

# SCPI en liquidation FRUCTIRESIDENCE BBC

BULLETIN SEMESTRIEL 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2024

Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2024 - Validité : 1<sup>er</sup> semestre 2025

## 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.

Après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'est ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle qui s'est poursuivie en 2024. Pour FRUCTIRESIDENCE BBC, cette évolution du marché a eu un impact notable sur le bilan financier et le rythme des ventes. Les 58 logements constituant son patrimoine d'origine restaient à vendre en début d'année 2023 et 56 en début d'année 2024.

L'indicateur de liquidation du nombre de logements vendus et en cours de vente (négociés ou sous promesse) atteint 15% en fin d'année 2024. Dans un contexte où les conditions de marché ont imposé d'ajuster régulièrement les prix pour rencontrer la demande, 4 logements ont été vendus en 2024 (2 en 2023) pour 0,85 M€, prix globalement inférieur de 87 k€ au prix de revient mais égal au prix d'expertise.

Depuis le début de la vente du patrimoine, au troisième trimestre 2023, FRUCTIRESIDENCE BBC a ainsi cédé 6 logements pour un prix de vente global de 1,6 M€, inférieur de 5% au prix de revient.

Par ailleurs, au 31 décembre 2024, 3 logements sont négociés à la vente pour un prix total de 0,9 M€ proche du prix de revient.

L'expertise immobilière réalisée fin 2024 valorise le patrimoine en bloc et occupé à 13,1 M€, en diminution cohérente avec le marché national de 2% à périmètre constant par rapport à 2023.

Au 31 décembre, 12 logements sont vacants, volontairement laissés inoccupés pour être vendus. Les loyers facturés sur l'année à 475 k€ (dont 237 k€ au 2<sup>ème</sup> semestre) se contractent logiquement de 7% par rapport à 2023.

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, les revenus courants mis en distribution au titre des deux derniers trimestres 2024 ont été fixés à respectivement 3,00 € et 6,90 € par part.

Parallèlement, les 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> remboursements du produit des ventes, de 11 € et 22 € par part, ont été mis en paiement en octobre 2024 et janvier 2025.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

## Conjoncture immobilière

Après trois années difficiles durant lesquelles le nombre de transactions dans le résidentiel ancien a chuté de près de 40%, le marché donne des signes de redressement. Une reprise des transactions de maisons et d'appartements a été observée fin 2024, avec des augmentations trimestrielles atteignant +20% à +25% selon les réseaux d'agences. Cette dynamique positive est portée par la baisse des taux d'intérêt qui facilite l'accès aux crédits (environ 3,4% sur 20 ans contre 4,2% un an plus tôt), la maîtrise de l'inflation qui préserve le pouvoir d'achat (sous la barre des 2%) et une stabilisation des prix après une période de baisse, y compris à Paris où le prix moyen s'établit à 9 355 €/m<sup>2</sup>.

Ces facteurs combinés renforcent le pouvoir d'achat immobilier des ménages. Cependant, des incertitudes persistent, notamment liées à l'instabilité politique et aux arbitrages budgétaires, qui pourraient freiner cette reprise naissante. L'avenir du marché dépendra de l'évolution des taux d'intérêt, de la stabilité politique et de la capacité des prix à rester accessibles.

### L'ESSENTIEL AU 31/12/2024

343 ASSOCIÉS

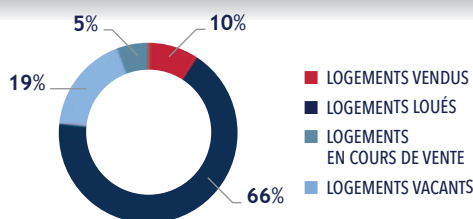
18 561 PARTS

58 LOGEMENTS ACQUIS

6 LOGEMENTS VENDUS

52 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

### INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

### À LA UNE CE SEMESTRE

**111€** : montant des remboursements par part versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 6 ventes réalisées, et représente 11% du prix de souscription initial, et 13% du prix de revient historique du patrimoine.

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

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

#### FRUCTIRESIDENCE BBC

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 16 704 900 euros. SCPI immobilier résidentiel de type « Scellier BBC ».

533 832 374 RCS PARIS.

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

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

#### Société de gestion - Liquidateur : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

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

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

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

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

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.

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



Signatory of:



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2024

**76,90%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**82,5%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**2 750 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**635 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

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 25 septembre et 24 décembre 2024.

Au 31 décembre 2024, 200 parts sont en attente de vente.

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

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier de 178,00 € TTI au 1<sup>er</sup> janvier 2025, 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.

## AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant.

La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet ([www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)).

SCPI en liquidation  
**FRUCTIRESIDENCE BBC**

## VENTES 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)
Année 2023	763 107	2	130	3%
Ventes du 1 <sup>er</sup> semestre 2024	216 990	1	43	5%
Ventes du 2 <sup>ème</sup> semestre 2024	629 071	3	134	10%

## ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
Année 2023		67,00 €	67,00 €
1 <sup>er</sup> trimestre 2024	-	-	67,00 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2024	17/07/2024	11,00 €	78,00 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2024	14/10/2024	11,00 €	89,00 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2024	15/01/2025	22,00 €	111,00 €

## 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 2024	-	-	-	-
2 <sup>ème</sup> trimestre 2024	17/07/2024	3,00 €	2,91 €	2,84 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2024	14/10/2024	3,00 €	2,97 €	2,95 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2024	15/01/2025	6,90 €	6,87 €	6,84 €

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

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

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

## VIÉ SOCIALE

### IMPORTANT : CAMPAGNE 2025 D'ACTUALISATION DE VOS DONNÉES CLIENTS

Conformément aux obligations réglementaires, AEW, Société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des marchés financiers, doit actualiser les éléments liés à la connaissance de ses clients, et ce, tout au long de la relation d'affaires.

À ce titre, vous serez contacté par courrier ou par courriel, en 2025, pour mettre à jour vos informations personnelles. La demande comportera un lien à utiliser, vous permettant d'accéder à un espace dédié sécurisé pour compléter le formulaire d'information en ligne et d'y déposer les documents requis pour mettre à jour vos données.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à cette demande.

## RÉGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

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

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

