



SCPI en liquidation

FRUCTIRESIDENCE

BULLETIN SEMESTRIEL

1^{ER} SEMESTRE 2025

Analyse : 1^{er} janvier au 30 juin 2025

Validité : 2^{ème} semestre 2025

L'ESSENTIEL AU 30/06/2025

721 ASSOCIÉS

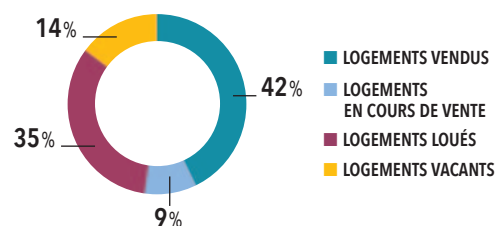
31 087 PARTS

118 LOGEMENTS ACQUIS

50 LOGEMENTS VENDUS

68 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

À LA UNE CE SEMESTRE

461€ : montant des remboursements par part versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 50 ventes réalisées, et représente 37% du prix de souscription initial.

Rappelons que si vos parts sont nanties au profit d'un établissement bancaire, il est indispensable que vous nous fassiez parvenir une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement pour pouvoir percevoir les remboursements.

Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Au cours du 1^{er} semestre 2025, FRUCTIRESIDENCE a cédé 3 logements (dont 1 à son locataire) pour 844 k€. Ce montant net acté des cessions est inférieur de 10% au prix de revient mais supérieur de 15% aux dernières valeurs d'expertise.

Par ailleurs, au 30 juin 2025, 10 logements sont en cours de vente (négociés ou sous promesse) pour un montant total de 2,7 M€, proche du prix de revient.

L'indicateur de liquidation du nombre de logements vendus et en cours de vente atteint ainsi 51% à fin juin 2025. Depuis le début de la vente du patrimoine, 50 logements ont été cédés pour un montant avoisinant 15 M€, supérieur de 3% au prix de revient.

En matière de gestion locative, 6 logements ont été libérés durant le premier semestre et aucun n'a été reloué. Au 30 juin, 26 logements sont vacants, dont 9 sont en cours de vente. Les loyers facturés sur le semestre s'élèvent à 320 k€ contre 323 k€ au semestre précédent.

En période de liquidation, la distribution de revenu porte sur l'essentiel du résultat de la période. Ainsi, les produits du semestre ne couvrant pas les charges, un revenu courant sera mis en distribution uniquement au titre du deuxième semestre 2025.

Parallèlement, le 12^{ème} remboursement du produit des ventes, de 27 € par part, a été mis en paiement en avril 2025.

Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors des Assemblées Générales de juin et juillet (voir rubrique « Vie sociale » au verso), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Antoine BARBIER

Directeur d'AEW Patrimoine

Conjoncture immobilière

Le marché résidentiel ancien montre des signes de reprise au premier semestre 2025, avec une augmentation notable des transactions et une stabilisation des prix. Le secteur bénéficie de plusieurs facteurs positifs qui ont permis aux acheteurs de regagner en pouvoir d'achat : notamment sept baisses successives des taux d'intérêt de la BCE pour aboutir à 3,11% sur 20 ans et une inflation stabilisée à 0,7%.

Après une baisse significative des prix sur deux ans, cette tendance semble s'être inversée, avec une légère progression constatée par certaines agences frôlant les 1% en moyenne. Cependant, les prix restent encore en deçà de leurs niveaux pré-pandémie dans de nombreuses régions, en particulier en Île-de-France et à Paris, où ils se stabilisent après une diminution de 9,4% depuis 2022. À l'échelle nationale, une hausse de 2 à 3% des prix est attendue en 2025, portée par une reprise des transactions estimée à +10%. Durant le semestre, des hausses de transactions ont été observées dans toutes les régions, une première depuis 2015. Si l'investissement locatif reste en retrait, partiellement en raison de la fiscalité croissante et de la complexification des mises en location, les primo-accédants sont plus présents sur le marché.

Le marché résidentiel ancien semble donc entrer dans une phase de stabilisation et de reprise, avec des perspectives encourageantes. Il convient néanmoins de rester attentif à l'instabilité politique et géopolitique qui pourrait freiner cette dynamique positive.

FRUCTIRESIDENCE

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 31 087 000 euros. SCPI Immobilier résidentiel de type « Scellier ».

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 n°17-20 en date du 23/06/2017.

Société de gestion - Liquidateur : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».

329 255 046 RCS PARIS. Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Relation commerciale : 01 78 40 33 03 - relation.commerciale@eu.aew.com - www.aewpatrimoine.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet, www.aewpatrimoine.com



Signatory of:





ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2025

61,00%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

70,23%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

4 144 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

1 560 m²

SURFACES VACANTES

* 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, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

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

MARCHÉ DES PARTS

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information de FRUCTIRESIDENCE et sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors des confrontations des 26 mars et 25 juin 2025.

Au 30 juin 2025, 88 parts sont en attente de vente.

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », et plus particulièrement lorsqu'elle est en liquidation, les transactions sur le marché secondaire organisé peuvent se réaliser sur la base d'un prix fortement décoté. Par ailleurs, AEW conseille aux intervenants de tenir compte des remboursements de capital déjà versés pour déterminer le montant de leurs ordres.

Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier de 186,00 € TTI au 1^{er} janvier 2025, quel que soit le nombre de parts cédées.

Au cours du semestre, 753 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 455 377 €.

VENTES DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m ²	Cumul en % du patrimoine historique (118 logements)
Ventes années 2021 à 2024	13 705 084	47	2 809	40%
Ventes du 1 ^{er} semestre 2025	843 740	3	168	42%

ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
Années 2022 à 2024		434,00 €	434,00 €
1 ^{er} trimestre 2025	18/04/2025	27,00 €	461,00 €
2 ^{ème} trimestre 2025	-	-	-

REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2025	-	-	-	-
2 ^{ème} trimestre 2025	-	-	-	-

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8%.

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte, diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues. Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2025 s'est tenue avec un quorum de 40,28%. Elle a approuvé les cinq résolutions présentées avec une large majorité variant de 94,85% à 98,32%.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 1^{ER} JUILLET 2025

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 1^{er} juillet 2025 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 43,77%. Elle a approuvé les quatre résolutions présentées avec une très large majorité variant de 96,77% à 98,21%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en pages 34 et 35 du rapport annuel 2024, sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE. AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant.

La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet (www.aewpatrimoine.com).

RÈGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante : AEW - DPO - 43 Avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet www.aewpatrimoine.com

