

SCPI en liquidation FRUCTIRESIDENCE BBC

BULLETIN SEMESTRIEL 1^{ER} SEMESTRE 2024

Analyse : 1^{er} janvier au 30 juin 2024 - Validité : 2^{ème} semestre 2024

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Suite à la dissolution anticipée décidée l'exercice précédent, AEW, a poursuivi la vente du patrimoine. Durant le premier semestre, 1 logement a été cédé pour un montant de 217 k€.

Par ailleurs, au 30 juin, 7 logements sont en cours de vente (négociés ou sous promesse) pour un montant total de 1,8 M€.

En matière de gestion locative, 3 logements ont été libérés durant le premier semestre et aucun n'a été reloué.

Au 30 juin, 12 logements sont vacants, parmi lesquels 6 sont en cours de vente. Les loyers facturés sur le semestre, à 238 k€, sont relativement stables par rapport au semestre précédent, mais reculent de 9% par rapport au premier semestre 2023 (-22 k€). Tous les logements loués sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

En période de liquidation, la distribution de revenu est ajustée en fonction des événements locatifs, et porte sur l'essentiel du résultat de la période. Ainsi, un revenu courant a été mis en distribution uniquement au titre du deuxième trimestre 2024 pour un montant de 3,00 € par part.

Parallèlement, le 2^{ème} remboursement du produit des ventes, de 11 € par part, a été mis en paiement en juillet 2024.

Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors de l'Assemblée Générale 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 une période de soubresauts économiques, la situation semble se stabiliser en début d'année 2024, avec l'amélioration d'indicateurs économiques de la zone euro, tels qu'une croissance de 0,3% au premier trimestre 2024 et un taux de chômage bas de 6,4%. Les taux directeurs de la Banque Centrale Européenne ont ainsi baissé de 0,25 point en juin, et un prochain allègement pourrait intervenir en septembre. Outre une reprise économique cela pourrait favoriser un desserrement des conditions de crédit, notamment immobiliers, et donc une reprise du secteur immobilier dans le courant du second semestre 2024.

Au premier trimestre 2024, les prix des logements anciens en France ont poursuivi leur tendance baissière, avec une baisse de 1,6% par rapport au trimestre précédent et un recul de 5,2% sur une année glissante. Cette baisse affecte différemment les types de biens, avec une diminution de 5,5% pour les appartements et de 4,9% pour les maisons. Au deuxième trimestre, les prix continueraient à baisser, avec des reculs allant jusqu'à 8% sur un an selon certains baromètres de réseaux d'agences.

Les taux d'emprunt sont en diminution constante depuis le début de l'année 2024. Par ailleurs, les banques ont assoupli les conditions d'accès au crédit pour redynamiser le marché. Début juillet, le taux moyen d'emprunt est ainsi à 3,61% et les montants prêtés par les banques ont augmenté de 44% entre les 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2024, le nombre de prêts restant toutefois en recul de 26% sur un an.

Le marché immobilier connaît une certaine saisonnalité, avec traditionnellement une activité plus calme pendant la période estivale. Par ailleurs, les prochains mois devraient être impactés par la dissolution de l'Assemblée nationale qui a suscité un "attentisme" chez certains acheteurs, qui préfèrent attendre les conséquences gouvernementales des élections pour évaluer les effets sur l'économie.

L'ESSENTIEL AU 30/06/2024

342 ASSOCIÉS

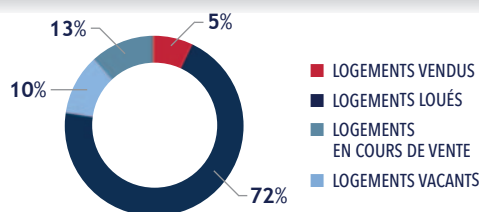
18 561 PARTS

58 LOGEMENTS ACQUIS

3 LOGEMENTS VENDUS

55 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

À LA UNE CE SEMESTRE

78€ : montant des remboursements par part versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 3 ventes réalisées, et représente 8% du prix de souscription initial.

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

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

FRUCTIRESIDENCE BBC

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 16 704 900 euros. SCPI immobilier 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 2 328 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

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

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

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

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

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.

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



Signatory of:



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2024

79,08%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

80,74%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

2 884 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

587 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 lors des confrontations des 27 mars et 26 juin 2024. Au 30 juin 2024, 80 parts sont 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 176,00 € TTI au 1^{er} janvier 2024, 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.

VENTES DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m ²	Cumul en % du patrimoine historique (58 logements)
Année 2023	763 107	2	130	3
Ventes du 1 ^{er} semestre 2024	216 990	1	43	5

ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
Année 2023		67,00 €	67,00 €
1 ^{er} trimestre 2024	-	-	67,00 €
2 ^{ème} trimestre 2024	17/07/2024	11,00 €	78,00 €

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 2024	-	-	-	-
2 ^{ème} trimestre 2024	17/07/2024	3,00 €	2,91 €	2,84 €

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

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

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

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2024

L'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2024 s'est tenue avec un quorum de 44,22%. Elle a approuvé toutes les résolutions présentées avec une très large majorité variant de 96,80% à 99,48%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés, dont le texte intégral figure en page 35 du rapport annuel, sur le site internet www.aewpatrimoine.com

RÈGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

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

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

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

