	41	1 016
2019	6	0,02 %	148	624
2020	0	-	13	1 176
2021	5	0,02 %	88	1 710
2022	0	-	25	293

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2022	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2022	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2021	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2021
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives ^[2]	29 649 466	28 824 000	34 326 668	33 290 000
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	29 649 466	28 824 000	34 326 668	33 290 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	169 529	169 529	278 665	278 665
Autres créances	315 299	315 299	504 693	504 693
Provisions pour dépréciation des créances	-101 665	-101 665	-151 219	-151 219
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	1 379 416	1 379 416	558 607	558 607
TOTAL III	1 762 578	1 762 578	1 190 747	1 190 747
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes				
Dettes financières	-59 229	-59 229	-70 526	-70 526
Dettes d'exploitation	-202 558	-202 558	-472 568	-472 568
Dettes diverses	-1 426 241	-1 426 241	-231 877	-231 877
TOTAL IV	-1 688 028	-1 688 028	-774 970	-774 970
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	0	0	0	0
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	29 724 017	-	34 742 445	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[3]	-	28 898 551	-	33 705 777

[1] Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

[2] La valeur d'expertise de la situation ne tient pas compte des cessions intervenues depuis le 01/01/2023.

[3] Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire.

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2021	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2022
Capital				
Capital souscrit	31 087 000	-	0	31 087 000
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	7 638 750	-	0	7 638 750
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-4 025 731	-	-3 606 092	-7 631 823
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	30 170	-	-9 400	20 770
Report à nouveau	12 980	-724	0	12 255
Résultat de l'exercice	618 529	-618 529	418 763	418 763
Acomptes sur distribution^[1]	-619 253	619 253	-391 696	-391 696
Acomptes sur liquidation^[1]	0	0	-1 430 002	-1 430 002
TOTAL GÉNÉRAL	34 742 445	0	-5 018 428	29 724 017

[1] Y compris l'acompte versé en janvier 2023.



LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2022 31/12/2022	EXERCICE 2021 31/12/2021
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	947 101	1 146 477
Charges facturées	104 303	113 682
Reprises de provisions pour créances douteuses	64 308	22 541
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	1 115 713	1 282 701
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-104 303	-113 682
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-20 792	-10 751
Autres charges immobilières	-353 912	-313 634
Dépréciation des créances douteuses	-14 755	-28 606
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-493 762	-466 674
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	621 951	816 027
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Transferts de charges d'exploitation	157 930	4 512
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	157 930	4 512
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de gestion	-296 307	-145 083
Charges d'exploitation de la Société	-54 811	-46 927
Diverses charges d'exploitation	-10 000	-10 000
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-361 119	-202 010
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-203 188	-197 498
PRODUITS FINANCIERS	0	0
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0	0
CHARGES FINANCIÈRES	0	0
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	0	0
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	418 763	618 529

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 bilantielles, 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.

Au cours de l'exercice 2022, FRUCTIRÉSIDENTE a cédé :

- ▶ 1 lot sur l'actif L'Orée du Bois à Balma, pour un montant de 247 k€ ;
- ▶ 2 lots sur l'actif Rue de Neuilly à Clichy, pour un montant de 1 089 k€ ;
- ▶ 3 lots sur l'actif O de Lys à Gouvieux, pour un montant de 1 058 k€ ;
- ▶ 1 lot sur l'actif La Voie Lactée à Lyon, pour un montant de 340 k€ ;
- ▶ 4 lots sur l'actif Le Square à Marseille, pour un montant 800 k€ ;
- ▶ 1 lot sur l'actif Villa Hortense à Nice, pour un montant de 298 k€ ;
- ▶ 2 lots sur l'actif Jardin d'Opale à Nogent-sur-Marne, pour un montant de 786 k€ ;
- ▶ 4 lots sur l'actif Rose Garden à Rennes, pour un montant 647 k€.

La SCPI FRUCTIRÉSIDENTE est entrée en liquidation suite à l'approbation de l'Assemblée Générale en date du 17 juin 2021.

INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

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 2022). 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. 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 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 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.

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 2022, 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 6 881,65 € sur l'exercice.

Événements post-clôture

Néant.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	34 308 640	0	4 676 659	29 631 981
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	18 028	0	543	17 485
TOTAL	34 326 668	0	4 677 202	29 649 466

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations incorporelles	0	-	-	0
Immobilisations financières	0	-	-	0
TOTAL	0	0	0	0

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2022

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.



ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « SCCELLIER » ^[1]	TYPE ^[2]	SURFACE M ² HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUISITION HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2022	PRIX DE REVIENT 2021
Rennes (35) 7-9, rue Aurélie Nemours	PR - B1	Ap	181	3	31/01/2012	564 696	502	565 197	1 176 800
Marseille (13) 16, traverse des Juifs	PR - B1	Ap	369	6	22/12/2011	1 464 260	-	1 464 260	2 200 000
Bailly-Romainvilliers (77) Rue des Murons	IDF - A	Ap M	658	8 3	02/10/2012	2 500 000	-	2 500 000	2 500 000
Gouvieux (60) 5-9, rue de l'Abreuvoir	PR - B1	M	-	-	08/06/2011	0	-	-	900 000
Clichy (92) 48, rue de Neuilly (bâtiment B)	IDF - A bis	Ap	404	6	01/06/2011	2 472 536	-	2 472 536	3 300 000
Balma (31) Rue de Luan	PR - B1	Ap	514	6	02/04/2012	1 596 584	-	1 596 584	1 850 000
Lyon (69) 15, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap	308	5	26/06/2013	1 240 280	-	1 240 280	1 500 000
Villejuif (94) 112-116, rue Jean Jaurès	IDF - A bis	RS	749	15	30/10/2013	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	19/10/2012	2 757 192	-	2 757 192	2 757 192
Nogent-sur-Marne (94) 2 bis, rue Jacques Kable	IDF - A bis	Ap	564	9	27/05/2013	3 743 432	-	3 743 432	4 484 000
Nice (06) 156, boulevard Napoléon III	PR - A	Ap	487	9	28/05/2013	2 966 309	-	2 966 309	3 315 000
Garches (92) 1, allée Henry Wilson / 1-3, allée Frank Lloyd Wright	IDF - A bis	Ap	239	4	20/03/2014	1 813 027	16 983	1 830 010	1 830 010
Strasbourg (67) 6, place de l'hippodrome	PR - B1	Ap	1 119	18	06/03/2014	4 003 666	-	4 003 666	4 003 666
TOTAL			5 948	99		29 631 981	17 485	29 649 466	34 326 668

[1] IDF : Ile-de-France hors Paris ; PR : Province ; A - A bis - B1 : Zones « Scellier »

[2] Ap : Appartements ; RS : Résidences Services ; M : Maisons

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CRÉANCES	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	169 529	278 665
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	169 529	278 665
Fournisseurs débiteurs	279 490	468 885
Syndics	28 051	28 051
Autres débiteurs	7 757	7 757
AUTRES CRÉANCES	315 299	504 693
Provisions pour locataires douteux	-101 665	-151 219
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-101 665	-151 219
TOTAL GÉNÉRAL	383 163	632 140

DETTES	31/12/2022	31/12/2021
Dépôts reçus	59 229	70 526
DETTES FINANCIÈRES	59 229	70 526
Gérants	33 356	0
Fournisseurs	169 202	472 568
DETTES D'EXPLOITATION	202 558	472 568
Autres dettes d'exploitation	175 421	107 941
Associés	1 250 819	123 936
DETTES DIVERSES	1 426 241	231 877
TOTAL GÉNÉRAL	1 688 028	774 970

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	AU 31/12/2021	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2022
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Créances douteuses	151 219	14 755	46 893	17 415	101 665
TOTAL	151 219	14 755	46 893	17 415	101 665



VENTILATION DES CHARGES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes non récupérables	115 420	101 245
Travaux - Remise en état	20 792	10 751
Charges non récupérables	221 077	212 389
Pertes sur créances irrécouvrables	17 415	-
Dotations pour créances douteuses	14 755	28 606
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	389 459	352 992

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Autres charges refacturables	104 303	113 682
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	104 303	113 682

CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Honoraires commissaires aux comptes	18 391	17 460
Autres frais	36 420	29 467
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	54 811	46 927

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	10 000
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 000	10 000

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2022	2021
Commissions gestion immobilière	138 377	140 571
Commissions sur arbitrages	157 930	4 512
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	296 307	145 083

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2022

	31/12/2022	31/12/2021
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Actifs sous promesse de vente ou négocié	1 268 000	1 735 184
AVAL, CAUTIONS		
Cautions reçues des locataires	844 385	463 965

LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	39,28	99,93 %	39,64	100,01 %	39,90	100,01 %	36,88	99,63 %	30,47	85,70 %
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	0,03	0,08 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,15	0,40 %	5,08	14,30 %
TOTAL	39,31	100,00 %	39,64	100,00 %	39,90	100,00 %	37,02	100,00 %	35,55	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	4,71	11,97 %	3,78	9,53 %	5,22	13,09 %	4,67	12,61 %	9,53	26,81 %
Autres frais de gestion	2,10	5,35 %	2,06	5,20 %	1,69	4,25 %	1,83	4,96 %	2,08	5,87 %
Entretien du Patrimoine	1,66	4,21 %	1,71	4,30 %	0,66	1,65 %	0,35	0,93 %	0,67	1,88 %
Charges locatives non récupérables	7,53	19,15 %	8,98	22,65 %	7,13	17,86 %	10,09	27,25 %	11,38	32,02 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	15,99	40,68 %	16,52	41,68 %	14,70	36,85 %	16,94	45,75 %	23,68	66,59 %
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	-0,26	-0,66 %	-0,01	-0,01 %	1,21	3,03 %	0,20	0,53 %	-1,59	-4,48 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-0,26	-0,66 %	-0,01	-0,02 %	1,21	3,04 %	0,20	0,53 %	-1,59	-4,49 %
TOTAL DES CHARGES	15,74	40,02 %	16,52	41,66 %	15,91	39,89 %	17,14	46,28 %	22,09	62,10 %
RÉSULTAT COURANT	23,57	59,97 %	23,12	58,34 %	23,99	60,13 %	19,88	53,72 %	13,47	37,91 %
Variation du report à nouveau	0,17	0,45 %	-0,02	-0,03 %	-0,01	-0,01 %	-0,04	-0,08 %	0,87	2,47 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	23,40	59,53 %	23,14	58,38 %	24,00	60,16 %	19,92	53,81 %	12,60	35,45 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	23,40	59,53 %	23,14	58,38 %	24,00	60,15 %	19,92	53,81 %	12,60	35,44 %

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 FRUCTIRÉSIDENCE 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 RÈGLEMENT UE 2020/852 DIT « TAXONOMIE »

Les investissements sous-jacents à FRUCTIRÉSIDENCE 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 FRUCTIRÉSIDENCE 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 d'AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de 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 délégataires.

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 À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs, chers coassociés de FRUCTIRÉSIDENCE,

Les membres du Conseil de surveillance ont eu l'occasion de se réunir à trois reprises afin d'examiner l'activité de notre SCPI, les cessions d'actifs ainsi que les comptes. Notre dernière réunion qui s'est tenue le 9 mars 2023 avait pour objet de préparer l'Assemblée Générale annuelle relative à l'exercice 2022.

Rappelons que votre Conseil de surveillance assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion - Liquidateur AEW et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et ses associés au moyen du présent rapport.

L'année 2022 a été fortement marquée par les répercussions économiques et géopolitiques de l'invasion de l'Ukraine. Malgré ce contexte défavorable, la liquidation de notre SCPI a progressé activement à un bon rythme. Cependant, en ce qui concerne les logements restant dans notre patrimoine, les conséquences de cette crise sur l'activité économique en France et au-delà, ainsi que sur la solvabilité des locataires et des potentiels acquéreurs, ne sont pas encore résolues. Cela nous oblige à rester prudents.

VENTE ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Depuis le quatrième trimestre de 2021, notre SCPI a entamé la liquidation de son patrimoine. Après la vente d'un premier logement fin 2021, notre SCPI a intensifié ses efforts de vente en 2022. Toutes les négociations ont porté sur des logements vacants, c'est-à-dire des logements qui ne sont pas remis en location après libération.

Au total, 18 logements ont été vendus en 2022 pour un montant de 5,30 M€, générant une plus-value comptable de 583 748 €, soit une hausse de 13 % par rapport au prix d'acquisition comptable. Il convient également de prendre en compte la rémunération du Liquidateur sur les ventes, qui a été approuvée par l'Assemblée Générale de juin 2021 et s'élève à 157 930 €.

Depuis le début de la vente du patrimoine (19 logements pour 5,41 M€), les prix de vente sont globalement supérieurs de 12,5 % aux prix d'acquisitions historiques. Au 31 décembre 2022, cinq logements vacants font l'objet de négociations de prix ou sont sous promesse.

Malgré tout, en raison de la taille de notre patrimoine restant, qui compte 99 logements, et de la stratégie de vente lot par lot visant à maximiser les prix, plusieurs années seront nécessaires pour achever la liquidation. Nous resterons attentifs au rythme des ventes et à leurs modalités.

Nous recevons une somme représentative des ventes d'un trimestre dans les 25 jours qui suivent la fin de ce trimestre (s'il y a eu des ventes d'un montant significatif). Au titre de 2022, nous avons reçu la somme totale de 176 € par part pour les 19 logements vendus, soit 14 % du prix de souscription initial.

Il est important de rappeler que si vos parts ont été nanties auprès d'un établissement bancaire, vous devez fournir au liquidateur une mainlevée de nantissement de cet établissement bancaire pour percevoir les acomptes.

À l'heure actuelle, les estimations de liquidation se rapprochent du prix de souscription initial, mais ne l'atteignent pas encore. La valeur de réalisation 2022, complétée des acomptes sur liquidation versés, est proche de 1 105 €, pour un prix de souscription initial de 1 250 €, soit un coût d'acquisition de 1 128 € pour les immeubles (déduction faite de la commission de souscription à l'achat de parts). Il convient de noter que ce montant de 1 105 € n'inclut pas l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié (312,50 € de réduction fiscale par part).

Lors de chacune de nos réunions ainsi que, en dehors de celles-ci, à l'occasion de multiples échanges tant entre membres du Conseil qu'avec AEW, le cas des actifs situés à Villejuif a été particulièrement discuté et développé. Il s'agit d'un ensemble des 15 logements détenus par la SCPI dans une résidence seniors gérée par la société Altarea dont la cession sera probablement retardée en raison de quelques difficultés d'ordre juridique et fiscal. La Société de gestion - Liquidateur nous a assurés qu'elle s'engageait pleinement à résoudre ce cas particulier.

Dans tous les cas, nous ne serons en mesure de disposer d'un bilan complet de notre investissement, incluant l'avantage fiscal, qu'après la vente de tout le patrimoine et la distribution des acomptes. Nous recommandons donc vivement à nos coassociés de ne pas vendre leurs parts et, si possible, d'attendre la fin de la vente du patrimoine. Par surcroît, il est important de noter que pour bénéficier de l'avantage fiscal lié à l'investissement dans les parts, il est impératif de respecter l'engagement de conservation des parts jusqu'au 15 décembre 2023.

Par ailleurs, les expertises réalisées sur les 11 sites à la fin de l'année 2022 ont permis de constater une valorisation de 28,8 M€, soit une augmentation de 0,17 % à périmètre constant. Toutefois, il convient de noter que ces expertises n'ont qu'une valeur indicative et que la seule valeur réelle est celle à laquelle un acquéreur est prêt à acheter le bien, qui ne sera connue qu'après la négociation et la signature de l'acte de vente.

GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

En total accord avec le Conseil de surveillance, le Liquidateur a décidé de ne pas systématiquement remettre en location les logements libérés afin de les vendre plus facilement et potentiellement à un prix supérieur. Pour chaque logement libéré, il évalue s'il est plus avantageux de le relouer ou non en fonction de la durée restante de l'engagement de location à respecter. Durant l'année, 17 logements ont été libérés, mais seulement 5 ont été reloués. À la fin de l'exercice, 19 logements étaient vacants et mis en vente, dont 5 ont trouvé preneur.

Par conséquent, le montant des loyers perçus a commencé à baisser considérablement, atteignant 947 k€ contre 1 147 k€ en 2021 et 1 243 k€ en 2020. À l'avenir, la diminution des loyers perçus s'intensifiera avec l'augmentation du rythme de vente, impactant ainsi les distributions de résultat. Cependant, ces pertes seront compensées par les remboursements provenant des ventes.

Pour sécuriser les flux locatifs, le recours à une assurance contre les « loyers impayés » a été maintenu tout au long de l'exercice, ce qui est particulièrement avantageux dans le contexte actuel.

En ce qui concerne les logements non couverts par cette assurance, et pour lesquels il y a des litiges en cours, votre Conseil est vigilant quant au suivi juridique de ces contentieux. Bien que des provisions pour un montant total de 89 k€ aient été constituées, le montant de ces provisions a une incidence sur le résultat et, par conséquent, sur la distribution ainsi que sur le montant reçu à la clôture de la liquidation.

Notre SCPI dégage un résultat de 418 763 €, soit 13,47 € par part. Le revenu distribué en 2022, soit 12,60 € par part, étant inférieur, le différentiel sera porté en report à nouveau (réserves). Au 31 décembre 2022, le montant reporté en réserves s'élève à 1,26 € par part, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire. Ce montant sera distribuable sur les exercices à venir.

MARCHÉ SECONDAIRE

Il convient de noter qu'aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire organisé au cours de l'année. Toutefois, dans une SCPI fiscale comme la nôtre, surtout dans le contexte actuel de liquidation et de cession progressive du patrimoine, le marché secondaire est très limité et ne reflète pas fidèlement la valeur de notre Société.

Les documents présentés ont été étudiés par votre Conseil de surveillance, qui n'a formulé aucune remarque particulière. Nous encourageons donc les associés de FRUCTIRÉSIDENCE à approuver les résolutions proposées lors de l'Assemblée Générale Ordinaire. Si vous ne pouvez y assister en personne, vous pouvez voter par correspondance selon les indications fournies ci-dessus, ou donner procuration en écrivant sur le formulaire « **Au Président du Conseil de surveillance, ou toute personne le représentant** ».

Nous exprimons notre gratitude envers AEW et le Commissaire aux comptes pour leur collaboration transparente et franche tout au long de notre mission, ce qui nous a permis de répondre à toutes nos interrogations.

Le présent rapport a été rédigé et approuvé à l'unanimité par les membres du Conseil de surveillance qui expriment leurs plus vifs remerciements à sa présidente, Madame Isabelle Depardieu, qui a souhaité désormais pouvoir se consacrer entièrement à la magnifique organisation solidaire qu'elle préside par ailleurs. Au nom de tous les associés de FRUCTIRÉSIDENCE, nous lui sommes reconnaissants de son activité au sein du Conseil depuis la création de la SCPI.

À Paris, le 9 mai 2023

Le Vice-Président

Serge BLANC

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale,

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 SCPI FRUCTIRÉSIDENCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

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 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.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 8 mai 2023

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

Mathilde HAUSWIRTH

Le Commissaire aux comptes

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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 et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code de commerce 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 de commerce.

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

Avec la Société de gestion AEW :

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, forfaitaire de 9,78 % hors taxes du prix de souscription, aux fins d'assurer les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la Société et de la prospection des capitaux.
Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2022 ;

- ▶ 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 2022, cette commission s'élève à 138 377 € ;

- ▶ 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 - Liquidateur et prélevée par la Société de gestion - Liquidateur à la date de la cession de l'immeuble.

Au titre de l'exercice 2022, cette commission s'élève à 157 930 € ;

- ▶ 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 149,50 € TTI par cession (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^{er} 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 2022.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 9 mai 2023

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Mathilde HAUSWIRTH

Le Commissaire aux comptes



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2023

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 2022 ;
- 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 le Liquidateur à la clôture de l'exercice ;
- 5▶ présentation de la valeur de réalisation déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice ;
- 6▶ présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice ;
- 7▶ quitus au Liquidateur ;
- 8▶ renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation ;
- 9▶ 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 2022.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 418 762,50 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 12 255,09 €, forme un revenu distribuable de 431 017,59 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- ▶ à la distribution d'un dividende, une somme de 391 696,20 € ;
- ▶ au report à nouveau, une somme de 39 321,39 €.

Troisième 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 L. 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Quatrième 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 29 724 017 €, soit 956,16 € pour une part.

Cinquième 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 28 898 551 €, soit 929,60 € pour une part.

Sixième 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 34 231 379 €, soit 1 101,15 € pour une part.

Septième 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 2022.

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

Huitième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle le mandat de l'expert externe en évaluation BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2023 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2027.

Neuvième 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 €
515 392 512 RCS PARIS

SIÈGE SOCIAL

43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

La note d'information prévue aux articles
L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers
le visa SCPI n° 17-20 en date en date du 23 juillet 2017.



SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE LIQUIDATEUR

Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »
329 255 046 RCS PARIS

SIÈGE SOCIAL

43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

