

SCPI en liquidation FRUCTIRESIDENCE BBC

BULLETIN SEMESTRIEL 1^{ER} SEMESTRE 2023

Analyse : 1^{er} janvier au 30 juin 2023 - Validité : 2^{ème} semestre 2023

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2023 a décidé la dissolution anticipée de FRUCTIRESIDENCE BBC et a nommé AEW en qualité de liquidateur. En liaison avec cette décision, AEW a procédé aux premières négociations de logements de votre patrimoine (voir rubrique « À la une ce semestre »).

En matière de gestion locative, 4 logements ont été libérés durant ce premier semestre, et 4 ont été reloués. Au 30 juin, 9 logements sont vacants (dont 2 en cours de vente), volontairement laissés inoccupés.

Rappelons que les logements qui ont au minimum 8 ans de location peuvent être laissés vacants, afin d'essayer d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de location de 9 ans. Cette stratégie, concertée avec votre Conseil de surveillance, aura toutefois un impact sur les taux d'occupation et les loyers perçus, et donc sur les revenus distribués.

Les loyers facturés sur le semestre à 260 k€ se contractent logiquement de 1% par rapport à 2022. Ils présentent un taux d'encaissement trimestriel moyen de 94%. 9 baux sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

En période de vente du patrimoine, la distribution de revenu est ajustée en fonction des événements locatifs, et porte sur l'essentiel du résultat de la période. Ainsi, le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des deux premiers trimestres a été fixé à 2,76 € par part.

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

Antoine BARBIER
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

Conjoncture immobilière

Après avoir atteint des records ces 2 dernières années, le nombre de transactions devrait s'orienter à la baisse en 2023, proche de 1 million.

Les volumes des crédits accordés marquent le pas, baissant de 37% sur le semestre, voire 41% sur les 3 derniers mois, à 37 Mds€ contre 63 Mds€ un an plus tôt.

Cette situation est l'une des conséquences de la hausse des taux d'emprunt, avec un taux moyen des nouveaux crédits immobiliers qui est passé de 1,12% en janvier 2022 à 3,8% en juin 2023. Le taux d'usure (taux plafond pour les nouveaux crédits) est quant à lui relevé à 5,1% au 1^{er} juillet 2023.

Parallèlement, les prix commencent à diminuer dans le résidentiel ancien pour la première fois depuis 2015, de l'ordre de -0,4% au niveau national sur le premier semestre. Toutefois, la faible baisse du prix au mètre carré ainsi que le ralentissement notable de l'inflation ne suffisent pas à contrebalancer la contraction des capacités d'emprunt des ménages, notamment pour les primo-accédants, qui semble, au vu d'un contexte géopolitique toujours tendu, s'inscrire dans la durée.

Si le taux d'emprunt est attendu à 4% à l'automne, il est possible qu'il se stabilise à ce niveau, permettant un appel d'air et un redémarrage du crédit nécessaires au secteur.

L'ESSENTIEL AU 30/06/2023

338 ASSOCIÉS

18 561 PARTS

58 LOGEMENTS ACQUIS

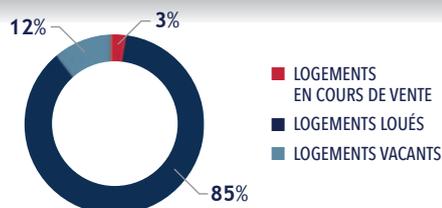
0 LOGEMENT VENDU

58 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

16 515 515 €

VALEUR DE RÉALISATION 2022 (889,80 € / part)

INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

À LA UNE CE SEMESTRE

Votre SCPI a débuté la vente des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie initiale dite « au fil de l'eau » (vente des appartements vacants).

2 appartements sont ainsi négociés, en attente de signature des actes authentiques de vente, pour un prix total de 763 k€.

Le produit des ventes réalisées pourra vous être reversé trimestriellement en proportion des parts détenues. Si vos parts sont nanties au profit d'un établissement bancaire, il est indispensable que vous nous fassiez parvenir une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement pour pouvoir percevoir ces remboursements. Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

FRUCTIRESIDENCE BBC

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 16 704 900 euros. SCPI résidentiel de type « Scellier BBC ».

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 n°17-17 en date du 23/06/2017.

Société de gestion - Liquidateur : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

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

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

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

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

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.

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



Signatory of:



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2023

84,73%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

87,78%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

3 057 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

467 m²

SURFACES VACANTES

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

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

MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts au moins jusqu'au 23 octobre 2024, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'intégralité de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, ainsi que des pénalités pour insuffisance de déclaration.

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

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée à l'occasion des confrontations de mars et juin 2023.

Au 30 juin 2023, aucune part n'est en attente de vente.

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine, mais résulte de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui ne bénéficient pas de l'avantage fiscal et qui recherchent un rendement et une plus-value plus élevés. Les transactions sur le marché secondaire organisé se réalisent dès lors sur la base d'un prix généralement fortement décoté (qui peut être de l'ordre de - 30 à - 40%).

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier de 171,00 € TTC au 1^{er} janvier 2023, quel que soit le nombre de parts cédées.

Il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré, sans intervention de la société de gestion, au cours du semestre.

VENTE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m ²	Cumul en % du patrimoine historique (58 logements)
Vente du 1 ^{er} semestre 2023	-	-	-	-

REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2023	24/04/2023	2,76 €	2,76 €	2,76 €
2 ^{ème} trimestre 2023	25/07/2023	2,76 €	2,76 €	2,76 €

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

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

Compte-tenu de l'absence de produits financiers ce semestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 19 JUIN 2023

L'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2023 s'est tenue avec un quorum de 34,04%. Elle a approuvé toutes les résolutions présentées avec une large majorité variant de 93,75% à 97,39%.

L'Assemblée a également procédé à l'élection de deux membres du Conseil de surveillance. Sont ainsi réélus M. Christian BONNET et M. Pascal WETTLE.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 28 JUIN 2023

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2023 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 41,53%. Elle a approuvé toutes les résolutions présentées avec une large majorité variant de 90,76% à 92,80%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en pages 31 à 34 du rapport annuel 2022, sur le site internet www.aewpatrimoine.com

AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

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

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

RÉGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

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

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

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

