

# SCPI en liquidation FRUCTIRESIDENCE BBC

BULLETIN SEMESTRIEL 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2023

Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2023 - Validité : 1<sup>er</sup> semestre 2024

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Durant le second semestre 2023, en liaison avec la décision de dissolution anticipée de juin 2023, AEW a procédé aux premières cessions de logements de votre patrimoine qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie initiale dite « au fil de l'eau » (vente des appartements vacants).

Dans un contexte de marché perturbé, 2 appartements ont été vendus pour 763 k€, prix globalement légèrement supérieur au prix de revient et à la valeur d'expertise.

L'expertise immobilière réalisée fin 2023 valorise le patrimoine en bloc et occupé à 14,2 M€, en contraction de 7% à périmètre constant par rapport à 2022.

En matière de gestion locative, 7 logements ont été libérés durant l'année 2023 (dont 3 au 2<sup>ème</sup> semestre), et 4 ont été reloués (tous au 1<sup>er</sup> semestre). Au 31 décembre, 10 logements sont vacants, volontairement laissés inoccupés. Cette stratégie, concertée avec votre Conseil de surveillance, aura toutefois un impact sur les taux d'occupation et les loyers perçus, et donc sur les revenus distribués.

Les loyers facturés sur l'année à 490 k€ (dont 230 k€ au 2<sup>ème</sup> semestre) se contractent logiquement de 9% par rapport à 2022. 71% du potentiel locatif annuel est couvert par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

En période de liquidation, la distribution de revenu est ajustée en fonction des événements locatifs, et porte sur l'essentiel du résultat de la période. Ainsi, le revenu courant mis en distribution au titre des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres 2023 a été fixé à 2,76 € par part.

Parallèlement, le premier remboursement de capital, de 67 € par part, a été mis en paiement en janvier 2024 (voir rubrique « À la une ce semestre »). Le produit des ventes réalisées pourra vous être reversé trimestriellement, en proportion des parts détenues, lorsque le montant par part sera significatif.

Antoine BARBIER  
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

## Conjoncture immobilière

En 2022 et 2023 la croissance économique a connu un net ralentissement, 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. Une politique de remontée brutale des taux d'intérêt a été décidée par les différentes institutions monétaires pour juguler l'inflation, active depuis l'invasion de l'Ukraine en février 2022. Ainsi, le taux moyen des nouveaux crédits immobiliers est passé de 1,12% en janvier 2022 à 4,3% fin 2023.

Conséquence, le ralentissement du marché de l'immobilier résidentiel amorcée au second semestre 2022 s'est accéléré en 2023.

Même si le besoin de logements demeure élevé, l'environnement économique et financier induit un attentisme marqué des intervenants, un allongement des délais, et des difficultés d'obtention de crédits, qui se traduisent en 2023 par un recul du nombre de transactions évalué à -20% pour l'ensemble de la France, soit en dessous de la barre des 900 000.

Parallèlement, après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'était ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle estimée entre 2% et 3%.

Toutefois, un certain nombre de signaux laissent espérer une baisse des taux d'emprunt au second semestre 2024 et surtout en 2025, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier.

### L'ESSENTIEL AU 31/12/2023

339 ASSOCIÉS

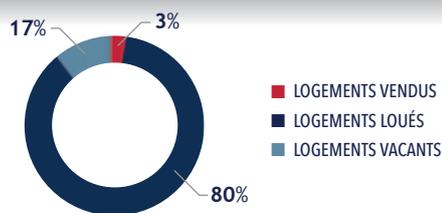
18 561 PARTS

58 LOGEMENTS ACQUIS

2 LOGEMENTS VENDUS

56 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

### INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

### À LA UNE CE SEMESTRE

**67€** : le premier remboursement de capital, d'un montant de 67 € par part, a été mis en paiement le 23 janvier 2024. Il correspond au résultat des 2 ventes de logements réalisées au second semestre 2023, augmenté du reliquat historique non investi qui subsistait dans la SCPI, réparti également entre les 18 561 parts qui composent le patrimoine de FRUCTIRESIDENCE BBC. Ce remboursement représente 7% du prix de souscription initial.

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

#### FRUCTIRESIDENCE BBC

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 16 704 900 euros. SCPI immobilier résidentiel de type « Scellier BBC ». 533 832 374 RCS PARIS. Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa n°17-17 en date du 23/06/2017.

#### Société de gestion - Liquidateur : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007. Agrément AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ». 329 255 046 RCS PARIS. Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris. Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris. Relation commerciale : 01 78 40 33 03 - relation.commerciale@eu.aew.com - www.aewpatrimoine.com Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE. La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet, www.aewpatrimoine.com



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2023

**79,06%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**79,29%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**2 927 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**483 m<sup>2</sup>**

SURFACES VACANTES

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

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

## MARCHÉ DES PARTS

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

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information de FRUCTIRESIDENCE BBC et sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée à l'occasion des confrontations des 27 septembre et 27 décembre 2023.

Au 31 décembre 2023, aucune part n'est en attente de vente.

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

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier de 176,00 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2024, quel que soit le nombre de parts cédées.

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

## VENTE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m <sup>2</sup>	Cumul en % du patrimoine historique (58 logements)
Vente du 1 <sup>er</sup> semestre 2023	-	-	-	-
Vente du 2 <sup>ème</sup> semestre 2023	763 107	2	130	3,45%

## ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
4 <sup>ème</sup> trimestre 2023	25/01/2024	67,00 €	67,00 €

## REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 <sup>er</sup> trimestre 2023	24/04/2023	2,76 €	2,73 €	2,71 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2023	19/07/2023	2,76 €	2,71 €	2,68 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2023	18/10/2023	2,76 €	2,69 €	2,64 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2023	23/01/2024	2,76 €	2,76 €	2,67 €

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

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

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

## FISCALITÉ

### DÉCLARATION DES REVENUS 2023 ET IFI

AEW vous adressera mi-avril 2024 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW.

## RÈGLEMENTATION RGPD

### (PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

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

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

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

