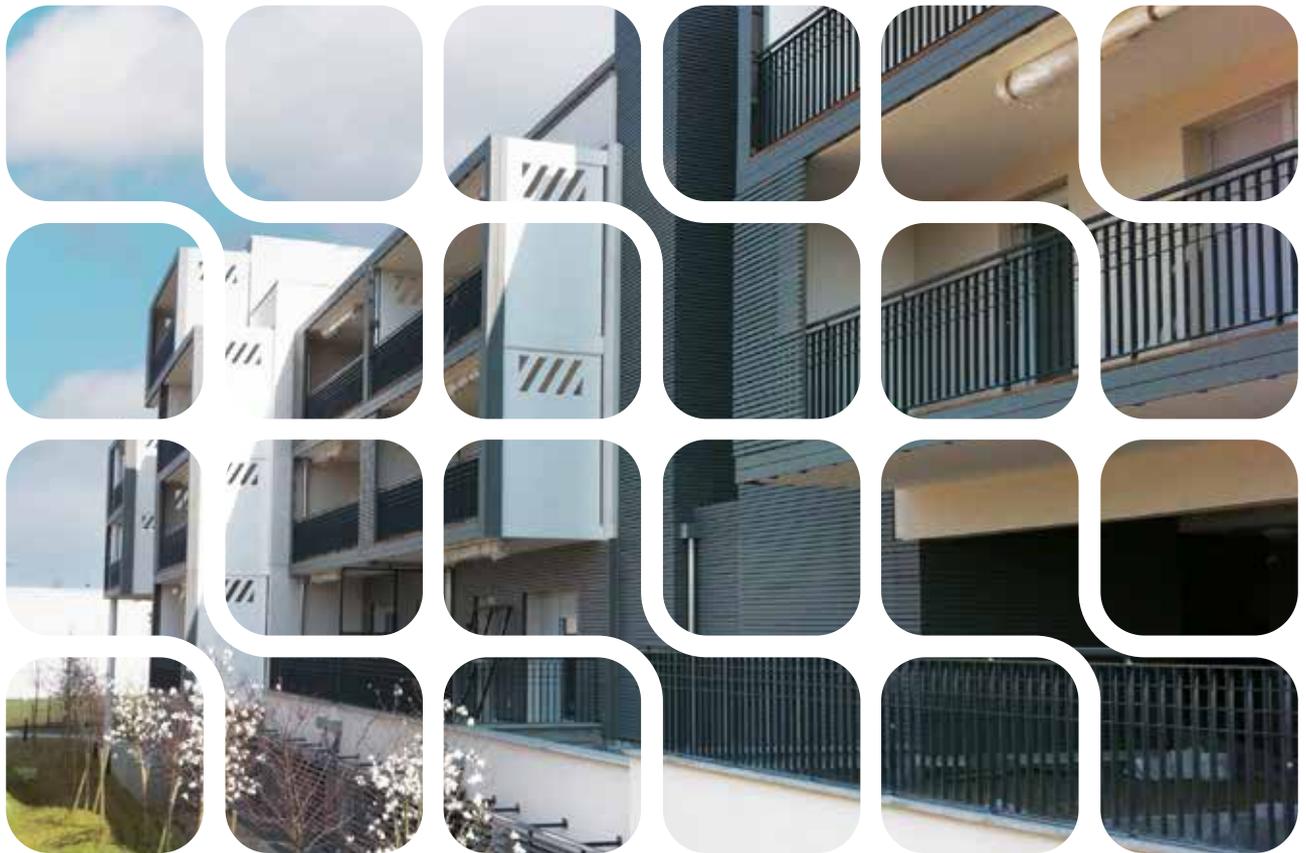


FRUCTIRÉSIDENCE

SCPI DE TYPE « SCELLIER »
EN COURS DE LIQUIDATION



RAPPORT ANNUEL

2024
IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

□ SOCIÉTÉ DE GESTION - LIQUIDATEUR AEW

Société par Actions Simplifiée
au capital de 2 328 510 €

- **Siège social :**
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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

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

Président

Monsieur Raphaël BRAULT

Directrice générale

Madame Vanessa ROUX-COLLET

□ SCPI FRUCTIRÉSIDENCE En cours de liquidation

Conseil de surveillance

- **Président :**
Monsieur Serge BLANC
- **Vice-président :**
Monsieur Renaud GABAUDE
- **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 Guy GALLIC
Madame Marie-Pascale LEMAIRE
Monsieur Jean-Pierre PROCUREUR
Monsieur Éric SCHOTT

Commissaires aux comptes

Titulaire :

PRICEWATERHOUSECOOPERS,
représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER

Suppléant :

Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU

Expert externe en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

1

RAPPORT DE GESTION 4

- Éditorial 4
- Les données essentielles au 31 décembre 2024 6
- Le patrimoine immobilier 8
- Les résultats et la distribution 14
- Le marché des parts 15

2

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 17

- Les comptes 17
- L'annexe aux comptes annuels 19

3

LES AUTRES INFORMATIONS 25

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices 25
- Non-application des dispositions issues de la transposition de la « directive européenne AIFM » 26
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie ») 26

4

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

5

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 28

6

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 30

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

7

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 19 JUIN 2025 33

- Ordre du jour 33
- Les résolutions 34

1 – RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL



Antoine BARBIÈRE
Directeur
d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

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

2024 a été une année de transition pour le marché immobilier résidentiel ancien, avec un ralentissement de la baisse des prix et une demande qui reste présente, bien que plus mesurée. Après trois années difficiles durant lesquelles le nombre de transactions a chuté de près de 40 %, le marché donne des signes de redressement. Une reprise des transactions de maisons et d'appartements a été observée fin 2024, avec des augmentations trimestrielles atteignant +20 % à +25 % selon les réseaux d'agences.

Les prix de l'immobilier ancien se sont repliés de 2,1 % au quatrième trimestre de 2024 par rapport à fin 2023, selon l'indice Notaires-Insee de référence. Cette baisse est toutefois moins vive que lors des précédents trimestres : -3,9 % en rythme annuel au troisième trimestre, -4,9 % au deuxième trimestre 2024 et -5,2 % au premier trimestre. Dans le détail, les prix des logements anciens ont reculé de -3,6 % sur un an en Île-de-France, contre -1,7 % pour le reste de l'Hexagone. Le nombre de ventes réalisées au cours de l'année 2024 a encore diminué, de -9 % par rapport à 2023 et près de -30 % par rapport à 2022, pour terminer à 792 000 transactions. Mais là également, la contraction a cessé au dernier trimestre, et ce pour la première fois depuis la fin de l'année 2021.

Cette dynamique plus positive est portée par la baisse des taux d'intérêt qui facilite l'accès aux crédits (environ 3,4 % sur 20 ans, contre 4,2 % un an plus tôt), la maîtrise de l'inflation qui préserve le pouvoir d'achat (sous la barre des 2 %, contre près de 5 % en 2023) et une stabilisation des prix après une période de baisse, y compris à Paris où le prix moyen s'établit à 9 355 €/m².

Si ces facteurs combinés renforcent le pouvoir d'achat immobilier des ménages, des incertitudes persistent. Notamment celles liées à l'instabilité politique et aux arbitrages budgétaires, qui pourraient freiner cette reprise naissante. À noter toutefois que des mesures de soutien prises, telles que l'extension du Prêt à Taux Zéro (PTZ) à l'ensemble du territoire ou l'exonération des droits pour certains dons d'argent familiaux dans le cadre d'achat de résidence principale, pourraient aider à redynamiser le secteur.

L'avenir du marché dépendra de l'évolution des taux d'intérêt, de la stabilité politique, voire géopolitique, et de la capacité des prix à rester accessibles.

□ En 2024, le marché de l'immobilier d'entreprise en France a connu une baisse des investissements de 30 % par rapport à 2023, principalement en raison de la hausse des taux d'intérêt. Cette situation a particulièrement affecté les bureaux en Île-de-France, et les fonds immobiliers non cotés ont dû ajuster la valeur de leurs actifs, ce qui a impacté leurs performances.

Malgré cette période difficile, le marché des SCPI a commencé à se rééquilibrer vers la fin de l'année. Elles ont enregistré une reprise de la collecte au quatrième trimestre (1,3 Md€), avec une augmentation de 24 % par rapport à la même période en 2023. Les SCPI diversifiées ont particulièrement bien performé, captant 68 % de la collecte brute annuelle, surpassant les autres catégories comme les bureaux et la santé.

Bien que la collecte brute annuelle ait diminué de 38 % par rapport à 2023 (4,7 Mds€, contre 7,7 Mds€), les SCPI ont réussi à maintenir un endettement moyen sous les 20 %. La collecte nette annuelle avoisine quant à elle les 3,5 Mds€, contre plus de 6 Mds€ en 2023 et plus de 10 Mds€ en 2022.

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

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

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

□ Après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'est ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle qui s'est poursuivie en 2024. Pour FRUCTIRÉSIDENCE, cette évolution du marché a eu un impact certain sur le bilan financier et le rythme des ventes de l'exercice.

Depuis 2022 FRUCTIRÉSIDENCE est entrée dans la phase active de cession des logements loués pendant au moins 9 ans.

Dans un contexte où les conditions de marché ont imposé d'ajuster régulièrement les prix des logements commercialisés pour rester cohérents avec les prix métriques du marché et rencontrer la demande, FRUCTIRÉSIDENCE a négocié et cédé 12 appartements durant l'exercice (16 en 2023).

Le total des ventes actées en 2024 s'élève à 3,05 M€, montant inférieur de 2,5 % à la valeur comptable d'origine mais supérieur de 4,2 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2023. En fin d'année, sur les 71 logements encore en patrimoine, 7 logements sont en cours de vente (dont 1 à son locataire), pour un montant total net vendeur de 1,9 M€.

L'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié) atteint 46 % du patrimoine.

Les remboursements de capital, initiés en 2022, ont été poursuivis. Un montant de 94 € par part a été mis en paiement au titre des ventes réalisées au cours des quatre trimestres 2024. Au total, depuis les premières ventes de logements, 434 € ont été remboursés aux associés, soit 35 % du prix de souscription initial (1 250 €).

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2024 font ressortir une valorisation de 18,7 M€, en diminution globale de 17,5 % par rapport à 2023, essentiellement compte tenu des 12 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 diminution annuelle de 5,3 %. Cette diminution de valorisation, qui s'explique principalement par des baisses des valeurs métriques, est cohérente avec la tendance du marché national.

Durant l'année, 9 logements de FRUCTIRÉSIDENCE ont été libérés et aucun n'a été reloué. 18 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 2024 s'établissent à 669 k€ en contraction de 167 k€ (-20 %) par rapport à l'exercice précédent. Le taux d'encaissement des loyers demeure excellent à 101 %.

Le résultat de l'exercice s'établit quant à lui à 184 k€, en diminution de 42 % (-131 k€) par rapport à l'exercice précédent, en raison de la baisse des loyers consécutive à la liquidation du patrimoine.

Un revenu brut de 5,70 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2024, pour un résultat par part de 5,92 €. Le report à nouveau (réserves), s'élève en fin d'exercice à 1,43 € par part après affectation du résultat 2024 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, les dispositions juridiques imposent de proroger annuellement les opérations de liquidation.

Aussi, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, nous vous proposons de proroger pour une nouvelle durée d'un an les opérations de liquidation, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 et de renouveler en conséquence le mandat du Liquidateur AEW dans toutes ses dispositions pour la même durée.

Nous vous remercions par avance pour votre confiance, et vous précisons que cette durée d'un an est un délai juridique qui ne préjuge pas de la vente des logements restants avant ce terme.

Il vous est par ailleurs proposé, de vous prononcer sur la modification de l'article 26 des statuts. Cette modification, purement technique, n'a aucune incidence sur la gestion de votre SCPI. Elle vise à se mettre en conformité avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024, qui explicite que les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution d'une SCPI, calculées par la Société de gestion, ne seront plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale ou modifiées en cours d'exercice avec autorisation du Conseil de surveillance, mais publiées directement par la Société de gestion. Les comptes de chaque exercice, l'affectation et la répartition du résultat demeurent évidemment soumis à votre approbation.

Enfin, il vous est proposé, toujours dans le cadre de cette Assemblée Générale Extraordinaire et dans une optique de mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025, de vous prononcer sur la modification des articles 31, 33 et 34 relatifs aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, en décidant qu'elles pourront désormais se tenir sans qu'un quorum minimum soit requis. En supprimant des reconvoqueries d'Assemblées Générales qui n'améliorent les quorums que très souvent à la marge, cette simplification réglementaire sera source d'économies et d'efficacité pour votre SCPI.

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

LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2024

Chiffres clés

- Date de création :
9 octobre 2009
- En liquidation :
depuis le 25 juin 2021
- Nombre d'associés :
720
- Nombre de parts :
31 087
- Capitaux collectés :
38 725 750 €
- Valeur de réalisation :
18 799 741 €
(soit 604,75 € par part)
- Revenu brut 2024
distribué par part :
5,70 €
- Remboursements
de capital 2024 par part :
94,00 €
- Remboursements de
capital cumulés par part :
434,00 €

Patrimoine

- Nombre de
logements acquis :
118
- Nombre de
logements vendus :
47
- Nombre de logements
en patrimoine :
71
- Indicateur de liquidation
(en % du nombre
de logements) :
46 %

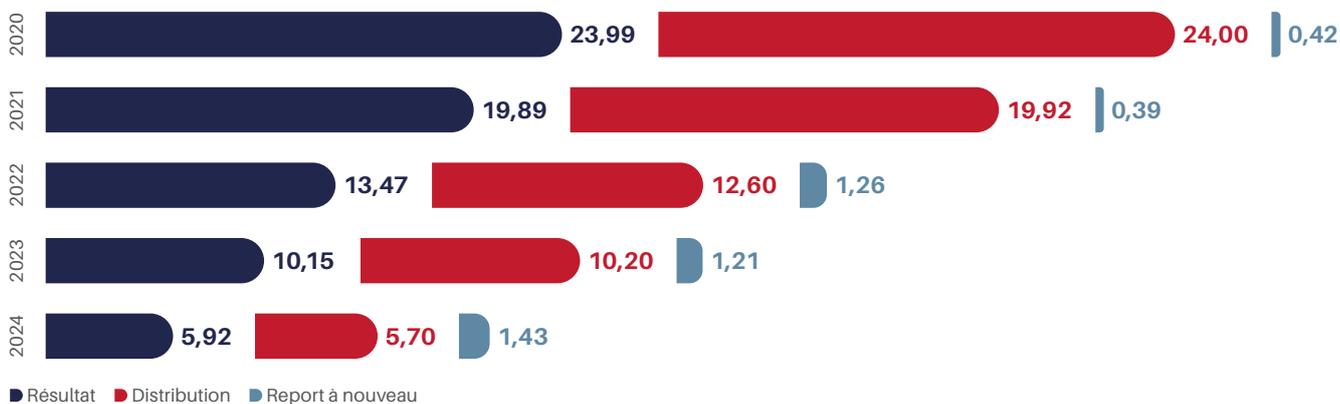




☐ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2024/2023
Valeur comptable	21 400 818	688,42	-12,65 %
Valeur vénale/expertise	18 726 000	602,37	-17,54 %
Valeur de réalisation	18 799 741	604,75	-17,39 %
Valeur de reconstitution	22 269 824	716,37	-17,40 %

☐ Résultat, revenu distribué et report à nouveau (en €/part depuis 5 ans)

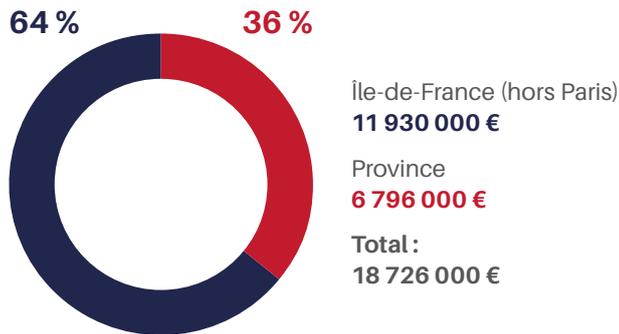


☐ Remboursements de capital et prix de souscription (en €/part)



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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



En valeur vénale, le patrimoine résiduel de FRUCTIRÉSIDENCE est réparti à 64 % en région parisienne et à 36 % en province. Toujours en valeur vénale, les logements sont situés à 69 % en zones A et A bis du dispositif « Scellier », et à 31 % en zone B1.

Les 71 logements (68 appartements, et 3 maisons), répartis sur 10 sites, représentent 4 314 m², localisés à 53 % en région parisienne et à 47 % en province.

□ Les cessions du patrimoine

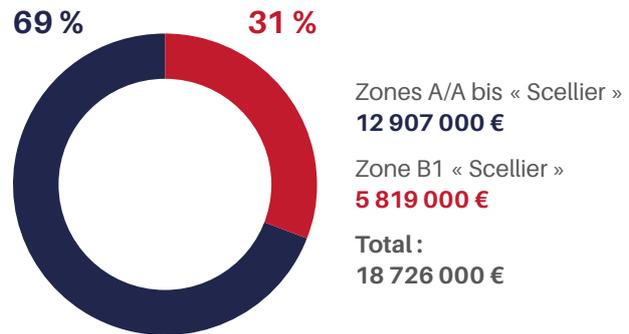
L'Assemblée Générale Extraordinaire de FRUCTIRÉSIDENCE en date du 25 juin 2021 a décidé la dissolution anticipée de la Société à compter de cette même date. Elle a nommé la Société de gestion, AEW, en qualité de Liquidateur, pour la durée de la liquidation.

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

Les logements qui se libèrent sont volontairement laissés vacants, afin d'essayer d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible. Cette stratégie, dite de vente « au fil de l'eau » (vente logement vacant par logement vacant), impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, au 31 décembre 2024, les 18 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie.

Par ailleurs, plus marginalement pour le moment et en fonction des opportunités, les logements peuvent être vendus à leurs locataires ou vendus occupés à des investisseurs locatifs.



Dans un contexte où les conditions de marché ont imposé d'ajuster régulièrement les prix des logements commercialisés pour rester cohérents avec les prix métriques du marché et rencontrer la demande, FRUCTIRÉSIDENCE a négocié et cédé 12 appartements (10 vacants et 2 aux locataires) durant l'exercice.

Le total des ventes actées en 2024 s'élève à 3 048 410 €, montant inférieur de 2,5 % à la valeur comptable d'origine mais supérieur de 4,2 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2023.

Compte tenu des honoraires de commercialisation parfois supportés par la SCPI (15 116 €), une moins-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 93 834 € (-3,02 € par part) a été dégagée.

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 91 452 € TTC.

En fin d'année, sur les 71 logements encore en patrimoine, 2 logements vacants sont sous promesse de vente et 5 logements font l'objet d'un prix négocié avec un acquéreur (dont 1 locataire), pour un montant total net vendeur de 1,89 M€.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « SCCELLIER » (1)	TYPE (2)	SURFACE EN M ² HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	PRIX D'ACHAT HORS DROITS À LA LIVRAISON	PRIX DE VENTE ACTÉ	IMPÔT RÉGLÉ	PLUS OU MOINS-VALUE COMP-TABLE ⁽³⁾	COMMISSION FIXE TTC LIQUIDATEUR	ÉCART PRIX DE VENTE/ PRIX D'ACHAT HORS DROITS	ÉCART PRIX DE VENTE/ EXPERTISE 31/12/2023
RENNES (35) 7-9, rue Aurélie Nemours	PR - B1	Ap	117	2	367 282	355 527		-18 603	10 666	-3,20 %	1,60 %
MARSEILLE (13) 16, traverse des Juifs	PR - B1	Ap	105	2	417 028	421 665		-3 631	12 650	1,11 %	23,32 %
CLICHY (92) 48, rue de Neuilly (bâtiment B)	IDF - A bis	Ap	66	1	408 187	446 602		38 415	13 398	9,41 %	-10,29 %
BALMA (31) Rue de Luan	PR - B1	Ap	82	1	253 323	231 579		-21 744	6 947	-8,58 %	4,57 %
LYON (69) 15, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap	128	2	515 404	569 378		53 974	17 081	10,47 %	11,77 %
NICE (06) 156, Boulevard Napoléon III	PR - A	Ap	116	2	708 964	588 517		-120 447	17 656	-16,99 %	-1,31 %
GARCHES (92) 1, allée Henry Wilson 1-3, allée Frank Lloyd Wright	IDF - A bis	Ap	28	1	212 744	181 553		-31 191	5 447	-14,66 %	-3,53 %
STRASBOURG (67) 6, place de l'hippodrome	PR - B1	Ap	68	1	244 195	253 589		9 393	7 608	3,85 %	14,56 %
TOTAL			710	12	3 127 127	3 048 410	0	-93 834	91 452	-2,5 %	4,2 %

(1) IDF : Île-de-France (hors Paris) / PR : Province / A - A bis - B1 : zones « Scellier ».

(2) Ap : appartements.

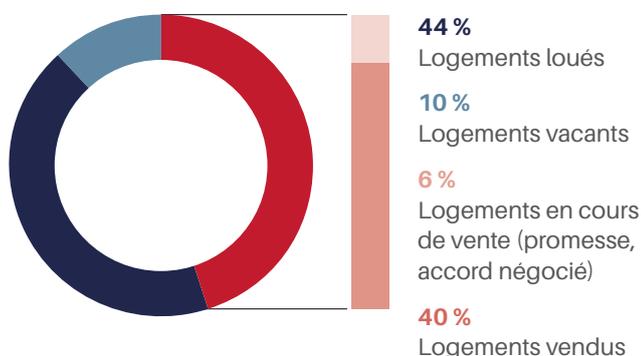
(3) Dans certains cas, les honoraires de commercialisation peuvent venir en déduction du prix de vente acté.



Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, FRUCTIRÉSIDENCE a cédé 47 logements, soit 40 % du nombre historique de logements et 39 % de la surface historique, pour un prix de vente global de 13,7 M€, supérieur de 4,3 % au prix d'achat.

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), représente 46 % du patrimoine.

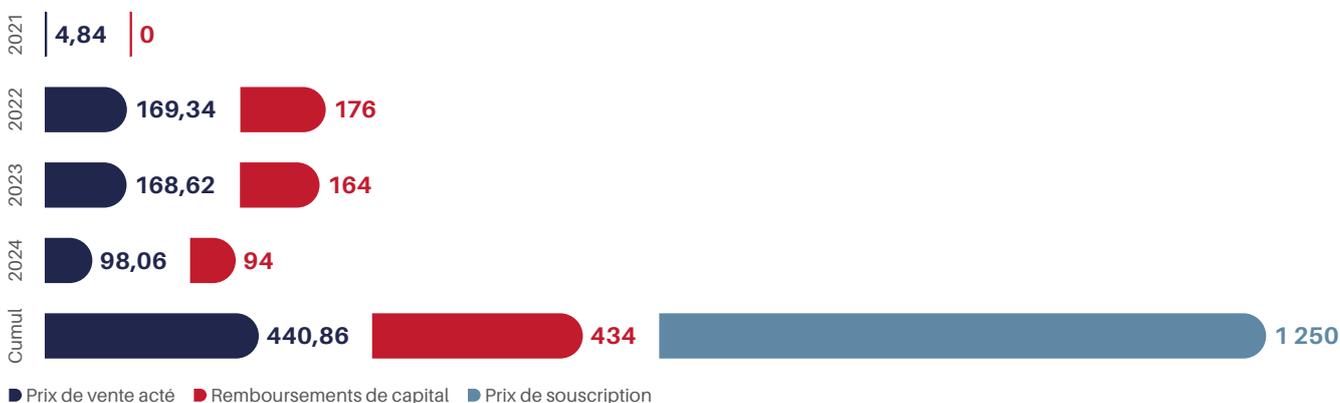
Initiés en 2022, les remboursements aux associés consécutifs aux ventes de logements se sont poursuivis durant l'exercice :

- 11,00 € par part ont été versés en avril 2024 au titre des ventes réalisées durant le premier trimestre de l'exercice ;
- 15,00 € par part ont été versés en juillet 2024 au titre des ventes réalisées durant le second trimestre de l'exercice ;
- 50,00 € par part ont été versés en octobre 2024 au titre des ventes réalisées durant le troisième trimestre de l'exercice ;
- 18,00 € par part ont été versés en janvier 2025 au titre des ventes réalisées durant le quatrième trimestre de l'exercice.

Les remboursements, d'un montant total de 2 922 178 € (94 € 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, 434 € ont été remboursés aux associés, soit 35 % du prix de souscription initial (1 250 €).

Ventes actées, acomptes sur liquidation et prix de souscription (par part/en €)



□ L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2023	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	32 197 480	-2 922 178	29 275 302
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-101 909	-185 205	-287 114
- Commissions de souscription	-7 302 195	-	-7 302 195
- Achat d'immeubles	-34 461 817	-	-34 461 817
+ Vente d'immeubles	10 007 614	3 127 126	13 134 740
- Frais d'acquisition	-224 390	-	-224 390
- Divers ⁽¹⁾	-105 238	-	-105 238
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	9 545	19 743	29 288

(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 29 288 € au 31 décembre 2024.

▣ 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 19 juin 2023, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi. Chaque actif immobilier de la SCPI a été valorisé selon les méthodes Capitalisation des revenus/Comparaison directe exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), la Société de gestion a arrêté trois valeurs :

- **la valeur comptable**, qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

- **la valeur de réalisation**, qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait 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).

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

Coût historique des terrains et des constructions locatives	21 327 077
Valeur nette comptable	21 327 077
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	18 726 000

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	21 327 077	-	-
Autres éléments d'actifs	73 741	73 741	73 741
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	18 726 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	20 018 094
Commission de souscription théorique	-	-	2 177 989
Total global	21 400 818	18 799 741	22 269 824
Nombre de parts	31 087	31 087	31 087
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	688,42	604,75	716,37



□ État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2024

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	VARIATION EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2023 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 EN %	ESTIMATION HORS DROITS 2023 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 PÉRIMÈTRE CONSTANT
Île-de-France (hors Paris)	13 644 948	11 930 000	-12,57 %	12 753 170	13 170 000	-9,42 %	12 483 957	-4,44 %
Province	7 682 128	6 796 000	-11,53 %	7 264 924	9 539 000	-28,76 %	7 286 506	-6,73 %
TOTAUX	21 327 076	18 726 000	-12,2 %	20 018 094	22 709 000	-17,5 %	19 770 463	-5,3 %

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2024 font ressortir une valorisation de 18 726 000 €, en diminution globale de 17,5 % par rapport à 2023, essentiellement compte tenu des 12 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 diminution annuelle de 5,3 %.

Cette diminution de valorisation, qui s'explique principalement par des baisses des valeurs métriques, est cohérente avec la tendance du marché national.

Rappelons par ailleurs 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...). Ainsi, les abattements pour ventes « en bloc et occupés » appliqués par les experts sont de l'ordre de 10 % en moyenne par site.

Au 31 décembre 2024, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de 12 % à leur prix de revient.

□ La gestion immobilière

9 logements de FRUCTIRÉSIDENCE ont été libérés durant l'année 2024 (509 m²), et aucun n'a été reloué. Les congés reçus ont été plus nombreux au premier semestre (6 congés). Le taux de libération annuel des logements avoisine 11 %, contre 17 % en 2023 et 15 % en 2022.

Au 31 décembre 2024, la SCPI compte 18 logements vacants destinés à la vente. Ils représentent 1 144 m², soit 27 % de la superficie restante. Parmi ces logements vacants, 6 sont en cours de cession à la clôture de l'exercice.

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

Il diminue entre le début et la fin de l'année, passant de 74,58 % à 73,48 %, les surfaces vacantes étant légèrement plus élevées en proportion du patrimoine restant.

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 exclure de logements (vacants pour travaux par exemple).

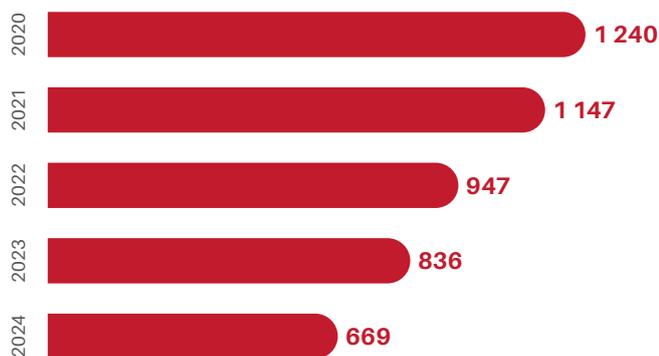
Au quatrième trimestre 2024, le taux d'occupation financier s'établit à 73,36 %, contre 80,3 % au dernier trimestre 2023. Calculé sur l'ensemble de l'année 2024 ce taux s'établit à 73,45 %, en baisse par rapport à 2023 (79,31 %), eu égard les vacances sur la période.

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

Les loyers facturés sur l'exercice 2024 s'établissent à 669 068 €, en contraction de 20 % (-167 k€) par rapport à 2023, et inférieur de 31 % à la moyenne sur 5 ans (2020-2024).

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste très élevé, eu égard au contexte économique et social, à 101 %. Au 31 décembre 2024, 23 % des locataires sont en prélèvement automatique. Des campagnes régulières sont effectuées pour inciter les locataires à opter pour le prélèvement automatique, qui ne peut être qu'une option.

Évolution des loyers facturés sur 5 ans (en 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 20 447 € (0,66 € par part), dans 16 lots privatifs, soit en moyenne 1 278 € par logement (7 842 € pour 3 logements en 2023).

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2024 pour atteindre en cumulé la somme de 59 274 € couvrant 23 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis).

Suite au recouvrement de plusieurs dossiers significatifs, dont un représentant à lui seul 30 k€, cette provision a diminué en valeur nette de 60 257 € comparée à celle du 31 décembre 2023 (119 532 €). Une dotation complémentaire de 2 877 € et une reprise sur provision de 63 134 € ont été effectuées sur l'exercice. Ce montant recouvre en partie les redevances de charges facturées aux locataires partis.

Six dossiers locatifs sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 56 929 € (92 302 € en 2023) provisionnées 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.

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 2024, 38 baux en cours sur 53, représentant un montant de loyers annuel de 483 k€, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 9 907 € (10 610 € en 2023), soit 0,32 € par part et 1,47 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Aucun impayé n'a été déclaré en sinistre durant l'exercice.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à 184 072 €, en diminution de 131 k€ (-42 %) par rapport à l'exercice précédent.

Il est principalement impacté par la contraction des loyers de -167 k€ induite par les logements vendus durant l'exercice ou laissés volontairement vacants afin de faciliter leur vente.

Dans un contexte de taux de placements sécurisés toujours positifs, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie s'élèvent à 29 966 €.

Le revenu distribué en 2024, s'élève à 5,70 € par part. Cette distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 5,92 €, le report à nouveau est donc abondé à hauteur de 0,22 € par part, soit 6 877 € au total.

Le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 44 453 €, soit 1,43 € par part.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial est de 0,46 %.

Cette mesure de la performance est donnée à titre indicatif, la nature fiscale et surtout la situation liquidative de FRUCTIRÉSIDENCE 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
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
2023	-	10,20	-	-	0,82 %	1,21
2024	-	5,70	440,34	-	0,46 %	1,43

(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 31/12/2020	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
Au 31/12/2023	Société fermée	31 087	31 087 000	38 725 750
AU 31/12/2024	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 : 1 000 €

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⁾
2020	31 087 000	-	31 087	706	-	-
2021	31 087 000	-	31 087	712	-	1 075,88
2022	31 087 000	-	31 087	714	-	-
2023	31 087 000	-	31 087	719	-	-
2024	31 087 000	-	31 087	720	-	440,34

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 720 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

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 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.

L'engagement fiscal de conservation des parts des associés est arrivé à son terme le 15 décembre 2023. Il est toutefois fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre dans la mesure du possible la fin de la liquidation.

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par le Liquidateur a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. Sur les quatre confrontations de l'exercice, seule celle de septembre a donné lieu à transaction : 9 parts ont été échangées pour un montant de 3 963 €. Le prix d'exécution fixé lors de cette confrontation s'établit à 401,10 € (prix acheteur de 440,34 €). Il présente une décote de 34 % par rapport à la valeur de réalisation de la société (604,75 €).

Depuis décembre 2014, 20 parts de FRUCTIRÉSIDENTE ont été échangées sur le marché secondaire organisé, soit 0,06 % du nombre de parts émises.

Au 31 décembre 2024, 144 parts sont en attente de vente.

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

La rémunération du Liquidateur reçue au titre de l'exercice 2024 est constituée de commissions d'acquisition de parts sur le marché secondaire et de frais de dossiers relatifs à des successions/donations.

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
2020	0	-	13	1 176
2021	5	0,02 %	88	1 710
2022	0	-	25	293
2023	0	-	24	810
2024	9	0,03 %	144	904

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



2 – COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2024 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives ⁽²⁾	21 327 077	18 726 000	24 454 203	22 709 000
Total I : Placements immobiliers	21 327 077	18 726 000	24 454 203	22 709 000
Immobilisations financières				
Total II : Immobilisations financières	0	0	0	0
Actifs d'exploitation				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	158 184	158 184	184 286	184 286
Autres créances	126 848	126 848	347 163	347 163
Provisions pour dépréciation des créances	-59 274	-59 274	-119 532	-119 532
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	945 434	945 434	1 868 925	1 868 925
Total III	1 171 192	1 171 192	2 280 842	2 280 842
Passifs d'exploitation				
Provisions générales pour risques et charges	0	0	0	0
Dettes				
Dettes financières	-38 176	-38 176	-49 638	-49 638
Dettes d'exploitation	-109 123	-109 123	-110 078	-110 078
Dettes diverses	-950 152	-950 152	-2 074 005	-2 074 005
Total IV	-1 097 451	-1 097 451	-2 233 721	-2 233 721
Comptes de régularisation actif et passif	0	0	0	0
Total V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	21 400 818		24 501 324	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽³⁾		18 799 741		22 756 121

(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 1^{er} janvier 2025.

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

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

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2023	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2024
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	-7 631 823		0	-7 631 823
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-101 909		-185 205	-287 114
Report à nouveau	39 321	-1 745	0	37 576
Résultat de l'exercice	315 342	-315 342	184 073	184 073
Acomptes sur distribution⁽¹⁾	-317 087	317 087	-177 196	-177 196
Acomptes sur liquidation⁽¹⁾	-6 528 270	6 528 270	-9 450 448	-9 450 448
TOTAL GÉNÉRAL	24 501 324	6 528 270	-9 628 776	21 400 818

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

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

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
	31/12/2024	31/12/2023
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	669 068	835 783
Charges facturées	64 707	93 085
Reprises de provisions pour créances douteuses	63 134	17 212
Total I : Produits immobiliers	796 910	946 080
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-64 707	-93 085
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-28 775	-51 783
Autres charges immobilières	-398 128	-312 661
Dépréciation des créances douteuses	-2 877	-35 079
Total II : Charges immobilières	-494 487	-492 608
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	302 422	453 472
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	106 489	169 359
Total I : Produits d'exploitation	106 489	169 359
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-177 258	-266 476
Charges d'exploitation de la société	-67 547	-66 133
Diverses charges d'exploitation	-10 000	-10 000
Total II : Charges d'exploitation	-254 805	-342 608
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-148 316	-173 250
Produits financiers		
Autres produits financiers	29 966	35 120
Total I : Produits financiers	29 966	35 120
Charges financières		
Total II : Charges financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	29 966	35 120
Produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	184 073	315 342

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

□ Informations sur les règles générales d'évaluation

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

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

□ Faits significatifs

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

Au cours de l'exercice 2024, FRUCTIRÉSIDENCE a cédé :

- 2 lots sur l'actif Le Square à Marseille pour un montant de 422 k€ ;
- 2 lots sur l'actif Rose Garden à Rennes pour un montant de 355 k€ ;
- 1 lot sur l'actif L'Orée du Bois à Balma pour un montant de 231 k€ ;
- 1 lot sur l'actif Le Bel Air à Garches pour un montant de 181 k€ ;
- 2 lots sur l'actif Villa Hortense à Nice pour un montant de 589 k€ ;
- 2 lots sur l'actif Voie Lactée à Lyon pour un montant de 569 k€ ;
- 1 lot sur l'actif Jardin des Deux Rives à Strasbourg pour un montant de 254 k€ ;
- 1 lot sur l'actif Rue de Neuilly à Clichy pour un montant de 447 k€.

Pour rappel, la SCPI FRUCTIRÉSIDENCE 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 2024

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 19 juin 2023 (fin de mandat le 31 décembre 2027). 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

Créances

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 crises 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 2024, 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 justificatif, s'élève à 5 146,24 € sur l'exercice.

Événements post-clôture

Néant.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2024 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	24 440 680	0	3 126 012	21 314 668
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	13 523	0	1 114	12 409
TOTAL	24 454 203	0	3 127 126	21 327 077

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2024 (en €)

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

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 « SCELLIER » ⁽¹⁾	TYPE ⁽²⁾	SURFACE EN M ²	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
RENNES (35) 7-9, rue Aurélie Nemours	PR - B1	Ap	-	-	-	-	-	-	-	367 282
MARSEILLE (13) 16, traverse des Juifs	PR - B1	Ap	264	4	22/12/2011	2 370 799	1 047 232	-	1 047 232	1 464 260
BAILLY-ROMAINVILLIERS (77) Rue des Murons	IDF - A	Ap M	549	6	02/10/2012	2 770 000	2 085 595	-	2 085 595	2 085 595
CLICHY (92) 48, rue de Neuilly (bâtiment B)	IDF - A bis	Ap	137	2	01/06/2011	2 749 585	827 466	-	827 466	1 235 653
BALMA (31) Rue de Luan	PR - B1	Ap	433	5	02/04/2012	2 336 340	1 343 261	-	1 343 261	1 596 584
LYON (69) 15, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap	181	3	26/06/2013	2 165 122	724 876	-	724 876	1 240 280
VILLEJUIF (94) 112-116, rue Jean Jaurès	IDF - A bis	RS	749	15	30/10/2013	2 145 200	4 510 000	-	4 510 000	4 510 000
GARCHES (92) 1, allée Henry Wilson 1-3, allée Frank Lloyd Wright	IDF - A	Ap	197	3	19/10/2012	3 982 000	1 526 393	-	1 526 393	1 738 349
NOGENT-SUR-MARNE (94) 2 bis, rue Jacques Kable	IDF - A bis	Ap	433	7	27/05/2013	2 145 200	2 870 058	-	2 870 058	2 870 058
NICE (06) 156, boulevard Napoléon III	PR - A	Ap	200	4	28/05/2013	2 165 122	1 221 636	-	1 221 636	1 930 600
GARCHES (92) 1, allée Henry Wilson 1-3, allée Frank Lloyd Wright	IDF - A bis	Ap	239	4	20/03/2014	3 982 000	1 813 027	12 409	1 825 436	1 826 224
STRASBOURG (67) 6, place de l'hippodrome	PR - B1	Ap	935	15	06/03/2014	2 165 122	3 345 123	-	3 345 123	3 589 318
TOTAL			4 314	71		20 485 606	21 314 667	12 409	21 327 076	24 454 203

(1) IDF : Île-de-France (hors Paris) / PR : Province / A - A bis - B1 : zones « Scellier ».

(2) Ap : appartements / M : maisons / RS : résidence services.

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

CRÉANCES	31/12/2024	31/12/2023	DETTES	31/12/2024	31/12/2023
Créances locataires	158 184	184 286	Dépôts reçus	38 176	49 638
Locataires et comptes rattachés	158 184	184 286	Dettes financières	38 176	49 638
Fournisseurs débiteurs	87 005	305 955	Fournisseurs	109 123	110 078
Syndics	28 051	28 051			
Autres débiteurs	11 792	13 156			
Autres créances	126 848	347 163	Dettes d'exploitation	109 123	110 078
Provisions pour locataires douteux	-59 274	-119 532	Autres dettes d'exploitation	209 399	195 962
			Associés	740 753	1 878 042
Provisions pour dépréciation des créances	-59 274	-119 532	Dettes diverses	950 152	2 074 005
TOTAL GÉNÉRAL	225 758	411 916	TOTAL GÉNÉRAL	1 097 451	2 233 721

État des provisions au 31 décembre 2024 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2023	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2024
Provisions liées aux placements immobiliers					
Créances douteuses	119 532	2 877	63 134	0	59 274
TOTAL	119 532	2 877	63 134	0	59 274



Ventilation des charges au 31 décembre 2024 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes non récupérables	88 617	100 474
Travaux - Remise en état	28 775	51 783
Charges non récupérables	309 511	212 187
Dotations pour créances douteuses	2 877	35 079
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	429 780	399 523
CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Autres charges refacturables	64 707	93 085
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	64 707	93 085
CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Honoraires Commissaires aux comptes	20 777	18 416
Frais de cession des immeubles	15 116	12 114
Autres frais	31 654	35 602
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	67 547	66 133
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	10 000
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 000	10 000
COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2024	2023
Commission de gestion	85 886	109 232
Commissions sur arbitrages	91 373	157 244
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	177 259	266 476

Engagements hors bilan 2024 (en €)

	31/12/2024	31/12/2023
Engagements donnés		
Actifs sous promesse de vente ou négocié	638 956	355 527
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	534 485	844 385

3 – LES AUTRES INFORMATIONS

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

Résultats financiers par part (en €)

	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
Recettes locatives brutes	39,90	100,01 %	36,88	99,63 %	30,47	85,70 %	26,89	80,33 %	21,52	83,06 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,13	3,38 %	0,96	3,72 %
Produits divers	0,00	0,00 %	0,15	0,40 %	5,08	14,30 %	5,45	16,28 %	3,43	13,22 %
Total	39,90	100,00 %	37,02	100,00 %	35,55	100,00 %	33,47	100,00 %	25,91	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	5,22	13,09 %	4,67	12,61 %	9,53	26,81 %	8,57	25,61 %	5,70	22,01 %
Autres frais de gestion	1,69	4,25 %	1,83	4,96 %	2,08	5,87 %	2,45	7,33 %	2,49	9,64 %
Entretien du patrimoine	0,66	1,65 %	0,35	0,93 %	0,67	1,88 %	1,67	4,97 %	0,93	3,57 %
Charges locatives non récupérables	7,13	17,86 %	10,09	27,25 %	11,38	32,02 %	10,06	30,05 %	12,81	49,42 %
Sous-total charges externes	14,70	36,85 %	16,94	45,75 %	23,68	66,59 %	22,75	67,96 %	21,93	84,64 %
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	1,21	3,03 %	0,20	0,53 %	-1,59	-4,48 %	0,57	1,72 %	-1,94	-7,48 %
Sous-total charges internes	1,21	3,04 %	0,20	0,53 %	-1,59	-4,49 %	0,57	1,72 %	-1,94	-7,48 %
Total des charges	15,91	39,89 %	17,14	46,28 %	22,09	62,10 %	23,32	69,68 %	19,99	77,16 %
RÉSULTAT COURANT	23,99	60,13 %	19,88	53,72 %	13,46	37,89 %	10,15	30,34 %	5,92	22,84 %
Variation du report à nouveau	-0,01	-0,01 %	-0,04	-0,08 %	0,86	2,45 %	-0,05	-0,13 %	0,22	0,84 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	24,00	60,16 %	19,92	53,81 %	12,60	35,45 %	10,20	30,48 %	5,70	22,00 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	24,00	60,15 %	19,92	53,81 %	12,60	35,44 %	10,20	30,48 %	5,36	20,69 %

NON-APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

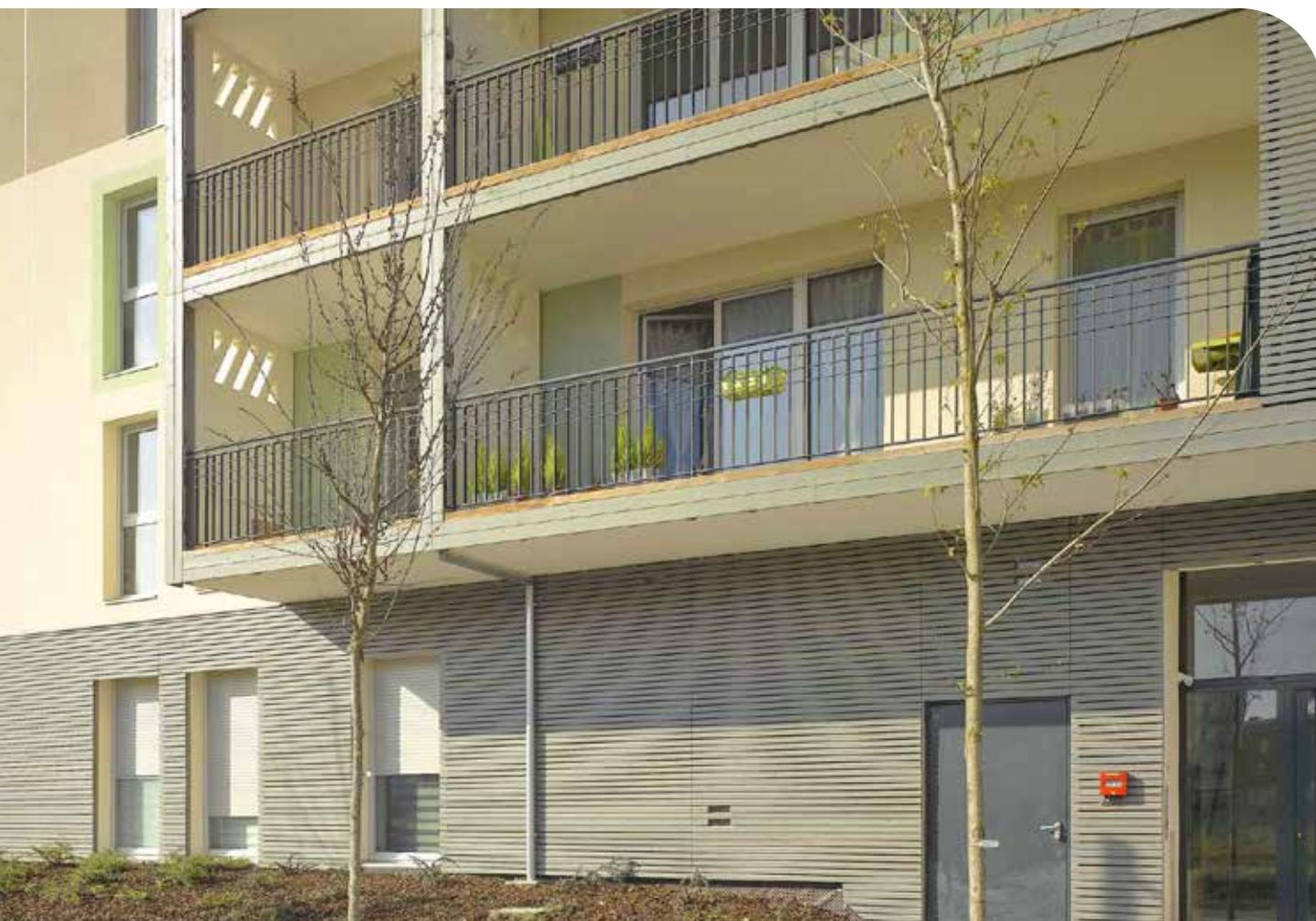
Aux termes de l'article L. 214-24 II du Code monétaire et financier tel qu'il résulte de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 transposant en droit interne la directive 2011/61/UE dite « directive européenne AIFM », les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont qualifiées par la loi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

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

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

INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 (« 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.



4 – 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 contrôle permanent, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

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

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

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

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

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous remettre le rapport annuel de votre Conseil de surveillance à l'occasion de notre Assemblée Générale 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024. Nous vous renvoyons au détail de ces derniers, ainsi qu'aux rapports du Commissaire aux comptes, raison pour laquelle nous ne reprendrons que quelques données significatives de notre SCPI.

En complément du rapport du Liquidateur AEW, permettez-nous toutefois d'attirer votre attention sur quelques points.

□ Vente du patrimoine « au fil de l'eau » et prorogation des opérations de liquidation

La stratégie suivie repose sur une cession progressive des appartements, réalisée « à la découpe et au fil de l'eau ». Cela signifie que les biens sont vendus un par un, au fur et à mesure de leur libération, et non en un lot unique, une fois le délai légal de 9 années de location écoulé. De plus, lorsque les sommes disponibles issues de ces ventes le permettent, le Liquidateur procède au remboursement des souscripteurs. C'est ainsi que, depuis 2022, FRUCTIRÉSIDENCE a entamé la cession des logements qui ont été loués depuis plus de neuf ans : 12 appartements vendus en 2024 sont venus s'ajouter aux 16 qui l'avaient été en 2023.

Le montant total des ventes réalisées en 2024 s'élève à 3,05 M€, soit 2,5 % en dessous de leur valeur comptable d'origine, mais 4,2 % au-dessus des estimations d'expertise du 31 décembre 2023. Ce « gain optique » par rapport à la valeur d'expertise est à relativiser puisque le patrimoine est expertisé comme devant être vendu en bloc, alors que ce n'est pas le cas.

La liquidation n'étant pas achevée dans les trois ans suivant la dissolution, la législation impose une prorogation annuelle. Ainsi, il nous est proposé, via une décision d'Assemblée Générale Extraordinaire, de prolonger d'un an les opérations de liquidation, soit jusqu'à l'Assemblée Générale portant sur les comptes de l'exercice 2025. Si elle est approuvée, le mandat du Liquidateur AEW sera renouvelé pour cette même durée. Puisque ces opérations, comme nous venons de le développer, ne seront toujours pas achevées dans un an, il nous faudra prendre une décision identique d'année en année.

□ Valorisation et revenus du patrimoine

Les loyers facturés sur l'année 2024 s'élèvent à 669 068 €, en recul de -20 % par rapport à 2023, du fait de la liquidation progressive du patrimoine. Le taux d'encaissement des loyers reste excellent, à... 101 %. Ce taux exceptionnel supérieur à 100 % est dû à des remboursements de charges sur exercices antérieurs. En 2024, 9 logements ont été libérés, aucun n'a été reloué conformément à la politique de cessions. En fin d'année, 18 logements restaient vacants en prévision de leur vente.

Le résultat net de l'exercice 2024 s'élève à 184 073 €, en baisse de 42 % par rapport à 2023. Un revenu brut de 5,70 € par part a été distribué, pour un résultat par part de 5,92 €. Le report à nouveau s'établit à 1,43 € par part.

Les remboursements de capital se sont poursuivis en 2024 : un montant de 94 € par part a été versé au titre des ventes de 2024. Depuis les premières cessions, un total de 434 € par part nous a été, soit 35 % du prix de souscription initial qui était de 1 250 €.

À quoi faut-il s'attendre pour l'avenir ? En fin d'année, 71 logements restaient en patrimoine, dont 7 en cours de vente représentant un montant net vendeur de 1,9 M€. Les expertises de fin d'année 2024 valorisent le patrimoine à 18,7 M€, en baisse de 17,5 % par rapport à 2023, principalement en raison des ventes réalisées dans l'année. À périmètre constant (sans tenir compte des cessions intervenues, par conséquent), la valeur vénale enregistre une diminution annuelle de 5,3 %, en cohérence avec la tendance nationale de baisse des prix au m².

Globalement, la situation du marché immobilier résidentiel est loin d'être bonne : le volume total investi a diminué de 20 % en 2024 par rapport à 2023, passant de 3 Mds€ à 2,4 Mds€.

Une lueur d'espoir ? La récente baisse des taux des crédits, le dynamisme des banques qui semblent démontrer en ce début d'année 2025, une réelle volonté de réaliser de nombreuses opérations est une donnée dont il faut tenir compte. C'est pourquoi les analystes estiment que les marchés immobiliers, principalement influencés par les taux d'intérêt et les conditions d'emprunt des particuliers, devraient se stabiliser voire se redresser. En ce début d'année 2025, les tableaux titrent « Immobilier : ça repart ». Sans entrer dans les détails chiffrés, force est de constater que le nombre de permis de construire accordés est au plus bas. Pour la seule Île-de-France, le nombre d'autorisations de nouveaux programmes immobiliers a baissé de 25 % en un an. Autrement dit, la pénurie creusée depuis la période pré-Covid n'est pas près de se résorber, ce qui devrait logiquement favoriser à moyen terme la valorisation de notre patrimoine.

Le cas des 15 logements détenus par FRUCTIRÉSIDENCE à Villejuif est atypique. Sachez que nous en débattons avec le Liquidateur à l'occasion de chacune de nos réunions : diverses pistes sont étudiées en vue de la cession de ces locaux situés au sein d'une résidence seniors.

□ Notre avis sur les résolutions

Pour ce qui est des résolutions à caractère ordinaire, nous n'avons pas de commentaires particuliers à y apporter et conseillons à nos coassociés de les approuver. À titre extraordinaire, outre la résolution de prolongation de la liquidation que nous avons déjà abordée, figure une disposition technique relative à la modification des statuts rendue obligatoire dans le cadre d'une évolution des règles.

Désormais, la publication des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution d'une SCPI, sera directement publiée par la Société de gestion, sans approbation par l'Assemblée Générale annuelle.

Si vous êtes dans l'impossibilité d'assister en personne à cette réunion, vous avez la possibilité de voter par correspondance ou de donner procuration en remplissant le formulaire avec la mention : « Au Président du Conseil de surveillance ou à toute personne le représentant ».

Fait à Paris, le 18 mars 2025
Pour le Conseil de surveillance
Le Président du Conseil de surveillance
Serge BLANC



6 – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

Aux Associés
SCPI FRUCTIRÉSIDENCE
43, avenue Pierre Mendès France
75113 Paris 13

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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans 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. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société 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 12 mai 2025
Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde HAUSWIRTH

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

Aux Associés
SCPI FRUCTIRÉSIDENCE
43, avenue Pierre Mendès France
75113 Paris 13

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 2024 ;

- 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 2024, cette commission s'élève à 85 886 € ;

- 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.

Aucune commission n'a été versée au titre de l'exercice 2024 ;

- 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°-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 2024.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 12 mai 2025

Le Commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde HAUSWIRTH

7 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 19 JUIN 2025

ORDRE DU JOUR

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- 1 Lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2024.
- 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 Quitus au Liquidateur.
- 5 Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 6 Prorogation de la liquidation et renouvellement du mandat du Liquidateur.
- 7 Mise en conformité de l'article 26 des statuts avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 8 Mise en conformité des articles 33 et 34 des statuts avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025.
- 9 Mise à jour corrélative de l'article 31 des statuts.



LES RÉOLUTIONS

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

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 2024.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 184 072,93 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 37 576,09 €, forme un revenu distribuable de 221 649,02 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 177 195,90 € ;
- au report à nouveau, une somme de 44 453,12 €.

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, donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Cinquième 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.



□ De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide conformément à l'article R. 123-131 du Code de commerce de proroger pour une durée d'un an les opérations de liquidation, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 et renouvelle en conséquence le mandat du Liquidateur dans toutes ses dispositions pour la même durée.

Septième résolution

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

« ARTICLE 26 - POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de gestion ;
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.
- **en cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société, définies par la loi et servant de base à la fixation du prix de souscription des parts ou du prix de cession conseillé des parts, sur rapport motivé de la Société de gestion.**

(...) »

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

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, sous la condition suspensive du dépôt devant le Parlement d'un projet de loi de ratification de ladite ordonnance dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024, décide de modifier en conséquence les articles 33 et 34 des statuts relatifs aux Assemblées Générales comme suit :

- Modification de l'article 33 des statuts

« ARTICLE 33 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital social; sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

(...) »

Les autres dispositions de l'article 33 des statuts demeurent inchangées.

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

- Modification de l'article 34 des statuts

« ARTICLE 34 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

(...)

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins la moitié du capital social, sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

(...) »

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

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

Neuvième résolution

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur et du Conseil de surveillance, décide de mettre à jour l'article 31 des statuts relatifs à la convocation des Assemblées Générales comme suit :

« ARTICLE 31 - CONVOCATION

(...)

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

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

(...) »

Les autres dispositions de l'article 31 des statuts demeurent inchangées.

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

□ 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 du 23 juin 2017.



□ Société de gestion de portefeuille - Liquidateur

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

Siège social

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

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

Signatory of:

