SCPI en liquidation

FRUCTIRESIDENCE BBC

BULLETIN SEMESTRIEL — **1ER SEMESTRE 2025**

Analyse : 1er janvier au 30 juin 2025 — Validité : 2ème semestre 2025

L'ESSENTIEL AU 30/06/2025

346 ASSOCIÉS

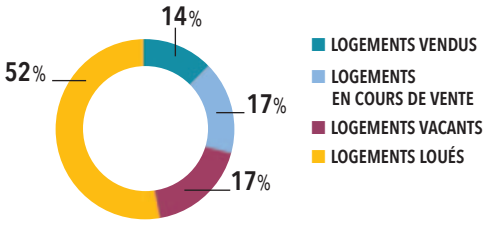
18 561 PARTS

58 LOGEMENTS ACQUIS

8 LOGEMENTS VENDUS

50 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

À LA UNE CE SEMESTRE

133 € : montant des remboursements par part versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 8 ventes réalisées, et représente 13% 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.

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

FRUCTIRESIDENCE BBC a cédé 2 logements (dont 1 à son locataire) pour 462 k€ au cours du premier semestre 2025, contre 1 pour 217 k€ au premier semestre 2024. Ce montant net acté des cessions est inférieur de 5% au prix de revient mais supérieur de 25% aux dernières valeurs d'expertise.
Par ailleurs, au 30 juin 2025, 10 logements sont en cours de vente (négociés ou sous promesse) pour un montant total de 2,4 M€, proche du prix de revient.
L'indicateur de liquidation du nombre de logements vendus et en cours de vente atteint ainsi 31% à fin juin 2025. Depuis le début de la vente du patrimoine, 8 logements ont été cédés pour un montant de 2,1 M€, inférieur de 5% au prix de revient.

En matière de gestion locative, 6 logements ont été libérés durant le premier semestre et aucun n'a été reloué. Au 30 juin, 20 logements sont vacants, dont 9 sont en cours de vente. Les loyers facturés sur le semestre s'élèvent à 215 k€ (237 k€ au semestre précédent).

En période de liquidation, la distribution de revenu porte sur l'essentiel du résultat de la période. Ainsi, le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des deux premiers trimestres 2025 a été fixé à 3,00 € par part.
Parallèlement, les 5ème et 6ème remboursements du produit des ventes, de 13 € et 9 € par part, ont été mis en paiement en avril et juillet 2025.

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

Antoine BARBIER
Directeur d'AEW Patrimoine

Conjoncture immobilière

Le marché résidentiel ancien montre des signes de reprise au premier semestre 2025, avec une augmentation notable des transactions et une stabilisation des prix. Le secteur bénéficie de plusieurs facteurs positifs qui ont permis aux acheteurs de regagner en pouvoir d'achat : notamment sept baisses successives des taux d'intérêt de la BCE pour aboutir à 3,11% sur 20 ans et une inflation stabilisée à 0,7%.
Après une baisse significative des prix sur deux ans, cette tendance semble s'être inversée, avec une légère progression constatée par certaines agences frôlant les 1% en moyenne. Cependant, les prix restent encore en deçà de leurs niveaux pré-pandémie dans de nombreuses régions, en particulier en Île-de-France et à Paris, où ils se stabilisent après une diminution de 9,4% depuis 2022. À l'échelle nationale, une hausse de 2 à 3% des prix est attendue en 2025, portée par une reprise des transactions estimée à +10%.
Durant le semestre, des hausses de transactions ont été observées dans toutes les régions, une première depuis 2015. Si l'investissement locatif reste en retrait, partiellement en raison de la fiscalité croissante et de la complexification des mises en location, les primo-accédants sont plus présents sur le marché.

Le marché résidentiel ancien semble donc entrer dans une phase de stabilisation et de reprise, avec des perspectives encourageantes. Il convient néanmoins de rester attentif à l'instabilité politique et géopolitique qui pourrait freiner cette dynamique positive.

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

AEW

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

BULLETIN SEMESTRIEL

1ER SEMESTRE 2025
ANALYSE : 1ER JANVIER AU 30 JUIN 2025

AEW

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2025

61,00%
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

74,15%
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

2 665 m²
SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

1 048 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 exclure 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

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 26 mars et 25 juin 2025.
Au 30 juin 2025, 236 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 178,00 € TTI au 1er janvier 2025, quel que soit le nombre de parts cédées.

Au cours du semestre, 838 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 592 257 €.

VENTES DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m²	Cumul en % du patrimoine historique (58 logements)
Ventes années 2023 et 2024	1 609 168	6	307	10%
Ventes du 1er semestre 2025	461 529	2	84	14%

ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
Années 2023 et 2024		111,00 €	111,00 €
1er trimestre 2025	16/04/2025	13,00 €	124,00 €
2ème trimestre 2025	11/07/2025	9,00 €	133,00 €

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
1er trimestre 2025	16/04/2025	3,00 €	2,97 €	2,95 €
2ème trimestre 2025	11/07/2025	3,00 €	2,98 €	2,97 €

(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 19 JUIN 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2025 s'est tenue avec un quorum de 34,55%. Elle a approuvé les six résolutions présentées avec une très large majorité variant de 95,79% à 99,69%.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 1ER JUILLET 2025

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 1er juillet 2025 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 39,38%.
Elle a approuvé les trois résolutions présentées avec une large majorité de 99,38%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en pages 30 et 31 du rapport annuel 2024, 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

SCPI en liquidation
FRUCTIRESIDENCE BBC

Crédit photos : AEW / Droits réservés