

# RAPPORT ANNUEL

M  
S  
FRUCTIRÉSIDENCE  
SCPI DE TYPE « SCELLIER »  
EN COURS DE LIQUIDATION  
S



# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## **SOCIÉTÉ DE GESTION LIQUIDATEUR AEW**

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris

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

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

### **PRÉSIDENT**

Monsieur Raphaël BRAULT

### **DIRECTEUR GÉNÉRAL**

Madame Vanessa ROUX-COLLET

## **SCPI FRUCTIRÉSIDENCE EN COURS DE LIQUIDATION**

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

#### **Président :**

Monsieur Serge BLANC

#### **Vice-président :**

Monsieur Renaud GABAUDE

#### **Membres du Conseil :**

Monsieur Pierre ANIORTE

Monsieur Jean-Pierre BOUSSIER

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur François CLAIROTTE

Monsieur Guy GALLIC

Madame Marie-Pascale LEMAIRE

Monsieur Jean-Pierre PROCUREUR

Monsieur Éric SCHOTT

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

#### **Titulaire :**

PRICEWATERHOUSECOOPERS,  
représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER

#### **Suppléant :**

Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU

### **EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

# SOMMAIRE

## 01

### RAPPORT DE GESTION

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2023	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	13
Le marché des parts	13

## 02

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	15
L'annexe aux comptes annuels	18

## 03

### LES AUTRES INFORMATIONS

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	23
Non-application des dispositions issues de la transposition de la « directive européenne AIFM »	24
Informations requises par le règlement UE 2020/852 dit « Taxonomie »	24

## 04

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

25

## 05

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

26

## 06

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

28

Le rapport sur les comptes annuels	28
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	30

## 07

### L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 20 JUIN 2024

31

Ordre du jour	31
Les résolutions	31

# 01 - RAPPORT DE GESTION

## ÉDITORIAL



**Antoine BARBIER**

Directeur de la Division  
Patrimoine - AEW

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de FRUCTIRÉSIDENCE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2023.

En 2022 et 2023, la croissance économique a connu un net ralentissement, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation.

Une politique de remontée brutale des taux d'intérêt a été décidée par les différentes institutions monétaires pour juguler l'inflation, active depuis l'invasion de l'Ukraine en février 2022. Ainsi, le taux moyen des nouveaux crédits immobiliers est passé de 1,12 % en janvier 2022 à 4,2 % fin 2023.

Conséquence, le ralentissement du marché de l'immobilier résidentiel amorcé au second semestre 2022 s'est accéléré en 2023. Ainsi, bien que le résidentiel continue d'être ciblé par les investisseurs, le volume total investi est en baisse de 50 % par rapport à 2022, passant de 5,6 Mds€ à 2,8 Mds€.

Même si le besoin de logements demeure élevé, l'environnement économique et financier induit un attentisme marqué des intervenants, un allongement des délais et des difficultés d'obtention de crédits, qui se traduisent en 2023 par un recul du nombre de transactions de 22 % pour l'ensemble de la France, à 875 000, soit la plus forte baisse annuelle des ventes depuis 50 ans.

Parallèlement, après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'était ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle. Cette baisse est relativement disparate, que cela soit sous l'angle typologique ou géographique, avec par exemple des variations moyennes de -2 % pour l'ensemble de la France, -5 % pour l'Île-de-France et -7 % pour les appartements parisiens.

En 2024, la baisse des prix devrait se poursuivre, avec une moyenne estimée par la plupart des analystes autour de -4 %, toujours fortement disparate selon les localités. Néanmoins, l'année 2024 pourrait également être une année de stabilisation, voire de décrue, des taux d'intérêt, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier.

La flambée inflationniste a conduit la Banque centrale européenne à remonter ses taux directeurs avec une vigueur et une rapidité inédites. Cela a eu des répercussions substantielles sur le marché immobilier et par extension sur les fonds immobiliers non cotés tels que les SCPI et OPCI : fort ralentissement de la collecte et tensions sur les marchés secondaires à partir du 2<sup>e</sup> trimestre, chute des investissements, baisse des valeurs d'expertises qui ont impacté les prix de souscription d'un tiers des SCPI.

La collecte brute des SCPI a ainsi atteint 7,7 Mds€ sur l'ensemble de l'année 2023, contre 11,63 Mds€ en 2022 (-34 %). Elle est dominée à environ 42 % par les SCPI diversifiées. Suivent ensuite les SCPI à prépondérance bureaux pour 33 %, puis santé/éducation pour 13 %, logistique pour 5 %, commerce pour 4 %, résidentiel à 2 % et hôtels/tourisme/loisirs pour 1 %.

Cette collecte doit par ailleurs être relativisée par une décollecte plus conséquente qu'à la normale. Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes.

Ainsi, compte tenu des retraits de l'année (2 Mds€), la collecte nette annuelle des SCPI est ramenée à 5,7 Mds€, contre 10,2 Mds€ en 2022 (-44 %).

Au 31 décembre, la valeur des parts en attente de retrait s'élève à 2,1 Mds€, concentrée sur près de la moitié des SCPI du marché. Cela représente 2,3 % de la capitalisation nationale, à comparer à une moyenne historique de l'ordre de 0,2 %.

Quant aux OPCI, la tendance de fin 2022 s'est confirmée en 2023 avec l'entrée en décollecte dès le 1<sup>er</sup> trimestre. Le total de la décollecte avoisine les 3 Mds€, avec une accélération du phénomène au fil des trimestres. De fait, la capitalisation des OPCI s'établit à 15,3 Mds€ à fin 2023, en recul de 25 % par rapport au début de l'année.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 105,4 Mds€ (110 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à 90,1 Mds€.

**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.**

Les produits des ventes réalisées sont progressivement reversés aux associés, trimestriellement et au prorata de leur nombre de parts.

Parallèlement, pour éviter de remettre en cause la réduction d'impôt « Scellier », les associés ont dû conserver leurs parts jusqu'au 15 décembre 2023. Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

En 2023, dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques et géopolitiques et sociaux, les faits marquants concernant FRUCTIRÉSIDENCE sont les suivants.

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

Malgré un contexte économique et géopolitique toujours tendu, les cessions se sont poursuivies à un rythme correct en 2023. Ainsi, 16 logements ont été vendus durant l'exercice (18 en 2022), dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire logement vacant par logement vacant.

Le total des ventes actées en 2023 s'élève à 5,2 M€, supérieur de 0,9 % à la valeur comptable d'origine et de 6,1 % aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2022. Une plus-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 34 565 € (1,11 € par part) a été dégagée. En fin d'année, sur les 83 logements encore en patrimoine, 2 logements vacants sont sous promesse de vente et 2 logements font l'objet d'un prix négocié avec l'acquéreur (dont 1 locataire), pour un prix total net vendeur de 788 k€. L'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint un tiers du patrimoine.

Les remboursements de capital, initiés en 2022, ont été poursuivis. Un montant global de 164 € par part a été mis en paiement au titre des ventes réalisées au cours des quatre trimestres 2023.

Au total, depuis les premières ventes de logements, 340 € ont été remboursés aux associés, soit 27,2 % du prix de souscription initial (1 250 €).

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2023 font ressortir une valorisation de 22,7 M€, en diminution globale de 21 % par rapport à 2022, notamment compte tenu des 16 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 4,92 %, cohérente avec le marché national.

Durant l'année, 17 logements de FRUCTIRÉSIDENCE ont été libérés et aucun n'a été reloué. 20 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 2023 s'établissent à 836 k€ en contraction de 111 k€ (-12 %) par rapport à l'exercice précédent.

Dans un environnement toujours marqué par des incertitudes liées à une inflation certes en voie de décélération mais qui reste élevée, ainsi qu'à une instabilité géopolitique persistante, le taux d'encaissement des loyers demeure excellent, proche de 99 %.

Le résultat de l'exercice s'établit à 315 342 €, en diminution de 25 % (-103 k€) par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers consécutivement aux logements vendus ou laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Un revenu brut de 10,20 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2023, pour un résultat par part de 10,15 €. Le report à nouveau (réserves), s'élève en fin d'exercice à 1,21 € 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.

Ainsi, **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 2024 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.



# LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2023

## Chiffres clés

Date de création :  
**9 octobre 2009**

En liquidation :  
**depuis le 25 juin 2021**

Nombre d'associés :  
**719**

Nombre de parts :  
**31 087**

Capitaux collectés :  
**38 725 750 €**

Valeur de réalisation :  
**22 756 121 €**  
(soit 732,01 € par part)

Revenu brut 2023 distribué par part :  
**10,20 €**

Remboursements de capital 2023 par part :  
**164,00 €**

Remboursements de capital cumulés par part :  
**340,00 €**

## Patrimoine

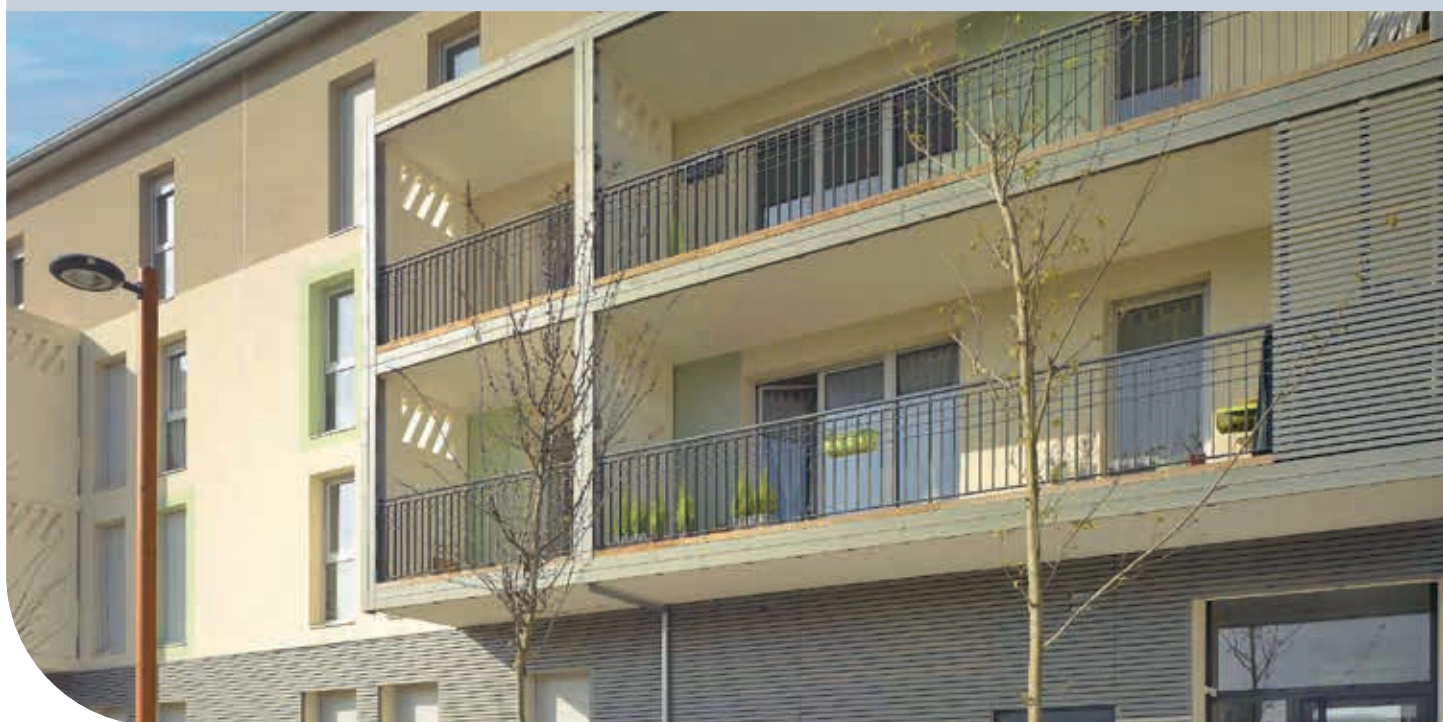
Nombre de logements acquis :  
**118**

Nombre de logements vendus :  
**35**

Nombre de logements en patrimoine :  
**83**

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

Indicateur de liquidation (en % du nombre de logements) :  
**33 %**

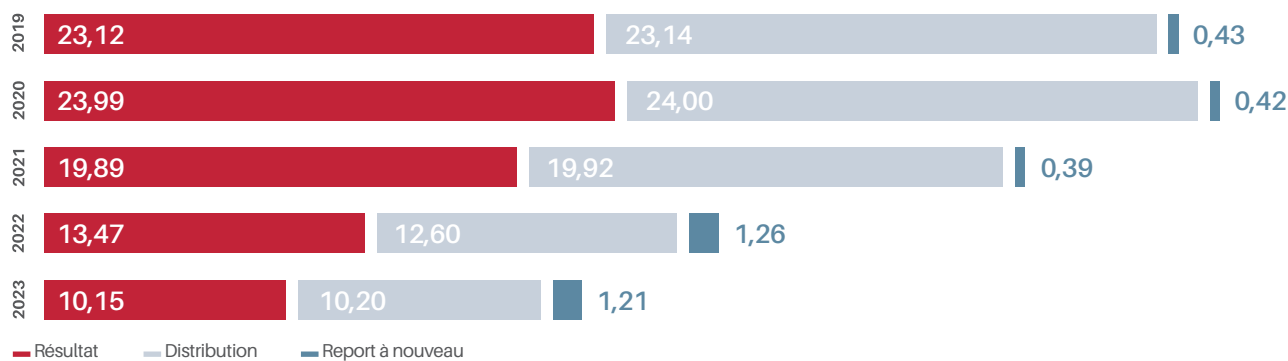




## Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2023/2022
Valeur comptable	24 501 324	788,15	-17,57 %
Valeur vénale/expertise	22 709 000	730,50	-21,21 %
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>22 756 121</b>	<b>732,01</b>	<b>-21,26 %</b>
Valeur de reconstitution	26 959 700	867,23	-21,24 %

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



## Remboursement de capital et prix de souscription (en €/part)

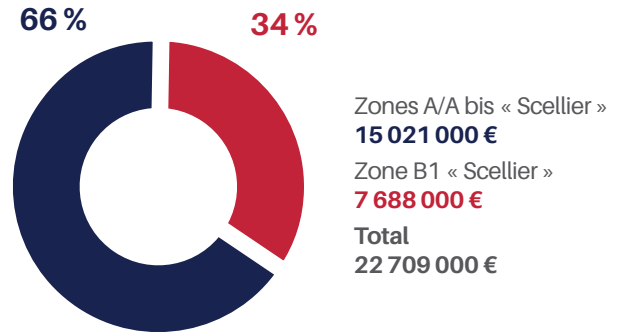
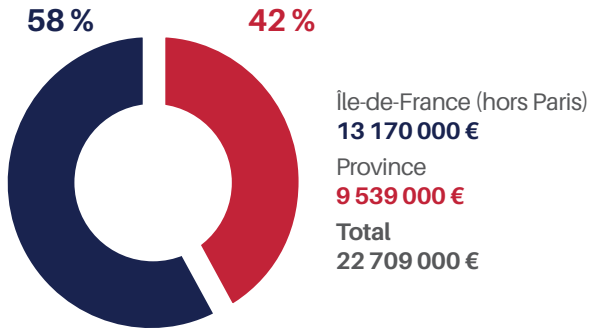


# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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

En valeur vénale, le patrimoine résiduel de FRUCTIRÉSIDENCE est réparti à 58 % en région parisienne et à 42 % en province. Toujours en valeur vénale, les

logements sont situés à 66 % en zones A et A bis du dispositif « Scellier » et à 34 % en zone B1.



Les 83 logements (80 appartements et 3 maisons), répartis sur 11 sites représentent 5 026 m<sup>2</sup>, localisés à 48 % en région parisienne et 52 % en province.

### Les cessions du patrimoine

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

**Durant l'exercice 2023, 16 logements ont été vendus (923 m<sup>2</sup>) dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire logement vacant par logement vacant. Le total des ventes actées en 2023 s'élève à 5,24 M€, supérieur de 0,9 % à la valeur comptable d'origine et de 6 % aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2022. 20 logements sont vacants en fin d'année dont 3 en cours de vente.**

Les logements qui composent le patrimoine peuvent être mis en vente graduellement au fur et à mesure de l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable. Initiée fin 2021, la vente du patrimoine est entrée dans sa phase active en 2022.

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

Ainsi, au 31 décembre 2023, les 20 logements vacants que compte la SCPI (25 % de la superficie restante) sont concernés par cette stratégie.

Durant l'exercice, FRUCTIRÉSIDENCE a négocié et cédé 16 appartements (15 vacants et 1 au locataire).

Le total des ventes actées en 2023 s'élève à 5 241 942 €, montant supérieur de 0,9 % à la valeur comptable d'origine et de 6,1 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2022.

Compte tenu des honoraires de commercialisation parfois supportés par la SCPI (12 114 €), une plus-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 34 565 € (1,11 € par part) a été dégagée, soit +0,7 % par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles.

Ces opérations n'ont pas donné lieu à une plus-value fiscale imposable.

Conformément aux dispositions en matière de rémunération du Liquidateur, figurant à l'article 21 des statuts de la SCPI, ce dernier a perçu une commission fixe de 157 233 € TTC.

En fin d'année, sur les 83 logements encore en patrimoine, 2 logements vacants sont sous promesse de vente et 2 logements font l'objet d'un prix négocié avec l'acquéreur (dont 1 locataire), pour un prix total net vendeur de 788 k€ supérieur de 1 % au prix de revient.



Adresse	Localisation et zonage « Scellier » <sup>(2)</sup>	Type <sup>(3)</sup>	Surfaces en m <sup>2</sup> habitables	Nombre de logements	Prix d'achat hors droits à la livraison	Prix de vente acté	Impôt réglé	Plus ou moins-value comptable <sup>(1)</sup>	Commission fixe TTC Liquidateur	Écart prix de vente/ prix d'achat hors droits	Écart prix de vente/ expertise 31/12/2022
<b>RENNES (35)</b> 7-9, rue Aurélie Nemours	PR - B1	Ap	63	1	197 915	196 172	-	-1 743	5 885	-0,88 %	4,03 %
<b>BAILLY-ROMAINVILLIERS (77)</b> rue des Murons	IDF - A	Ap	109	2	414 405	456 310	-	41 905	13 689	10,11 %	8,38 %
<b>CLICHY (92)</b> 48, rue de Neuilly (bâtiment B)	IDF - A bis	Ap	201	3	1 236 884	1 494 175	-	257 291	44 825	20,80 %	13,25 %
<b>NOGENT-SUR-MARNE (94)</b> 2 bis, rue Jacques Kable	IDF - A bis	Ap	131	2	873 374	878 641	-	5 266	26 359	0,60 %	11,11 %
<b>NICE (06)</b> 156, Boulevard Napoléon III	PR - A	Ap	170	3	1 035 709	865 057	-	-182 766	25 952	-16,48 %	-5,18 %
<b>GARCHES (92)</b> 1, allée Henry Wilson 1-3, allée Frank Lloyd Wright	IDF - A bis	Ap	133	3	1 022 628	927 185	-	-95 443	27 791	-9,33 %	-0,50 %
<b>STRASBOURG (67)</b> 6, place de l'hippodrome	PR - B1	Ap	116	2	414 348	424 402	-	10 054	12 732	2,43 %	12,97 %
<b>Total</b>			<b>923</b>	<b>16</b>	<b>5 195 263</b>	<b>5 241 942</b>	<b>0</b>	<b>34 565</b>	<b>157 233</b>	<b>0,9 %</b>	<b>6,1 %</b>

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

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

(3) Ap : Appartements.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, FRUCTIRÉSIDENCE a cédé 35 logements, soit 30 % du nombre historique de logements et 29 % de la surface

historique, pour un prix de vente global de 10 656 674 €, supérieur de 6,5 % au prix d'achat.



## Indicateur de liquidation

(en % du nombre de logements)



- 53 %**  
Logements loués
- 14 %**  
Logements vacants
- 3 %**  
Logements en cours de vente (promesses, négociés)
- 30 %**  
Logements vendus

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

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

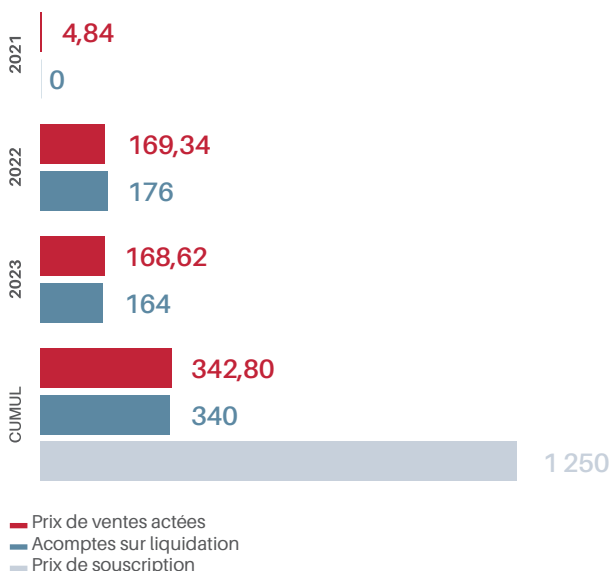
- 39,00 € par part ont été versés en avril 2023 au titre des ventes réalisées durant le premier trimestre de l'exercice ;
- 60,00 € par part ont été versés en juillet 2023 au titre des ventes réalisées durant le second trimestre de l'exercice ;
- 9,00 € par part ont été versés en octobre 2023 au titre des ventes réalisées durant le troisième trimestre de l'exercice ;
- 56,00 € par part ont été versés en janvier 2024 au titre des ventes réalisées durant le quatrième trimestre de l'exercice.

Les remboursements, d'un montant total de 5 098 268 € (164 € 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, 340 € ont été remboursés aux associés, soit 27,2 % du prix de souscription initial (1 250 €).

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué le 15 décembre 2014. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts des associés, d'une durée de 9 ans, est arrivé à son terme le 15 décembre 2023. Il est toutefois fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

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



## L'emploi des fonds

En euros	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	37 295 748	-5 098 268	32 197 480
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	20 770	-122 679	-101 909
- Commissions de souscription	-7 302 195	-	-7 302 195
- Achat d'immeubles	-34 461 817	-	-34 461 817
+ Vente d'immeubles	4 812 351	5 195 263	10 007 614
- Frais d'acquisition	-224 390	-	-224 390
- Divers <sup>(1)</sup>	-105 238	-	-105 238
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>35 229</b>	<b>-25 684</b>	<b>9 545</b>

(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 9 545 € au 31 décembre 2023.

## 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), il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

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

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

- **la valeur de reconstitution**, qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Coût historique des terrains et des constructions locatives	24 454 203
Valeur comptable nette	24 454 203
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	22 709 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	24 454 203	-	-
Autres éléments d'actifs	47 121	47 121	47 121
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	22 709 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	24 275 921
Commission de souscription théorique	-	-	2 636 659
<b>Total global</b>	<b>24 501 324</b>	<b>22 756 121</b>	<b>26 959 700</b>
Nombre de parts	31 087	31 087	31 087
<b>Total en euros ramené à une part</b>	<b>788,15</b>	<b>732,01</b>	<b>867,23</b>

## État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2023

	Prix de revient au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2023 en euros	Écart expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2022 en euros	Variation hors droits 2023/2022 en %	Estimation hors droits 2022 périmètre constant en euros	Variation hors droits 2023/2022 périmètre constant en %
Île-de-France (hors Paris)	14 265 879	13 170 000	-7,68	14 078 730	17 540 000	-24,91	14 076 981	-6,44 %
Province	10 188 324	9 539 000	-6,37	10 197 191	11 284 000	-15,46	9 807 455	-2,74 %
<b>Totaux</b>	<b>24 454 203</b>	<b>22 709 000</b>	<b>-7,1</b>	<b>24 275 921</b>	<b>28 824 000</b>	<b>-21,2</b>	<b>23 884 436</b>	<b>-4,9 %</b>

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2023 font ressortir une valorisation de 22 709 000 €, en diminution globale de 21 % par rapport à 2022, notamment compte tenu des 16 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 4,9 %.

Cette contraction de valeur, qui s'explique par l'augmentation des taux de rendement de marché retenus et des décotes pour vente en bloc appliquées par les experts qui ont sensiblement augmenté par rapport à l'année précédente (entre 6 et 10 % en moyenne par immeuble, contre 3 à 6 % en moyenne en 2022), est globalement cohérente avec le marché national.

Rappelons 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...).

Sur les 11 sites expertisés, 9 enregistrent des variations négatives dans des proportions diverses :

- 3 enregistrent une variation de valeur comprise entre -1 % et -4 % ;
- 4 enregistrent une variation de valeur comprise entre -6 % et -8 % ;
- 2 enregistrent une variation de valeur comprise entre -10 % et -13 % ;
- 1 enregistre une valeur stable ;
- 1 enregistre une variation de valeur de +10 %.

Au 31 décembre 2023, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de 7 % à leur prix de revient.

## La gestion immobilière

Durant l'année 2023, 17 logements de FRUCTIRÉSIDENCE ont été libérés et aucun n'a été reloué. 20 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 2023 s'établissent à 836 k€ en contraction de 111 k€ (-12 %) par rapport à l'exercice précédent. Dans un environnement toujours marqué par des incertitudes liées à une inflation certes en voie de décélération mais qui reste élevée, ainsi qu'à une instabilité géopolitique persistante, le taux d'encaissement des loyers demeure excellent, proche de 99 %.

17 logements de FRUCTIRÉSIDENCE ont été libérés durant l'année 2023 (1 044 m<sup>2</sup>), soit un taux de rotation de 17 % (15 % en 2022 et 18 % en 2021), et aucun n'a été reloué. Les congés reçus ont été plus nombreux au second semestre (12 congés).

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

Ainsi, les 20 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie. Ils représentent 1 279 m<sup>2</sup>, soit 25 % de la superficie restante. Le manque à gagner en matière de loyers sur ces surfaces vacantes, réparties sur 9 sites, est estimé à 402 k€ en rythme annuel.

Parmi ces logements vacants, 3 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 81,71 % à 74,58 %, le nombre de logements laissés vacants étant supérieur.

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).

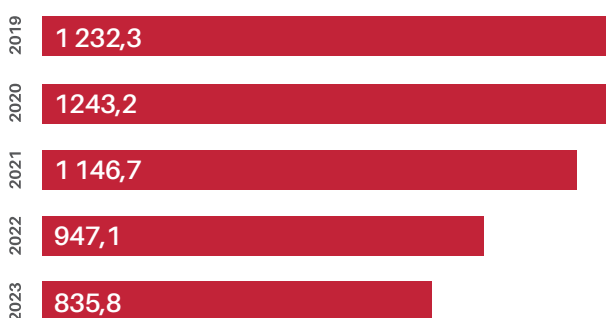
Au quatrième trimestre 2023, le taux d'occupation financier s'établit à 80,30 %, en augmentation par rapport au début de l'année (77,04 %). Cependant, calculé sur l'ensemble de l'année 2023 ce taux s'établit à 79,31 %, stable par rapport à 2022 (79,96 %) eu égard aux vacances sur la période.

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

Les loyers facturés sur l'exercice 2023 s'établissent à 835 783 €, en contraction de 111 k€ (-12 %) par rapport à l'exercice précédent et inférieurs de 37 % à la moyenne sur 5 ans (2019 à 2023).

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste très élevé, eu égard au contexte économique et social, à 98,6 %. Des campagnes régulières sont effectuées pour inciter les locataires à opter pour le prélèvement automatique, qui ne peut être qu'une option.

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



L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la vente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 51 783 € (1,67 € par part), dont 7 842 € dans 3 logements, soit en moyenne 2 614 € par logement (12 688 € pour 5 logements en 2022).

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2023 pour atteindre en cumulé la somme de 119 532 € couvrant 43 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis).

Cette provision a augmenté en valeur nette de 17 866 € comparée à celle du 31 décembre 2022. Une dotation complémentaire de 35 078 € et une reprise sur provision de 17 212 € ont été effectuées sur l'exercice. Ce montant recouvre en partie les redevances de charges facturées aux locataires partis.

8 dossiers locatifs sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 92 302 €, provisionnée à 100 % en créances douteuses.

En concertation avec le Conseil de surveillance de la SCPI et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) a été étendu à compter du 1<sup>er</sup> avril 2020 à tous les logements potentiellement éligibles. Il est souscrit systématiquement pour chaque nouveau bail.

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

Au 31 décembre 2023, 52 baux en cours sur 83, représentant un montant de loyers annuel de 603 k€, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 10 610 € (14 910 € en 2022), soit 0,34 € par part et 1,27 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 4 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 4 423 € qui sera perçue en 2024.

## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à 315 342 €, en diminution de 25 % (-103 k€) par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers (-111 k€) consécutivement aux logements vendus ou laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Un revenu brut de 10,20 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice, pour un résultat par part de 10,15 €. Le report à nouveau (réserves), s'élève en fin d'exercice à 1,21 € par part.

Dans le cadre de la vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 315 342 €, en diminution de 103 k€ (-25 %) par rapport à l'exercice précédent.

Il est principalement impacté par la contraction des loyers de -111 k€ induite par les logements vendus durant l'exercice ou laissés volontairement vacants afin de faciliter leur vente.

Dans un contexte de taux de placement sécurisé qui sont redevenus positifs, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie, inexistant entre les années 2017 et 2022, s'élèvent à 35 120 €.

Le revenu distribué en 2023 s'élève à 10,20 € par part. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 10,15 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,05 € par part (0,5 % du montant distribué), soit 1 745 € au total.

Le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 37 576 €, soit 1,21 € par part.

Le taux de distribution, calculé par rapport au prix de souscription initial, est de 0,82 %.

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

### L'évolution du prix de la part

En euros	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements <sup>(1)</sup>	Prix acquéreur moyen de l'année <sup>(2)</sup>	Taux de distribution en % <sup>(3)</sup>	Taux de distribution sur prix de souscription en % <sup>(4)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
2019	-	23,14	1 092,35	-	1,85 %	0,43
2020	1 092,35	24,00	-	2,20 %	1,92 %	0,42
2021	-	19,92	1 075,88	-	1,59 %	0,39
2022	1 075,88	12,60	-	1,17 %	1,01 %	1,26
<b>2023</b>	-	<b>10,20</b>	-	-	<b>0,82 %</b>	<b>1,21</b>

(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 31/12/2019	Société fermée	31 087	31 087 000	38 725 750
Au 31/12/2020	Société fermée	31 087	31 087 000	38 725 750
Au 31/12/2021	Société fermée	31 087	31 087 000	38 725 750
Au 31/12/2022	Société fermée	31 087	31 087 000	38 725 750
<b>Au 31/12/2023</b>	<b>Société fermée</b>	<b>31 087</b>	<b>31 087 000</b>	<b>38 725 750</b>



## L'évolution du capital

• Date de création : 9 octobre 2009

• Capital initial : 760 000 €

• Nominal de la part : 1000,00 €

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 <sup>(1)</sup>
2019	31 087 000	-	31 087	704	-	1 092,35
2020	31 087 000	-	31 087	706	-	-
2021	31 087 000	-	31 087	712	-	1 075,88
2022	31 087 000	-	31 087	714	-	-
<b>2023</b>	<b>31 087 000</b>	<b>-</b>	<b>31 087</b>	<b>719</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 719 associés et est détenu à hauteur de 97,5 % par des personnes physiques et de 2,5 % par des personnes morales. Le plus gros porteur de parts (associé fondateur) détient 2,4 % du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, avoisine 55 000 € (44 parts) au prix de souscription initial.

### L'activité du marché secondaire

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

Il est rappelé que les associés doivent conserver leurs parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 15 décembre 2023, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

D'une manière générale, dans une SCPI « fiscale », qui plus est en liquidation, le marché secondaire organisé reste très étroit et le prix d'exécution peut ne pas refléter la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs

et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal « Scellier » consenti au premier acquéreur. Pour se positionner sur ce marché, les acheteurs potentiels tiennent généralement également compte de la différence de rendement entre les SCPI « fiscales » et les SCPI « classiques ».

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

En l'absence d'ordre d'achat sur les registres, aucun prix d'exécution n'a été déterminé lors des confrontations de mars, juin, septembre et décembre 2023.

Le dernier prix d'exécution, de 980,00 €, date des échanges de mars 2021.

Depuis décembre 2014, 11 parts de FRUCTIRÉSIDENCE ont été échangées sur le marché secondaire organisé, soit 0,04 % du nombre de parts émises.

Au 31 décembre 2023, 24 parts sont en attente de vente.

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

La rémunération de la Société de gestion - Liquidateur reçue au titre de l'exercice 2023 est uniquement constituée de frais de dossiers relatifs à des successions.

### L'évolution des conditions de cessions

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens <sup>(1)</sup>	Rémunération de la Société de gestion sur les cessions en € HT
2019	6	0,02 %	148	624
2020	0	-	13	1 176
2021	5	0,02 %	88	1 710
2022	0	-	25	293
<b>2023</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>24</b>	<b>810</b>

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

## 02 - COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

### LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2023 (en €)

État du patrimoine	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2023	Valeurs bilantielles 31/12/2022	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2022
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives <sup>(2)</sup>	24 454 203	22 709 000	29 649 466	28 824 000
<b>Total I : Placements immobiliers</b>	<b>24 454 203</b>	<b>22 709 000</b>	<b>29 649 466</b>	<b>28 824 000</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total II : Immobilisations financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Actifs d'exploitation</b>				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	184 286	184 286	169 529	169 529
Autres créances	347 163	347 163	315 299	315 299
Provisions pour dépréciation des créances	-119 532	-119 532	-101 665	-101 665
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Autres disponibilités	1 868 925	1 868 925	1 379 416	1 379 416
<b>Total III</b>	<b>2 280 842</b>	<b>2 280 842</b>	<b>1 762 578</b>	<b>1 762 578</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-49 638	-49 638	-59 229	-59 229
Dettes d'exploitation	-110 078	-110 078	-202 558	-202 558
Dettes diverses	-2 074 005	-2 074 005	-1 426 241	-1 426 241
<b>Total IV</b>	<b>-2 233 721</b>	<b>-2 233 721</b>	<b>-1 688 028</b>	<b>-1 688 028</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total V</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>24 501 324</b>		<b>29 724 017</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine <sup>(3)</sup></b>		<b>22 756 121</b>		<b>28 898 551</b>

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

(2) La valeur d'expertise de la situation ne tient pas compte des cessions intervenues depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

(3) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-09 de la partie législative du Code monétaire et financier.

## La variation des capitaux propres au 31 décembre 2023 (en €)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2022	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture 2023
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	31 087 000	-	0	31 087 000
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
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
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	20 770	-	-122 679	-101 909
<b>Report à nouveau</b>	12 255	27 066	0	39 321
<b>Résultat de l'exercice</b>	418 763	-418 763	315 342	315 342
<b>Acomptes sur distribution<sup>(1)</sup></b>	-391 696	391 696	-317 087	-317 087
<b>Acomptes sur liquidation<sup>(1)</sup></b>	-1 430 002	1 430 002	-6 528 270	-6 528 270
<b>Total général</b>	<b>29 724 017</b>	<b>1 430 002</b>	<b>-6 652 695</b>	<b>24 501 324</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2024.



## Le compte de résultat au 31 décembre 2023 (en €)

Compte de résultat	Exercice 2023 31/12/2023	Exercice 2022 31/12/2022
<b>Produits immobiliers</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	835 783	947 101
Charges facturées	93 085	104 303
Reprises de provisions pour créances douteuses	17 212	64 308
<b>Total I : Produits immobiliers</b>	<b>946 080</b>	<b>1 115 713</b>
<b>Charges immobilières</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-93 085	-104 303
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-51 783	-20 792
Autres charges immobilières	-312 661	-353 912
Dépréciation des créances douteuses	-35 079	-14 755
<b>Total II : Charges immobilières</b>	<b>-492 608</b>	<b>-493 762</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>453 472</b>	<b>621 951</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation	169 359	157 930
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>169 359</b>	<b>157 930</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la Société de gestion	-266 476	-296 307
Charges d'exploitation de la Société	-66 133	-54 811
Diverses charges d'exploitation	-10 000	-10 000
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>-342 608</b>	<b>-361 119</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-173 250</b>	<b>-203 188</b>
<b>Produits financiers</b>		
Autres produits financiers	35 120	0
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>35 120</b>	<b>0</b>
<b>Charges financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>35 120</b>	<b>0</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>315 342</b>	<b>418 763</b>



# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

## Informations sur les règles générales d'évaluation

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

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

### 1 - Faits significatifs

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

Au cours de l'exercice 2023, FRUCTIRÉSIDENCE a cédé :

- 2 lots sur l'actif Les Closeries-de-Bailly à Bailly, pour un montant de 456 k€ ;
- 3 lots sur l'actif Rue de Neuilly à Clichy, pour un montant de 1 494 k€ ;
- 3 lots sur l'actif Bel Air Cottage à Garches, pour un montant de 927 k€ ;
- 2 lots sur l'actif Jardin des deux rives à Strasbourg, pour un montant de 424 k€ ;
- 3 lots sur l'actif Villa Hortense à Nice, pour un montant de 865 k€ ;
- 2 lots sur l'actif Jardin d'Opale à Nogent-sur-Marne, pour un montant de 879 k€ ;
- 1 lot sur l'actif Rose Garden à Rennes, pour un montant de 196 k€.

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

### 2 - INFORMATIONS DIVERSES

#### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

##### 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'AG 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 m<sup>2</sup> aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués ;
- **méthode dite « par le revenu »** : elle est réalisée d'une part par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble. D'autre part par capitalisation des cash-flows. Cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. À l'issue du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année. L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

#### Placements immobiliers

##### Immobilisations locatives

##### **Terrains et constructions**

Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, augmenté, le cas échéant, des travaux ayant le caractère d'immobilisations ; il ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

##### **Agencements et installations**

Figurent dans ce poste les aménagements, amortissables ou non amortissables réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation.

##### **Autres actifs et passifs d'exploitation**

Les **créances** comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer ;
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété sous déduction de la dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non-recouvrement à partir du montant HT de la créance, sous déduction du dépôt de garantie ;
- les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.



Les **valeurs mobilières de placement et disponibilités** intègrent la contrepartie des dépôts de garantie, reçus des locataires, et des provisions ayant la nature de capitaux propres ainsi que le fonds de roulement et les fonds disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées sur des comptes à terme et en valeurs mobilières de placement.

#### Provision pour gros entretien

Compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.

#### Provisions générales pour risques et charges

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Aucune provision n'a été constatée pour cet exercice.

#### Dettes financières

Ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux.

#### Dettes d'exploitation

Ce poste comprend principalement les provisions pour charges réglées par les locataires, le montant des situations des fournisseurs en cours de règlement qui se rapportent à des travaux effectués ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor public.

#### Dettes diverses

Sont regroupées dans ce poste les charges à payer et provisions à verser aux syndicats et le résultat qui sera distribué au titre de l'exercice.

### **CAPITAUX PROPRES COMPTABLES**

Ils correspondent à l'actif net.

La **Valeur estimée du patrimoine** est la valeur de réalisation.

### **TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice. Les prélèvements sur primes d'émission sont représentés par les frais de constitution et les frais d'acquisition des immeubles.

Au 31 décembre 2023, 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 9 184,28 € sur l'exercice.

#### **ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE**

Néant.



## Immobilisations locatives au 31 décembre 2023 (en €)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	29 631 981	0	5 191 301	24 440 680
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	17 485	0	3 962	13 523
<b>Total</b>	<b>29 649 466</b>	<b>0</b>	<b>5 195 263</b>	<b>24 454 203</b>

### Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2023

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

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine en cours.

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

Adresse	Localisation et zonage « Scellier » <sup>(1)</sup>	Type <sup>(2)</sup>	Surfaces en m <sup>2</sup>	Nombre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'achat	Prix d'achat hors droits	Travaux	Prix de revient 2023	Prix de revient 2022
<b>RENNES (35)</b> 7-9, rue Aurélie Nemours	PR - B1	Ap	118	2	21/12/2010	31/01/2012	1 414 120	366 957	326	367 282	565 197
<b>MARSEILLE (13)</b> 16, traverse des Juifs	PR - B1	Ap	369	6	21/12/2010	22/12/2011	2 370 799	1 464 260	-	1 464 260	1 464 260
<b>BAILLY-ROMAINVILLIERS (77)</b> rue des Murons	IDF - A	Ap M	549	6 3	21/12/2010	02/10/2012	2 770 000	2 085 595	-	2 085 595	2 500 000
<b>CLICHY (92)</b> 48, rue de Neuilly (bâtiment B)	IDF - A bis	Ap	203	3	29/03/2011	01/06/2011	2 749 585	1 235 653	-	1 235 653	2 472 536
<b>BALMA (31)</b> Rue de Luan	PR - B1	Ap	514	6	29/09/2011	02/04/2012	2 336 340	1 596 584	-	1 596 584	1 596 584
<b>LYON (69)</b> 15, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap	308	5	28/07/2011	26/06/2013	2 165 122	1 240 280	-	1 240 280	1 240 280
<b>VILLEJUIF (94)</b> 112-116, rue Jean Jaurès	IDF - A bis	RS	749	15	27/07/2011	30/10/2013	2 145 200	4 510 000	-	4 510 000	4 510 000
<b>GARCHES (92)</b> 1, allée Henry Wilson 1-3, allée Frank Lloyd Wright	IDF - A	Ap	225	4	27/07/2011	19/10/2012	3 982 000	1 738 349	-	1 738 349	2 757 192
<b>NOGENT-SUR-MARNE (94)</b> 2 bis, rue Jacques Kable	IDF - A bis	Ap	433	7	25/07/2011	27/05/2013	2 145 200	2 870 058	-	2 870 058	3 743 432
<b>NICE (06)</b> 156, Boulevard Napoléon III	PR - A	Ap	317	6	04/11/2011	28/05/2013	2 165 122	1 930 600	-	1 930 600	2 966 309
<b>GARCHES (92)</b> 1, allée Henry Wilson 1-3, allée Frank Lloyd Wright	IDF - A bis	Ap	239	4	06/03/2012	20/03/2014	3 982 000	1 813 027	13 197	1 826 224	1 830 010
<b>STRASBOURG (67)</b> 6, place de l'hippodrome	PR - B1	Ap	1 003	16	15/03/2012	06/03/2014	2 165 122	3 589 318	-	3 589 318	4 003 666
<b>Total</b>			<b>5 026</b>	<b>83</b>			<b>21 899 726</b>	<b>24 440 680</b>	<b>13 523</b>	<b>24 454 203</b>	<b>29 649 466</b>

(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 2023 (en €)

Créances	31/12/2023	31/12/2022	Dettes	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	184 286	169 529	Dépôts reçus	49 638	59 229
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>184 286</b>	<b>169 529</b>	<b>Dettes financières</b>	<b>49 638</b>	<b>59 229</b>
Fournisseurs débiteurs	305 955	279 490	Gérants	0	33 356
Syndics	28 051	28 051	Fournisseurs	110 078	169 202
Autres débiteurs	13 156	7 757			
<b>Autres créances</b>	<b>347 163</b>	<b>315 299</b>	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>110 078</b>	<b>202 558</b>
Provisions pour locataires douteux	-119 532	-101 665	Autres dettes d'exploitation	195 962	175 421
			Associés	1 878 042	1 250 819
<b>Provisions pour dépréciation des créances</b>	<b>-119 532</b>	<b>-101 665</b>	<b>Dettes diverses</b>	<b>2 074 005</b>	<b>1 426 241</b>
<b>Total général</b>	<b>411 916</b>	<b>383 163</b>	<b>Total général</b>	<b>2 233 721</b>	<b>1 688 028</b>

## État des provisions au 31 décembre 2023 (en €)

Provisions	Au 31/12/2022	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2023
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>					
Créances douteuses	101 665	35 079	17 212	0	119 532
<b>Total</b>	<b>101 665</b>	<b>35 079</b>	<b>17 212</b>	<b>0</b>	<b>119 532</b>



## Ventilation des charges au 31 décembre 2023 (en €)

Charges immobilières non récupérables	2023	2022
Impôts & taxes non récupérables	100 474	115 420
Travaux - Remise en état	51 783	20 792
Charges non récupérables	212 187	221 077
Pertes sur créances irrécouvrables	-	17 415
Dotations pour créances douteuses	35 079	14 755
<b>Total des charges immobilières non récupérables</b>	<b>399 523</b>	<b>389 459</b>

Charges immobilières récupérables	2023	2022
Autres charges refacturables	93 085	104 303
<b>Total des charges immobilières récupérables</b>	<b>93 085</b>	<b>104 303</b>

Charges d'exploitation	2023	2022
Honoraires Commissaires aux comptes	18 416	18 391
Frais de cession des immeubles	12 114	-
Autres frais	35 602	36 420
<b>Total des honoraires &amp; autres frais</b>	<b>66 133</b>	<b>54 811</b>

Diverses charges d'exploitation	2023	2022
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	10 000
<b>Total diverses charges d'exploitation</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

Commissions versées à la Société de gestion	2023	2022
Commission de gestion	109 232	138 377
Commissions sur arbitrages	157 244	157 930
<b>Total des commissions de la Société de gestion</b>	<b>266 476</b>	<b>296 307</b>

## Engagements hors bilan 2023 (en €)

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Engagements donnés</b>		
Actifs sous promesse de vente ou négocié	355 527	1 268 000
<b>Aval, cautions</b>		
Cautions reçues des locataires	844 385	844 385



## 03 - LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	39,64	100,01 %	39,90	100,01 %	36,88	99,63 %	30,47	85,70 %	26,89	80,33 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,13	3,38 %
Produits divers	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,15	0,40 %	5,08	14,30 %	5,45	16,28 %
<b>Total</b>	<b>39,64</b>	<b>100,00 %</b>	<b>39,90</b>	<b>100,00 %</b>	<b>37,02</b>	<b>100,00 %</b>	<b>35,55</b>	<b>100,00 %</b>	<b>33,47</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges</b>										
Commissions de gestion	3,78	9,53 %	5,22	13,09 %	4,67	12,61 %	9,53	26,81 %	8,57	25,61 %
Autres frais de gestion	2,06	5,20 %	1,69	4,25 %	1,83	4,96 %	2,08	5,87 %	2,45	7,33 %
Entretien du patrimoine	1,71	4,30 %	0,66	1,65 %	0,35	0,93 %	0,67	1,88 %	1,67	4,97 %
Charges locatives non récupérables	8,98	22,65 %	7,13	17,86 %	10,09	27,25 %	11,38	32,02 %	10,06	30,05 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>16,52</b>	<b>41,68 %</b>	<b>14,70</b>	<b>36,85 %</b>	<b>16,94</b>	<b>45,75 %</b>	<b>23,68</b>	<b>66,59 %</b>	<b>22,75</b>	<b>67,96 %</b>
<b>Amortissements nets</b>										
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>Provisions nettes</b>										
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	-0,01	-0,01 %	1,21	3,03 %	0,20	0,53 %	-1,59	-4,48 %	0,57	1,72 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,02 %</b>	<b>1,21</b>	<b>3,04 %</b>	<b>0,20</b>	<b>0,53 %</b>	<b>-1,59</b>	<b>-4,49 %</b>	<b>0,57</b>	<b>1,72 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>16,52</b>	<b>41,66 %</b>	<b>15,91</b>	<b>39,89 %</b>	<b>17,14</b>	<b>46,28 %</b>	<b>22,09</b>	<b>62,10 %</b>	<b>23,32</b>	<b>69,68 %</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>23,12</b>	<b>58,34 %</b>	<b>23,99</b>	<b>60,13 %</b>	<b>19,88</b>	<b>53,72 %</b>	<b>13,46</b>	<b>37,89 %</b>	<b>10,15</b>	<b>30,34 %</b>
Variation du report à nouveau	-0,02	-0,03 %	-0,01	-0,01 %	-0,04	-0,08 %	0,86	2,45 %	-0,05	-0,13 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	23,14	58,38 %	24,00	60,16 %	19,92	53,81 %	12,60	35,45 %	10,20	30,48 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	23,14	58,38 %	24,00	60,15 %	19,92	53,81 %	12,60	35,44 %	9,94	29,70 %



## 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.



## 04 - ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

La gérance et la liquidation de la SCPI FRUCTIRÉSIDENCE sont assurées, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2021, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la « directive européenne AIFM » le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

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

Le dispositif de 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.





# 05 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

Mesdames, Messieurs,

Comme chaque année à pareille époque, votre Conseil de surveillance vous rend compte de ses travaux tout au long de l'année passée et, conformément à ses obligations légales et réglementaires, vous donne son avis sur les résolutions proposées à l'Assemblée Générale.

Nous nous sommes réunis à deux reprises en 2023 ainsi que le 6 mars 2024, en présence du Commissaire aux comptes, afin d'examiner les comptes définitifs dont vous trouverez le détail dans le dossier.

Nous n'allons pas ici paraphraser le très complet rapport de la Société de gestion AEW, désormais désignée en qualité de Liquidateur de notre SCPI FRUCTIRÉSIDENCE; nous nous bornerons à attirer votre attention sur quelques points qui nous paraissent importants.

## 1. Les cessions d'actifs et les remboursements de capital

Rappelons que la stratégie adoptée consiste à céder les appartements « à la découpe et au fil de l'eau », c'est-à-dire un par un au fur et à mesure de leur libération et non en bloc, dès lors que le délai légal de 9 ans de location est dépassé. Par ailleurs, lorsque le montant distribuable issu des cessions est suffisamment conséquent, le Liquidateur rembourse les souscripteurs.

Plus précisément, en ce qui concerne 2023, 16 logements ont été vendus. À la fin de l'année, le patrimoine de la SCPI était encore composé de 83 logements. Lors de notre réunion de mars 2024, nous avons été informés que, depuis le début de l'année 2024 deux logements supplémentaires ont été vendus à Rennes pour un montant d'environ 355 000 €. Deux autres étaient sous promesse de vente, à Nice et Marseille, pour 483 000 €. Enfin, trois appartements situés à Toulouse-Balma, Clichy et Lyon seraient sur le point d'être vendus pour 900 000 €.

Sans tenir compte de ces toutes récentes opérations, un montant global de 164 € par part nous a été versé pour les ventes réalisées au cours de l'année 2023. Depuis les premières cessions, ce sont 340 € qui nous ont été remboursés, ce qui correspond peu ou prou au quart du montant de notre souscription d'origine qui était de 1250 € pour une part.

Sauf redémarrage du marché de l'immobilier résidentiel au cours des prochains mois, les membres de votre Conseil de surveillance estiment que, in fine, ce montant de 1250 € ne devrait pas être atteint. En effet, si l'on additionne l'actuelle valeur de réalisation qui est de 732 € et les remboursements déjà effectués à hauteur de 340 €, le résultat est de 1072 €. Ceci étant, il ne faut pas oublier que, compte tenu de l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié ainsi que des revenus perçus depuis la souscription, le prix de revient réel est inférieur à 1 250 €. De fait, ce n'est qu'en toute fin de liquidation, qu'AEW sera en mesure d'extérioriser un taux de rendement interne (TRI) définitif.

## 2. Le patrimoine et ses revenus

Eu égard à ce que chacun d'entre nous peut constater autour de lui ou dans la presse, relativement au blocage du marché immobilier d'habitation, nul ne sera surpris de constater que la valeur du patrimoine de notre SCPI existant au 31 décembre 2023 a baissé d'environ 5 %. Les taux proposés par les banques en matière de prêts personnels immobiliers sont à un tel niveau que les acheteurs potentiels sont contraints soit de revoir à la baisse leurs prétentions en termes de surfaces soit de renoncer à leur achat. De plus, il faut rappeler que les experts sont tenus d'évaluer les biens comme s'ils devaient être vendus loués et en bloc. Or, nous avons souligné que telle n'est pas la stratégie adoptée. À titre d'exemple, nous remarquons que certains appartements sont vendus avec une surcote de 40 % par rapport à leur valeur d'expertise... En d'autres termes, le véritable prix est celui qui est finalement encaissé.

Lors de chacune de nos réunions, le cas des 15 logements détenus par la SCPI à Villejuif a été notamment discuté et développé : plusieurs pistes ont été évoquées en vue de la cession dans les meilleures conditions de cet ensemble de logements situés au sein d'une résidence seniors.

Nous n'avons pas d'autres commentaires à faire sur la gestion du patrimoine qui est parfaitement maîtrisée par les équipes d'AEW. À ce propos, le Conseil de surveillance tient à remercier Madame Florence Pellerin, Directeur Gestion d'Actifs Immobiliers, pour son activité en faveur des associés de FRUCTIRÉSIDENCE qui a fait valoir ses droits à la retraite l'été dernier. Son remplacement par Madame Christine Bel qui va donc désormais « piloter » les actifs de notre SCPI s'est déroulé dans la plus grande fluidité.

La diminution de 100 000 € des revenus annuels s'explique aisément puisque le nombre d'appartements en location se réduit de mois en mois, soit parce qu'ils sont en cours de cession, soit parce qu'ils... ont déjà été vendus. Pour une part de FRUCTIRÉSIDENCE, le revenu distribué a été de 10,20 €.

## 3. Pourquoi une Assemblée Générale Extraordinaire

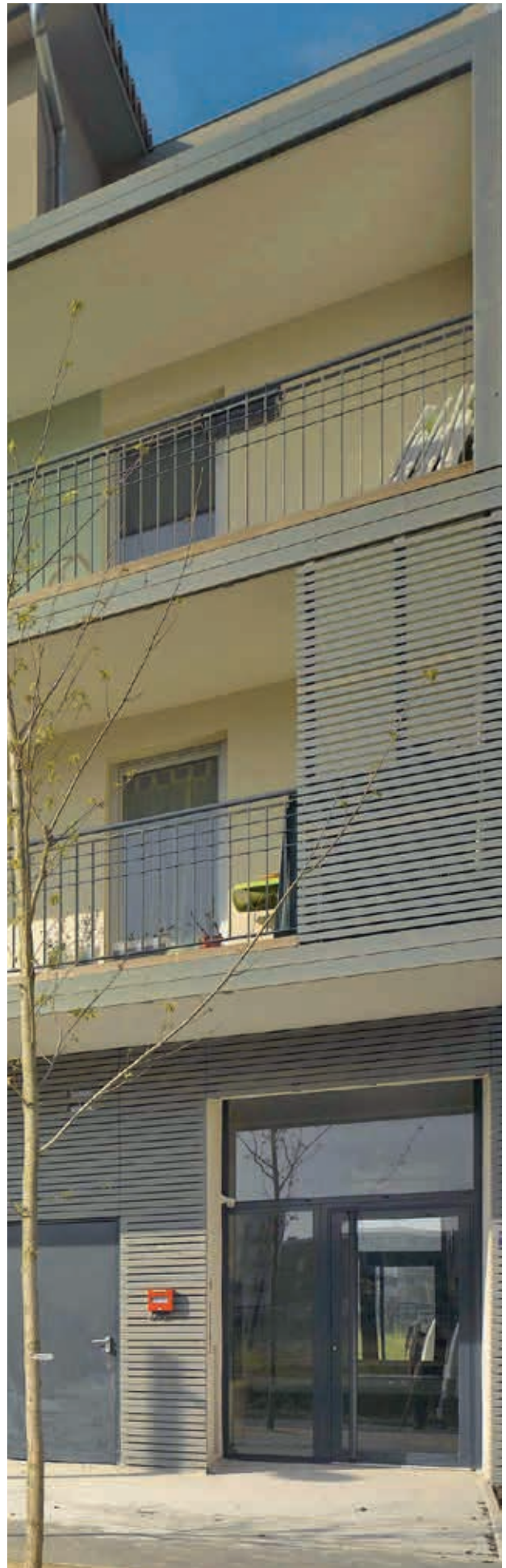
Dans la mesure où la liquidation n'est pas clôturée dans les trois années suivant la dissolution, la réglementation exige qu'une prolongation annuelle soit actée par une Assemblée Générale Extraordinaire (AGE). C'est pourquoi, il nous est proposé de prolonger d'un an supplémentaire les opérations de liquidation. Puisque ces opérations, comme nous venons de le développer, ne seront toujours pas achevées dans un an, il nous faudra prendre une décision identique d'année en année. Il va de soi que nous approuvons également la prorogation du mandat du Liquidateur AEW dans son intégralité et pour la même période.

#### 4. Notre avis sur les résolutions

Les documents soumis ont été examinés attentivement par le Conseil de surveillance, qui n'a relevé aucun autre point particulier à signaler. Nous invitons ainsi les associés de FRUCTIRÉSIDENCE à soutenir les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale Ordinaire. Si vous êtes dans l'impossibilité d'assister en personne à cette réunion, vous avez la possibilité de voter par correspondance ou de donner procuration en remplissant le formulaire avec la mention : « **Au président du Conseil de surveillance ou à toute personne le représentant** ».

Achévé de rédiger et approuvé à l'unanimité,  
à Paris, le 23 mars 2024

Pour le Conseil de surveillance,  
**Serge BLANC**  
Président



# 06 - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

**Exercice clos le 31 décembre 2023**

**À l'Assemblée Générale SCPI FRUCTIRÉSIDENCE**

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI FRUCTIRÉSIDENCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note « 2 - Informations Diverses » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

### Responsabilités de la Société de gestion

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.



## Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 3 mai 2024

Le Commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
**Mathilde HAUSWIRTH**



# LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

### Aux Associés SCPI FRUCTIRÉSIDENCE

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

### Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

### Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Avec la Société de gestion AEW :

Conformément à l'article 21 des statuts de la SCPI, la SCPI verse à la Société de gestion les rémunérations suivantes :

- une **commission de souscription**, forfaitaire de 9,78 % hors taxes du prix de souscription, aux fins d'assurer les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2023 ;

- une **commission de gestion** de 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, pour la gestion des biens

sociaux, l'administration de la société civile, la conception de l'information destinée aux associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices.

Au titre de l'exercice 2023, cette commission s'élève à 105 017 € ;

- 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 2023, cette commission s'élève à 157 244 € ;

- une **commission de cession sur les parts de la SCPI :**

- transfert de parts avec intervention de la Société de gestion : pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4,784 % TTI de la somme revenant au cédant est supportée par l'acquéreur (à laquelle s'ajoutent les 5 % de droits d'enregistrement dus au Trésor public) ;

- transfert de parts sans intervention de la Société de gestion (ou intervenant par voie de succession ou donation) : pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société gérante, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de gestion percevra une somme forfaitaire de 149,50 € TTI par cession (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code général des impôts), succession ou donation, cette somme étant indexée le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2010, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée. La nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur et est publiée dans le bulletin trimestriel d'information en début d'année civile.

Aucune commission n'a été versée au titre de l'exercice 2023.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 3 mai 2024

Le Commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
**Mathilde HAUSWIRTH**

# 07 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 20 JUIN 2024

## 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 2023.
- 2 > Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
- 3 > Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.
- 4 > Approbation de la valeur comptable déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.
- 5 > Présentation de la valeur de réalisation déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.
- 6 > Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.
- 7 > Quitus au Liquidateur.
- 8 > Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

### De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 9 > 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 quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2023.

#### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 315 342,10 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 39 321,39 €, forme un revenu distribuable de 354 663,49 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 317 087,40 € ;
- au report à nouveau, une somme de 37 576,09 €.

#### Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend

acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier et en approuve les conclusions.

#### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, la valeur nette comptable qui ressort à 24 501 324 €, soit 788,15 € pour une part.

#### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de réalisation qui ressort à 22 756 121 €, soit 732,01 € pour une part.

#### Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de reconstitution qui ressort à 26 959 700 €, soit 867,23 € pour une part.

#### Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

#### Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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

#### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide, conformément à l'article R. 123-131 du Code de commerce, de proroger pour une durée d'un an les opérations de liquidation, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024, 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

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

### Siège social

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris

Tél. : 01 78 40 33 03

[relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)  
[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

Signatory of:

