



RAPPORT ANNUEL  
**2025**  
IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

**FRUCTIRÉSIDENCE  
BBC**

SCPI DE TYPE « SCELLIER BBC »  
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 BBC

**Conseil de surveillance**

■ **Président :**

Monsieur Pascal WETTLE

■ **Vice-présidents :**

Monsieur Stéphane BARBELETTE

Monsieur Guy GALLIC

■ **Membres du Conseil :**

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

Monsieur Christian BONNET

Madame Nathalie BOULANGIER

Monsieur Jean-Pierre BOUSSIER

Monsieur Florent FRAMERY

Monsieur Germinal MINGUILLON

Monsieur Joël PIERSON

SCI AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC

**Commissaires aux comptes**

■ **Titulaire :**

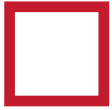
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT,  
représenté par Monsieur Stanislas HÉMERY

■ **Suppléant :**

Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU

**Expert externe en évaluation immobilière**

ROUX REAL ESTATE VALUATION



# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>RAPPORT DE GESTION</b> ..... 4		<b>4</b>
	■ 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		
<b>2</b>	<b>COMPTES ANNUELS ET ANNEXE</b> ..... 16		
	■ Les comptes..... 16		
	■ L'annexe aux comptes annuels..... 19		
<b>3</b>	<b>LES AUTRES INFORMATIONS</b> ..... 26		
	■ L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices..... 26		
	■ Non-application des dispositions issues de la transposition de la « directive européenne AIFM »..... 27		
	■ Informations requises par le règlement UE 2020/852 dit « Taxonomie »..... 27		
<b>4</b>	<b>ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW</b> ..... 28		
<b>5</b>	<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b> ..... 29		
<b>6</b>	<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b> ..... 31		
	■ Le rapport sur les comptes annuels..... 31		
	■ Le rapport spécial sur les conventions réglementées..... 33		
<b>7</b>	<b>L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 18 JUIN 2026</b> ..... 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 BBC, 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 FRUCTIRÉSIDENCE BBC, l'évolution du marché a eu un impact certain sur le bilan financier et le rythme des ventes. Sur les 58 logements constituant son patrimoine d'origine, 56 restaient en effet à vendre en début d'année 2024 (97 % du patrimoine) et 52 en début d'année 2025 (90 %).

■ L'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2023 a décidé la dissolution anticipée de FRUCTIRÉSIDENCE BBC et a nommé AEW en qualité de Liquidateur.

Initiée fin 2023, la cession des logements loués pendant au moins 9 ans est entrée dans sa phase active en 2024, 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, les ventes de l'année 2025 ont été conclues pour 2,7 M€, prix globalement inférieur de 5 % au prix de revient. FRUCTIRÉSIDENCE BBC a ainsi cédé 11 logements en 2025 (4 en 2024).

En fin d'année, sur les 41 logements encore en patrimoine, 5 logements vacants sont en cours de vente pour un montant total net vendeur de 926 k€.

L'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié) avoisine 40 % du patrimoine initial.

■ Les remboursements de capital, initiés en 2023, ont été poursuivis. Un montant de 135 € 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, 246 € ont été remboursés aux associés, soit 25 % du prix de souscription initial (1 000 €).

■ Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2025 font ressortir une valorisation de 10,2 M€, en diminution globale de 22 % par rapport à 2024, essentiellement compte tenu des 11 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 un ajustement peu révélateur de -0,4 %. Rappelons toutefois que la valeur d'expertise est déterminée en considérant les logements occupés et en bloc, sans donc prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation...).

■ Durant l'exercice, 13 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. 14 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente. Affectés par les logements vendus durant l'exercice ou laissés volontairement vacants afin de faciliter leur vente, les loyers facturés sur l'exercice 2025 s'établissent à 384 k€ en contraction de -91 k€ par rapport à l'exercice précédent. Le taux d'encaissement des loyers demeure excellent à 100 %.

■ Conséquence des ventes et des logements vacants, le résultat de l'exercice s'établit à 101 k€, en diminution de -143 k€ par rapport à l'exercice précédent.

Un revenu brut de 6,00 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2025, pour un résultat par part de 5,42 €. Le report à nouveau (réserves), sollicité pour cette distribution, s'élève en fin d'exercice à 0,33 € 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 :  
**11 juillet 2011**
- En liquidation :  
**depuis le 28 juin 2023**
- Nombre d'associés :  
**349**
- Nombre de parts :  
**18 561**
- Capitaux collectés :  
**18 561 000 €**
- Valeur de réalisation :  
**10 327 938 €**  
(soit 556,43 € par part)
- Revenu brut distribué  
2025 par part :  
**6 €**
- Remboursements  
de capital 2025  
par part :  
**135 €**
- Remboursements  
de capital cumulés  
par part :  
**246 €**

## Patrimoine

- Nombre de logements  
acquis :  
**58**
- Nombre de logements  
vendus :  
**17**
- Nombre de logements  
en patrimoine :  
**41**
- Indicateur de liquidation  
**38 %**





### ▣ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2025/2024
Valeur comptable	11 781 428	634,74	-19,08 %
Valeur vénale / expertise	10 230 000	551,16	-21,85 %
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>10 327 938</b>	<b>556,43</b>	<b>-21,27 %</b>
Valeur de reconstitution	12 278 805	661,54	-21,03 %

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

2021	16,18	16,80	0,83
2022	13,38	13,50	0,71
2023	11,00	11,04	0,67
2024	13,14	12,90	0,91
2025	5,42	6	0,33

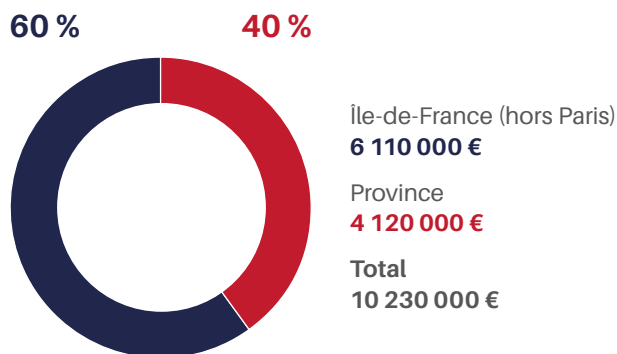
### ▣ Remboursements de capital et prix de souscription (en €/part)

2023	67	
2024	44	
2025	135	
Cumul	246	1 000

▣ Remboursements de capital    □ Prix de souscription

# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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



Les logements situés en région parisienne sont en zone A ou A bis du dispositif « Scellier BBC » ; ceux situés en province sont en zone B1 du même dispositif.

Le patrimoine est composé de 41 appartements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation), localisés sur 8 sites.

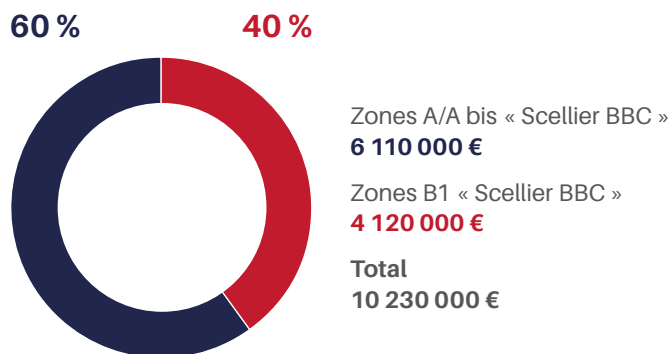
Il totalise 2 171 m<sup>2</sup>, localisés à 49 % en région parisienne et à 51 % en province.

## Les cessions du patrimoine

L'Assemblée Générale Extraordinaire de FRUCTIRÉSIDENCE BBC, en date du 28 juin 2023, 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 2023, la vente du patrimoine est entrée dans sa phase active en 2024.

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 14 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 BBC a négocié et cédé 11 appartements durant l'exercice (7 vacants et 4 aux locataires).

Le total des ventes actées en 2025 s'élève à 2 711 942 €, montant inférieur de -4,8 % à la valeur comptable d'origine.

Une moins-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de -179 439 € (-9,67 € 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 81 358 € TTC.

En fin d'année, sur les 41 logements encore en patrimoine, 5 logements vacants sont en cours de vente (1 sous promesse de vente et 4 font l'objet d'un prix négocié avec un acquéreur), pour un montant total net vendeur de 926 k€.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « SCELLIER BBC » <sup>(1)</sup>	TYPE <sup>(2)</sup>	SURFACE EN M <sup>2</sup> HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	PRIX D'ACHAT HORS DROITS À LA LIVRAISON	PRIX DE VENTE ACTÉ	IMPÔT PLUS-VALUES	PLUS OU MOINS-VALUE COMP-TABLE <sup>(3)</sup>	COMMISSION DE CESSION FIXE TTC	ÉCART PRIX DE VENTE/ PRIX D'ACHAT HORS DROITS	ÉCART PRIX DE VENTE/ EXPERTISE 31/12/2024
<b>LYON (69)</b> 69, rue André Bollier 3-5, allée Léopold Senghor	PR - B1	Ap	64	1	286 308	315 789		29 126	9 474	10 %	14 %
<b>STRASBOURG (67)</b> Rue Jean Monnet Place de l'Hippodrome Allée des Chuchotements	PR - B1	Ap	96	2	375 185	344 498		-31 459	10 335	-8 %	-8 %
<b>MONTMORENCY (95)</b> Rue de la Paix	IDF - A	Ap	43	1	245 318	199 029		-46 674	5 971	-19 %	-11 %
<b>NANTES (44)</b> 26, rue de la Bourdonnais	PR - B1	Ap	124	2	523 626	428 240		-114 853	12 847	-18 %	-12 %
<b>TOULOUSE (31)</b> 4-6, rue Sébastopol	PR - B1	Ap	105	2	467 327	463 158		-5 195	13 895	-1 %	-1 %
<b>LA GARENNE-COLOMBES (92)</b> Avenue de Verdun 1916	IDF - A bis	Ap	107	2	642 745	685 500		22 018	20 565	7 %	0 %
<b>COURBEVOIE (92)</b> 14, rue de Bezons	IDF - A bis	Ap	39	1	306 831	275 728		-32 403	8 272	-10 %	-10 %
<b>TOTAL</b>			<b>578</b>	<b>11</b>	<b>2 847 339</b>	<b>2 711 942</b>	<b>0</b>	<b>-179 439</b>	<b>81 358</b>	<b>-4,8 %</b>	<b>-4 %</b>

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

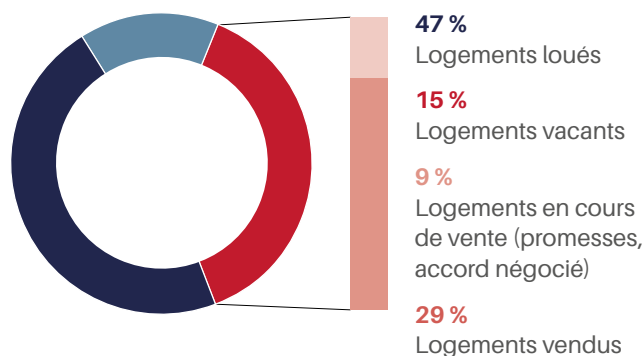
(2) Ap : appartements.

(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, FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC a cédé 17 logements, soit 29 % du nombre historique de logements et de la surface historique, pour un prix de vente global de 4,3 M€, inférieur de 5 % 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 éventuellement les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint 38 %.

Initiés en 2023, les remboursements aux associés consécutifs aux ventes de logements se sont poursuivis durant l'exercice :

- 13,00 € par part ont été versés en avril 2025 au titre des ventes réalisées durant le premier trimestre de l'exercice ;
- 9,00 € par part ont été versés en juillet 2025 au titre des ventes réalisées durant le deuxième trimestre de l'exercice ;
- 60,00 € par part ont été versés en octobre 2025 au titre des ventes réalisées durant le troisième trimestre de l'exercice ;
- 53,00 € 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 2 505 735 € (135 € 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, 246 € ont été remboursés aux associés, soit 25 % du prix de souscription initial (1 000 €).

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

2023	41,11	67	
2024	45,58	44	
2025	146,11	135	
Cumul	232,81	246	1 000

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
<b>Fonds collectés</b>	<b>16 500 729</b>	<b>-2 505 735</b>	<b>13 994 994</b>
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-135 707	-261 071	-396 777
- Commissions de souscription	-1 727 310	—	-1 727 310
- Achat d'immeubles	-16 226 521	—	-16 226 521
+ Vente d'immeubles	1 695 691	2 847 339	4 543 030
- Divers <sup>(1)</sup>	-95 772	—	-95 772
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>11 111</b>	<b>80 534</b>	<b>91 645</b>

(1) Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

96,4 % 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 91 645 € au 31 décembre 2025.

## □ Valeurs significatives du patrimoine

La société ROUX REAL ESTATE VALUATION, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné pour cinq exercices sociaux par l'Assemblée Générale du 19 juin 2025, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi.

L'actif de Sèvres (92) a été valorisé selon la méthode d'Actualisation des cash-flows (DCF). Tous les autres actifs immobiliers de la SCPI ont été valorisés selon les méthodes de 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 BBC 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 €)

<b>Coût historique des terrains et des constructions locatives</b>	<b>11 683 490</b>
Valeur comptable nette	11 781 428
<b>Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)</b>	<b>10 230 000</b>

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	11 683 490	—	—
Autres éléments d'actifs	97 938	97 938	97 938
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	—	10 230 000	—
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	—	—	10 980 000
Commission de souscription théorique	—	—	1 200 867
<b>Total global</b>	<b>11 781 428</b>	<b>10 327 938</b>	<b>12 278 805</b>
Nombre de parts	18 561	18 561	18 561
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>634,74</b>	<b>556,43</b>	<b>661,54</b>

## □ 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)	7 086 506	6 110 000	-13,78	6 560 000	7 570 000	-19,29	6 354 593	-3,8 %
Province	4 596 984	4 120 000	-10,38	4 420 000	5 520 000	-25,36	3 913 746	5,3 %
<b>TOTAUX</b>	<b>11 683 490</b>	<b>10 230 000</b>	<b>-12,4</b>	<b>10 980 000</b>	<b>13 090 000</b>	<b>-21,8</b>	<b>10 268 339</b>	<b>-0,4 %</b>

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2025 font ressortir une valorisation de 10 230 000 €, en diminution globale de 22 % par rapport à 2024, essentiellement compte tenu des 11 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 un ajustement peu révélateur de -0,4 %. Cette diminution de valorisation, s'explique principalement par des ajustements des valeurs métriques selon les dernières ventes réalisées et une légère hausse des décotes « en bloc et occupé » appliquées par les experts immobiliers.

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...). Ainsi, les abattements pour ventes « en bloc et occupé » appliqués par les experts sont compris entre 3 % et 6 %.

Au 31 décembre 2025, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de -12 % à leur prix de revient.

## □ La gestion immobilière

13 logements de FRUCTIRÉSIDENCE BBC ont été libérés durant l'année 2025 (701 m<sup>2</sup>), dont 7 au second semestre, et aucun n'a été reloué. Le taux de libération annuel des logements avoisine 25 %, contre 11 % en 2024 et 21 % en 2023.

Au 31 décembre 2025, la SCPI compte 14 logements vacants destinés à la vente. Ils représentent 758 m<sup>2</sup>, soit 35 % de la superficie restante, et des loyers estimés à 126 k€ en rythme annuel. Parmi ces logements vacants, 5 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 76,90 % à 65,07 %.

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

Au quatrième trimestre 2025, le taux d'occupation financier s'établit à 67,41 %, en diminution par rapport au dernier trimestre 2024 (82,50 %). Calculé sur l'ensemble de l'année 2025 ce taux s'établit à 75,31 %, également en diminution par rapport à 2023 (82,03 %).

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

Les loyers facturés sur l'exercice 2025 s'établissent à 384 085 €, en contraction de -19 % (-91 k€) par rapport à 2024 et inférieur de 22 % 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 101 %. Au 31 décembre 2025, 42 % 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 21 708 € (1,17 € par part), dans 18 lots privatifs, soit en moyenne 1 206 € par logement (5 646 € pour 8 logements en 2024).

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2025 pour atteindre en cumulé la somme de 32 850 € couvrant 15 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis). Ce montant recouvre en partie les redevances de charges facturées aux locataires partis. Cette provision a augmenté en valeur nette de 10 040 € comparée à celle du 31 décembre 2024 (32 850 €). Une dotation complémentaire de 10 040 € a été effectuée sur l'exercice. Deux dossiers locatifs sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 18 670 € (22 602 € en 2024) provisionnées intégralement en créances douteuses.

Sur l'exercice, 19 baux, pour un montant de loyers et charges de 328 k€, ont été couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI). Les cotisations afférentes s'élèvent à 6 632 € (8 030 € en 2024), soit 0,36 € 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 100 755 €, en diminution de 143 k€ par rapport à l'exercice précédent.

Il est principalement impacté par la contraction des loyers de -91 k€ et des charges sur locaux vacants de +23 k€, induites par les logements vendus durant l'exercice ou laissés volontairement vacants.

Il faut par ailleurs rappeler que l'exercice 2024 a bénéficié d'un apport au résultat de +37 k€ suite au recouvrement de plusieurs créances locataires.

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 12 698 € contre 13 976 € en 2024.

Le revenu distribué en 2025, s'élève à 6,00 € par part. Cette distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 5,42 €, le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,58 € par part (9,6 % du montant distribué), soit 10 611 € au total.

Le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 6 293 €, soit 0,33 € par part.

### L'évolution du prix de la part (en €)

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
2021	—	16,80	971,59	—	1,68 %	0,83
2022	971,59	13,50	—	1,39 %	1,35 %	0,71
2023	—	11,04	—	—	1,10 %	0,67
2024	—	12,90	—	—	1,29 %	0,91
<b>2025</b>	<b>—</b>	<b>6,00</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>0,60 %</b>	<b>0,33</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 (1 000 €/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	18 561	16 704 900	18 561 000
Au 31/12/2022	Société fermée	18 561	16 704 900	18 561 000
Au 31/12/2023	Société fermée	18 561	16 704 900	18 561 000
Au 31/12/2024	Société fermée	18 561	16 704 900	18 561 000
<b>AU 31/12/2025</b>	<b>Société fermée</b>	<b>18 561</b>	<b>16 704 900</b>	<b>18 561 000</b>

## L'évolution du capital

■ Date de création : 11 juillet 2011 ■ Capital initial : 760 500 € ■ Nominal de la part : 900 €

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>
2021	16 704 900	—	18 561	334	—	971,59
2022	16 704 900	—	18 561	337	—	—
2023	16 704 900	—	18 561	339	—	—
2024	16 704 900	—	18 561	343	—	—
<b>2025</b>	<b>16 704 900</b>	<b>—</b>	<b>18 561</b>	<b>349</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 349 associés, et est détenu à hauteur de 95,3 % par des personnes physiques et de 4,7 % par des personnes morales. Le plus gros porteur de parts (associé

fondateur) détient 4,5 % du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, avoisine 55 000 € (55 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 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 prennent généralement également en compte 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 toutefois fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre, dans la mesure du possible, la fin de la liquidation.

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

Depuis décembre 2014, 2 parts de FRUCTIRÉSIDENTE BBC ont été échangées sur le marché secondaire organisé.

Au 31 décembre 2025, 80 parts sont en attente de vente.

Par ailleurs, 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 2025 est uniquement constituée de frais de dossier 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
2021	2	0,01 %	48	—
2022	0	—	0	282
2023	0	—	0	853
2024	0	—	200	577
<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>—</b>	<b>80</b>	<b>438</b>

(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 <sup>(1)</sup> 31/12/2025	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2024
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	11 683 490	10 230 000	14 530 829	13 090 000
<b>Total I : Placements immobiliers</b>	<b>11 683 490</b>	<b>10 230 000</b>	<b>14 530 829</b>	<b>13 090 000</b>
<b>Immobilisations financières</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	54 462	54 462	54 646	54 646
Autres créances	444 903	444 903	102 489	102 489
Provisions pour dépréciation des créances	-32 850	-32 850	-22 810	-22 810
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Autres disponibilités	1 067 619	1 067 619	654 313	654 313
<b>Total III</b>	<b>1 534 134</b>	<b>1 534 134</b>	<b>788 638</b>	<b>788 638</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>-30 595</b>	<b>-30 595</b>	<b>-30 595</b>	<b>-30 595</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-16 683	-16 683	-27 585	-27 585
Dettes d'exploitation	-215 286	-215 286	-61 679	-61 679
Dettes diverses	-1 173 631	-1 173 631	-640 764	-640 764
<b>Total IV</b>	<b>-1 436 196</b>	<b>-1 436 196</b>	<b>-760 623</b>	<b>-760 623</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</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>11 781 428</b>	<b>—</b>	<b>14 558 845</b>	<b>—</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>(2)</sup></b>	<b>—</b>	<b>10 327 938</b>	<b>—</b>	<b>13 118 015</b>

(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
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	16 704 900	—	0	16 704 900
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	1 856 100	—	0	1 856 100
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-1 823 082	—	0	-1 823 082
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	<b>-135 707</b>	<b>—</b>	<b>-261 071</b>	<b>-396 777</b>
Report à nouveau	12 365	4 539	—	16 904
Résultat en instance d'affectation	243 976	-243 976	—	0
Résultat de l'exercice	—	—	100 755	100 755
Acomptes sur distribution	-239 437	239 437	-111 366	-111 366
Acomptes sur liquidation <sup>(1)</sup>	-2 060 271	—	-2 505 735	-4 566 006
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>14 558 845</b>	<b>0</b>	<b>-2 777 417</b>	<b>11 781 428</b>

(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
<b>Produits immobiliers</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	384 085	474 912
Charges facturées	44 727	50 228
Produits annexes	1	526
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	36 850
<b>Total I : Produits immobiliers</b>	<b>428 813</b>	<b>562 516</b>
<b>Charges immobilières</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-44 727	-50 228
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-8 000	-8 501
Autres charges immobilières	-168 109	-123 116
Dépréciation des créances douteuses	-10 040	0
<b>Total II : Charges immobilières</b>	<b>-230 876</b>	<b>-181 844</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>197 937</b>	<b>380 672</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation	0	26 113
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>0</b>	<b>26 113</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la Société de gestion	-52 056	-90 484
Charges d'exploitation de la société	-46 891	-45 705
Diverses charges d'exploitation	-10 933	-10 001
Dotations aux provisions d'exploitation	0	-30 595
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>-109 879</b>	<b>-176 785</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-109 879</b>	<b>-150 672</b>
<b>Produits financiers</b>		
Autres produits financiers	12 698	13 976
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>12 698</b>	<b>13 976</b>
<b>Charges financières</b>		
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>12 698</b>	<b>13 976</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</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>100 755</b>	<b>243 976</b>

# □ L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## □ 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2025.

Ce changement a été appliqué de manière prospective à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 aux transactions survenues après la date de première application du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n° 2022-06 au 1<sup>er</sup> 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
Transferts de charges d'exploitation	0	125 674	26 113

## □ 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.

En revanche, 11 lots ont été vendus au cours de l'exercice :

IMMEUBLE	NOMBRE DE LOTS VENDUS	PRIX DE CESSION
Montmorency	1	199 029,13
Strasbourg	2	344 497,60
Lyon	1	315 789,47
Nantes	2	428 240,00
Toulouse	2	463 157,89
La Garenne-Colombes	2	685 500,00
Courbevoie	1	275 728,16
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>2 711 942,25 €</b>

## □ 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 au cabinet ROUX REAL ESTATE VALUATION anciennement nommé ICADE EXPERTISE, dont le mandat a été renouvelé en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale du 19 juin 2025 (fin de mandat le 31 décembre 2029). Au titre de l'exercice écoulé, le cabinet ROUX a procédé à l'évaluation et 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 du cash-flow. 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 crises sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

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

### Provision pour gros entretien

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

## Provisions générales pour risques et charges

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

### Dettes financières

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

### Dettes d'exploitation

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

### Dettes diverses

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

### Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

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

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

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

Au 31 décembre 2025, le capital social s'élève à 16 704 900 € et la prime d'émission à 1 856 100 €.

## 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 terme et les cessions de valeurs mobilières de placement, objet des placements de trésorerie.

## 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 2 320,06 € sur l'exercice.

## □ Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Deux lots ont été vendus après la clôture de l'exercice :

IMMEUBLE	NOMBRE DE LOTS VENDUS	PRIX DE CESSION
Nantes	1	200 956,94
Toulouse	1	189 473,68
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>390 430,62 €</b>



## 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	14 530 829	0	2 847 339	11 683 490
<b>TOTAL</b>	<b>14 530 829</b>	<b>0</b>	<b>2 847 339</b>	<b>11 683 490</b>

## 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 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 BBC » <sup>(1)</sup>	TYPE <sup>(2)</sup>	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
<b>LYON (69)</b> 69, rue André Bollier 3-5, allée Léopold Senghor	PR - B1	Ap	67	1	26/06/2013	296 796	—	296 796	583 104
<b>STRASBOURG (67)</b> Rue Jean Monnet Place de l'Hippodrome Allée des Chuchotements	PR - B1	Ap	451	8	16/07/2014	1 760 750	—	1 760 750	2 135 935
<b>MONTMORENCY (95)</b> Rue de la Paix	IDF - A	Ap	297	6	26/06/2014	1 702 322	—	1 702 322	1 947 640
<b>NANTES (44)</b> 26, rue de la Bourdonnais	PR - B1	Ap	257	5	29/11/2013	1 083 054	—	1 083 054	1 606 681
<b>SÈVRES (92)</b> 72 à 78, Grande rue	IDF - A bis	Ap	346	8	23/12/2014	2 287 640	—	2 287 640	2 287 640
<b>TOULOUSE (31)</b> 4-6, rue Sébastopol	PR - B1	Ap	327	6	16/03/2015	1 456 383	—	1 456 383	1 923 710
<b>LA GARENNE-COLOMBES (92)</b> Avenue de Verdun 1916	IDF - A bis	Ap	132	2	14/04/2014	795 237	—	795 237	1 437 982
<b>COURBEVOIE (92)</b> 14, rue de Bezons	IDF - A bis	Ap	295	5	01/04/2015	2 301 308	—	2 301 308	2 608 138
<b>TOTAL</b>			<b>2 171</b>	<b>41</b>		<b>11 683 490</b>	<b>0</b>	<b>11 683 490</b>	<b>14 530 829</b>

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

(2) Ap : appartements.

## 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	54 462	54 646	Dépôts reçus	16 683	27 585
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>54 462</b>	<b>54 646</b>	<b>Dettes financières</b>	<b>172 424</b>	<b>223 808</b>
Fournisseurs débiteurs	352 950	74 126	Locataires créditeurs	12 868	6 417
Syndics	79 586	15 997	Fournisseurs	202 418	55 262
Autres débiteurs	12 367	12 367	Dettes fiscales	0	0
<b>Autres créances</b>	<b>444 903</b>	<b>102 489</b>	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>215 286</b>	<b>61 679</b>
Provisions pour dépréciation des créances	-32 850	-22 810	Autres dettes d'exploitation	142 825	84 383
			Associés	1 030 807	556 381
<b>Provisions pour dépréciation des créances</b>	<b>-32 850</b>	<b>-22 810</b>	<b>Dettes diverses</b>	<b>1 173 631</b>	<b>640 764</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>466 515</b>	<b>134 325</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 405 601</b>	<b>730 028</b>

## État des provisions au 31 décembre 2025 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2024	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2025
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>					
Risques et charges	30 595	0	0	0	30 595
Créances douteuses	22 810	10 040	0	0	32 850
<b>TOTAL</b>	<b>53 405</b>	<b>10 040</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>63 445</b>



## Ventilation des charges au 31 décembre 2025 (en €)

<b>CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Impôts et taxes non récupérables	48 306	62 684
Charges sur locaux vacants	23 180	—
Travaux - Remise en état	8 000	8 501
Charges non récupérables	96 623	54 199
Pertes sur créances irrécouvrables	—	6 232
Dotations pour créances douteuses	10 040	—
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>	<b>186 149</b>	<b>131 616</b>

<b>CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Impôts et taxes diverses	854	3 130
Charges immobilières refacturables	40 312	1 031
Autres charges refacturables	3 562	46 067
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>	<b>44 727</b>	<b>50 228</b>

<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Honoraires Commissaire aux comptes	15 667	17 735
Honoraires Notaires	—	4 522
Frais de cession des immeubles	—	731
Autres frais	31 223	22 717
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>46 891</b>	<b>45 705</b>

<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	10 000
Charges diverses	933	1
<b>TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>10 933</b>	<b>10 001</b>

<b>COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Commission de gestion	52 056	65 102
Commissions sur arbitrages	—	25 382
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>52 056</b>	<b>90 484</b>

## Engagements hors bilan 2025 (en €)

<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Promesse cession lots	200 957	262 500

<b>AVAL, CAUTIONS</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Cautions reçues des locataires	187 682	317 145

# 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
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	30,09	100,02 %	29,04	99,69 %	27,48	89,88 %	25,61	92,21 %	20,69	96,79 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,09	0,31 %	1,80	5,87 %	0,75	2,72 %	0,68	3,21 %
Produits divers	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,29	4,24 %	1,41	5,07 %	0,00	0,00 %
<b>Total</b>	<b>30,09</b>	<b>100,00 %</b>	<b>29,13</b>	<b>100,00 %</b>	<b>30,57</b>	<b>100,00 %</b>	<b>27,78</b>	<b>100,00 %</b>	<b>21,37</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges</b>										
Commissions de gestion	4,03	13,41 %	3,79	13,00 %	4,93	16,12 %	4,87	17,55 %	2,80	13,09 %
Autres frais de gestion	2,35	7,83 %	2,78	9,57 %	2,76	9,02 %	3,00	10,81 %	3,12	14,59 %
Entretien du patrimoine	0,15	0,49 %	0,17	0,59 %	1,56	5,09 %	0,46	1,64 %	0,43	2,01 %
Charges locatives non récupérables	6,30	20,92 %	7,68	26,38 %	9,05	29,61 %	6,63	23,88 %	9,06	42,38 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>12,83</b>	<b>42,65 %</b>	<b>14,43</b>	<b>49,53 %</b>	<b>18,30</b>	<b>59,85 %</b>	<b>14,97</b>	<b>53,88 %</b>	<b>15,41</b>	<b>72,07 %</b>
<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	1,08	3,60 %	1,32	4,53 %	1,28	4,17 %	-0,34	-1,22 %	0,54	2,53 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>1,08</b>	<b>3,61 %</b>	<b>1,32</b>	<b>4,53 %</b>	<b>1,28</b>	<b>4,18 %</b>	<b>-0,34</b>	<b>-1,22 %</b>	<b>0,54</b>	<b>2,53 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>13,91</b>	<b>46,26 %</b>	<b>15,75</b>	<b>54,06 %</b>	<b>19,58</b>	<b>64,03 %</b>	<b>14,63</b>	<b>52,66 %</b>	<b>15,95</b>	<b>74,60 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>16,18</b>	<b>53,77 %</b>	<b>13,38</b>	<b>45,94 %</b>	<b>11,00</b>	<b>36,00 %</b>	<b>13,15</b>	<b>47,34 %</b>	<b>5,42</b>	<b>25,39 %</b>
Variation du report à nouveau	-0,62	-2,06 %	-0,12	-0,39 %	-0,04	-0,11 %	0,25	0,91 %	-0,58	-2,69 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	16,80	55,84 %	13,50	46,35 %	11,04	36,12 %	12,90	46,44 %	6,00	28,08 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	16,80	55,83 %	13,50	46,35 %	10,70	35,00 %	12,75	45,90 %	5,92	27,70 %

## **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 »).

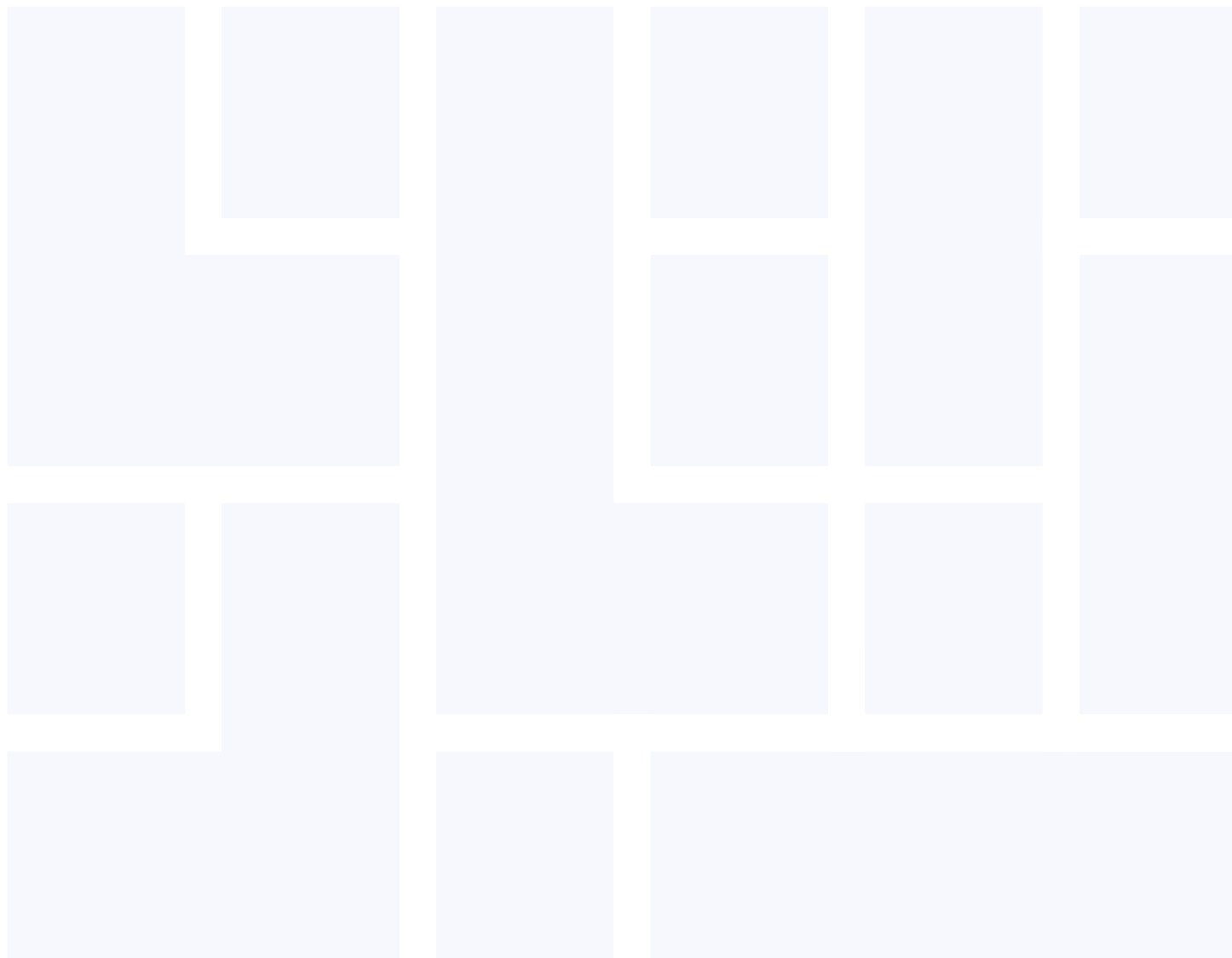
Au cas présent, la SCPI FRUCTIRÉSIDENCE BBC n'est cependant pas soumise aux règles issues de la « directive européenne AIFM », en ce compris l'obligation de désigner un

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 BBC 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 BBC sont assurées, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2023, 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.

# 5

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de la SCPI FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC au titre de l'exercice 2025.

Depuis le début de l'exercice 2025, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société, la liquidation du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni les 7 mars 2025, 19 novembre 2025 et 24 mars 2026.

Cette dernière réunion avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Lors de ces réunions, votre Conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion - Liquidateur et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

La Société de gestion - Liquidateur nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

Après deux années de ralentissement, le marché immobilier français semble être reparti en 2025 avec environ 950 000 ventes, soit +11 % sur un an et un niveau équivalent à 2017 lorsque les taux étaient bien plus bas. Le crédit suit la même dynamique : +24 % de prêts immobiliers sur les 9 premiers mois, mais les taux restent élevés (environ 3,3 % sur 20 ans en janvier 2026, contre ~1 % autrefois). Les prix se stabilisent, avec une progression moyenne d'environ 2 % depuis 2022, bien que certaines villes affichent soit des hausses plus marquées (Brest, Mulhouse, Metz) soit des baisses sensibles (Bordeaux, Nantes, Grenoble). L'apport personnel demeure un frein important, représentant en moyenne 17 % du budget d'achat (environ 52 000 €), et bien au-delà dans des villes comme Paris.

### □ Vente et évaluation du patrimoine

Notre SCPI procède à la vente effective de son patrimoine depuis le 3<sup>e</sup> trimestre 2023. Les négociations portent en priorité sur des logements vacants, c'est-à-dire des logements qui se libèrent et qui ne sont pas remis en location. Toutefois, en fonction des opportunités qui se présentent, les logements peuvent être cédés à leurs locataires ou vendus occupés à des investisseurs locatifs.

La vente des logements de notre SCPI suit la tendance du marché résidentiel ancien, en reprise sur le nombre de transactions, après une année 2024 au ralenti.

Ainsi :

- 11 logements ont été vendus durant l'année, contre 4 en 2024 ;
- le prix de vente global de 2,7 M€ en 2025, dégage néanmoins une moins-value comptable de -179 k€, soit -5 % par rapport au prix de revient comptable.

Sur l'exercice, il faut également prendre en compte la rémunération du liquidateur sur les ventes, approuvée par l'Assemblée Générale, d'un montant de 81 358 €.

Depuis le début de la vente du patrimoine (17 logements pour 4,3 M€), les prix de vente sont globalement inférieurs de -5 % aux prix d'acquisitions historiques.

Au 31 décembre 2025, 5 logements vacants font l'objet de prix négociés ou sont sous promesse. Ils laissent augurer un prix de cession de 926 k€, supérieur à la valeur d'expertise.

Nous resterons évidemment très attentifs au rythme des ventes et à leurs modalités, et notamment aux grilles de prix qui font l'objet d'analyses régulières pour s'adapter à un marché mouvant.

Nous recevons la somme représentative des ventes d'un trimestre dans les 25 jours qui suivent la fin de ce trimestre (si tant est qu'il y ait eu des ventes d'un montant significatif). Au titre de 2025 nous avons ainsi reçu la somme totale de 135 € par part pour les 11 logements vendus.

Depuis le début de la liquidation, nous avons reçu 246 € par part, soit quasiment le quart du prix de souscription initial.

Rappelons que si vos parts ont été nanties auprès d'un établissement bancaire (en contrepartie d'un prêt pour acquérir les parts), il est indispensable que vous fassiez parvenir au Liquidateur une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement bancaire. Faute de ce document vous ne pouvez percevoir les remboursements de capital.

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2025 font ressortir une valorisation de 10,23 M€, en contraction peu significative de -0,4 % à périmètre constant par rapport à l'année 2024 (en éliminant donc l'incidence des lots vendus en 2025).

En tout état de cause, nous ne pourrions bien évidemment faire un point complet sur notre investissement, sans oublier d'y intégrer l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et la liquidation clôturée.

### □ Gestion locative et résultats

Les logements qui se libèrent ne sont plus remis en location afin de pouvoir être plus facilement vendus et d'essayer d'obtenir un prix de vente supérieur. Ainsi, aucun des 13 logements libérés durant l'année n'a été reloué.

En fin d'année, 14 logements sont vacants, commercialisés à la vente, dont 5 ont trouvé acquéreurs.

Le montant des loyers facturés continue de se réduire, impacté par les ventes et les logements laissés vacants : 384 k€ contre 475 k€ en 2024, 510 k€ en 2023 et 539 k€ en 2022.

Pour l'avenir, le rythme des ventes conduira à une diminution de plus en plus forte des loyers perçus, et donc des distributions de résultat. Cette diminution est compensée par les remboursements que nous recevons sur le produit des ventes.

Le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Ceci sécurise en grande partie les flux locatifs, ce qui est un avantage substantiel eu égard au contexte.

Pour les logements non couverts par la GLI et pour lesquels il existe des contentieux, votre Conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques, même si ces contentieux sont en définitive relativement contenus (33 k€ en cumul depuis l'origine des locations) et provisionnés.

Du fait de l'effet cumulé de la baisse des revenus locatifs et des logements laissés vacants, notre SCPI dégage un résultat en baisse de 143 k€. Le revenu distribué en 2025, soit 6,00 € par part, a été partiellement assuré avec un prélèvement sur le report à nouveau de 0,58 € par part. Ce dernier, constitué les années antérieures, représente 0,33 € par part.

## □ **Marché secondaire**

Durant l'année, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire organisé.

Dans une SCPI fiscale telle que la nôtre, le marché secondaire est toujours très anecdotique et non représentatif de la valeur de notre société.

Dans un contexte de liquidation et de vente progressive du patrimoine, nous recommandons plus que jamais aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et, dans la mesure du possible, d'attendre la fin de la liquidation.

## □ **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 le développer, ne seront toujours très probablement 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.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Nous remercions la Société de gestion - Liquidateur et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.

Nous engageons les associés à approuver l'ensemble des résolutions ordinaires et extraordinaires qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration.

Pour le Conseil de surveillance  
Le Président du Conseil de surveillance  
**Pascal WETTLE**

# 6

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale  
FRUCTIRÉSIDENCE BBC  
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 FRUCTIRÉSIDENCE BBC 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<sup>er</sup> 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  
FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC  
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 52 056 € ;

- 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 81 358 € ;

- 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<sup>e</sup> 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 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 100 755,01 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 16 904,03 €, forme un revenu distribuable de 117 659,04 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 111 366,00 € ;
- au report à nouveau, une somme de 6 293,04 €.

#### 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 BBC**

**Société Civile de Placement Immobilier  
en cours de liquidation**

au capital de 16 704 900 €  
533 832 374 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° 17-17 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](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)**  
**[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)**

Signatory of:

