

RAPPORT ANNUEL

M
2
FRUCTIRÉSIDENTICE
BBC
SCPI DE TYPE « SCELLIER BBC »
EN COURS DE LIQUIDATION
2



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION - LIQUIDATEUR AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €

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 FRUCTIRÉSIDENTE BBC EN COURS DE LIQUIDATION

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,
représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER

Suppléant :

Monsieur Jean-Christophe GEORGHIU

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

ICADE EXPERTISE

01

RAPPORT DE GESTION

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2023	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	13
Le marché des parts	13

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	15
L'annexe aux comptes annuels	18

03

LES AUTRES INFORMATIONS

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	23
Non-application des dispositions issues de la transposition de la « directive européenne AIFM »	24
Informations requises par le règlement UE 2020/852 dit « Taxonomie »	24

04

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

25

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

26

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

30

Le rapport sur les comptes annuels	30
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	32

07

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2024

34

Ordre du jour	34
Les résolutions	35

SOMMAIRE

01 - RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL



Antoine BARBIÈRE
Directeur de la Division
Patrimoine - AEW

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 2023.

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 4,2 % fin 2023.

Conséquence, le ralentissement du marché de l'immobilier résidentiel amorcé au second semestre 2022 s'est accéléré en 2023. Ainsi, bien que le résidentiel continue d'être ciblé par les investisseurs, le volume total investi est en baisse de 50 % par rapport à 2022, passant de 5,6 Mds€ à 2,8 Mds€.

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 de 22 % pour l'ensemble de la France, à 875 000, soit la plus forte baisse annuelle des ventes depuis 50 ans.

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. Cette baisse est relativement disparate, que cela soit sous l'angle typologique ou géographique, avec par exemple des variations moyennes de -2 % pour l'ensemble de la France, -5 % pour l'Île-de-France et -7 % pour les appartements parisiens.

En 2024, la baisse des prix devrait se poursuivre, avec une moyenne estimée par la plupart des analystes autour de -4 %, toujours fortement disparate selon les localités. Néanmoins, l'année 2024 pourrait également être une année de stabilisation, voire de décrue, des taux d'intérêt, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier.

La flambée inflationniste a conduit la Banque centrale européenne à remonter ses taux directeurs avec une vigueur et une rapidité inédites. Cela a eu des répercussions substantielles sur le marché immobilier et par extension sur les fonds immobiliers non cotés tels que les SCPI et OPCI : fort ralentissement de la collecte et tensions sur les marchés secondaires à partir du 2^e trimestre, chute des investissements, baisse des valeurs d'expertises qui ont impacté les prix de souscription d'un tiers des SCPI.

La collecte brute des SCPI a ainsi atteint 7,7 Mds€ sur l'ensemble de l'année 2023, contre 11,63 Mds€ en 2022 (-34 %). Elle est dominée à environ 42 % par les SCPI diversifiées. Suivent ensuite les SCPI à prépondérance bureaux pour 33 %, puis santé/éducation pour 13 %, logistique pour 5 %, commerce pour 4 %, résidentiel à 2 % et hôtels/tourisme/loisirs pour 1 %.

Cette collecte doit par ailleurs être relativisée par une décollecte plus conséquente qu'à la normale. Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes.

Ainsi, compte tenu des retraits de l'année (2 Mds€), la collecte nette annuelle des SCPI est ramenée à 5,7 Mds€, contre 10,2 Mds€ en 2022 (-44 %).

Au 31 décembre, la valeur des parts en attente de retrait s'élève à 2,1 Mds€, concentrée sur près de la moitié des SCPI du marché. Cela représente 2,3 % de la capitalisation nationale, à comparer à une moyenne historique de l'ordre de 0,2 %.

Quant aux OPCI, la tendance de fin 2022 s'est confirmée en 2023 avec l'entrée en décollecte dès le 1^{er} trimestre. Le total de la décollecte avoisine les 3 Mds€, avec une accélération du phénomène au fil des trimestres. De fait, la capitalisation des OPCI s'établit à 15,3 Mds€ à fin 2023, en recul de 25 % par rapport au début de l'année.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 105,4 Mds€ (110 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à 90,1 Mds€.

L'Assemblée Générale Extraordinaire de FRUCTIRÉSIDENCE BBC, en date du 28 juin 2023, a décidé la dissolution anticipée de la Société à compter de cette même date. Elle a nommé la Société de gestion, AEW, en qualité de Liquidateur, pour la durée de la liquidation.

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

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

En 2023, AEW a préparé activement la mise en vente du patrimoine et a négocié et cédé les deux premiers logements.

FRUCTIRÉSIDENCE BBC a initié en 2023 la cession des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire logement vacant par logement vacant.

Durant le second semestre 2023, les deux premiers logements ont été vendus vacants, pour un prix de vente acté de 763 k€, légèrement supérieur à la valeur comptable d'origine.

Parallèlement, le premier remboursement de capital, d'un montant de 67 € par part, a été mis en paiement.

Les remboursements de capital sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des usufruitiers pour les parts démembrées.

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2023 font ressortir une valorisation de 14,17 M€, en diminution globale de 11 % par rapport à 2022, notamment compte tenu des 2 appartements vendus durant l'exercice.

À périmètre constant, c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une diminution annuelle de 7 % globalement cohérente avec le marché national. 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'exercice, 7 logements ont été libérés et 4 ont été reloués. 10 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente. Affectés par la liquidation du patrimoine en cours, les loyers facturés sur l'exercice 2023 s'établissent à 510 k€ en contraction de 29 k€ (-5 %) par rapport à l'exercice précédent.

Dans un environnement toujours marqué par des incertitudes liées à une inflation certes en voie de décélération mais qui reste élevée, ainsi qu'à une instabilité géopolitique persistante, le taux d'encaissement des loyers demeure excellent, proche de 100 %.

Le résultat de l'exercice s'établit à 204 k€, en diminution de 18 % (-44 k€) par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers.

Un revenu brut de 11,04 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2023, pour un résultat par part de 11,00 €. Le report à nouveau (réserves) s'élève en fin d'exercice à 0,67 € par part.

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

LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2023

Chiffres clés

Date de création :
11 juillet 2011

En liquidation :
depuis le 28 juin 2023

Nombre d'associés :
339

Nombre de parts :
18 561

Capitaux collectés :
18 561 000 €

Valeur de réalisation :
14 190 213 €
(soit 764,52 €
par part)

Revenu brut 2023
distribué par part :
11,04 €

Remboursements
de capital 2023
par part :
67,00 €

Remboursements
de capital cumulés
par part :
67,00 €

Patrimoine

Logements acquis :
58

Logements vendus :
2

Nombre
de logements
en patrimoine :
56

Indicateur
de liquidation
(en % du nombre
de logements) :
3 %

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

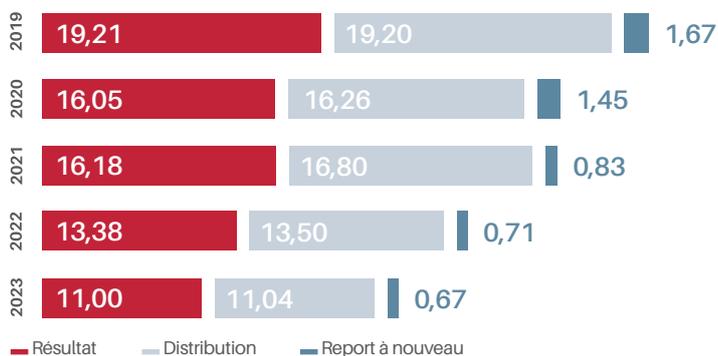




Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2023/2022
Valeur comptable	15 484 577	834,25	-7,57 %
Valeur vénale/expertise	14 170 000	763,43	-11,38 %
Valeur de réalisation	14 190 213	764,52	-14,08 %
Valeur de reconstitution	16 814 689	905,92	-13,98 %

Résultat, revenu distribué et report à nouveau (en €/part depuis 5 ans)



Remboursements de capital et prix de souscription (en €/part)

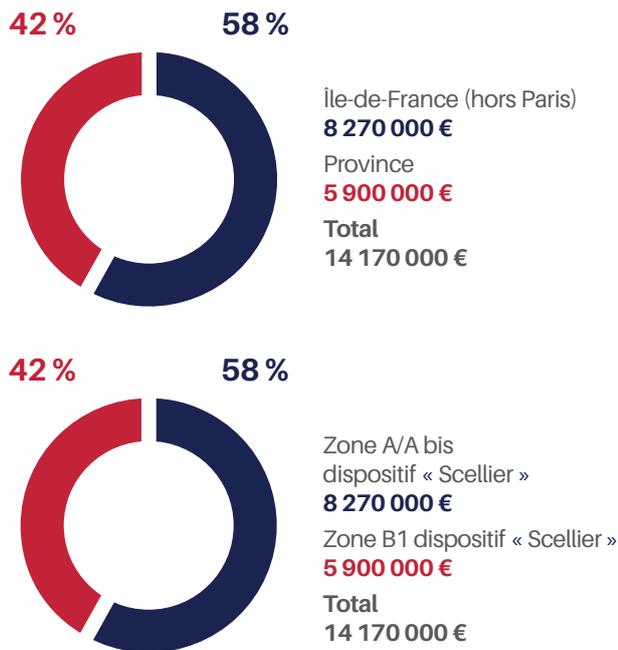


LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Répartition géographique du patrimoine (en % de la valeur vénale)

En valeur vénale, le patrimoine de FRUCTIRÉSIDENCE BBC est réparti à 58 % en région parisienne et à 42 % 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.



Le patrimoine est composé de 56 appartements labellisés BBC (bâtiment Basse Consommation), localisés sur 8 sites. Il totalise 2 927 m², localisés à 46 % en région parisienne et 54 % en province.

Les cessions du patrimoine

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2023 a décidé la dissolution anticipée de FRUCTIRÉSIDENCE BBC et a nommé AEW en qualité de Liquidateur. En liaison avec cette décision, FRUCTIRÉSIDENCE BBC a initié la cession des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire logement vacant par logement vacant.

Durant le second semestre 2023, les deux premiers logements ont été vendus, pour un prix de vente acté de 763 k€, légèrement supérieur à la valeur comptable d'origine. 10 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente. Le premier remboursement de capital mis en paiement s'élève à 67 € 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.

Durant l'exercice, AEW a préparé activement la mise en vente du patrimoine cessible de la SCPI, notamment en réunissant les éléments nécessaires pour réaliser les ventes (métrages, diagnostics...) alors que de nouvelles obligations ont vu le jour depuis l'acquisition des logements. AEW a validé les grilles de vente des logements cessibles. Elles pourront faire l'objet d'un réajustement au moment de la mise en vente pour tenir compte de l'évolution du marché.

Des prestataires ont été mandatés par AEW, dans le cadre d'une stratégie initiale de vente du patrimoine « au fil de l'eau » (vente des logements vacants).

D'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années de location peuvent être 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 2023, les 10 logements vacants que compte la SCPI (16 % de la superficie) sont concernés par cette stratégie.

Durant le second semestre 2023, FRUCTIRÉSIDENCE BBC a négocié et cédé ses deux premiers logements vacants, pour un prix de vente acté de 763 107 €, montant supérieur de 0,1 % à la valeur comptable d'origine et de 1 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2022.

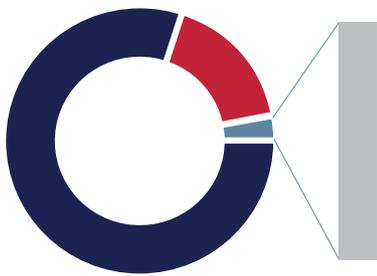
Une plus-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 951 € (0,05 € par part) a été dégagée. Ces opérations n'ont pas donné lieu à une plus-value fiscale imposable.

Conformément aux dispositions en matière de rémunération du Liquidateur, figurant à l'article 21 des statuts de la SCPI, ce dernier a perçu une commission fixe de 22 893 € TTC.

Adresse	Localisation et zonage « Scellier » ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾	Surfaces en m ² habitables	Nombre de logements	Prix d'achat hors droits à la livraison	Prix de vente acté	Impôt plus-values	Plus ou moins-value comptable	Commission de cession fixe TTC	Écart prix de vente/ prix d'achat hors droits	Écart prix de vente/ expertise 31/12/2022
MONTMORENCY (95) Rue de la Paix	IDF - A	Ap	64	1	364 538	323 301	-	- 41 237	9 699	-11 %	-4 %
LA GARENNE-COLOMBES (92) Avenue de Verdun 1916	IDF - A bis	Ap	66	1	397 618	439 806	-	42 188	13 194	11 %	6 %
Total			130	2	762 156	763 107	0	951	22 893	0,1 %	1 %

(1) Dans certains cas, les honoraires de commercialisation peuvent venir en déduction du prix de vente acté. IDF : Île-de-France (hors Paris) / A - A bis : zones « Scellier ».
(2) Ap : Appartements.

Indicateur de liquidation (en % du nombre de logements)



80 %

Logements loués

17 %

Logements vacants

3 %

Indicateur de liquidation

0 %

Logements en cours de vente (promesses, négociés)

3 %

Logements vendus

En fin d'exercice, l'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et éventuellement les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint 3 %.

Le premier remboursement de capital, d'un montant de 1 243 587 €, soit de 67 € par part, a été mis en paiement le 23 janvier 2024.

Il correspond au résultat des 2 ventes de logements réalisées, augmenté du reliquat historique non investi qui subsistait dans la SCPI (de l'ordre de 26 € par part), réparti également entre les 18 561 parts qui composent le patrimoine de FRUCTIRÉSIDENTE BBC.

Ce remboursement représente 7 % du prix de souscription initial (1 000 €).

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

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

Ventes actées, acomptes sur liquidation et prix de souscription (par part/en €)



— Prix de ventes actées
— Acomptes sur liquidation
— Prix de souscription

L'emploi des fonds

En euros	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	18 561 000	-1 243 587	17 317 413
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	933	-23 052	-22 119
- Commissions de souscription	-1 727 310	-	-1 727 310
- Achat d'immeubles	-16 226 521	-	-16 226 521
+ Vente d'immeubles	-	762 156	762 156
- Divers ⁽¹⁾	-95 772	-	-95 772
= Sommes restant à investir	512 331	-504 483	7 847

⁽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.

L'actif de Sèvres (92) a été valorisé selon la méthode d'Actualisation des cash-flows (DCF), exposée dans l'annexe aux comptes annuels.

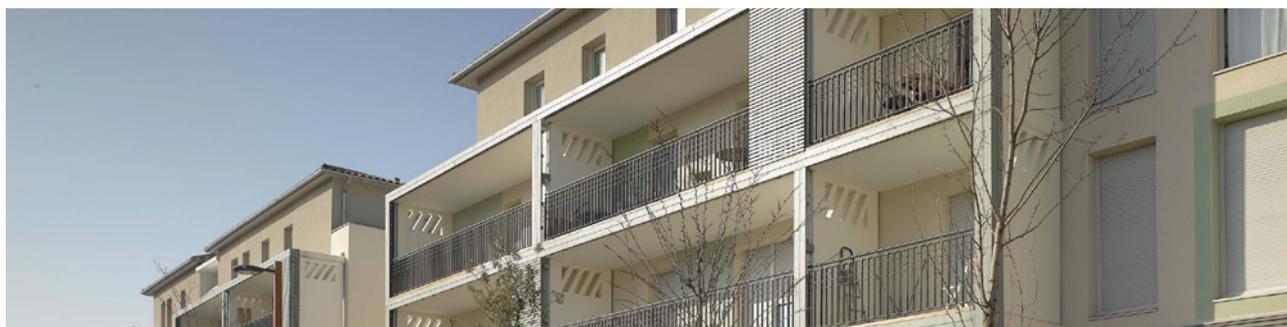
Tous les autres actifs immobiliers de la SCPI détenus en direct ont été valorisés selon les méthodes Capitalisation des revenus/Comparaison directe, exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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 FRUCTIRÉSIDENCE 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	15 464 365
Valeur comptable nette	15 464 365
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	14 170 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	15 464 365	-	-
Autres éléments d'actifs	20 213	20 213	20 213
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	14 170 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	15 150 000
Commission de souscription théorique	-	-	1 644 477
Total global	15 484 577	14 190 213	16 814 689
Nombre de parts	18 561	18 561	18 561
Total en euros ramené à une part	834,25	764,52	905,92



État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2023

	Prix de revient au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2023 en euros	Écart Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2022 en euros	Variation hors droits 2023/2022 en %	Estimation hors droits 2022 périmètre constant en euros	Variation hors droits 2023/2022 périmètre constant en %
Île-de-France (hors Paris)	8 769 626	8 270 000	-5,70	8 850 000	9 760 000	-15,27	9 005 220	-8,16
Province	6 694 739	5 900 000	-11,87	6 300 000	6 230 000	-5,30	6 230 000	-5,30
Totaux	15 464 365	14 170 000	-8,4	15 150 000	15 990 000	-11,4	15 235 220	-7,0

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2023 font ressortir une valorisation de 14 170 000 €, en diminution globale de 11 % par rapport à 2022, notamment compte tenu des 2 appartements vendus durant l'exercice.

À périmètre constant, c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une diminution annuelle de 7 %.

Cette contraction de valeur, qui s'explique par l'augmentation des taux de rendement de marché retenus et des décotes pour vente en bloc appliquées par les experts qui ont sensiblement augmenté par rapport à l'année précédente (entre 3 et 5 % en moyenne par immeuble, contre 1 à 2 % en moyenne en 2022), est globalement cohérente avec le marché national. Rappelons 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...).

Sur les 8 sites expertisés, 7 enregistrent des variations négatives dans des proportions diverses :

- 1 enregistre une variation de valeur de -2 % ;
- 5 enregistrent une variation de valeur comprise entre -4 % et -6 % ;
- 1 enregistre une variation de valeur de -24 %.
- 1 enregistre une valeur stable.

Au 31 décembre 2023, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de 8 % à leur prix de revient.

La gestion immobilière

Durant l'année 2023, 7 logements de FRUCTIRÉSIDENCE BBC ont été libérés et 4 ont été reloués. 10 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente. Affectés par la liquidation du patrimoine en cours, les loyers facturés sur l'exercice 2023 s'établissent à 510 k€ en contraction de 29 k€ (-5 %) par rapport à l'exercice précédent. Dans un environnement toujours marqué par des incertitudes liées à une inflation certes en voie de décélération mais qui reste élevée, ainsi qu'à une instabilité géopolitique persistante, le taux d'encaissement des loyers demeure excellent, proche de 100 %.

7 logements de FRUCTIRÉSIDENCE BBC se sont libérés durant l'année 2023 pour 352 m² (4 au premier semestre, 3 au second) et 4 ont été reloués pour 186 m² (la totalité au second semestre).

Le taux de rotation des locataires, à 21 %, est inchangé par rapport à 2022.

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.

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 2023, les 10 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie. Ils représentent 483 m², soit 17 % de la superficie restante.

Le manque à gagner en matière de loyers sur ces surfaces vacantes, réparties sur 5 sites, est estimé à 80 k€ en rythme annuel.

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

Au 31 décembre 2023 il s'élève à 79,06 %, contre 85,39 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 83,32 % sur l'exercice (88,95 % en 2022).

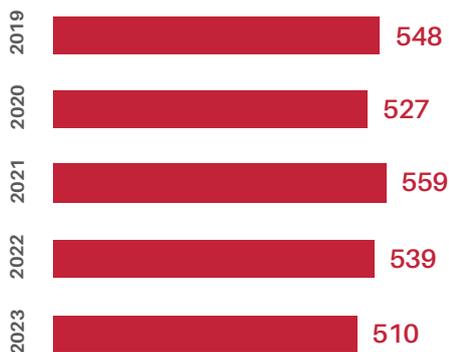
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de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

Au 4^e trimestre 2023, le taux d'occupation financier est de 82,30 % contre 88,67 % fin 2022. Il est en moyenne de 78,88 % sur l'exercice (91,87 % en 2022).

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

Les loyers facturés s'établissent à 509 978 €, en contraction de 29 k€ (-5 %) par rapport à l'exercice précédent. Ils sont inférieurs de 5 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2019 à 2023). Le taux d'encaissement des loyers, à 99,70 % 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, qui ne peut être qu'une option.

Évolution des loyers facturés sur 5 ans (en k€)



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 pour un montant total de 28 902 € (1,56 € par part), dont 1 989 € dans 3 logements (3 209 € pour 3 logements en 2022).

Deux appartements sur deux sites différents font l'objet d'expertises et de chiffrages de travaux consécutivement à des infiltrations d'eau.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2023 pour atteindre en cumulé la somme de 59 660 € couvrant 47 dossiers locatifs locataires présents ou partis.

Cette provision a augmenté en valeur nette de 23 681 € comparée à celle du 31 décembre 2022. Une dotation complémentaire de 29 060 € et une reprise sur provision de 5 378 € 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 23 855 € (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 2023, 39 baux en cours, représentant 71 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 6 015 € (5 547 € en 2022), soit 0,32 € par part et 1,2 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI).

Les impayés d'un locataire ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 1 642 €.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à 204 k€, en diminution de 18 % (-44 k€) par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers consécutivement aux logements vendus ou laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente. Un revenu brut de 11,04 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2023, pour un résultat par part de 11,00 €. Le report à nouveau (réserves), s'élève en fin d'exercice à 0,67 € par part.

Dans le cadre de la vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 204 094 €, en diminution de 44 k€ (-18 %) par rapport à l'exercice précédent.

Il est principalement impacté par la contraction des loyers de -29 k€, induite par les logements vendus durant l'exercice ou laissés volontairement vacants afin de faciliter leur vente, ainsi que par l'augmentation des charges d'entretien sur les parties communes de 26 k€.

Dans un contexte de taux de placements sécurisés qui sont redevenus positifs, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie, inexistant entre les années 2017 et 2021, s'élèvent à 33 323 € (1 688 € en 2022).

Le revenu distribué en 2023 s'élève à 11,04 € par part. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 11,00 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,04 € par part (0,4 % du montant distribué), soit 819 € au total.

Le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 12 365 €, soit 0,67 € par part.

Le taux de distribution, calculé par rapport au prix de souscription initial, est de 1,10 %.

Cette mesure de la performance est donnée à titre indicatif, la nature fiscale et surtout la situation liquidative de FRUCTIRÉSIDENTE 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
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
2023	-	11,04	-	-	1,10 %	0,67

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (prix d'exécution majorés des 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 31/12/2019	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
Au 31/12/2023	Société fermée	18 561	16 704 900	18 561 000

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

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⁾
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	-	-
2023	16 704 900	-	18 561	339	-	-

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 339 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 le Liquidateur a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. En l'absence d'ordre sur les registres, 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 », qui plus est en liquidation, 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 ».

Par ailleurs, AEW conseille aux intervenants de tenir compte des remboursements de logements déjà versés pour déterminer le montant de leurs ordres.

Aucun prix d'exécution n'a été déterminé lors des confrontations de mars, juin, septembre et décembre (le dernier prix d'exécution, de 885,00 €, date de la confrontation de décembre 2021).

Depuis décembre 2014, 2 parts de FRUCTIRÉSIDENTE BBC ont été échangées sur le marché secondaire organisé.

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

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

La rémunération de la Société de gestion - Liquidateur reçue au titre de l'exercice 2023 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)
2019	0	-	0	-
2020	0	-	0	-
2021	2	0,01 %	48	-
2022	0	-	0	282
2023	0	-	0	853

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

02 - COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2023 (en %)

État du patrimoine	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023	Valeurs bilantielles 31/12/2022	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2022
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	15 464 365	14 170 000	16 226 521	16 120 000
Total I : Placements immobiliers	15 464 365	14 170 000	16 226 521	16 120 000
Immobilisations financières				
Total II : Immobilisations financières	0	0	0	0
Actifs d'exploitation				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	97 438	97 438	108 587	108 587
Autres créances	125 964	125 964	78 686	78 686
Provisions pour dépréciation des créances	-59 660	-59 660	-63 493	-63 493
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	1 308 008	1 308 008	699 912	699 912
Total III	1 471 750	1 471 750	823 692	823 692
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-27 977	-27 977	-36 165	-36 165
Dettes d'exploitation	-70 190	-70 190	-108 639	-108 639
Dettes diverses	-1 353 370	-1 353 370	-153 372	-153 372
Total IV	-1 451 537	-1 451 537	-298 177	-298 177
Comptes de régularisation actif et passif				
Total V	0	0	0	0
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	15 484 577	-	16 752 036	-
Valeur estimée du patrimoine ⁽²⁾	-	14 190 213	-	16 645 515

(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 2023 (en %)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2022	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture 2023
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	933	-	-23 052	-22 119
Report à nouveau	15 330	-2 146	0	13 184
Résultat de l'exercice	248 428	-248 428	204 094	204 094
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-250 574	250 574	-204 913	-204 913
Acomptes sur liquidation ⁽¹⁾	0	-	-1 243 587	-1 243 587
Total général	16 752 036	0	-1 267 459	15 484 577

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2024.



Le compte de résultat au 31 décembre 2023 (en %)

Compte de résultat	Exercice 2023 31/12/2023	Exercice 2022 31/12/2022
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	509 978	539 026
Charges facturées	52 894	55 782
Reprises de provisions pour créances douteuses	5 378	15 281
Total I : Produits immobiliers	568 250	610 088
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-52 894	-55 782
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-28 902	-3 209
Autres charges immobilières	-168 034	-142 617
Dépréciation des créances douteuses	-29 060	-39 777
Total II : Charges immobilières	-278 889	-241 385
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	289 361	368 704
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	24 003	0
Total I : Produits d'exploitation	24 003	0
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-91 455	-70 292
Charges d'exploitation de la Société	-41 138	-41 671
Diverses charges d'exploitation	-10 000	-10 000
Total II : Charges d'exploitation	-142 592	-121 964
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-118 589	-121 964
Produits financiers		
Autres produits financiers	33 323	1 688
Total I : Produits financiers	33 323	1 688
Charges financières	0	0
Total II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	33 323	1 688
Produits exceptionnels	0	0
Total I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
Total II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
Résultat net (A+B+C+D)	204 094	248 428

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 bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition + frais et accessoires. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

1 - Faits significatifs

La totalité des fonds reçus a été investie et aucune nouvelle acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice. En revanche, 2 lots ont été vendus au cours de l'exercice, un sur La Garenne-Colombes, pour 439 805,83 €, l'autre à Montmorency, pour 323 300,97 €.

2 - Informations diverses

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

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 décembre 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 par comparaison directe** : 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 2023, 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 justificatif, s'élève à 503,43 € sur l'exercice.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2023 (en %)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	16 226 521	0	762 156	15 464 365
Total	16 226 521	0	762 156	15 464 365

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2023

Pour chaque immeuble locatif sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagement 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 en cours.

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⁾	Surfaces en m ²	Nombre de logements	Date de livraison	Prix d'achat hors droits	Travaux	Prix de revient 2023	Prix de revient 2022
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	385	8	26/06/2014	2 194 104	-	2 194 104	2 558 642
NANTES (44) 26, rue de la Bourdonnais	PR - B1	Ap	443	8	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	240	4	14/04/2014	1 437 982	-	1 437 982	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			2 927	56		15 464 365	0	15 464 365	16 226 521

(1) P : Paris / IDF : Île-de-France hors Paris / PR : Province / A - A bis - B1 : zones « Scellier ».

(2) Ap : Appartements.



État des créances et des dettes au 31 décembre 2023 (en %)

Créances	31/12/2023	31/12/2022	Dettes	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	75 461	86 610	Intérêts courus sur emprunt	-4 667	0
Charges locatives	21 977	21 977	Dépôts reçus	32 644	36 165
Locataires et comptes rattachés	97 438	108 587	Dettes financières	27 977	36 165
Fournisseurs débiteurs	105 776	30 984	Locataires créditeurs	30 042	29 502
Syndics	7 822	7 822	Fournisseurs	40 148	46 345
Autres débiteurs	12 367	39 881	Gérants	0	32 792
Autres créances	125 964	78 686	Dettes d'exploitation	70 190	108 639
Provisions pour locataires douteux	-59 660	-63 493	Autres dettes d'exploitation	54 750	71 608
			Associés	1 298 620	81 765
Provisions pour dépréciation des créances	-59 660	-63 493	Dettes diverses	1 353 370	153 372
Total général	163 742	123 780	Total général	1 451 537	298 177

État des provisions au 31 décembre 2023 (en %)

Provisions	Au 31/12/2022	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2023
Provisions liées aux placements immobiliers					
Créances douteuses	35 978	29 060	5 378	0	59 660
Total	35 978	29 060	5 378	0	59 660

Ventilation des charges au 31 décembre 2023 (en %)

Charges immobilières non récupérables	2023	2022
Impôts & taxes non récupérables	65 660	53 663
Travaux - Remise en état	28 902	3 209
Charges non récupérables	102 374	88 954
Dotations pour créances douteuses	29 060	39 777
Total des charges immobilières non récupérables	225 996	185 603
Charges immobilières récupérables	2023	2022
Impôts & taxes diverses	-	15
Autres charges refacturables	52 894	55 767
Total des charges immobilières récupérables	52 894	55 782
Charges d'exploitation	2023	2022
Honoraires Commissaires aux comptes	15 326	15 305
Honoraires Notaires	4 262	-
Frais de cession des immeubles	1 110	-
Autres frais	20 439	26 367
Total des honoraires & autres frais	41 138	41 671

Diverses charges d'exploitation	2023	2022
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	2023	2022
Commission de gestion	68 561	70 292
Commission d'arbitrages	22 893	-
Total des commissions de la Société de gestion	91 455	70 292

Engagements hors bilan 2023 (en %)

	31/12/2023	31/12/2022
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	534 170	740 798



03 - LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	29,51	99,72 %	28,41	100,02 %	30,09	100,02 %	29,04	99,69 %	27,48	89,88 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,09	0,31 %	1,80	5,87 %
Produits divers	0,00	0,30 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,29	4,24 %
Total	29,51	100,00 %	28,41	100,00 %	30,09	100,00 %	29,13	100,00 %	30,57	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	3,10	11,70 %	3,27	10,50 %	4,03	13,41 %	3,79	13,00 %	4,93	16,12 %
Autres frais de gestion	2,33	10,91 %	2,22	7,91 %	2,35	7,83 %	2,78	9,57 %	2,76	9,02 %
Entretien du patrimoine	0,49	1,74 %	0,48	1,67 %	0,15	0,49 %	0,17	0,59 %	1,56	5,09 %
Charges locatives non récupérables	4,39	15,82 %	5,74	14,89 %	6,30	20,92 %	7,68	26,38 %	9,05	29,61 %
Sous-total charges externes	10,32	40,17 %	11,71	34,97 %	12,83	42,65 %	14,43	49,53 %	18,30	59,85 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
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	-0,02	-0,51 %	0,65	-0,08 %	1,08	3,60 %	1,32	4,53 %	1,28	4,17 %
Sous-total charges internes	-0,02	-0,52 %	0,65	-0,08 %	1,08	3,61 %	1,32	4,53 %	1,28	4,18 %
Total des charges	10,30	39,65 %	12,36	34,89 %	13,91	46,26 %	15,75	54,06 %	19,58	64,03 %
Résultat courant	19,21	60,37 %	16,05	65,11 %	16,18	53,77 %	13,38	45,94 %	11,00	36,00 %
Variation du report à nouveau	0,01	0,02 %	-0,21	0,05 %	-0,62	-2,06 %	-0,12	-0,39 %	-0,04	-0,11 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	19,20	60,35 %	16,26	65,07 %	16,80	55,84 %	13,50	46,35 %	11,04	36,12 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	19,20	60,35 %	16,26	65,06 %	16,80	55,83 %	13,50	46,35 %	10,70	35,00 %

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 européenne 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 européenne 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 européenne 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 européenne 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.



04 - 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 contrôle 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.

05 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, 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 2023.

Depuis le début de l'exercice 2023, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société (gestion locative notamment), la liquidation du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni le 8 mars 2023, le 8 novembre 2023 et le 7 mars 2024.

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.

À la suite de la décision de dissolution anticipée votée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2023, nous avons également examiné les conditions dans lesquelles les ventes des logements de notre patrimoine sont préparées et réalisées.

La Société de gestion - Liquidateur nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

Dans un environnement géopolitique tendu et de taux d'intérêts élevé, les marchés immobiliers, qu'ils soient résidentiels ou d'entreprises, ont été fortement perturbés en 2023, avec notamment un ralentissement brutal des volumes d'investissement dans l'attente d'une baisse des prix de vente et un ajustement concomitant des valorisations.

Néanmoins, les premiers mois de 2024 reflètent des chiffres de l'inflation qui semblent s'approcher des objectifs des banques centrales. Le maintien des taux directeurs à des niveaux élevés pesant sur les économies, il est probable que les principales banques centrales réduisent leurs taux d'intérêt, même si le calendrier de cette baisse donne lieu à des opinions divergentes.

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 résidentiel.

Quoi qu'il en soit, la première baisse des taux annoncera probablement le début d'une nouvelle phase du cycle économique et par là même immobilier.

Vente et évaluation du patrimoine

Le programme de préparation des ventes des logements de notre patrimoine, lancé en 2022, a été poursuivi au cours de l'exercice. Notre SCPI procède ainsi à la vente effective de son patrimoine depuis le 3^e trimestre 2023.

Dans un premier temps, ces ventes portent uniquement sur des logements vacants.

En prévision de leur vente, les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location. Le Liquidateur procède en effet, avec l'avis favorable du Conseil de surveillance, au gel des appartements qui se libèrent et qui ont 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 2023, 10 logements (17 % de la superficie) sont ainsi « gelés » en attente de pouvoir être vendus.

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). Cela nécessitera sur certains sites la mise en œuvre de procédures plus complexes et plus longues (mise en place d'accords collectifs, avec notamment des réunions locataires).

En tout état de cause, compte tenu de la stratégie retenue, vente lot par lot pour espérer en tirer un meilleur prix, et de la conjoncture immobilière, il faudra probablement plusieurs années pour mener à bien sa liquidation.

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

Deux premières ventes ont été concrétisées durant l'exercice pour un prix global de 763 k€, quasiment égal au prix de revient comptable.

Les produits des ventes, lorsqu'elles sont significatives, nous sont reversés trimestriellement. Au titre de 2023, nous avons ainsi reçu un premier remboursement pour un montant total de 67 € par part, qui outre le produit des ventes incorpore également 27 € de solde à investir qui restait dans les comptes de la SCPI.

Rappelons que si vos parts ont été nanties auprès d'un établissement bancaire (en contrepartie d'un prêt pour acquérir les parts), il est indispensable que vous fassiez parvenir au Liquidateur une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement bancaire. Faute de ce document vous ne pouvez percevoir les remboursements de capital.

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2023 font ressortir une valorisation de 14,17 M€, en contraction de 7 % à périmètre constant par rapport à l'année 2022 (en éliminant donc l'incidence des lots vendus en 2023).

Cette contraction, qui n'est pas atypique par rapport à ce que l'on peut observer au niveau national, est liée à des facteurs exogènes et non à la qualité de notre patrimoine.

Rappelons que l'expertise annuelle est réalisée pour des logements considérés en bloc et occupés. Elle 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.

En tout état de cause, nous ne pourrions bien évidemment faire un point complet sur notre investissement, sans oublier d'y intégrer l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et la liquidation clôturée.

À cet égard, rappelons que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.



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 7 logements ont été libérés durant l'année, seulement 4 ont été reloués.

En fin d'année, 10 logements sont vacants, volontairement laissés libres.

En conséquence, le niveau des loyers facturés a commencé à se réduire sensiblement, à 510 k€, contre 559 k€ en 2022.

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 est 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. Durant l'année, un dossier représentant 1 642 € a été déclaré en sinistre à l'assureur, ce montant étant à comparer à celui des cotisations versées à l'assureur, qui est de 6 015 €.

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 60 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.

Notre SCPI dégage un résultat de 204 094 €, soit 11,00 € part, en diminution de 44 k€ induite par la vente du patrimoine.

Le revenu distribué en 2023, soit 11,04 € par part, étant très légèrement supérieur, le différentiel a été prélevé sur le report à nouveau (réserves).

Au 31 décembre 2023, ce dernier s'établit ainsi, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 0,67 € par part (distribuable sur les prochains exercices).

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.

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.

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.

Dans ces conditions, nous recommandons aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et, dans la mesure du possible, d'attendre la fin de la liquidation.

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.

Pour le Conseil de surveillance

Pascal WETTLE

Président du Conseil de surveillance



06 - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale FRUCTIRÉSIDENCE BBC

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 FRUCTIRÉSIDENCE BBC relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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. 821-55 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 3 mai 2024

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde HAUSWIRTH



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Aux Associés FRUCTIRÉSIDENCE BBC

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 2023 ;

- 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 2023, cette commission s'élève à 64 563 € ;

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

Au titre de l'exercice 2023, cette commission s'élève à 22 893 € ;

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

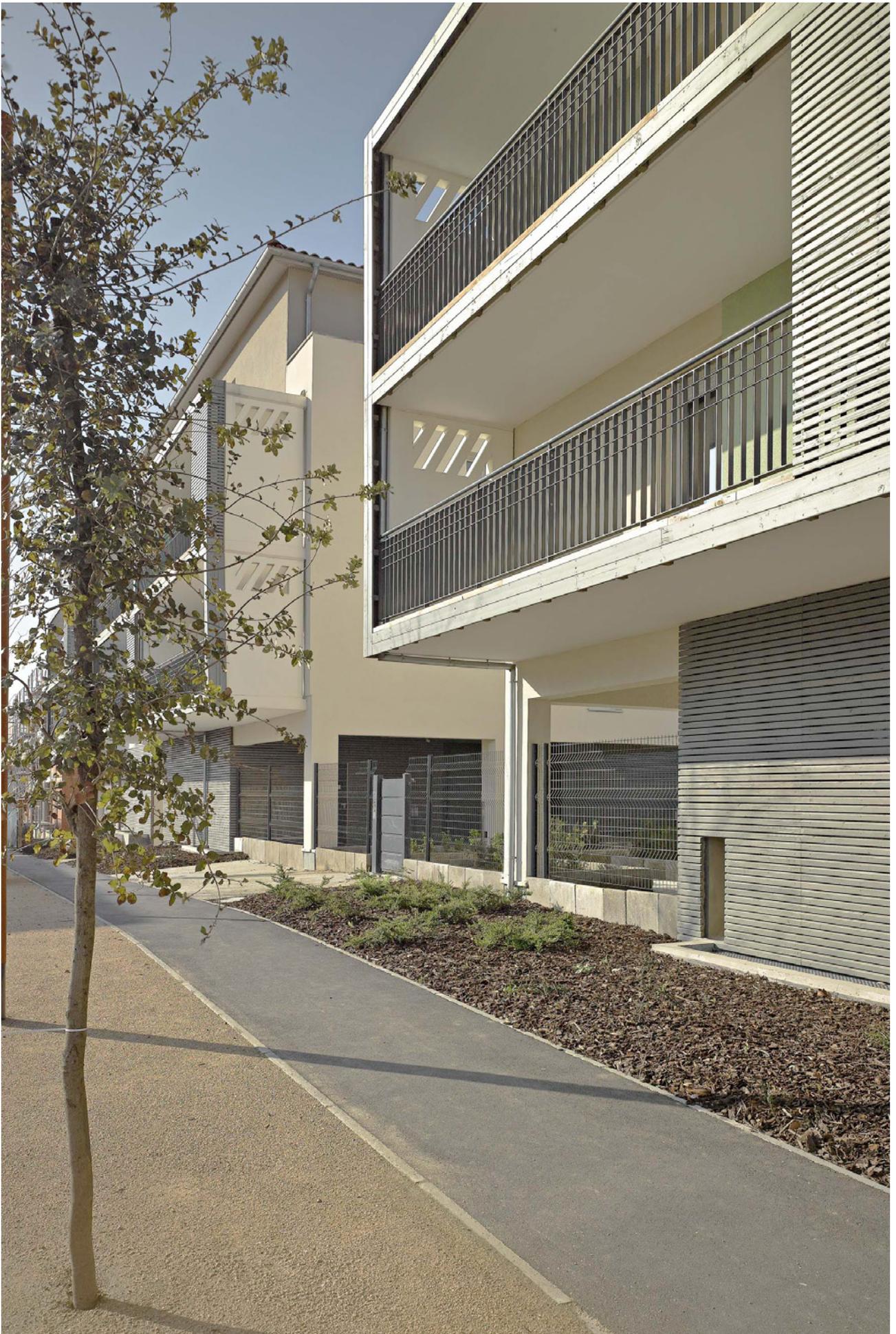
- transfert de parts avec intervention de la Société de gestion : pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4,784 % TTI de la somme revenant au cédant est supportée par l'acquéreur (à laquelle s'ajoute 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 2023.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 3 mai 2024

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde HAUSWIRTH



07 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2024

ORDRE DU JOUR

- 1 > Lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2023.
- 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 le Liquidateur à la clôture de l'exercice.
- 5 > Présentation de la valeur de réalisation déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.
- 6 > Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.
- 7 > Quitus au Liquidateur.
- 8 > Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.



LES RÉOLUTIONS

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2023.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 204 094,30 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 13 184,49 €, forme un revenu distribuable de 217 278,79 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 204 913,44 € ;
- au report à nouveau, une somme de 12 365,35 €.

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 le Liquidateur, la valeur nette comptable qui ressort à 15 484 577 €, soit 834,25 € 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 le Liquidateur, de la valeur de réalisation qui ressort à 14 190 213 €, soit 764,52 € 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 le Liquidateur, de la valeur de reconstitution qui ressort à 16 814 689 €, soit 905,92 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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, 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.



FRUCTIRÉSIDENCE BBC

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation
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 - Liquidateur

SAS au capital de 2 328 510 €
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:

