



RAPPORT ANNUEL
2025
IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

FRUCTIRÉSIDENCE

SCPI DE TYPE « SCELLIER »
EN COURS DE LIQUIDATION





ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION LIQUIDATEUR AEW

Société par Actions Simplifiée 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 »

■ **Siège social :**

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Présidente

Madame Vanessa ROUX-COLLET

Directeur général délégué

Monsieur Pierre-Emmanuel JUILLARD

SCPI FRUCTIRÉSIDENCE

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

Commissaire aux comptes

■ **Titulaire :**

PRICEWATERHOUSECOOPERS,
représenté par Monsieur Stanislas HÉMERY

■ **Suppléant :**

Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU

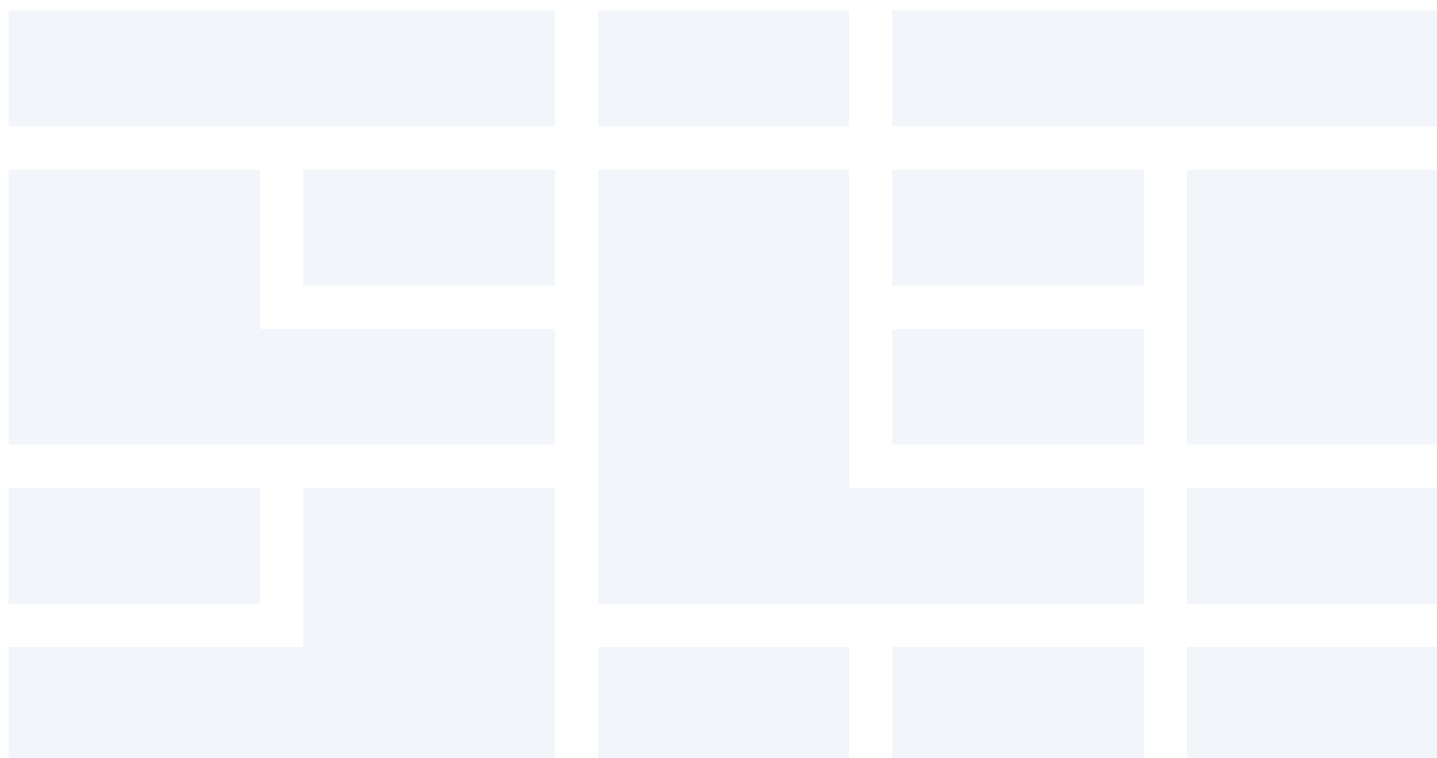
Expert externe en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE



SOMMAIRE

1	RAPPORT DE GESTION 4		
	■ Éditorial..... 4		
	■ Les données essentielles au 31 décembre 2025..... 6		
	■ Le patrimoine immobilier..... 8		
	■ Les résultats et la distribution..... 13		
	■ Le marché des parts..... 14		
2	COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 16		
	■ Les comptes..... 16		
	■ 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 dit « Taxonomie »..... 26		
4	ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 27		
5	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 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 18 JUIN 2026 34		
	■ Ordre du jour..... 34		
	■ Les résolutions..... 34		



ÉDITORIAL



Antoine BARBIÈRE
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de FRUCTIRÉSIDENTENCE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2025.

□ Dans l'ensemble, au cours des 15 dernières années, nous avons assisté à une hausse des prix de l'immobilier résidentiel dans de nombreuses régions, en particulier dans les grandes métropoles et les zones urbaines attractives. Cette augmentation des prix a été alimentée par une forte demande, une croissance économique, des politiques d'urbanisation et des facteurs tels que l'augmentation de la population et l'évolution des modes de vie.

Cependant, cette tendance a été accompagnée de périodes de volatilité et de ralentissements, notamment en raison de crises économiques et géopolitiques qui ont eu un impact significatif sur le marché immobilier. Ainsi, celle liée à l'invasion de l'Ukraine en 2022 a entraîné une nette contraction des prix avec une volatilité accrue due à l'inflation et à la remontée progressive des taux d'intérêt.

Le marché français de l'immobilier résidentiel ancien a toutefois retrouvé des signes de vitalité en 2025. L'année a été marquée par une reprise des transactions, atteignant 951 000 ventes, soit une hausse de 12,5 % par rapport à 2024, égalant ainsi les niveaux de 2017. Cette performance est attribuée à une conjonction favorable : la maîtrise des prix et la stabilisation des taux d'intérêt autour de 3 %.

Cette dynamique se traduit par une légère augmentation des prix des logements anciens, de 1,1 % au niveau national, avec une tendance plus marquée pour les appartements (+1,5 %) que pour les maisons (+0,8 %). En Île-de-France, la progression est de 0,7 % (+1,2 % pour les appartements, -0,4 % pour les maisons), tandis que les autres régions affichent une hausse de 1,2 %.

Cette reprise, légère, ne gomme cependant pas les difficultés persistantes d'accès à la propriété, notamment pour les ménages modestes et les primo-accédants. Les taux d'emprunts immobiliers, bien que stabilisés, demeurent supérieurs aux niveaux d'avant 2022. L'augmentation des mensualités de remboursement de prêt et l'exigence accrue des banques en matière d'apport personnel (représentant environ 17 % du budget d'achat en moyenne nationale et plus de 130 000 € à Paris) rendent l'acquisition plus ardue.

Les prévisions pour 2026 suggèrent une continuité de ces tendances, avec un volume de transactions stable et des prix en légère hausse. Mais le marché reste fragile et soumis à de nombreuses incertitudes. Ainsi, au moment de la rédaction du présent rapport, il est encore trop tôt pour discerner les répercussions sur le contexte économique global, et par extension sur les différents marchés immobiliers, du conflit au Moyen-Orient.

□ 2025 marque une amélioration progressive également pour une partie des fonds immobiliers grand public, après deux années difficiles. La collecte nette des SCPI augmente nettement (+29 % sur un an à 4,6 Mds€), tirée par des souscriptions importantes, proche des niveaux pré-crise. Les SCPI diversifiées dominent la collecte brute (65 %), suivies des bureaux (24 %) et des segments sectoriels.

Au 31 décembre 2025, la capitalisation des SCPI s'établit à 89 Mds€, en hausse de 0,6 % sur un an.

Toujours en fin d'année, le stock de parts en attente s'élève à 2,8 Md€ (3,1 % de la capitalisation), concentré sur 15 SCPI gérées par 7 sociétés. Le marché secondaire reste néanmoins actif avec 967 M€ échangés sur l'année (1,1 % de la capitalisation).

Le taux de distribution moyen des SCPI ressort à 4,91 % en 2025, en hausse de 0,19 point par rapport à 2024. La moitié des véhicules maintiennent ou augmentent leurs distributions ; et l'autre moitié les réduisent d'environ 10 % en moyenne.

La performance globale des SCPI en 2025 est positive (+1,46 %), soutenue par des gains dans les segments diversifiés (+6,3 %), logistique et locaux d'activité (+5,8 %), et commerces (+4,1 %). Les prépondérances santé/éducation et résidentiel affichent des performances négatives en raison de réévaluations de parts.

Quant aux OPCI grand public, ils enregistrent une baisse de décollecte (-36 % par rapport à 2024) et une résilience de la performance (+0,9 %). L'actif net total s'établit à 11 Mds€, en repli de 12 % sur l'année.

□ Concernant FRUCTIRÉSIDENTE, l'évolution du marché a eu un impact certain sur le bilan financier et le rythme des ventes. Sur les 118 logements constituant son patrimoine d'origine, 83 restaient en effet à vendre en début d'année 2024 (70 % du patrimoine) et 71 en début d'année 2025 (60 %).

- Initiée en 2021, la cession des logements de FRUCTIRÉSIDENTE loués pendant au moins 9 ans est entrée dans sa phase active en 2022, en privilégiant la vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire logement vacant par logement vacant. Dans un contexte où les conditions de marché ont encore imposé d'être très réactif, voire proactif, sur les prix des logements commercialisés pour rester cohérent avec les prix métriques du marché et rencontrer la demande, le total des ventes actées en 2025 s'élève à 2,8 M€, montant inférieur de 7 % à la valeur comptable d'origine. FRUCTIRÉSIDENTE a ainsi négocié et cédé 10 logements durant l'exercice (12 en 2024).
- En fin d'année, sur les 61 logements encore en patrimoine, 11 sont en cours de cession (sous promesse ou négociés avec un acquéreur) pour un montant total net vendeur de 2,7 M€. L'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié) atteint 58 % du patrimoine. Depuis le début de la vente du patrimoine, FRUCTIRÉSIDENTE a cédé 57 logements, soit 48 % du nombre historique de logements et 47 % de la surface historique, pour un prix de vente global de 16,51 M€, supérieur de 2,2 % au prix d'achat.
- Les remboursements de capital ont été poursuivis. Un montant de 87 € par part a été mis en paiement au titre des ventes réalisées au cours des quatre trimestres 2025. Au total, depuis les premières ventes de logements, 521 € ont été remboursés aux associés, soit 42 % du prix de souscription initial (1 250 €).
- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2024 font ressortir une valorisation de 15,5 M€, en diminution globale de 17,4 % par rapport à 2024, essentiellement compte tenu des 10 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 2 %. Cette diminution de valorisation s'explique principalement par des ajustements des valeurs métriques selon les dernières ventes réalisées.

- Durant l'année, 13 logements de FRUCTIRÉSIDENTE ont été libérés et aucun n'a été reloué. 21 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 2025 s'établissent à 611 k€ en contraction de -58 k€ (-9 %) par rapport à l'exercice précédent. Le taux d'encaissement des loyers demeure excellent à 100 %.

- Le résultat de l'exercice s'établit à 27 k€, en diminution de -156 k€ par rapport à l'exercice précédent, en raison de la baisse des loyers et d'une provision pour un risque de reddition de charges négatives.

Aucun revenu d'exploitation n'a été mis en distribution au titre de l'exercice 2025. Le résultat (0,88 € par part) est intégralement porté en report à nouveau, qui s'établit à 71 895 €, soit 2,31 € par part.

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 2026 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.

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 2025

Chiffres clés

- Date de création :
9 octobre 2009
- En liquidation :
depuis le 25 juin 2021
- Nombre d'associés :
721
- Nombre de parts :
31 087
- Capitaux collectés :
38 725 750 €
- Valeur de réalisation :
15 565 850 €
(soit 500,72 €/part)
- Revenu brut 2025
distribué par part :
—
- Remboursements
de capital 2025
par part :
87 €
- Remboursements
de capital cumulés
par part :
521 €

Patrimoine

- Nombre de logements
acquis :
118
- Nombre de logements
vendus :
57
- Nombre de logements
en patrimoine :
61
- Indicateur de liquidation
(en % du nombre
de logements) :
58 %





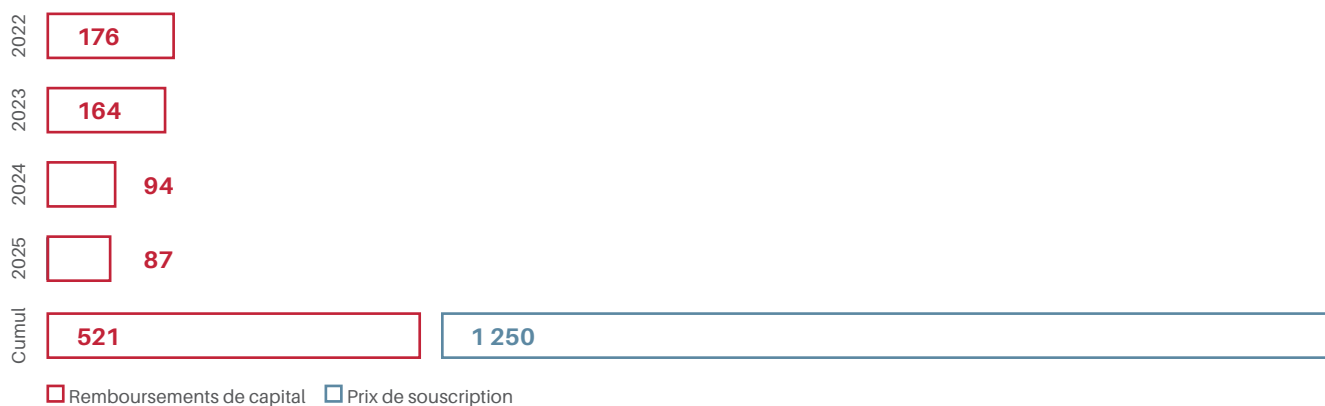
□ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2025/2024
Valeur comptable	18 412 292	592,28	-13,96 %
Valeur vénale / expertise	15 464 000	497,44	-17,42 %
Valeur de réalisation	15 565 850	500,72	-17,20 %
Valeur de reconstitution	18 517 718	595,67	-16,85 %

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

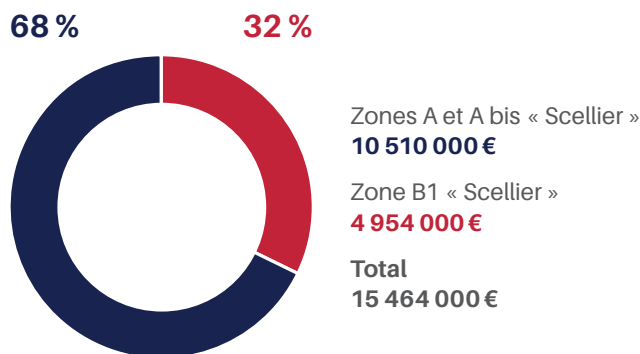
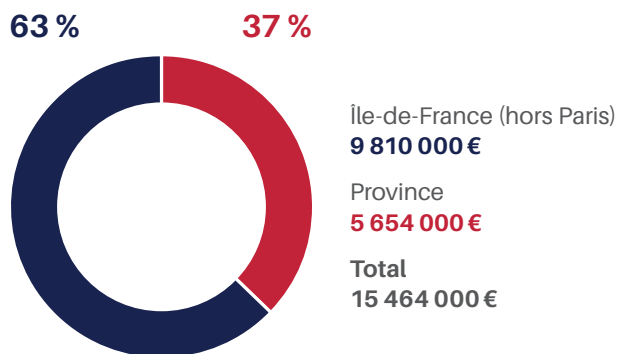


□ Remboursements de capital et prix de souscription (en €/part)



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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



Les 61 logements (58 appartements et 3 maisons), répartis sur 10 sites, représentent 4 314 m², localisés à 54 % en région parisienne et à 46 % 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 depuis 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 2025, les 21 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 10 appartements durant l'exercice (6 vacants, 3 aux locataires et 1 occupé à un investisseur).

Le total des ventes actées en 2025 s'élève à 2 802 865 €, montant inférieur de 7 % à la valeur comptable d'origine.

Une moins-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 213 770 € (-6,88 € par part) a été dégagée.

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 84 086 € TTC.

En fin d'année, sur les 61 logements encore en patrimoine, 4 logements sont sous promesse de vente (3 vacants et 1 au locataire) et 7 logements font l'objet d'un prix négocié avec un acquéreur (4 vacants et 3 aux locataires), pour un montant total net vendeur de 2,7 M€.

Ventes du patrimoine réalisées en 2025 (en €)

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	PLUS OU MOINS-VALUE COMP-TABLE ⁽³⁾	COMMISSION DE CESSION FIXE TTC LIQUIDATEUR	ÉCART PRIX DE VENTE/ PRIX D'ACHAT HORS DROITS	ÉCART PRIX DE VENTE/ EXPERTISE 31/12/2024
MARSEILLE (13) 16, traverse des Juifs	PR - B1	Ap	67	1	267 610	258 373	-9 237	7 751	-3,5 %	2,6 %
BAILLY-ROMAINVILLIERS (77) Rue des Murons	IDF - A	Ap	39	1	149 853	166 019	16 166	4 981	10,8 %	-6,4 %
CLICHY (92) 48, rue de Neuilly (bâtiment B)	IDF - A bis	Ap	66	1	408 187	419 417	11 230	12 583	2,8 %	-10,5 %
LYON (69) 15, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap	113	2	456 074	487 742	31 668	14 632	6,9 %	13,6 %
NICE (06) 156, Boulevard Napoléon III	PR - A	Ap	42	1	256 032	204 785	-51 247	6 144	-20,0 %	-33,5 %
GARCHES (92) 1, allée Henry Wilson 1-3, allée Frank Lloyd Wright	IDF - A bis	Ap	132	2	1 016 870	845 583	-171 287	25 367	-16,8 %	-3,7 %
NOGENT-SUR-MARNE (94) 2 bis, rue Jacques Kable	IDF - A bis	Ap	44	1	291 856	259 223	-32 633	7 777	-11,2 %	2,3 %
STRASBOURG (67) 6, place de l'hippodrome	PR - B1	Ap	48	1	170 153	161 722	-8 431	4 852	-5,0 %	-7,6 %
TOTAL			552	10	3 016 635	2 802 865	-213 770	84 086	-7,1 %	-4,7 %

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

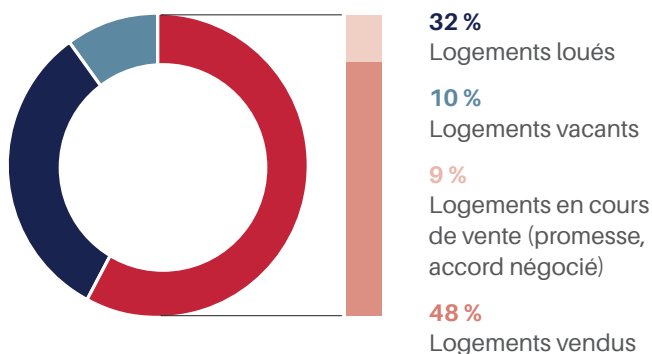
(2) Ap : appartements.

(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 57 logements, soit 48 % du nombre historique de logements et 47 % de la surface historique, pour un prix de vente global de 16,51 M€, supérieur de 2,2 % 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 58 % du patrimoine.

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

- 27,00 € par part ont été versés en avril 2025 au titre des ventes réalisées durant le premier trimestre de l'exercice ;
- 30,00 € par part ont été versés en octobre 2025 au titre des ventes réalisées durant les deuxième et troisième trimestres de l'exercice ;
- 30,00 € par part ont été versés en janvier 2026 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, 521 € ont été remboursés aux associés, soit 42 % du prix de souscription initial (1 250 €).

Ventes actées, remboursements de capital et prix de souscription (par part/en €)

2021	4,84	0	
2022	169,34	176	
2023	168,62	164	
2024	98,06	94	
2025	90,16	87	
Cumul	531,02	521	1 250

Prix de vente acté
 Remboursements de capital
 Prix de souscription

L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2024	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	29 275 302	-2 704 569	26 570 733
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-287 114	-311 400	-598 514
- Commissions de souscription	-7 302 195	—	-7 302 195
- Achat d'immeubles	-34 461 817	—	-34 461 817
+ Vente d'immeubles	13 134 740	3 016 634	16 151 374
- Frais d'acquisition	-224 390	—	-224 390
- Divers ⁽¹⁾	-105 238	—	-105 238
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	29 288	665	29 953

(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 29 953 € au 31 décembre 2025.



□ 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 2025 (en €)

Coût historique des terrains et des constructions locatives	18 310 442
Valeur comptable nette	18 310 442
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	15 464 000

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	18 310 442	—	—
Autres éléments d'actifs	101 850	101 850	101 850
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	—	15 464 000	—
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	—	—	16 604 836
Commission de souscription théorique	—	—	1 811 033
Total global	18 412 292	15 565 850	18 517 718
Nombre de parts	31 087	31 087	31 087
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	592,28	500,72	595,67

□ État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2025

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2025 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2025/2024 EN %	ESTIMATION HORS DROITS 2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2025/2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT
Île-de-France (hors Paris)	11 778 182	9 810 000	-16,71	10 535 940	11 930 000	-17,77	10 152 681	-3,38 %
Province	6 532 259	5 654 000	-13,44	6 068 896	6 796 000	-16,80	5 631 737	0,40 %
TOTAUX	18 310 441	15 464 000	-15,5	16 604 836	18 726 000	-17,4	15 784 418	-2,0 %

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2025 font ressortir une valorisation de 15 484 000 €, en diminution globale de 17,4 % par rapport à 2024, essentiellement compte tenu des 10 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 2 %. Cette diminution de valorisation s'explique principalement par des ajustements des valeurs métriques selon les dernières ventes réalisées.

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 occupé » 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 15,5 % à leur prix de revient.

□ La gestion immobilière

13 logements de FRUCTIRÉSIDENCE ont été libérés durant l'année 2025 (757 m²), dont 7 au second semestre, et aucun n'a été reloué. Le taux de libération annuel des logements avoisine 18 %, contre 11 % en 2024 et 17 % en 2023.

Au 31 décembre 2025, la SCPI compte 21 logements vacants destinés à la vente. Ils représentent 1 349 m², soit 36 % de la superficie restante, et des loyers estimés à 206 k€ en rythme annuel. Parmi ces logements vacants, 7 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 73,48 % à 64,13 %.

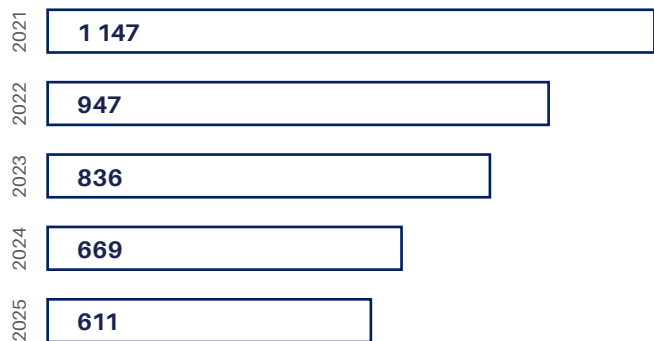
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements (vacants pour travaux par exemple).

Au quatrième trimestre 2025, le taux d'occupation financier s'établit à 71,41 %, contre 73,36 % au dernier trimestre 2024. Calculé sur l'ensemble de l'année 2025 ce taux s'établit à 74,61 %, similaire à 2024 (73,45 %), 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 2025 s'établissent à 610 569 €, en contraction de 9 % (-58 k€) par rapport à 2024, et inférieur de 27 % à la moyenne sur 5 ans (2021-2025).

Évolution des loyers facturés sur 5 ans (en k€)



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste excellent, eu égard au contexte économique et social, à 100 %. Au 31 décembre 2025, 27 % 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.

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 36 640 € (1,18 € par part), dans 40 lots privatifs, soit en moyenne 916 € par logement (20 447 € pour 16 logements en 2024).

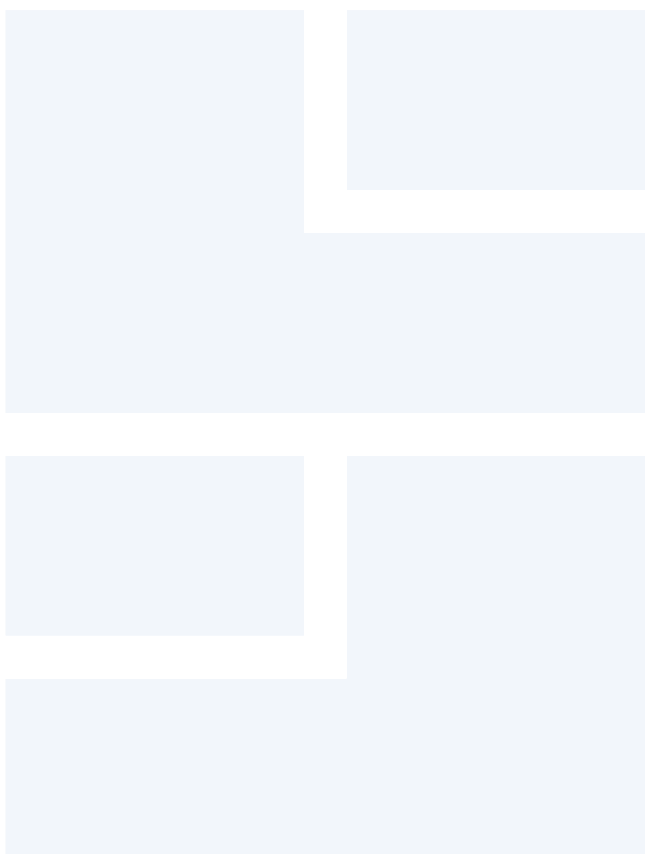
Cinq logements sur 4 sites différents font l'objet de déclarations de sinistres consécutivement à des infiltrations d'eau. Les travaux correctifs sont en cours.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2025 pour atteindre en cumulé la somme de 72 343 € couvrant 28 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis).

Cette provision a augmenté en valeur nette de 13 069 € comparée à celle du 31 décembre 2024 (59 274 €). Une dotation complémentaire de 15 329 € et une reprise sur provision de 2 261 € ont été effectuées sur l'exercice. Ce montant recouvre en partie les redevances de charges facturées aux locataires partis.

Sept dossiers locatifs sont en procédure judiciaire, pour une créance globale de 67 891 € (56 929 € en 2024) provisionnée intégralement en créances douteuses.

Sur l'exercice, 26 baux, pour un montant de loyers et charges de 465 k€, ont été couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI). Les cotisations afférentes s'élèvent à 9 308 € (9 907 € en 2024), soit 0,30 € par part. Aucun dossier n'a été déclaré en sinistre durant l'exercice.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à 27 442 €, en diminution de -156 k€ par rapport à l'exercice précédent.

Il est principalement impacté par la contraction des loyers de -58 k€ et une provision de 59 k€ pour un risque de reddition de charges négatives sur les exercices antérieurs. Il faut par ailleurs rappeler que l'exercice 2024 a bénéficié d'un apport au résultat de +60 k€ suite au recouvrement de plusieurs créances locataires significatives.

Parallèlement, dans un contexte de resserrement des taux de placement sécurisé, toujours positifs mais en phase de stabilisation, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie s'élèvent à 18 253 €, contre 29 996 € en 2024 (-12 k€).

Aucun revenu d'exploitation n'a été mis en distribution au titre de l'exercice 2025. Le résultat (0,88 € par part) est intégralement porté en report à nouveau.

Ainsi, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 71 895 €, soit 2,31 € par part.

L'évolution du prix de la part (en €)

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
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
2025	—	—	—	—	—	2,31

(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 31/12/2021	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
AU 31/12/2025	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⁾
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	—	—
2025	31 087 000	—	31 087	721	—	—

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 721 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.

Il est 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. En l'absence d'ordre d'achat sur les registres, aucun prix d'exécution n'a été déterminé lors des 4 confrontations de l'exercice.

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 2025, 82 parts sont en attente de vente.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 753 parts ont été échangées (1 transaction) pour un montant total hors droits de 455 377 €. Il s'agit d'un transfert de parts entre personnes morales d'un même groupe dans le cadre d'une réorganisation juridique.

La rémunération du Liquidateur reçue au titre de l'exercice 2025 est constituée de frais de dossier relatifs à des successions/donations ou à des transferts de part de gré à gré.

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
2021	5	0,02 %	88	1 710
2022	0	—	25	293
2023	0	—	24	810
2024	9	0,03 %	144	904
2025	753	2,42 %	82	760

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

2 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2025 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	Valeurs bilantielles 31/12/2025	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2025	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	18 310 442	15 464 000	21 327 077	18 726 000
Total I : Placements immobiliers	18 310 442	15 464 000	21 327 077	18 726 000
Immobilisations financières				
Total II : Immobilisations financières	0	0	0	0
Actifs d'exploitation				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	185 993	185 993	158 184	158 184
Autres créances	513 639	513 639	126 848	126 848
Provisions pour dépréciation des créances	-72 343	-72 343	-59 274	-59 274
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	1 239 897	1 239 897	945 434	945 434
Total III	1 867 186	1 867 186	1 171 192	1 171 192
Passifs d'exploitation				
Provisions générales pour risques et charges	-59 314	-59 314	0	0
Dettes				
Dettes financières	-29 684	-29 684	-38 176	-38 176
Dettes d'exploitation	-263 327	-263 327	-109 123	-109 123
Dettes diverses	-1 413 011	-1 413 011	-950 152	-950 152
Total IV	-1 765 337	-1 765 337	-1 097 451	-1 097 451
Comptes de régularisation actif et passif				
Total V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	18 412 292	—	21 400 818	—
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾	—	15 565 850	—	18 799 741

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

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

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2025 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2024	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2025
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	-287 114	—	-311 400	-598 514
Report à nouveau	37 576	6 877	—	44 453
Résultat en instance d'affectation	184 073	-184 073	0	0
Résultat de l'exercice	—	—	27 442	27 442
Acomptes sur distribution	-177 196	177 196	0	0
Acomptes sur liquidation⁽¹⁾	-9 450 448	9 450 448	-12 155 017	-12 155 017
TOTAL GÉNÉRAL	21 400 818	9 450 448	-12 438 974	18 412 292

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2026.



Le compte de résultat au 31 décembre 2025 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	610 569	669 068
Charges facturées	68 306	64 707
Produits annexes	240	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 261	63 134
Total I : Produits immobiliers	681 375	796 910
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-68 306	-64 707
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-13 000	-28 775
Autres charges immobilières	-369 497	-398 128
Dépréciation des créances douteuses	-15 329	-2 877
Total II : Charges immobilières	-466 132	-494 487
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	215 243	302 422
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	0	106 489
Total I : Produits d'exploitation	0	106 489
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-80 115	-177 258
Charges d'exploitation de la société	-52 398	-67 547
Diverses charges d'exploitation	-14 226	-10 000
Dotations aux provisions d'exploitation	-59 314	0
Total II : Charges d'exploitation	-206 054	-254 805
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-206 054	-148 316
Produits financiers		
Autres produits financiers	18 253	29 966
Total I : Produits financiers	18 253	29 966
Charges financières		
Total II : Charges financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	18 253	29 966
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)	27 442	184 073

PRÉAMBULE

□ Base de préparation des comptes sociaux Plan comptable général art. 121-1 à 121-5 et 831-1

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2025 est établi conformément au règlement ANC n° 2022-06 et au règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016, ainsi qu'aux principes généralement admis.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices.

L'exercice a une durée de douze mois recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

Seules sont exprimées les informations significatives.

□ Changement de méthodes comptables Plan comptable général art. 122-1 à 122-2, 831-2 et 831-3

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 pour appliquer le règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025.

Ce changement a été appliqué de manière prospective à compter du 1^{er} janvier 2025 aux transactions survenues après la date de première application du 1^{er} janvier 2025.



Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n° 2022-06 au 1^{er} janvier 2025 sont les suivants :

- les comptes de transferts de charges sont supprimés et sont remplacés par des comptes de charges créditeurs ;
- conformément à l'article 513-5 du plan comptable général, la notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :
 - 1 les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'événement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet événement. Les éléments qui étaient précédemment classés en résultat exceptionnel mais qui se rattachaient à la gestion courante sont reclassés en résultat d'exploitation (impact résultat lié aux cessions d'actifs notamment) ;
 - 2 les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel ;
 - 3 les corrections d'erreurs, à l'exception de celles qui concernent des écritures initialement imputées directement sur les capitaux propres.

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

Ci-après, un tableau mentionnant les impacts du changement de réglementation déterminés à l'ouverture précisant les postes concernés :

Changement de réglementation comptable

	31/12/2025 PUBLIÉE	31/12/2025 PROFORMA	31/12/2024
Transfert de charges d'exploitation	—	84 085,94	91 372,89
Transfert de charges sur frais d'augmentation de capital	—	—	—
Transferts de charges sur frais d'acquisition	—	—	—
Transferts de charges sur frais de cession	—	13 543,69	15 116,30

□ Informations sur les règles générales d'évaluation

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

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

□ Faits significatifs

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

Au cours de l'exercice 2025, FRUCTIRÉSIDENCE a cédé :

- 1 lot sur l'actif Le Square à Marseille pour un montant de 258 k€ ;
- 2 lots sur l'actif Le Bel Air à Garches pour un montant de 846 k€ ;
- 1 lot sur l'actif Villa Hortense à Nice pour un montant de 205 k€ ;
- 2 lots sur l'actif Voie Lactée à Lyon pour un montant de 488 k€ ;
- 1 lot sur l'actif Jardin des Deux Rives à Strasbourg pour un montant de 162 k€ ;
- 1 lot sur l'actif Rue de Neuilly à Clichy pour un montant de 419 k€ ;
- 1 lot sur l'actif Jardin d'Opale à Nogent-sur-Marne pour un montant de 259 k€ ;
- 1 lot sur l'actif Les Closeries à Bailly-Romainvilliers pour un montant de 166 k€.

Pour rappel, la SCPI FRUCTIRÉSIDENCE est entrée en liquidation à la suite de l'approbation de l'AG en date du 17/06/2021.

□ Informations diverses

État du patrimoine au 31 décembre 2025

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. Une provision à hauteur de 59 k€ a été constituée au cours de 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 8 166,81 € sur l'exercice.

Événements post-clôture

Néant.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2025 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	21 314 668	—	3 012 870	18 301 798
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	12 409	0	3 765	8 644
TOTAL	21 327 077	0	3 016 635	18 310 442

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2025 (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 « État synthétique du patrimoine » par typologie d'immeubles

et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine à venir au terme statutaire.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « SCCELLIER » ⁽¹⁾	TYPE ⁽²⁾	SURFACE EN M ² HABITA- BLES	NOMBRE DE LOGE- MENTS	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUI- SITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
MARSEILLE (13) 16, traverse des Juifs	PR - B1	Ap	197	3	22/12/2011	779 622	—	779 622	1 047 232
BAILLY- ROMAINVILLIERS (77) Rue des Murons	IDF - A	Ap M	509	5 3	02/10/2012	1 935 742	—	1 935 742	2 085 595
CLICHY (92) 48, rue de Neuilly (bâtiment B)	IDF - A bis	Ap	68	1	01/06/2011	419 279	—	419 279	827 466
BALMA (31) Rue de Luan	PR - B1	Ap	433	5	02/04/2012	1 343 261	—	1 343 261	1 343 261
LYON (69) 15, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap	67	1	26/06/2013	268 802	—	268 802	724 876
VILLEJUIF (94) 112-116, rue Jean Jaurès	IDF - A bis	RS	749	15	30/10/2013	4 510 000	—	4 510 000	4 510 000
GARCHES (92) 1, allée Henry Wilson 1-3, allée Frank Lloyd Wright	IDF - A	Ap	65	1	19/10/2012	1 068 134	—	1 068 134	1 526 393
NOGENT-SUR- MARNE (94) 2 bis, rue Jacques Kable	IDF - A bis	Ap	388	6	27/05/2013	2 578 202	—	2 578 202	2 870 058
NICE (06) 156, Boulevard Napoléon III	PR - A	Ap	158	3	28/05/2013	965 604	—	965 604	1 221 636
GARCHES (92) 1, allée Henry Wilson 1-3, allée Frank Lloyd Wright	IDF - A bis	Ap	239	4	20/03/2014	1 258 181	8 644	1 266 825	1 825 436
STRASBOURG (67) 6, place de l'hippodrome	PR - B1	Ap	888	14	06/03/2014	3 174 970	—	3 174 970	3 345 123
TOTAL			3 760	61		18 301 797	8 644	18 310 441	21 327 076

(1) P : Paris / 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 2025 (en €)

CRÉANCES	31/12/2025	31/12/2024	DETTES	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	140 073	158 184	Dépôts reçus	29 684	38 176
Charges locatives	45 920	0			
Locataires et comptes rattachés			Dettes financières	29 684	38 176
Fournisseurs débiteurs	495 292	87 005	Locataires créditeurs	0	0
Syndics	10 349	28 051	Fournisseurs	263 327	109 123
Autres débiteurs	7 997	11 792	Dettes fiscales	0	0
Autres créances	513 639	126 848	Dettes d'exploitation	263 327	109 123
Provisions pour locataires douteux	-72 343	-59 274	Autres dettes d'exploitation	357 339	209 399
			Associés	1 055 672	740 753
Provisions pour dépréciation des créances	-72 343	-59 274	Dettes diverses	1 413 011	950 152
TOTAL GÉNÉRAL	627 289	225 758	TOTAL GÉNÉRAL	1 706 023	1 097 451

État des provisions au 31 décembre 2025 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2024	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2025
Provisions liées aux placements immobiliers					
Risques et charges	0	59 314	0	0	59 314
Créances douteuses	59 274	15 329	1 515	746	72 343
TOTAL	59 274	74 644	1 515	746	131 657



Ventilation des charges au 31 décembre 2025 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes non récupérables	80 616	88 617
Charges sur locaux vacants	46 816	—
Travaux - Remise en état	13 000	28 775
Charges non récupérables	241 319	309 511
Pertes sur créances irrécouvrables	746	—
Dotations pour créances douteuses	15 329	2 877
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	397 826	429 780

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Charges immobilières refacturables	68 306	64 707
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	68 306	64 707

CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Honoraires Commissaire aux comptes	20 343	20 777
Frais de cession des immeubles	—	15 116,30
Autres frais	32 055	31 654
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	52 398	67 547

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	10 000
Charges diverses	4 226	—
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	14 226	10 000

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2025	2024
Commission de gestion	80 115	85 886
Commissions sur arbitrages	-	91 373
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	80 115	177 258

Engagements hors bilan 2025 (en €)

ENGAGEMENTS DONNÉS	31/12/2025	31/12/2024
Actifs sous promesses de vente	1 040 126	638 956

AVAL, CAUTIONS	31/12/2025	31/12/2024
Cautions reçues des locataires	454 392	534 485

3

LES AUTRES INFORMATIONS

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

Résultats financiers par part (en €)

	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS	2025	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
Recettes locatives brutes	36,88	99,63 %	30,47	85,70 %	26,89	80,33 %	21,52	83,06 %	19,65	97,09 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,13	3,38 %	0,96	3,72 %	0,59	2,91 %
Produits divers	0,15	0,40 %	5,08	14,30 %	5,45	16,28 %	3,43	13,22 %	0,00	0,00 %
Total	37,02	100,00 %	35,55	100,00 %	33,47	100,00 %	25,91	100,00 %	20,24	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	4,67	12,61 %	9,53	26,81 %	8,57	25,61 %	5,70	22,01 %	2,58	12,73 %
Autres frais de gestion	1,83	4,96 %	2,08	5,87 %	2,45	7,33 %	2,49	9,64 %	2,14	10,59 %
Entretien du patrimoine	0,35	0,93 %	0,67	1,88 %	1,67	4,97 %	0,93	3,57 %	0,42	2,06 %
Charges locatives non récupérables	10,09	27,25 %	11,38	32,02 %	10,06	30,05 %	12,81	49,42 %	11,88	58,73 %
Sous-total charges externes	16,94	45,75 %	23,68	66,59 %	22,75	67,96 %	21,93	84,64 %	17,02	84,11 %
Provisions nettes										
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,20	0,53 %	-1,59	-4,48 %	0,57	1,72 %	-1,94	-7,48 %	2,33	11,50 %
Sous-total charges internes	0,20	0,53 %	-1,59	-4,49 %	0,57	1,72 %	-1,94	-7,48 %	2,33	11,50 %
Total des charges	17,14	46,28 %	22,09	62,10 %	23,32	69,68 %	19,99	77,16 %	19,35	95,61 %
RÉSULTAT COURANT	19,88	53,72 %	13,46	37,89 %	10,15	30,34 %	5,92	22,84 %	0,88	4,38 %
Variation du report à nouveau	-0,04	-0,08 %	0,86	2,45 %	-0,05	-0,13 %	0,22	0,84 %	0,88	4,36 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	19,92	53,81 %	12,60	35,45 %	10,20	30,48 %	5,70	22,00 %	0,00	0,00 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	19,92	53,81 %	12,60	35,44 %	10,20	30,48 %	5,70	22,00 %	0,00	0,00 %

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 DIT « TAXONOMIE »

Les investissements sous-jacents à FRUCTIRÉSIDENCE ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



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 prorogée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 1^{er} juillet 2025, 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 délégués.

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

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs :

- **le contrôle de premier niveau** est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto-contrôle ou de personnes dédiées au contrôle ;
- **le contrôle permanent (deuxième niveau)** est opéré par le RCCI, qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles ;
- **le contrôle ponctuel (troisième niveau)** est pris en charge par une entité extérieure à la Société, mandatée par les actionnaires d'AEW.

Mesdames, Messieurs,

Le dossier établi par la Société de gestion AEW met parfaitement en évidence les points forts de notre SCPI qui est en cours de liquidation amiable. Tout au long de l'année, lors de nos réunions « en présentiel » ou en visioconférence, les membres du Conseil de surveillance sont informés des événements qui concernent la gestion du patrimoine au jour le jour, les cessions d'actifs, la comptabilité et les contentieux.

Toutes les données nécessaires à votre information sont disponibles dans le dossier de l'Assemblée Générale disponible sur le site Internet ou qui vous est adressé par voie numérique, ou postale si vous en avez fait expressément la demande. Aussi, nous ne compléterons et commenterons que quelques points que nous estimons devoir mettre en valeur.

□ Stratégie de cession et dynamique commerciale

Rappelons que la cession du patrimoine locatif, composé de logements détenus depuis au moins 9 ans, a commencé en 2022. La stratégie adoptée par AEW et approuvée par votre Conseil de surveillance consiste à vendre les actifs « au fil de l'eau », logement vacant par logement vacant. Cette politique a été strictement appliquée jusqu'à présent. Cela étant, si une offre intéressante d'achat en bloc de plusieurs logements était présentée, elle serait bien entendu analysée en prenant en considération l'intérêt des associés de FRUCTIRÉSIDENCE. Dans le cadre de ce programme de cessions, ce sont 10 appartements qui ont été vendus en 2025. Le cumul des ventes actées en 2025 s'élève à 2,8 M€, un montant inférieur de 7 % à la valeur comptable d'origine.

À la fin de l'année 2025, le processus de liquidation affiche les indicateurs suivants :

- patrimoine restant : sur les 61 logements encore en portefeuille, 11 sont en cours de cession (sous promesse ou en négociation avancée) pour un montant net vendeur total de 2,7 M€ ;
- taux de liquidation : l'indicateur global (logements vendus + logements en cours de vente) atteint 58 % du patrimoine ;
- bilan depuis l'origine : depuis le lancement des ventes, 57 logements ont été cédés, représentant 48 % du nombre historique de logements. Le prix de vente global s'élève à 16,51 M€, montant supérieur de 2,2 % au prix d'achat initial.

Les opérations de cession ont continué au cours du premier trimestre 2026. À la date de notre réunion d'approbation des comptes, 5 appartements sont sous promesse de vente et 5 autres font l'objet d'un accord négocié. L'ensemble représente un montant proche de 2,2 M€.

Compte tenu du contexte économique et, hélas, des récents conflits au Moyen-Orient dont on doute qu'ils aient des conséquences favorables, on ne peut que constater que les ventes ne se font pas aussi rapidement qu'on aurait pu l'espérer en 2022 quand a été actée la mise en liquidation. Aussi, la Société de gestion - Liquidateur AEW a entrepris une revue des actifs afin d'adapter les grilles de prix, site par site, logement par logement afin d'être plus près de ce qui se pratique sur les marchés considérés.

□ Situation patrimoniale et activité locative

La valorisation du patrimoine, à périmètre constant, ne doit être considérée que globalement car l'expérience nous révèle que, immeuble par immeuble, appartement par appartement, les informations communiquées par les experts ne concordent pas toujours avec « la réalité du terrain ». Nous constatons par conséquent de fortes disparités entre les valeurs d'expertises au 31 décembre 2024 et les prix auxquels sont vendus tels ou tels lots.

Sur la base des valeurs d'expertise qui, in fine, ne reflètent qu'une tendance et non une vérité mathématique, est calculée la valeur de réalisation. Globalement, notre SCPI « vaut » 15 565 850 €, ce qui équivaut à 500,72 € par part. Pour se faire une idée de l'intérêt que présentait la souscription de parts de FRUCTIRÉSIDENCE, au prix de 1 250 €, il faut tenir compte des 521 € que nous avons déjà perçus sous forme d'acomptes sur liquidation (dont 94 € au titre de l'exercice 2025), de l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié et, bien entendu, des dividendes encaissés.

S'agissant, justement, des dividendes, il est logique que la liquidation du patrimoine impacte mécaniquement le rendement de l'activité locative. Moins de logements en cours de location = moins de loyers encaissés. Les loyers facturés sur l'exercice s'établissent à 611 k€, en contraction de 58 k€ (-9 %) par rapport à l'exercice précédent. Comme le précise la Société de gestion dans son propre rapport, 13 logements ont été libérés durant l'année et aucun n'a été reloué.

Au 31 décembre 2025, 21 logements sont vacants, volontairement laissés libres en prévision de leur commercialisation. Relevons par ailleurs que le taux d'encaissement des loyers demeure excellent, atteignant 100 %.

Il convient de souligner que la réduction du parc locatif consécutive aux cessions, conjuguée au maintien des frais de fonctionnement de la SCPI, rend impossible toute distribution de dividendes aux associés.

❑ Résultats financiers et distribution

C'est d'ailleurs ce qui ressort des comptes qu'il nous est demandé d'approuver. Si le résultat de l'exercice 2025 s'établit à 27 k€, aucun revenu d'exploitation n'a été mis en distribution au titre de 2025. Le résultat de l'exercice (0,88 € par part) est intégralement porté en report à nouveau, qui s'établit désormais à 71 895 € (soit 2,31 € par part). Ce sera donc probablement le cas pour les exercices à venir.

❑ Notre avis sur les résolutions de l'Assemblée Générale

Pour la partie « AGO » (Assemblée Générale Ordinaire) nous n'avons aucun commentaire à apporter car il s'agit des résolutions habituelles. Pour ce qui est de la partie « AGE » (Assemblée Générale Extraordinaire), nous devons nous conformer à la loi qui prévoit que si la clôture de la liquidation n'intervient pas dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, les opérations de liquidation doivent être prorogées annuellement. Il en ira ainsi chaque année.

Dans ces conditions, votre Conseil de surveillance vous suggère de voter en faveur de chacune des résolutions.

Fait à Paris, le 24 mars 2026
Pour le Conseil de surveillance
Le Président du Conseil de surveillance
Serge BLANC



LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale
SCPI FRUCTIRÉSIDENTE
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 FRUCTIRÉSIDENTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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 « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » 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 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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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 2 juin 2026
Le Commissaire aux comptes
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Stanislas HÉMERY

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Aux associés
SCPI FRUCTIRÉSIDENTE
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 monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier 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 passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

□ Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

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 2025 ;
- une commission de gestion, fixée à 10 % hors taxes 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 2025, cette commission s'élève à 80 115 € ;
- une commission de cession fixée à 2,5 % hors taxes du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Cette commission sera facturée à la Société par la Société de gestion/le Liquidateur et prélevée par la Société de gestion/le Liquidateur à la date de la cession de l'immeuble.
Au titre de l'exercice 2025, cette commission s'élève à 84 086 € ;
- une commission de cession sur les parts de 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^o-e du Code général des impôts), succession ou donation, cette somme étant indexée le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2010, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur et est publiée dans le bulletin trimestriel d'information en début d'année civile.
Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2025.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 2 juin 2026

Le Commissaire aux comptes
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
Stanislas HÉMERY





L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 18 JUIN 2026

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 2025.
- 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.

LES RÉOLUTIONS

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 2025.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 27 442,48 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 44 453,12 €, forme un revenu distribuable de 71 895,60 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 0,00 € ;
- au report à nouveau, une somme de 71 895,60 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 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 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 2026, et renouvelle en conséquence le mandat du Liquidateur dans toutes ses dispositions pour la même durée.



□ 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

Société par Actions Simplifiée 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:

