



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

RAPPORT
ANNUEL
2022

FRUCTIRÉSIDENCE BBC

SCPI DE TYPE
« SCELLIER BBC »

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

PRÉSIDENT

Monsieur Raphaël BRAULT

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame Vanessa ROUX-COLLET

SCPI FRUCTIRÉSIDENCE 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, représentée par

Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER

Suppléant :

Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU

EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

ICADE EXPERTISE

SOMMAIRE

01

RAPPORT DE GESTION 4

Éditorial	4
Les chiffres clés au 31 décembre 2022	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	12
Le marché des parts	13

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 15

Les comptes	15
L'annexe aux comptes annuels	18

03

LES AUTRES INFORMATIONS 23

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

04

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 24

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 25

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 28

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

07

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 19 JUIN 2023 31

Ordre du jour	31
Les résolutions	31

RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL

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 2022.

► Le nombre de transactions du marché immobilier résidentiel ancien s'établit à 1,11 million en 2022, proche du record de 2021 (1,17 million de ventes).

Si les prix au m² ont progressé en moyenne sur l'année de 4 % pour les appartements et de 6 % pour les maisons, atteignant ainsi des records, une décélération sensible a été observée au second semestre, plus particulièrement dans les grandes métropoles et les zones rurales à faible densité. Le ralentissement concerne tous les types de biens, en étant plus marqué pour les maisons en province, qui avaient connu un fort engouement post-Covid. Les prix en province continuent toutefois de nettement sur-performer ceux de la région parisienne (+1,4 %) avec une progression de 6 %.

Les taux d'intérêt qui ont plus que doublé en un an, 2,3 % en moyenne sur 20 ans en fin d'année contre 1,1 % fin 2021, les difficultés d'accès au crédit (les banques prêtant moins en étant très sélectives) et le pouvoir d'achat amputé par l'inflation commencent à peser sur le marché. Les chiffres de l'année 2022 ne traduisent pas encore cette situation compte tenu de l'inertie propre au marché immobilier, mais la plupart des commercialisateurs et économistes s'attendent à une contraction des prix en 2023 de l'ordre de 2 % à 3 %. Les ventes pourraient néanmoins, dans une certaine mesure, toujours être portées par des besoins en logements et l'appétence constante des ménages pour la pierre.

La production de crédits immobiliers devrait continuer à ralentir en 2023, sous l'effet des relèvements successifs des taux directeurs de la Banque centrale européenne. Toutefois, à compter du 1^{er} février 2023, le calcul mensuel pour une durée temporaire, et non plus trimestriel, du taux d'usure pourrait contribuer à fluidifier l'accès au crédit en évitant le report de dossiers d'un trimestre à l'autre.

Sur le plan locatif, selon l'observatoire Clameur, les loyers des appartements ont augmenté de 1,4 % en 2022, à 13,91 €/m², et ceux des maisons de 1,2 % à 11,92 €/m². En 5 ans, la hausse serait ainsi de l'ordre de 6,5 %. Ces montants ne tiennent toutefois pas compte des charges locatives, qui sont en forte hausse du fait de l'inflation et de la poussée du coût de l'énergie et des matériaux.

► Avec une collecte nette de 10,2 Mds€, l'année 2022 constitue le meilleur millésime de l'histoire des SCPI, en progression de 37 % par rapport à 2021 (7,4 Mds€) et supérieur de 19 % au précédent record de 2019 (8,6 Mds€). Les SCPI à prépondérance bureaux dominent encore largement la collecte (41 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées (29 %), les SCPI à prépondérance santé (17 %), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité (6 %), et les SCPI de commerces (5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel représentent 3 %, dont une très large part concerne des SCPI non fiscales.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 90 Mds€, en augmentation de 14 % par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un regain d'intérêt marqué, les retraits étant même largement supérieurs aux souscriptions lors du dernier trimestre. Ils ont collecté 465 M€ net en 2022, après 200 M€ en 2021 et 2 Mds€ en 2020. Ils représentent une capitalisation de 20 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 110 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé un montant record de près de 11 Mds€ d'acquisitions en 2022 (7,8 Mds€ en 2021 et 8,4 Mds€ en 2020). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), la santé et l'éducation (14 %), les locaux commerciaux (14 %), le résidentiel et les résidences gérées (12 %), la logistique (7 %) et l'hôtellerie (7 %). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Île-de-France à 28 %, l'étranger à 37 % (dont 8 % en Allemagne), et les régions à 35 %.

Les arbitrages représentent 1,8 Md€ (1,5 Md€ en 2021) et concernent aux trois quarts des bureaux, pour moitié en Île-de-France.

► En 2022, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation, les faits marquants concernant FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC sont les suivants.

- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2022 font ressortir une valorisation de 16 M€, en diminution de 3 % par rapport à 2021. 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'année 2022, 12 logements de FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC ont été libérés et 6 ont été reloués. Au 31 décembre 2022, 9 logements sont à relouer, dont 4 sont volontairement laissés vacants, FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC prévoyant d'initier en 2023 la vente des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans.

- Les loyers facturés sur l'exercice 2022 s'établissent à 539 026, € en contraction de -3 % (-20 k€) par rapport à l'exercice précédent, et légèrement inférieurs de 0,5 % à la moyenne sur 5 ans. Néanmoins, malgré des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, le taux d'encaissement des loyers reste très élevé, à 100 %.

- Le résultat de l'exercice s'établit à 248 428 €, en diminution de 17 % (-52 k€) par rapport à l'exercice précédent, consécutivement aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente en 2023.
- Un revenu brut de 13,50 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2022, pour un résultat par part de 13,38 €. Le report à nouveau (réserves) s'élève en fin d'exercice à 0,71 € par part.

Les logements qui composent le patrimoine peuvent être mis en vente graduellement au fur et à mesure de l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable. Ainsi, 41 logements pourraient en théorie être vendus en 2023 et 17 en 2024.

En 2023, FRUCTIRÉSIDENCE BBC initiera donc les démarches visant à vendre les logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans. Des prestataires sont en cours de sélection par AEW, dans le cadre d'une stratégie initiale de vente du patrimoine « au fil de l'eau » (vente des logements vacants).

Les produits des ventes réalisées seront progressivement reversés aux associés, au prorata de leur nombre de parts, en fonction des contraintes imposées par l'administration fiscale.

Pour éviter de remettre en cause la réduction d'impôt « Scellier BBC », les associés doivent conserver leurs parts au moins jusqu'au 23 octobre 2024. Il est toutefois recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

À cet effet, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, il vous est proposé de décider la dissolution anticipée de votre Société.

Le terme statutaire de FRUCTIRÉSIDENCE BBC est fixé au 27 juillet 2024.

Toutefois, nous vous proposons, en accord avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur la mise en liquidation anticipée de votre SCPI, à la date de la présente Assemblée, et de fixer les modalités de cette liquidation.

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article 41 des statuts, nous vous proposons de confier la liquidation de FRUCTIRÉSIDENCE BBC à la Société de gestion AEW et de lui attribuer les pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation et parvenir à la clôture de celle-ci.

À l'effet de mener à bien sa mission, il vous est demandé de bien vouloir octroyer à la Société AEW les rémunérations suivantes qui trouveront à s'appliquer à compter de la présente Assemblée Générale. Ces rémunérations constituent une continuité des barèmes de frais de gestion et autres, tels que prévus d'ores et déjà dans les statuts et appliqués actuellement.

La Société de gestion - Liquidateur sera rémunérée moyennant une commission :

- ▶ de gestion, fixée à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;

- ▶ de cession de parts :

- si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier (successions ou donations par exemple), la Société de gestion - Liquidateur percevra une somme forfaitaire de 171,00 € TTI par cession (somme indexée le 1^{er} janvier de chaque année, et actualisée le 1^{er} janvier 2023) ;

- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, la Société de gestion - Liquidateur percevra une commission de 4,784 % TTI calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution) ;

- ▶ de cession des actifs immobiliers égale à 2,5 % HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

AEW vous propose également de maintenir votre Conseil de surveillance actuellement en fonction durant la période de liquidation.

Il est donc proposé, de confirmer les mandats en cours des membres du Conseil de surveillance afin qu'ils puissent continuer leur mission de contrôle, et de limiter le Conseil de surveillance au nombre effectif de membres composant ledit Conseil à la date de dissolution.

La modification en conséquence de l'article 22 des statuts relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance est donc soumise à votre approbation.



Antoine BARBIER
Directeur de la Division
Patrimoine - AEW



LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHIFFRES CLÉS

Date de création :
11 juillet 2011

Terme statutaire :
27 juillet 2024

Nombre d'associés :
337

Nombre de parts :
18 561

Capitaux collectés :
18 561 000 €

Valeur de réalisation :
16 515 515 € (soit 889,80 € par part)

Revenu brut 2022 distribué par part :
13,50 €

PATRIMOINE

Nombre de logements :
58

Date de location du dernier appartement :
23 octobre 2015

Fin de l'engagement de conservation des parts :
23 octobre 2024

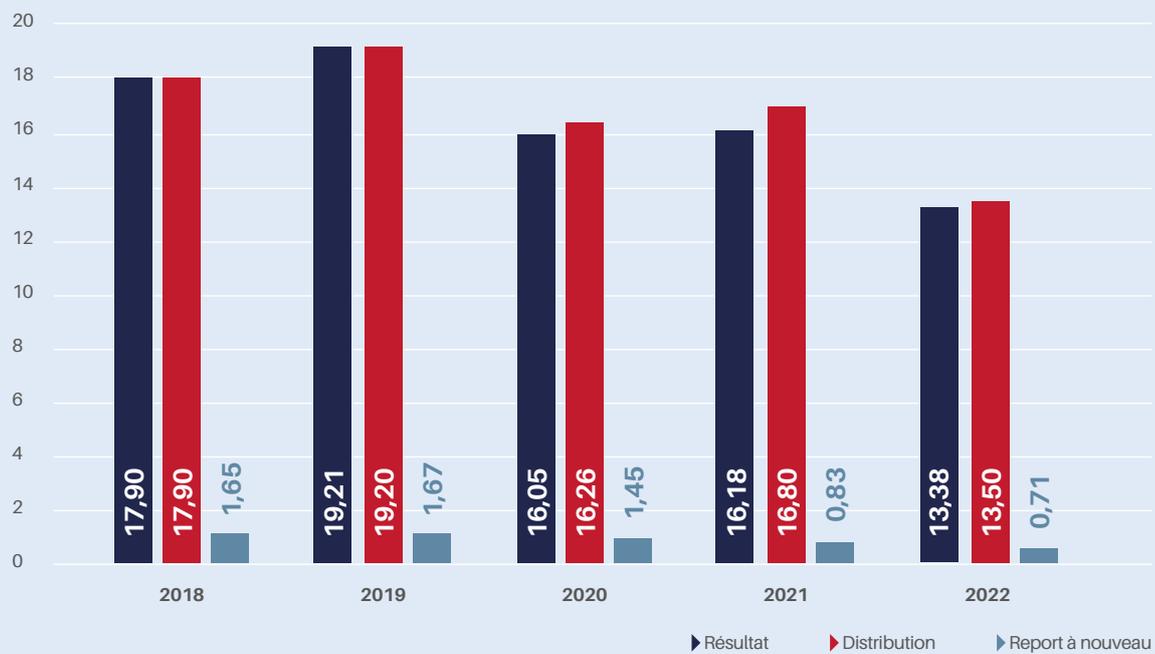
VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2022/2021
Valeur comptable	16 752 036	902,54	-0,01 %
Valeur vénale/expertise	15 990 000	861,48	-2,91 %
VALEUR DE RÉALISATION	16 515 515	889,80	-2,84 %
Valeur de reconstitution	19 547 235	1 053,13	-2,71 %



RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

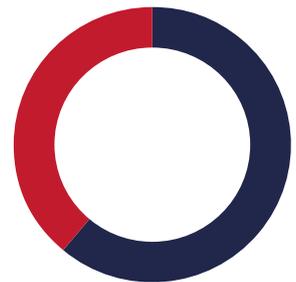
En valeur vénale, le patrimoine de FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC est réparti à 61 % en région parisienne et à 39 % en province. Les logements situés en région parisienne sont en zone A ou A bis du dispositif « Scellier » ; ceux situés en province sont en zone B1 du même dispositif.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

■ **61 %** Île-de-France (hors Paris)
9 760 000 €

■ **39 %** Province
6 230 000 €

Total : 15 990 000 €

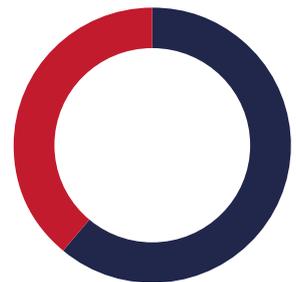


EN % DE LA VALEUR VÉNALE

■ **61 %** Zones A/A bis « Scellier »
9 760 000 €

■ **39 %** Zone B1 « Scellier »
6 230 000 €

Total : 15 990 000 €



Le patrimoine est composé de 58 appartements labellisés « BBC » (Bâtiment Basse Consommation), localisés sur 8 sites. Il totalise 3 057 m², localisés à 48 % en région parisienne et 52 % en province.

L'EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	TOTAL AU 31/12/2021	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
FONDS COLLECTÉS	18 561 000	-	18 561 000
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	933	-	933
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	-1 727 310	-	-1 727 310
- Achat d'immeubles	-16 226 521	-	-16 226 521
- Titres de participations contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ^[1]	-95 772	-	-95 772
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	512 331	-	512 331

[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.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société ICADE EXPERTISE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné pour cinq exercices sociaux par l'Assemblée Générale du 10 juillet 2020, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- **la valeur comptable**, qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- **la valeur de réalisation**, qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait FRUCTIRÉSIDENTE 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).

**Coût historique des terrains
et des constructions locatives :**
16 226 521 €

Valeur comptable nette :
16 226 521 €

Valeur actuelle (valeur vénale hors droits) :
15 990 000 €

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	16 226 521	-	-
Provisions pour gros entretien	-	-	-
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	-	-	-
Autres éléments d'actifs	525 515	525 515	525 515
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	15 990 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	17 110 000
Commission de souscription théorique	-	-	1 911 720
TOTAL GLOBAL	16 752 036	16 515 515	19 547 235
Nombre de parts	18 561	18 561	18 561
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	902,54	889,80	1 053,13

La valeur de réalisation s'établit à 889,80 € par part, inférieure de 11 % au prix de souscription de 1 000,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 1 053,13 € par part, supérieure de 5 % au prix de souscription de 1 000,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 EN %
Île-de-France (hors Paris)	9 531 782	9 760 000	2,39	10 450 000	10 080 000	-3,17
Province	6 694 739	6 230 000	-6,94	6 660 000	6 390 000	-2,50
TOTAUX	16 226 521	15 990 000	-1,46	17 110 000	16 470 000	-2,91

Au 31 décembre 2022, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 15 990 000 €, en contraction de 2,91 % par rapport à l'exercice précédent, soit -3,2 % pour les logements situés en Île-de-France et -2,5 % pour les logements de province.

Sur les 8 sites expertisés :

- ▶ 1 site a une valeur stable ;
- ▶ 1 site a une valeur qui progresse de l'ordre de 1 % ;
- ▶ 3 sites enregistrent une variation négative comprise entre -2 % et -3 % ;
- ▶ et 3 sites enregistrent une variation négative comprise entre -4 % et -6 %.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'année 2022, 12 logements de FRUCTIRÉSIDENCE BBC ont été libérés et 6 ont été reloués. Au 31 décembre 2022, 9 logements sont à relouer, dont 4 sont volontairement laissés vacants, FRUCTIRÉSIDENCE BBC prévoyant d'initier en 2023 la vente des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans.

Les loyers facturés sur l'exercice 2022 s'établissent à 539 026, € en contraction de -3 % (-20 k€) par rapport à l'exercice précédent, et légèrement inférieurs de 0,5 % à la moyenne sur 5 ans. Toutefois, dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, le taux d'encaissement des loyers reste très élevé, à 100 %.

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué le 23 octobre 2015. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans part à compter de cette date, soit jusqu'au 23 octobre 2024.

12 logements de FRUCTIRÉSIDENCE BBC se sont libérés durant l'année 2022 (625 m²), et 6 ont été reloués (322 m²). Le taux de rotation des locataires, à 21 %, augmente de 7 points par rapport à 2021 revenant ainsi à son niveau de 2020. L'activité locative a été plutôt concentrée sur le second semestre, avec 7 congés sur 12 et 4 relocations sur 6.

Compte tenu de la durée de préavis d'un mois lors du départ d'un locataire, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine sur l'exercice est de 2,9 mois, en légère augmentation par rapport à 2021 (2,3 mois).

Au total, au 31 décembre 2022, 9 logements sont à louer (447 m², soit 15 % du patrimoine global), contre 3 en début d'année, représentant des loyers estimés à 80 k€ en rythme annuel.

Rappelons par ailleurs 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...).

L'essentiel du patrimoine expertisé (85 %) a été livré en 2014 et 2015. La valeur d'expertise du patrimoine est inférieure à son prix de revient de -1,46 %. Les logements localisés en Île-de-France enregistrent une hausse de 2,4 % par rapport à leur prix de revient, les logements de province une baisse de -7 %.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 5,44 % à leur prix de revient.

Depuis la fin de l'année 2015, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'expertise des immeubles hors droits et en bloc est en progression de 3 %.

Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par AEW.

Une procédure judiciaire est toujours en cours en vue d'obtenir réparation des pertes locatives sur 2 appartements sis à La-Garenne-Colombes, reloués en septembre 2020 mais non louables antérieurement pendant près de 2 ans en raison d'un dégât des eaux structurel. La mission de l'expert judiciaire en charge du dossier a par ailleurs été étendue à l'examen de désordres affectant la façade de l'immeuble.

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

Ainsi, au 31 décembre 2022, sur les 9 logements vacants que compte la SCPI, 4 (221 m²) sont concernés par cette stratégie.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

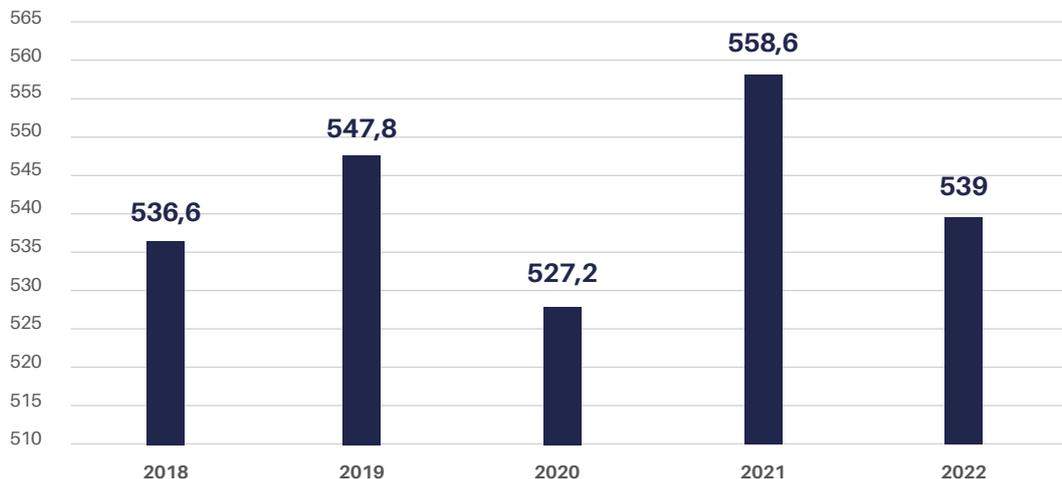
Au 31 décembre 2022 le taux d'occupation physique s'élève à 85,39 % contre 95,30 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 88,95 % sur l'exercice (96,62 % en 2021).

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 4^e trimestre 2022, le taux d'occupation financier est de 88,67 % contre 97,99 % à fin 2021. Il est en moyenne de 91,87 % sur l'exercice (97,46 % en 2021).

Traduction d'une occupation moyenne du patrimoine plus faible sur l'exercice, les loyers facturés s'établissent à 539 026 €, en baisse de 3 % par rapport à 2021 (558 567 €), soit -20 k€. Ils sont légèrement inférieurs de 0,5 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2018 à 2022).

ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS SUR 5 ANS



Le taux d'encaissement des loyers, à 100 % sur l'exercice, demeure très élevé eu égard au contexte économique et social. Des campagnes régulières sont effectuées pour inciter les locataires à opter pour le prélèvement automatique.

L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la location et à la vente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés dans 3 logements pour un montant total de 3 209 € (0,17 € par part). Ils demeurent faibles compte tenu du caractère récent du patrimoine.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2022 pour atteindre en cumulé la somme de 63 493 € couvrant 42 dossiers locatifs locataires présents ou partis.

Cette provision a augmenté en valeur nette de 24 496 € comparée à celle du 31 décembre 2021. Une dotation complémentaire de 39 777 € et une reprise sur provision de 15 281 € ont été effectuées sur l'exercice. Ce montant recouvre en partie les redevances de charges facturées aux locataires partis.

2 dossiers locatifs sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 29 257 € (provisionnée à 100 % en créances douteuses).

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

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

Au 31 décembre 2022, 36 baux en cours, représentant 60 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 5 547 € (9 653 € en 2021), soit 0,30 € par part et 1,03 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI).

Les impayés de 6 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 9 021 €.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à 248 428 €, en diminution de 17 % (-52 k€) par rapport à l'exercice précédent, consécutivement aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente en 2023.

Un revenu brut de 13,50 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2022, pour un résultat par part de 13,38 €. Le report à nouveau (réserves), s'élève en fin d'exercice à 0,71 € par part.

Le résultat de l'exercice s'établit à 248 428 €, en diminution de 52 k€ (-17 %) par rapport à l'exercice précédent.

Il est notamment impacté par la contraction des loyers de -20 k€, induite par les logements laissés volontairement vacants afin de faciliter leur vente en 2023.

Les revenus financiers sont inexistant, aucun placement n'ayant été effectué en 2022.

Le revenu distribué en 2022, s'élève à 13,50 € par part. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 13,38 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,12 € par part, soit 2 146 € au total (0,9 % du montant distribué).

Au 31 décembre 2022, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 13 184 € soit 0,71 € par part.

Le taux de distribution 2022, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2022, est de 1,35 %.

Cette mesure de la performance est donnée à titre indicatif, la nature fiscale de FRUCTIRÉSIDENCE BBC ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ^[1]	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ^[2]	TAUX DE DISTRIBUTION EN % ^[3]	TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION EN % ^[4]	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2018	-	17,90	-	-	1,79 %	1,65
2019	-	19,20	-	-	1,92 %	1,67
2020	-	16,26	-	-	1,63 %	1,45
2021	-	16,80	971,59	-	1,68 %	0,83
2022	971,59	13,50	-	1,39 %	1,35 %	0,71

[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 31/12/2018	Société fermée	18 561	16 704 900	18 561 000
Au 31/12/2019	Société fermée	18 561	16 704 900	18 561 000
Au 31/12/2020	Société fermée	18 561	16 704 900	18 561 000
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

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

► **Date de création** : 11 juillet 2011

► **Capital initial** : 760 500 €

► **Nominal de la part** : 900,00 €

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ^[1]
2018	16 704 900	-	18 561	333	-	-
2019	16 704 900	-	18 561	333	-	-
2020	16 704 900	-	18 561	333	-	-
2021	16 704 900	-	18 561	334	-	971,59
2022	16 704 900	-	18 561	337	-	-

[1] Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 337 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

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par la Société de gestion a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle.

Aucune part n'a été échangée durant l'exercice. Par conséquent aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

Il est rappelé que les associés doivent conserver leurs parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 23 octobre 2024, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Dans une SCPI « fiscale » telle que FRUCTIRÉSIDENTE BBC, 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 « Scellier BBC »

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 ».

Depuis l'origine, seulement 2 parts de FRUCTIRÉSIDENTE BBC ont été échangées sur le marché secondaire organisé.

Aucun prix d'exécution n'a été déterminé lors des confrontations de mars, juin, septembre et décembre.

Au 31 décembre 2022, aucune part n'est en attente de vente.

Par ailleurs, sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été échangée.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2022 est uniquement constituée de frais de dossiers relatifs à des successions.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS ^[1]	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS (EN € HT)
2018	0	-	40	-
2019	0	-	0	-
2020	0	-	0	-
2021	2	0,01 %	48	-
2022	0	-	0	282

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2022	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2022	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2021	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2021
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	16 226 521	15 990 000	16 226 521	16 470 000
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	16 226 521	15 990 000	16 226 521	16 470 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	108 587	108 587	58 521	58 521
Autres créances	78 686	78 686	56 694	56 694
Provisions pour dépréciation des créances	-63 493	-63 493	-38 996	-38 996
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	699 912	699 912	724 558	724 558
TOTAL III	823 692	823 692	800 777	800 777
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes				
Dettes financières	-36 165	-36 165	-39 921	-39 921
Dettes d'exploitation	-108 639	-108 639	-82 042	-82 042
Dettes diverses	-153 372	-153 372	-151 153	-151 153
TOTAL IV	-298 177	-298 177	-273 116	-273 116
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	16 752 036	-	16 754 181	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[2]	-	16 515 515	-	16 997 661

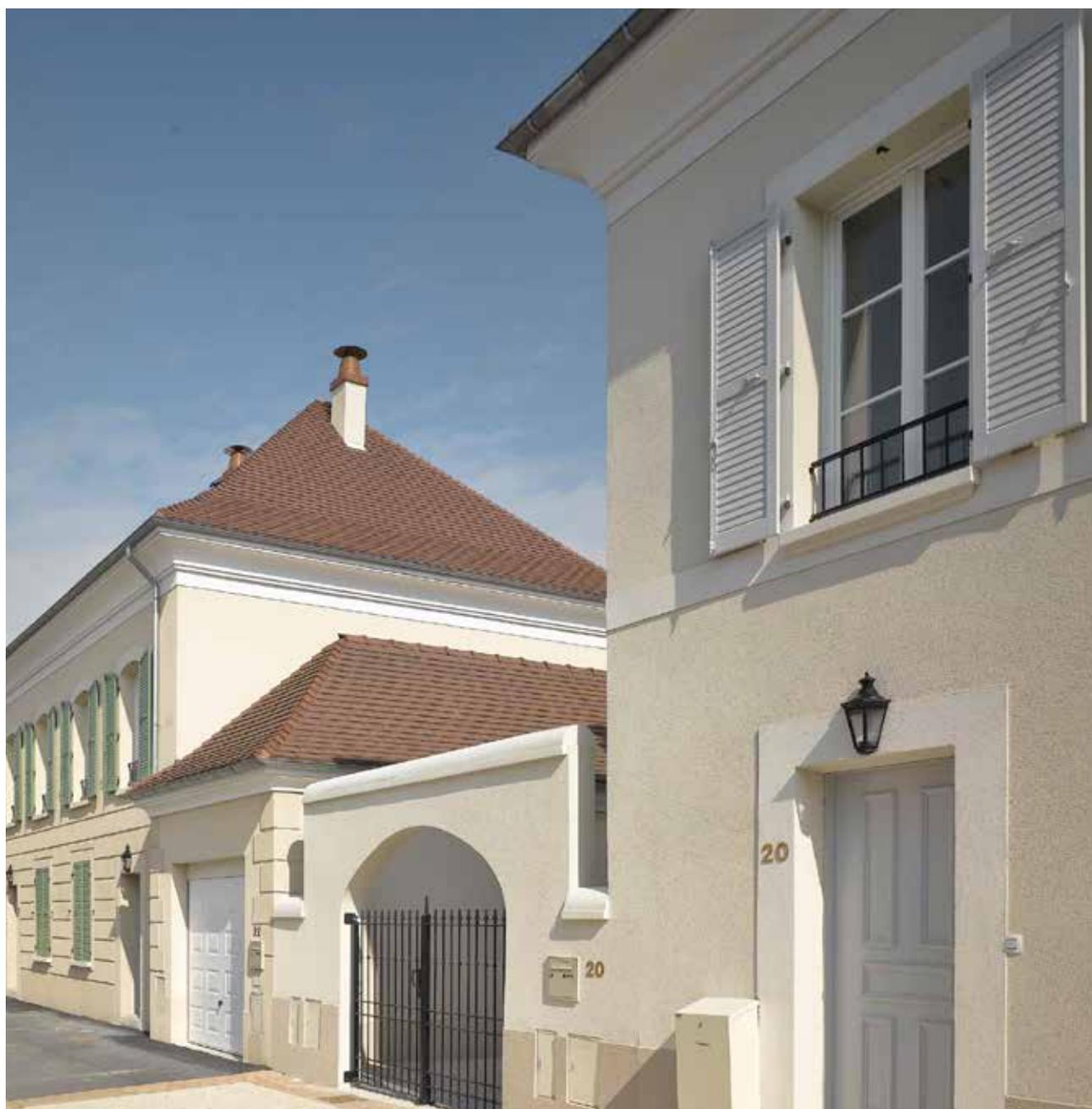
[1] Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

[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 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2021	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2022
Capital				
Capital souscrit	16 704 900	-	0	16 704 900
Primes d'émission et de fusion				
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
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	933	-	0	933
Report à nouveau	26 862	-4 184	-7 348	15 330
Résultat de l'exercice	300 293	-300 293	248 428	248 428
Acomptes sur distribution^[1]	-311 825	311 825	-250 574	-250 574
TOTAL GÉNÉRAL	16 754 181	7 348	-9 494	16 752 036

[1] Y compris l'acompte versé en janvier 2023.



LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2022 31/12/2022	EXERCICE 2021 31/12/2021
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	539 026	558 567
Charges facturées	55 782	59 913
Reprises de provisions pour créances douteuses	15 281	7 097
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	610 088	625 577
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-55 782	-59 913
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-3 209	-2 766
Autres charges immobilières	-142 617	-116 846
Dépréciation des créances douteuses	-39 777	-27 229
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-241 385	-206 754
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	368 704	418 822
PRODUITS D'EXPLOITATION	0	0
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	0	0
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de gestion	-70 292	-74 868
Charges d'exploitation de la Société	-41 671	-33 661
Diverses charges d'exploitation	-10 000	-10 000
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-121 964	-118 530
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-121 964	-118 530
PRODUITS FINANCIERS		
Autres produits financiers	1 688	0
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	1 688	0
CHARGES FINANCIÈRES		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	1 688	0
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	248 428	300 293

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

FAITS SIGNIFICATIFS

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

INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

La valeur vénale des immeubles locatifs

Les expertises sont effectuées une fois tous les cinq ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société ICADE EXPERTISE, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale du 10 juillet 2020 (fin de mandat le 31/12/2024). Au titre de l'exercice écoulé, ICADE EXPERTISE a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus et à une expertise de base pour les immeubles (construits ou en cours de construction) acquis dans l'année.

Conformément à l'avis COB-CNCC d'octobre 1995, les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

- ▶ **méthode dite « par comparaison »** : elle est réalisée en affectant un prix au m² 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 crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

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

Provision pour gros entretien

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

Provisions générales pour risques et charges

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

Dettes financières

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

Dettes d'exploitation

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

Dettes diverses

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

Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

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

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

Au 31 décembre 2022, 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 justificatifs, s'élève à 5 345,52 € sur l'exercice.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	16 226 521	0	0	16 226 521
TOTAL	16 226 521	0	0	16 226 521

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations incorporelles	0	-	-	0
Immobilisations financières	0	-	-	0
TOTAL	0	0	0	0

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2022

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

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

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 » ^[1]	TYPE ^[2]	SURFACE M ²	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2022	PRIX DE REVIENT 2021
Lyon (69) 69, rue André Bollier - 3-5, allée Léopold Senghor	PR - B1	Ap	131	2	26/06/2013	583 104	-	583 104	583 104
Strasbourg (67) Rue Jean Monnet - Place de l'Hippodrome - Allée des Chuchotements	PR - B1	Ap	547	10	16/07/2014	2 135 935	-	2 135 935	2 135 935
Montmorency (95) Rue de la Paix	IDF - A	Ap	449	9	26/06/2014	2 558 642	-	2 558 642	2 558 642
Nantes (44) 26, rue de la Bourdonnais	PR - B1	Ap	443	7 1	29/11/2013 29/11/2013	1 870 500	-	1 870 500	1 870 500
Sèvres (92) 72 à 78, Grande rue	IDF - A bis	Ap	347	8	23/12/2014	2 287 640	-	2 287 640	2 287 640
Toulouse (31) 4-6, rue Sébastopol	PR - B1	Ap	469	9	16/03/2015	2 105 200	-	2 105 200	2 105 200
La Garenne- Colombes (92) Avenue de Verdun 1916	IDF - A bis	Ap	306	5	14/04/2014	1 835 600	-	1 835 600	1 835 600
Courbevoie (92) 14, rue de Bezons	IDF - A bis	Ap	365	7	01/04/2015	2 849 900	-	2 849 900	2 849 900
TOTAL			3 057	58		16 226 521	0	16 226 521	16 226 521

[1] IDF : Ile-de-France hors Paris ; PR : Province ; A - A bis - B1 : Zones « Scellier ».

[2] Ap : Appartements.

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CRÉANCES	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	86 610	58 521
Charges locatives	21 977	0
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	108 587	58 521
Fournisseurs débiteurs	30 984	8 991
Syndics	7 822	7 822
Autres débiteurs	39 881	39 881
AUTRES CRÉANCES	78 686	56 694
Provisions pour locataires douteux	-63 493	-38 996
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-63 493	-38 996
TOTAL GÉNÉRAL	123 780	76 219

DETTES	31/12/2022	31/12/2021
Dépôts reçus	36 165	39 921
DETTES FINANCIÈRES	36 165	39 921
Locataires créditeurs	29 502	0
Gérants	32 792	8 884
Fournisseurs	46 345	73 158
DETTES D'EXPLOITATION	108 639	82 042
Autres dettes d'exploitation	71 608	66 202
Associés	81 765	84 951
DETTES DIVERSES	153 372	151 153
TOTAL GÉNÉRAL	298 177	273 116

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	AU 31/12/2021	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2022
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Créances douteuses	38 996	39 777	15 281	0	63 493
TOTAL	38 996	39 777	15 281	0	63 493

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes non récupérables	53 663	46 241
Travaux - Remise en état	3 209	2 766
Charges non récupérables	88 954	70 605
Dotations pour créances douteuses	39 777	27 229
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	185 603	146 841

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes diverses	15	5 659
Autres charges refacturables	55 767	54 254
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	55 782	59 913

CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Honoraires commissaires aux comptes	15 305	14 508
Autres frais	26 367	19 153
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	41 671	33 661

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	10 000
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 000	10 000

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2022	2021
Commissions gestion immobilière	70 292	74 868
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	70 292	74 868

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2022

	31/12/2022	31/12/2021
AVAL, CAUTIONS	-	-
Cautions reçues des locataires	534 170	268 969

LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	29,57	100,00 %	29,51	99,72 %	28,41	100,02 %	30,09	100,02 %	29,04	99,69 %
Produits financiers avant P. L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,09	0,31 %
Produits divers	0,09	0,00 %	0,00	0,30 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
TOTAL	29,66	100,00 %	29,51	100,00 %	28,41	100,00 %	30,09	100,00 %	29,13	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	3,47	10,62 %	3,10	11,70 %	3,27	10,50 %	4,03	13,41 %	3,79	13,00 %
Autres frais de gestion	3,23	10,09 %	2,33	10,91 %	2,22	7,91 %	2,35	7,83 %	2,78	9,57 %
Entretien du Patrimoine	0,52	2,47 %	0,49	1,74 %	0,48	1,67 %	0,15	0,49 %	0,17	0,59 %
Charges locatives non récupérables	4,69	23,29 %	4,39	15,82 %	5,74	14,89 %	6,30	20,92 %	7,68	26,38 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	11,91	46,47 %	10,32	40,17 %	11,71	34,97 %	12,83	42,65 %	14,43	49,53 %
PROVISIONS NETTES										
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	-0,15	0,62 %	-0,02	-0,51 %	0,65	-0,08 %	1,08	3,60 %	1,32	4,53 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-0,15	0,62 %	-0,02	-0,52 %	0,65	-0,08 %	1,08	3,61 %	1,32	4,53 %
TOTAL DES CHARGES	11,76	47,09 %	10,30	39,65 %	12,36	34,89 %	13,91	46,26 %	15,75	54,06 %
RÉSULTAT COURANT	17,90	52,91 %	19,21	60,37 %	16,05	65,11 %	16,18	53,77 %	13,38	45,94 %
Variation du report à nouveau	0,00	2,60 %	0,01	0,02 %	-0,21	0,05 %	-0,62	-2,06 %	-0,12	-0,36 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	17,90	50,31 %	19,20	60,35 %	16,26	65,07 %	16,80	55,84 %	13,50	46,35 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	17,90	50,31 %	19,20	60,35 %	16,26	65,06 %	16,80	55,83 %	13,50	46,35 %

NON-APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA « DIRECTIVE 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 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 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 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 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.

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

La gérance de la SCPI FRUCTIRÉSIDENCE BBC est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la « Directive Européenne AIFM » le 24 juin 2014.

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

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

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

Le dispositif de contrôles 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 délégataires.

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.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Mesdames et 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 FRUCTIRÉSIDENCE BBC au titre de l'exercice 2022.

Depuis le début de l'exercice 2022, 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 en mars 2022, en octobre 2022 et le 8 mars 2023.

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 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.

L'année 2022 a été largement marquée par les conséquences économiques et géopolitiques de l'invasion de l'Ukraine. Dans ce contexte, notre SCPI a plutôt bien résisté, avec un taux d'encaissement des loyers excellent. Toutefois, les implications de cette crise sur l'activité économique en France, et au-delà sur la solvabilité des locataires et des acquéreurs de logements, ne sont pas terminées, et nous imposent de rester prudents.

PATRIMOINE : PRÉPARATION DES VENTES ET ÉVALUATION

Le programme de préparation des ventes des logements de notre patrimoine (audits, sélection des prestataires...) a été lancé en 2022.

C'est en 2023 que les premières ventes de logements qui ont été loués au moins 9 ans pourront être réalisées (une quarantaine de logements sont potentiellement concernés).

Ces ventes porteront dans un premier temps uniquement sur des logements vacants. Au fur et à mesure de l'avancement de la cession du patrimoine, les ventes pourront porter sur des logements occupés (toujours à condition qu'ils aient été loués au moins 9 ans).

En prévision de leur vente, les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location. La Société de gestion a en effet initié, avec l'avis favorable du Conseil de surveillance, le gel des appartements qui se libéraient et avaient été loués au moins 8 ans depuis l'origine.

Cette possibilité nous est offerte par une disposition fiscale, mais nous devons attendre 9 ans depuis la 1^{re} location pour pouvoir les vendre.

Fin 2022, 4 logements sont ainsi « gelés » en attente de pouvoir être vendus.

Les produits des ventes nous seront reversés trimestriellement en fonction des contraintes fiscales.

En tout état de cause, compte tenu de la taille de notre patrimoine (58 logements) et de la stratégie retenue, vente lot par lot pour espérer en tirer un meilleur prix, il faudra plusieurs années pour mener à bien sa liquidation.

Nous resterons évidemment très attentifs au rythme des ventes et à leurs modalités.

Enfin, il nous est proposé de procéder à la liquidation anticipée de notre Société, dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire, commentée en fin du présent rapport.

L'expertise de nos logements sur les 8 sites, effectuée en fin d'année 2022, fait ressortir une valorisation de 15,99 M€.

Elle est légèrement inférieure au prix de revient comptable, mais il faut souligner que l'expertise, réalisée annuellement pour des logements en bloc et occupés, est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle un acquéreur est prêt à nous acheter le bien, et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte de vente, soit au moment de la vente du patrimoine de notre SCPI.

En tout état de cause, nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement, en intégrant l'avantage fiscal, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et les remboursements effectués.

Dans ces conditions, 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 vente du patrimoine.

Nous rappelons que l'avantage fiscal est subordonné à un engagement de conservation de parts. Pour éviter un redressement fiscal, l'engagement est effectif jusqu'au 23 octobre 2024.

GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

Les logements qui se libèrent ne sont plus systématiquement remis en location afin de pouvoir être plus facilement vendus et d'essayer d'obtenir un prix de vente supérieur. Il revient à la Société de gestion d'estimer pour chaque logement qui se libère s'il est plus favorable de le relouer ou non, en fonction de la durée résiduelle d'engagement de location à respecter.

Ainsi, si 12 logements ont été libérés durant l'année, seulement 6 ont été reloués.

En fin d'année, 9 logements sont vacants, dont 4 volontairement laissés libres.

En conséquence, le niveau des loyers facturés commence à se réduire, à 539 k€ contre 559 k€ en 2021.

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 sera compensée par les remboursements que nous recevrons 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 de ces contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour 29 k€, le montant de ces provisions influe sur le résultat, et donc la distribution, ainsi que sur la somme que nous recevrons à la clôture de la liquidation.

À La Garenne-Colombes, 4 logements présentaient des infiltrations en 2019. Une procédure a été engagée contre le constructeur. Elle est toujours en cours.

Notre SCPI dégage un résultat de 248 428 €, soit 13,38 € par part. Le revenu distribué en 2022, soit 13,50 € par part, étant supérieur, le différentiel a été prélevé sur le report à nouveau (réserves).

Au 31 décembre 2022, ce dernier s'établit ainsi, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 0,71 € par part (distribuable sur les prochains exercices).

MARCHÉ SECONDAIRE

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

Dans une SCPI fiscale telle que la nôtre, qui plus est dans un contexte de vente progressive du patrimoine, le marché secondaire est toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre Société.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Notre Société atteindra en juillet 2024 son terme statutaire. Toutefois, Les logements qui composent le patrimoine peuvent être mis en vente graduellement au fur et à mesure de l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans qui leur est applicable. Ainsi, 41 logements pourraient en théorie être vendus en 2023 et 17 en 2024.

Il nous est donc proposé de commencer à vendre notre patrimoine, et de prononcer la liquidation anticipée de notre SCPI à compter de la présente Assemblée, conformément aux statuts (objet de la 13^e résolution).

Il nous est proposé de nommer la Société de gestion AEW en qualité de Liquidateur, et d'arrêter sa rémunération pendant toute la période de liquidation, appelée à durer quelques années.

Ainsi, les résolutions à caractère extraordinaire ci-dessous méritent quelques commentaires de notre part :

► résolutions 14 et 15 : il nous est proposé, conformément aux statuts de FRUCTIRÉSIDENTE BBC, de confier la liquidation de notre SCPI à la Société AEW et de lui accorder, pour l'exercice de sa nouvelle mission de Liquidateur, les mêmes rémunérations que celles perçues actuellement dans le cadre de ses actuelles attributions de gestion de notre SCPI (soit essentiellement la commission de gestion qui s'élève à 10 % sur les produits locatifs hors taxes encaissés).

Ceci nécessite donc une modification de l'article 21 des statuts relatif à la rémunération de la Société de gestion, pour tenir compte de sa rémunération en période de liquidation.

La commission de cession des logements (2,5 % HT du prix de vente net vendeur des logements), qui trouvera à s'appliquer à compter de la présente Assemblée Générale, est d'ores et déjà prévue pour le Liquidateur, tant sur le principe que sur le taux, dans les statuts de notre SCPI ;

► résolution 16 : même en période de liquidation le Conseil de surveillance continuera d'exercer ses missions et vous en rendra compte, annuellement, dans son rapport. De même, nous aurons toujours à émettre un avis sur les résolutions qui seront soumises à votre vote.

Comme vous le savez, la liquidation de FRUCTIRÉSIDENTE BBC s'étalera sur plusieurs années. Aussi, nous avons demandé à AEW, qui l'a accepté, de vous présenter une résolution visant, d'une part à voir nos mandats se poursuivre jusqu'à la clôture de la liquidation, et d'autre part de figer le nombre maximum de membres du Conseil au nombre de conseillers élus et en poste. Il convient donc de modifier en conséquence l'article 22 des statuts de notre Société.

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 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.

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, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée Générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

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

Pour le Conseil de surveillance,
Le Président du Conseil de surveillance

Pascal WETTLE



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale,

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 FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 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 8 mai 2023

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

Jean-Baptiste DESCHRYVER

Le Commissaire aux comptes

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Aux Associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Avec la Société de gestion AEW :

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2022 ;

- ▶ une commission de gestion de 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société civile, la conception de l'information destinée aux associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices.

Au titre de l'exercice 2022, cette commission s'élève à 70 292 € ;

- ▶ 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 - Liquidateur et prélevée par la Société de gestion - Liquidateur à la date de la cession de l'immeuble.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2022 ;

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

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

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

Aucune commission n'a été versée au titre de l'exercice 2022.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 9 mai 2023

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

Jean-Baptiste DESCHRYVER

Le Commissaire aux comptes

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 19 JUIN 2023

ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- 1▶ lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2022 ;
- 2▶ affectation du résultat et distribution des bénéfices ;
- 3▶ lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
- 4▶ approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice ;
- 5▶ présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice ;
- 6▶ présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice ;
- 7▶ quitus à la Société de gestion ;
- 8▶ autorisation de cessions d'actifs immobiliers ;
- 9▶ nomination de membres du Conseil de surveillance ;
- 10▶ renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes titulaire ;
- 11▶ renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes suppléant ;
- 12▶ pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- 13▶ décision de dissolution anticipée de la Société ;
- 14▶ nomination de la Société de gestion en qualité de Liquidateur et détermination de sa mission ;
- 15▶ détermination de la rémunération du Liquidateur et modification corrélative de l'article 21 des statuts ;
- 16▶ mandats du Conseil de surveillance et modification corrélative de l'article 22 des statuts.

LES RÉOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2022.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 248 427,92 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 15 330,07 €, forme un revenu distribuable de 263 757,99 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- ▶ à la distribution d'un dividende, une somme de 250 573,50 € ;
- ▶ au report à nouveau, une somme de 13 184,49 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 16 752 036 €, soit 902,54 € pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 16 515 515 €, soit 889,80 € pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 19 547 235 €, soit 1 053,13 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise, la Société de gestion à céder des éléments du patrimoine immobilier, y compris lot par lot, dans les conditions fixées par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier et par les statuts.

À ce titre, la Société de gestion percevra un honoraire d'arbitrage conformément à l'article 21 des statuts. Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2023.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 7), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
Monsieur Christian BONNET (R)			
Monsieur Pascal WETTLE (R)			

(R) : Candidat en renouvellement - (C) : Nouvelle candidature

Il est précisé, conformément à la réglementation et aux Statuts, que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle le mandat de PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire. Son mandat d'une durée de six (6) exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle le mandat de Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU, en qualité de Commissaire aux comptes suppléant. Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale 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

Treizième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide la dissolution anticipée de la Société à compter de ce jour et sa mise en liquidation amiable en conformité avec les dispositions de l'article 41 des statuts et des articles 1844-4 à 1844-9 du Code Civil.

La Société subsistera pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. Durant cette période, la dénomination sociale, suivie de la mention « Société en

liquidation », ainsi que le nom du Liquidateur devront figurer sur les actes et documents destinés aux tiers.

Quatorzième résolution

À compter de la dissolution, et en application de l'article 41 des statuts, l'Assemblée Générale nomme la Société de gestion AEW en qualité de Liquidateur, pour la durée de la liquidation.

Elle lui confère les pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation dans les conditions prévues dans les statuts et en se conformant aux dispositions légales.

Elle fixe le siège de la liquidation au siège du Liquidateur.

Quinzième résolution

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée Générale décide de fixer la rémunération à percevoir par le Liquidateur de la manière suivante :

- ▶ au titre de la commission sur la cession des actifs pendant toute la durée de la liquidation :
 - une commission d'arbitrage fixe à 2,5 % HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI ;
- ▶ au titre des commissions de gestion de la Société et sur la cession des parts pendant toute la durée de la liquidation :
 - 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets ;
 - une somme forfaitaire de 149,50 € TTI par cession (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts), succession ou donation, cette somme étant indexée le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} 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 ;
 - une commission d'intervention représentant 4,784 % TTI de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts).

Elle décide de modifier en conséquence l'article 21 des statuts, ainsi qu'il suit :

« ARTICLE 21 : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéficiaires, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la Société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les audits spécifiques techniques ou juridiques s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des Commissaires aux comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés

et la tenue des Assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

Pour les fonctions ci-après, la Société de gestion reçoit :

- ▶ pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, 9,78 % TTC du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse). Cette commission de souscription est destinée :
 - à hauteur de 8,28 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^{er} du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
 - à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,50 % TTC à la recherche des investissements.

La Société de gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des engagements d'apports des associés :

- ▶ pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 10 % hors taxes, soit 12 % TTC du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

La Société de gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société :

- ▶ pour la cession d'actifs immobiliers : une commission de cession fixée à 2,5 % HT 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 et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble ;
- ▶ 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^{er} du Code Général des impôts), succession ou donation, cette somme étant indexée le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} 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 ;
- ▶ 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 (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^{er} du Code Général des impôts).

La Société de gestion pourra faire payer, directement, par la Société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui il aurait conféré sous sa responsabilité une activité pour les objets déterminés

conformément au présent article, par déduction sur les sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la Société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

En cas de dissolution de la Société, pendant toute la durée de la liquidation de la Société, jusqu'à la clôture de celle-ci, la Société de Gestion continue de percevoir les commissions de cessions d'actifs, de gestion et de cession de parts.

Les pourcentages et les sommes visés au présent article, de convention expresse, pourront être modifiés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés. »

Seizième résolution

L'Assemblée Générale prend acte de ce que la dissolution de la Société ne met pas fin aux mandats des membres du Conseil de surveillance.

Elle décide de limiter le Conseil de surveillance au nombre effectif de membres composant ledit Conseil à la date de dissolution (soit 11) et que les mandats en cours se poursuivront jusqu'à la clôture des opérations de liquidation.

Elle décide de modifier en conséquence l'article 22 des statuts ainsi qu'il suit :

« ARTICLE 22 : CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le Conseil est composé de onze (11) membres choisis parmi les associés.

Les fonctions d'un membre du Conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.

La liste des candidats est présentée dans une résolution.

Seront élus membres du Conseil de surveillance, dans la limite du nombre des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

À l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de surveillance est totalement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de liens avec les fondateurs.

Les renouvellements ultérieurs s'opèrent partiellement tous les ans à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, suivant le nombre de membres en fonction.

Pour la première application de cette disposition, l'ordre de sortie est déterminé par tirage au sort effectué en séance du Conseil. Une fois ce roulement établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

Les membres du Conseil de surveillance ayant atteint l'âge de 73 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus proche Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leurs 73 ans.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de surveillance, ce Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine Assemblée Générale, en vue de laquelle la Société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Au cas où l'Assemblée Générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la Société de gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de surveillance.

Si le Conseil de surveillance néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée n'est pas convoquée, toute personne autorisée peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier des nominations provisoires.

Par dérogation à ce qui précède, les mandats en cours à la date de la décision de dissolution de la Société se poursuivront jusqu'à la clôture de la liquidation, sans application, le cas échéant, de la limite d'âge. »



FRUCTIRÉSIDENCE BBC

Société Civile de Placement Immobilier 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

SAS au capital de 828 510 €
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
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

