

FRUCTIRÉSIDENCE BBC

SCPI DE TYPE « SCELLIER BBC »
EN COURS DE LIQUIDATION



RAPPORT ANNUEL

2024
IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

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

Directrice générale

Madame Vanessa ROUX-COLLET

□ SCPI FRUCTIRÉSIDENCE 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 GEORGHIOU

Expert externe en évaluation immobilière

ROUX REAL ESTATE VALUATION

1

RAPPORT DE GESTION 4

- Éditorial 4
- Les données essentielles au 31 décembre 2024 6
- Le patrimoine immobilier 8
- Les résultats et la distribution 12
- Le marché des parts 13

2

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 14

- Les comptes 14
- L'annexe aux comptes annuels 17

3

LES AUTRES INFORMATIONS 22

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices 22
- Non-application des dispositions issues de la transposition de la « directive européenne AIFM » 23
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie ») 23

4

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

5

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 25

6

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 27

- Le rapport sur les comptes annuels 27
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées 29

7

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 19 JUIN 2025 30

- Ordre du jour 30
- Les résolutions 30

1 – RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL



Antoine BARBIÈRE
Directeur
d'AEW Patrimoine

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 2024.

2024 a été une année de transition pour le marché immobilier résidentiel ancien, avec un ralentissement de la baisse des prix et une demande qui reste présente, bien que plus mesurée. Après trois années difficiles durant lesquelles le nombre de transactions 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.

Les prix de l'immobilier ancien se sont repliés de 2,1 % au quatrième trimestre de 2024 par rapport à fin 2023, selon l'indice Notaires-Insee de référence. Cette baisse est toutefois moins vive que lors des précédents trimestres : -3,9 % en rythme annuel au troisième trimestre, -4,9 % au deuxième trimestre et -5,2 % au premier trimestre. Dans le détail, les prix des logements anciens ont reculé de -3,6 % sur un an en Île-de-France, contre -1,7 % pour le reste de l'Hexagone.

Le nombre de ventes réalisées au cours de l'année 2024 a encore diminué, de -9 % par rapport à 2023 et près de -30 % par rapport à 2022, pour terminer à 792 000 transactions. Mais là également, la contraction a cessé au dernier trimestre, et ce pour la première fois depuis la fin de l'année 2021.

Cette dynamique plus 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 % contre près de 5 % en 2023) et une stabilisation des prix après une période de baisse, y compris à Paris où le prix moyen s'établit à 9 355 €/m².

Si ces facteurs combinés renforcent le pouvoir d'achat immobilier des ménages, des incertitudes persistent. Notamment celles liées à l'instabilité politique et aux arbitrages budgétaires, qui pourraient freiner cette reprise naissante. À noter toutefois que des mesures de soutien prises, telles que l'extension du Prêt à Taux Zéro (PTZ) à l'ensemble du territoire ou l'exonération des droits pour certains dons d'argent familiaux dans le cadre d'achat de résidence principale, pourraient aider à redynamiser le secteur.

L'avenir du marché dépendra de l'évolution des taux d'intérêt, de la stabilité politique, voire géopolitique, et de la capacité des prix à rester accessibles.

□ En 2024, le marché de l'immobilier d'entreprise en France a connu une baisse des investissements de 30 % par rapport à 2023, principalement en raison de la hausse des taux d'intérêt. Cette situation a particulièrement affecté les bureaux en Île-de-France et les fonds immobiliers non cotés ont dû ajuster la valeur de leurs actifs, ce qui a impacté leurs performances.

Malgré cette période difficile, le marché des SCPI a commencé à se rééquilibrer vers la fin de l'année. Elles ont enregistré une reprise de la collecte au quatrième trimestre (1,3 Md€), avec une augmentation de 24 % par rapport à la même période en 2023. Les SCPI diversifiées ont particulièrement bien performé, captant 68 % de la collecte brute annuelle, surpassant les autres catégories comme les bureaux et la santé.

Bien que la collecte brute annuelle ait diminué de 38 % par rapport à 2023 (4,7 Mds€ contre 7,7 Mds€), les SCPI ont réussi à maintenir un endettement moyen sous les 20 %. La collecte nette annuelle avoisine quant à elle les 3,5 Mds€ contre plus de 6 Mds€ en 2023 et plus de 10 Mds€ en 2022.

Pour 2025, la baisse des taux d'intérêt à court terme pourrait favoriser une reprise progressive du marché, bien que le segment des bureaux reste sous pression.

Le marché secondaire a montré une normalisation des flux, avec une tendance à la diminution des parts en attente au dernier trimestre : 2,4 Mds€, soit 2,7 % de la capitalisation nationale. À noter que 10 SCPI sur 221 concentrent les deux tiers des parts en attente de vente.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCl) atteint désormais 101 Mds€ (105 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à près de 89 Mds€.

□ 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 FRUCTIRÉSIDENCE BBC, cette évolution du marché a eu un impact certain sur le bilan financier et le rythme des ventes de l'exercice.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2023 a décidé la dissolution anticipée de FRUCTIRÉSIDENCE BBC et a nommé AEW en qualité de Liquidateur.

Initiée fin 2023, la cession des logements loués pendant au moins 9 ans est entrée dans sa phase active en 2024, en privilégiant la vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire logement vacant par logement vacant.

Dans un contexte où les conditions de marché ont imposé d'ajuster régulièrement les prix des logements commercialisés pour rester cohérents avec les prix métriques du marché et rencontrer la demande, FRUCTIRÉSIDENCE BBC a négocié et cédé 4 appartements durant l'exercice (2 en 2023).

Le total des ventes actées en 2024 s'élève à 846 k€, montant inférieur de 9 % à la valeur comptable d'origine mais équivalent aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2023. En fin d'année, sur les 52 logements encore en patrimoine, 3 logements sont en cours de vente (dont 2 à leurs locataires), pour un montant total net vendeur de 0,9 M€.

L'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié) atteint 16 % du patrimoine.

Les remboursements de capital, initiés en 2023, ont été poursuivis. Un montant de 44 € par part a été mis en paiement au titre des ventes réalisées au cours des quatre trimestres 2024. Au total, depuis les premières ventes de logements, 111 € ont été remboursés aux associés, soit 11 % du prix de souscription initial (1 000 €).

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2024 font ressortir une valorisation de 13,09 M€, en diminution globale de 7,6 % par rapport à 2023, essentiellement compte tenu des 4 logements 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 1,7 %. Cette diminution de valorisation, qui s'explique principalement par des baisses des valeurs métriques est contenue par rapport à la tendance du 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, 6 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. 12 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente. Affectés par les logements vendus durant l'exercice ou laissés volontairement vacants afin de faciliter leur vente, les loyers facturés sur l'exercice 2024 s'établissent à 475 k€ en contraction de 35 k€ (-7 %) par rapport à l'exercice précédent. Le taux d'encaissement des loyers demeure excellent à 103 %.

Le résultat de l'exercice s'établit à 244 k€, en augmentation de 40 k€ (+20 %) par rapport à l'exercice précédent. L'impact de la contraction des loyers a été compensé par une diminution des charges non refacturables aux locataires et par une reprise sur provision pour créances douteuses.

Un revenu brut de 12,90 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2024, pour un résultat par part de 13,14 €. Le report à nouveau (réserves), s'élève en fin d'exercice à 0,91 € par part après affectation du résultat 2024 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, les dispositions juridiques imposent de proroger annuellement les opérations de liquidation.

Aussi, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, nous vous proposons de proroger pour une nouvelle durée d'un an les opérations de liquidation, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 et de renouveler en conséquence le mandat du Liquidateur AEW dans toutes ses dispositions pour la même durée.

Nous vous remercions par avance pour votre confiance et vous précisons que cette durée d'un an est un délai juridique qui ne préjuge pas de la vente des logements restants avant ce terme.

Il vous est par ailleurs proposé, de vous prononcer sur la modification de l'article 26 des statuts. Cette modification, purement technique, n'a aucune incidence sur la gestion de votre SCPI. Elle vise à se mettre en conformité avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024, qui explicite que les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution d'une SCPI, calculées par la Société de gestion, ne seront plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale ou modifiées en cours d'exercice avec autorisation du Conseil de surveillance, mais publiées directement par la Société de gestion. Les comptes de chaque exercice, l'affectation et la répartition du résultat demeurent évidemment soumis à votre approbation.

Enfin, il vous est proposé, toujours dans le cadre de cette Assemblée Générale Extraordinaire et dans une optique de mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025, de vous prononcer sur la modification des articles 31, 33 et 34 relatifs aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, en décidant qu'elles pourront désormais se tenir sans qu'un quorum minimum soit requis. En supprimant des reconvoqueries d'Assemblées Générales qui n'améliorent les quorums que très souvent à la marge, cette simplification réglementaire sera source d'économies et d'efficacité pour votre SCPI.

Nous espérons que toutes les résolutions de l'Assemblée Générale, tant ordinaires qu'extraordinaires, recueilleront votre agrément et que vous voudrez bien voter en leur faveur.

LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2024

Chiffres clés

- Date de création :
11 juillet 2011
- En liquidation :
depuis le 28 juin 2023
- Nombre d'associés :
343
- Nombre de parts :
18 561
- Capitaux collectés :
18 561 000 €
- Valeur de réalisation :
13 118 015 €
(soit 706,75 € par part)
- Revenu brut distribué
2024 par part :
12,90 €
- Remboursements
de capital 2024
par part :
44,00 €
- Remboursements
de capital cumulés
par part :
111,00 €

Patrimoine

- Nombre de logements
acquis :
58
- Nombre de logements
vendus :
6
- Nombre de logements
en patrimoine :
52
- Indicateur de liquidation :
16 %

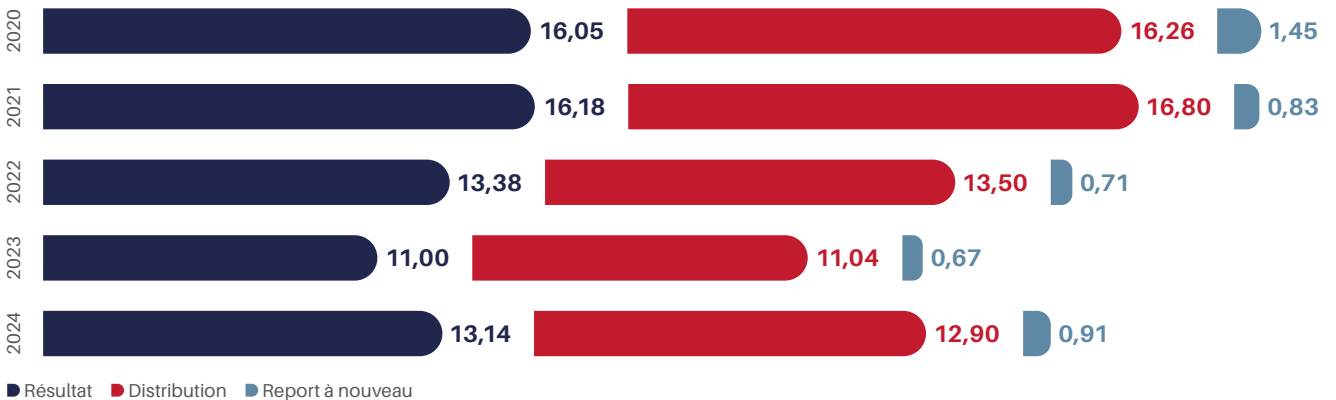




□ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2024/2023
Valeur comptable	14 558 845	784,38	-5,98 %
Valeur vénale/expertise	13 090 000	705,24	-7,62 %
Valeur de réalisation	13 118 015	706,75	-7,56 %
Valeur de reconstitution	15 548 676	837,71	-7,53 %

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

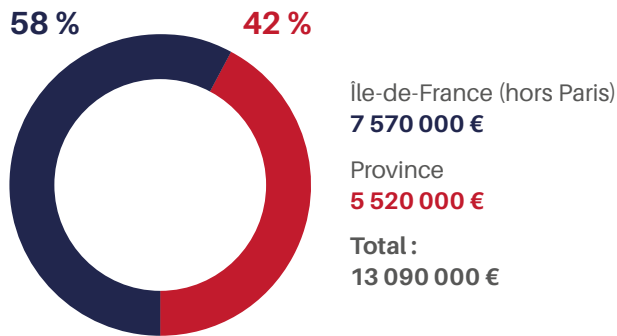


□ Remboursements de capital et prix de souscription (en €/part)



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.

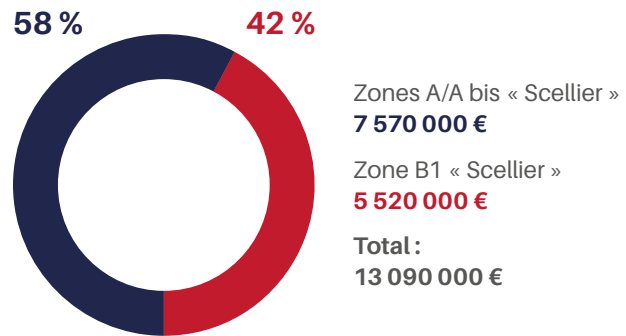
Le patrimoine est composé de 52 appartements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation), localisés sur 8 sites. Il totalise 2 750 m², localisés à 58 % en région parisienne et à 42 % en province.

□ Les cessions du patrimoine

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. Initiée fin 2023, la vente du patrimoine est entrée dans sa phase active en 2024.

Les logements qui se libèrent sont volontairement laissés vacants, afin d'essayer d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible. Cette stratégie, dite de vente « au fil de l'eau » (vente logement vacant par logement vacant), impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, au 31 décembre 2024, les 12 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie.



Par ailleurs, plus marginalement pour le moment et en fonction des opportunités, les logements peuvent être vendus à leurs locataires ou vendus occupés à des investisseurs locatifs.

Dans un contexte où les conditions de marché ont imposé d'ajuster régulièrement les prix des logements commercialisés pour rester cohérents avec les prix métriques du marché et rencontrer la demande, FRUCTIRÉSIDENCE BBC a négocié et cédé 4 appartements vacants durant l'exercice. Le total des ventes actées en 2024 s'élève à 846 061 €, montant inférieur de 9 % à la valeur comptable d'origine mais équivalent aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2023.

Une moins-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 87 475 € (-4,71 € 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 25 382 € TTC.

En fin d'année, sur les 52 logements encore en patrimoine, 1 logement est sous promesse de vente avec son locataire et 2 logements font l'objet d'un prix négocié avec un acquéreur (dont 1 locataire), pour un montant total net vendeur de 890 k€ légèrement supérieur au prix de revient.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « SCCELLIER » ⁽¹⁾	TYPE ⁽²⁾	SURFACE 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 COMP-TABLE ⁽³⁾	COMMISSION DE CESSION FIXE TTC	ÉCART PRIX DE VENTE PRIX D'ACHAT HORS DROITS	ÉCART PRIX DE VENTE EXPERTISE 31/12/2023
MONTMORENCY (95) Rue de la Paix	IDF - A	Ap	43	1	246 464	216 990		-29 474	6 510	-12 %	7 %
NANTES (44) 26, rue de la Bourdonnais	PR - B1	Ap	62	1	263 819	224 880		-38 938	6 746	-15 %	0 %
TOULOUSE (31) 4-6, rue Sébastopol	PR - B1	Ap	41	1	181 490	178 947		-2 543	5 368	-1 %	14 %
COURBEVOIE (92) 14, rue de Bezons	IDF - A bis	Ap	31	1	241 762	225 243		-16 519	6 757	-7 %	-15 %
TOTAL			177	4	933 535	846 061 0		-87 475	25 382	-9,4 %	0 %

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

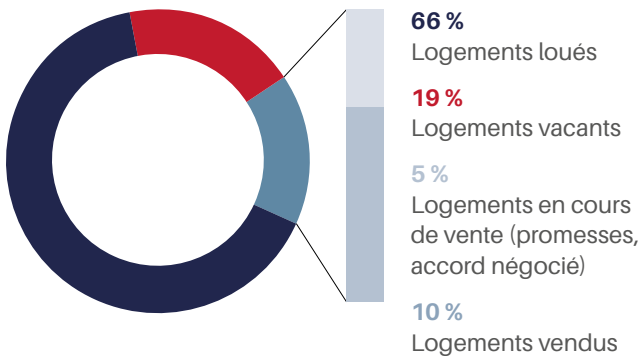
(2) Ap : appartements.

(3) Dans certains cas, les honoraires de commercialisation peuvent venir en déduction du prix de vente acté.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, FRUCTIRÉSIDENTE BBC a cédé 6 logements, soit 10 % du nombre historique de logements et de la surface historique, pour un prix de vente global de 1,61 M€, inférieur de 5 % au prix d'achat.

Indicateur de liquidation

(en % du nombre de logements)



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 15,5 %.

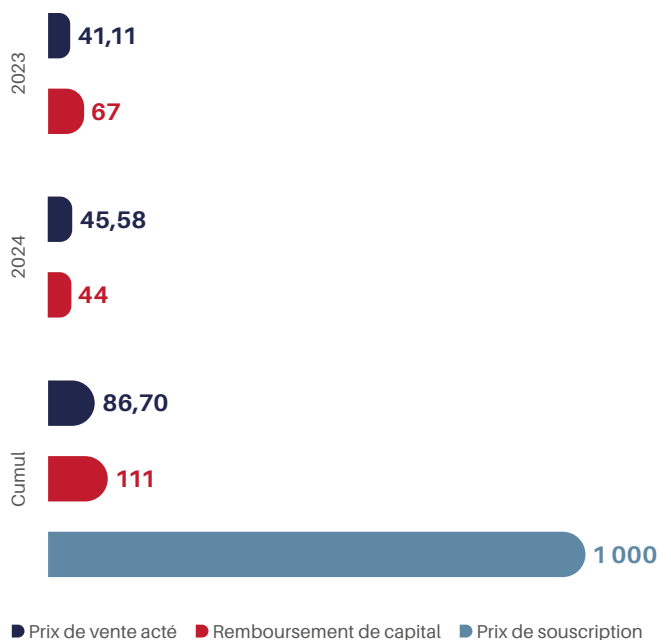
Initiés en 2023, les remboursements aux associés consécutifs aux ventes de logements se sont poursuivis durant l'exercice :

- 11,00 € par part ont été versés en juillet 2024 au titre des ventes réalisées durant le deuxième trimestre de l'exercice ;
- 11,00 € par part ont été versés en octobre 2024 au titre des ventes réalisées durant le troisième trimestre de l'exercice ;
- 22,00 € par part ont été versés en janvier 2025 au titre des ventes réalisées durant le quatrième trimestre de l'exercice.

Les remboursements, d'un montant total de 816 684 € (44 € par part) sur l'exercice, sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des usufruitiers pour les parts démembrees.

Au total, depuis les premières ventes de logements, 111 € ont été remboursés aux associés, soit 11 % du prix de souscription initial (1 000 €).

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



□ L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2023	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	17 317 413	-816 684	16 500 729
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-22 119	-113 587	-135 707
- Commissions de souscription	-1 727 310	-	-1 727 310
- Achat d'immeubles	-16 226 521	-	-16 226 521
+ Vente d'immeubles	762 156	933 535	1 695 691
- Divers ⁽¹⁾	-95 772	-	-95 772
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	7 847	3 264	11 111

(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.

Compte tenu des ventes de logements et des remboursements de capital intervenus durant l'exercice, le solde de l'emploi des fonds s'élève à 11 111 € au 31 décembre 2024.

□ Valeurs significatives du patrimoine

La société ROUX REAL ESTATE VALUATION (antérieurement 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).

Tous les autres actifs immobiliers de la SCPI 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), la Société de gestion a arrêté 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).

Valeurs estimées de la société au 31 décembre 2024 (en €)

Coût historique des terrains et des constructions locatives	14 530 829
Valeur nette comptable	14 530 829
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	13 090 000

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	14 530 829		
Autres éléments d'actifs	28 015	28 015	28 015
Valeur des immeubles (expertises) hors droits		13 090 000	
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			14 000 000
Commission de souscription théorique			1 520 660
Total global	14 558 845	13 118 015	15 548 676
Nombre de parts	18 561	18 561	18 561
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	784,38	706,75	837,71

□ État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2024

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2023 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 EN %	ESTIMATION HORS DROITS 2023 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN %
Île-de-France (hors Paris)	8 281 400	7 570 000	-8,59 %	8 100 000	8 270 000	-8,46 %	7 803 853	-3,00 %
Province	6 249 429	5 520 000	-11,67 %	5 900 000	5 900 000	-6,44 %	5 518 949	0,02 %
TOTAUX	14 530 829	13 090 000	-9,9 %	14 000 000	14 170 000	-7,6 %	13 322 802	-1,7 %

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2024 font ressortir une valorisation de 13 090 000 €, en diminution globale de 7,6 % par rapport à 2023, essentiellement compte tenu des 4 logements 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 1,7 %.

Cette diminution de valorisation, qui s'explique par des baisses des valeurs métriques et une hausse des décotes « en bloc et occupés » appliquées par les experts immobiliers, est contenue par rapport à la tendance du 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...). Ainsi, les abattements pour ventes « en bloc et occupés » appliqués par les experts sont compris entre 3 % et 6 %.

Au 31 décembre 2024, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de 10 % à leur prix de revient.

□ La gestion immobilière

6 logements de FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC ont été libérés durant l'année 2024 (329 m²) et aucun n'a été reloué. Les congés reçus sont répartis par moitié sur chaque semestre. Le taux de libération annuel des logements avoisine 11 %, contre 21 % en 2023 et en 2022.

Au 31 décembre 2024, la SCPI compte 12 logements vacants destinés à la vente. Ils représentent 635 m², soit 22 % de la superficie restante. Parmi ces logements vacants, 1 est en cours de cession à la clôture de l'exercice.

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

Il diminue entre le début et la fin de l'année, passant de 79,06 % à 76,90 %, les surfaces vacantes étant plus élevées en proportion du patrimoine restant.

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).

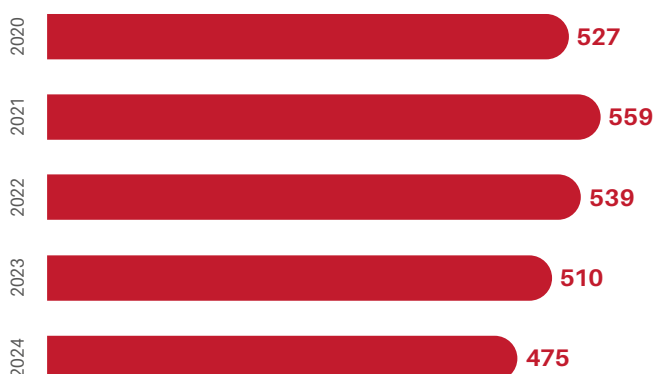
Au quatrième trimestre 2024, le taux d'occupation financier s'établit à 82,50 %, stable par rapport au dernier trimestre 2023 (82,30 %). Calculé sur l'ensemble de l'année 2024 ce taux s'établit à 82,03 %, en hausse par rapport à 2023 (78,88 %), les vacances sur la période ayant été en moyenne moindres.

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

Les loyers facturés sur l'exercice 2024 s'établissent à 474 912 €, en contraction de 7 % (-35 k€) par rapport à 2023 et inférieur de 9 % à la moyenne sur 5 ans (2020-2024).

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste très élevé, eu égard au contexte économique et social, à 103 %. Au 31 décembre 2024, 24 % des locataires sont en prélèvement automatique. 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 vente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 5 646 € (0,30 € par part), dans 8 lots privatifs, soit en moyenne 706 € par logement (1 989 € pour 3 logements en 2023).

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2024 pour atteindre en cumulé la somme de 22 810 € couvrant 11 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis). Ce montant recouvre en partie les redevances de charges facturées aux locataires partis. Suite au recouvrement de plusieurs dossiers significatifs, cette provision a diminué en valeur nette de 36 850 € comparée à celle du 31 décembre 2023 (59 660 €). Aucune dotation complémentaire et une reprise sur provision de 36 850 € ont été effectuées sur l'exercice.

Deux dossiers locatifs sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 22 602 € (23 855 € en 2023) provisionnées intégralement 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.

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 2024, 33 baux en cours sur 40, représentant un montant de loyers annuel de 392 k€, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 8 030 €, soit 0,43 € par part et 1,69 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI).

Aucun nouveau dossier locatif n'a été déclaré à l'assureur durant l'exercice.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à 243 976 €, en augmentation de 40 k€ (+20 %) par rapport à l'exercice précédent.

L'impact de la contraction des loyers de -35 k€, induite par les logements vendus durant l'exercice ou laissés volontairement vacants afin de faciliter leur vente, a été compensé par une diminution des charges non refacturables aux locataires de 48 k€ et par une reprise sur provision pour créances douteuses de 37 k€.

Dans un contexte de taux de placements sécurisés toujours positifs, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie s'élèvent à 13 976 €.

Le revenu distribué en 2024, s'élève à 12,90 € par part. Cette distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 13,14 €, le report à nouveau a donc été abondé à hauteur de 0,24 € par part, soit 4 539 € au total.

Le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 16 904 €, soit 0,91 € par part.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial est de 1,29 %.

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

L'évolution du prix de la part

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{er} JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ⁽¹⁾	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ⁽²⁾	TAUX DE DISTRIBUTION EN % ⁽³⁾	TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION EN % ⁽⁴⁾	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
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
2024	-	12,90	-	-	1,29 %	0,91

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

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (prix d'exécution majorés de droits et frais) constatés sur le marché secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté l'année précédente.

(4) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix de souscription de l'augmentation de capital (1 000 €/part).



LE MARCHÉ DES PARTS

Le détail des augmentations de capital

EN EUROS	OPÉRATIONS	NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)
Au 31/12/2020	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
AU 31/12/2024	SOCIÉTÉ FERMÉE	18 561	16 704 900	18 561 000

L'évolution du capital

■ Date de création : **11 juillet 2011** ■ Capital initial : **760 500 €** ■ Nominal de la part : **900 €**

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⁾
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	-	-
2024	16 704 900	-	18 561	343	-	-

(1) Prix de souscription de l'augmentation de capital.

Le capital est réparti entre 343 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

D'une manière générale, 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 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.

L'engagement fiscal de conservation des parts des associés est arrivé à son terme le 23 octobre 2024. Il est toutefois fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre dans la mesure du possible la fin de la liquidation.

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 d'achat, aucune part n'a été échangée durant l'exercice. Par conséquent aucun prix d'exécution n'a été déterminé (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 2024, 200 parts sont 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 2024 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 CÉSSIONS EN SUSPENS ⁽¹⁾	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CÉSSIONS EN € HT
2020	0	-	0	-
2021	2	0,01 %	48	-
2022	0	-	0	282
2023	0	-	0	853
2024	0	-	200	577

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

2 – COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2024 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	14 530 829	13 090 000	15 464 365	14 170 000
Total I : Placements immobiliers	14 530 829	13 090 000	15 464 365	14 170 000
Immobilisations financières				
Total II : Immobilisations financières	0	0	0	0
Actifs d'exploitation				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	54 646	54 646	97 438	97 438
Autres créances	102 489	102 489	125 964	125 964
Provisions pour dépréciation des créances	-22 810	-22 810	-59 660	-59 660
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	654 313	654 313	1 308 008	1 308 008
Total III	788 638	788 638	1 471 750	1 471 750
Passifs d'exploitation				
Provisions générales pour risques et charges	-30 595	-30 595	0	0
Dettes				
Dettes financières	-27 585	-27 585	-27 977	-27 977
Dettes d'exploitation	-61 679	-61 679	-70 190	-70 190
Dettes diverses	-640 764	-640 764	-1 353 370	-1 353 370
Total IV	-760 623	-760 623	-1 451 537	-1 451 537
Comptes de régularisation actif et passif	0	0	0	0
Total V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	14 558 845		15 484 577	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾		13 118 015		14 190 213

(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 2024 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2023	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2024
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				
	-22 119		-113 587	-135 707
Report à nouveau				
	13 184	-819		12 365
Résultat de l'exercice				
	204 094	-204 094	243 976	243 976
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-204 913	204 913	-239 437	-239 437
Acomptes sur liquidation ⁽¹⁾	-1 243 587		-816 684	-2 060 271
TOTAL GÉNÉRAL	15 484 577	0	-925 733	14 558 845

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2025.



Le compte de résultat au 31 décembre 2024 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
	31/12/2024	31/12/2023
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	474 912	509 978
Charges facturées	50 228	52 894
Produits annexes	526	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	36 850	5 378
Total I : Produits immobiliers	562 516	568 250
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-50 228	-52 894
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-8 501	-28 902
Autres charges immobilières	-123 116	-168 034
Dépréciation des créances douteuses	0	-29 060
Total II : Charges immobilières	-181 844	-278 889
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	380 672	289 361
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	26 113	24 003
Total I : Produits d'exploitation	26 113	24 003
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion		
Charges d'exploitation de la société	-45 705	-41 138
Diverses charges d'exploitation	-10 001	-10 000
Dotations aux provisions d'exploitation	-30 595	0
Total II : Charges d'exploitation	-176 785	-142 592
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-150 672	-118 589
Produits financiers		
Autres produits financiers	13 976	33 323
Total I : Produits financiers	13 976	33 323
Charges financières		
Total II : Charges financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	13 976	33 323
Produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	243 976	204 094

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.

□ 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, 4 lots ont été vendus au cours de l'exercice :

- un sur Montmorency pour 216 990,29 € ;
- un sur Courbevoie pour 225 242,72 € ;
- un sur Toulouse pour 178 947,36 € ;
- un dernier sur Nantes pour 224 880,34 €.

□ Informations diverses

État du patrimoine au 31 décembre 2024

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 ROUX REAL ESTATE VALUATION (anciennement dénommée 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, ROUX REAL ESTATE VALUATION a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus et à une expertise de base pour les immeubles (construits ou en cours de construction) acquis dans l'année.

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

- **méthode dite « par comparaison »** : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués ;
- **méthode dite « par le revenu »** : elle est réalisée d'une part par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble. D'autre part, par capitalisation du cash-flow. Cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. À l'issue du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année. L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

Placements immobiliers

Immobilisations locatives

Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, augmenté, le cas échéant, des travaux ayant le caractère d'immobilisations ; il ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

Agencements et installations

Figurent dans ce poste les aménagements, amortissables ou non amortissables réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation.

Autres actifs et passifs d'exploitation

Les **créances** comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer ;
- des sommes avancées par votre Société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété sous déduction de la dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non-recouvrement à partir du montant HT de la créance, sous déduction du dépôt de garantie ;
- les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crises 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 2024, 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 1 146,14 € sur l'exercice.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2024 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	15 464 365	0	933 535	14 530 829
TOTAL	15 464 365	0	933 535	14 530 829

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2024 (en €)

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.

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.

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.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « SCELLIER » ⁽¹⁾	TYPE ⁽²⁾	SURFACE EN M ² HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
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	342	7	26/06/2014	1 947 640		1 947 640	2 194 104
NANTES (44) 26, rue de la Bourdonnais	PR - B1	Ap	381	7	29/11/2013	1 606 681		1 606 681	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	428	8	16/03/2015	1 923 710		1 923 710	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	1 437 982
COURBEVOIE (92) 14, rue de Bezons	IDF - A bis	Ap	334	6	01/04/2015	2 608 138		2 608 138	2 849 900
TOTAL			2 750	52		14 530 829	0	14 530 829	15 464 365

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

(2) Ap : Appartements.



Ventilation des charges au 31 décembre 2024 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes non récupérables	62 684	65 660
Travaux - Remise en état	8 501	28 902
Charges non récupérables	54 199	102 374
Pertes sur créances irrécouvrables	6 232	-
Dotations pour créances douteuses	-	29 060
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	131 616	225 996

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes diverses	3 130	-
Charges immobilières refacturables	1 031	-
Autres charges refacturables	46 067	52 894
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	50 228	52 894

CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Honoraires Commissaires aux comptes	17 735	15 326
Honoraires Notaires	4 522	4 262
Frais de cession des immeubles	731	1 110
Autres frais	22 717	20 439
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	45 705	41 138

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	10 000
Charges diverses	1	-
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 001	10 000

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2024	2023
Commissions gestion	65 102	68 561
Commissions sur arbitrages	25 382	22 893
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	90 484	91 455

Engagements hors bilan 2024 (en €)

	31/12/2024	31/12/2023
Engagements reçus		
Promesse cession lot 124A La Garenne-Colombes	262 500	
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	317 145	534 170

3 – LES AUTRES INFORMATIONS

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

Résultats financiers par part (en €)

	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
Recettes locatives brutes	28,41	100,02 %	30,09	100,02 %	29,04	99,69 %	27,48	89,88 %	25,61	92,21 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,09	0,31 %	1,80	5,87 %	0,75	2,72 %
Produits divers	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	1,29	4,24 %	1,41	5,07 %
Total	28,41	100,00 %	30,09	100,00 %	29,13	100,00 %	30,57	100,00 %	27,78	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	3,27	10,50 %	4,03	13,41 %	3,79	13,00 %	4,93	16,12 %	4,87	17,55 %
Autres frais de gestion	2,22	7,91 %	2,35	7,83 %	2,78	9,57 %	2,76	9,02 %	3,00	10,81 %
Entretien du patrimoine	0,48	1,67 %	0,15	0,49 %	0,17	0,59 %	1,56	5,09 %	0,46	1,64 %
Charges locatives non récupérables	5,74	14,89 %	6,30	20,92 %	7,68	26,38 %	9,05	29,61 %	6,63	23,88 %
Sous-total charges externes	11,71	34,97 %	12,83	42,65 %	14,43	49,53 %	18,30	59,85 %	14,97	53,88 %
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	0,65	-0,08 %	1,08	3,60 %	1,32	4,53 %	1,28	4,17 %	-0,34	-1,22 %
Sous-total charges internes	0,65	-0,08 %	1,08	3,61 %	1,32	4,53 %	1,28	4,18 %	-0,34	-1,22 %
Total des charges	12,36	34,89 %	13,91	46,26 %	15,75	54,06 %	19,58	64,03 %	14,63	52,66 %
RÉSULTAT COURANT	16,05	65,11 %	16,18	53,77 %	13,38	45,94 %	11,00	36,00 %	13,14	47,32 %
Variation du report à nouveau	-0,21	0,05 %	-0,62	-2,06 %	-0,12	-0,39 %	-0,04	-0,11 %	0,24	0,88 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	16,26	65,07 %	16,80	55,84 %	13,50	46,35 %	11,04	36,12 %	12,90	46,44 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	16,26	65,06 %	16,80	55,83 %	13,50	46,35 %	10,70	35,00 %	12,75	45,90 %

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



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

La gérance et la liquidation de la SCPI FRUCTIRÉSIDENCE BBC sont assurées, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2023, 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 contrôle permanent, 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 délégués.

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.



5 – RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 2024.

Depuis le début de l'exercice 2024, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la Société, la liquidation du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni les 7 mars 2024, 7 novembre 2024 et 7 mars 2025.

Cette dernière réunion avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Lors de ces réunions, votre conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion - Liquidateur et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et ses associés.

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

En 2024, le marché immobilier résidentiel ancien a connu une période de transition et d'ajustement. Cette année a été marquée par un ralentissement de la baisse des prix, qui avait caractérisé le secteur ces dernières années. La principale raison de cette stabilisation réside dans la baisse des taux d'intérêt, rendant les prêts immobiliers moins coûteux et incitant les acheteurs à se lancer dans l'acquisition.

Cependant, lorsque nous écrivons ces lignes, en mars 2025, il n'y a toujours pas de véritable reprise en perspective : le prêt à taux zéro élargi semble insuffisant pour relancer le marché car il ne concerne essentiellement que les ménages les plus modestes, les banques annoncent des taux immobiliers en hausse pour le mois d'avril, et si les prix semblent désormais se stabiliser, les délais de vente dans l'ancien s'allongent.

Sans compter les tensions économiques et géopolitiques qui se multiplient...

□ Vente et évaluation du patrimoine

Notre SCPI procède à la vente effective de son patrimoine depuis le 3^e trimestre 2023. Les négociations portent en priorité sur des logements vacants, c'est-à-dire des logements qui se libèrent et qui ne sont pas remis en location. Toutefois, en fonction des opportunités qui se présentent, les logements peuvent être cédés à leurs locataires ou vendus occupés à des investisseurs locatifs.

La vente des logements de notre SCPI suit la tendance du marché résidentiel ancien, baissier depuis 2 ans aussi bien sur les prix que sur le nombre de transactions.

Quatre logements de FRUCTIRÉSIDENCE BBC ont été vendus durant l'année, pour un prix de vente global de 846 k€. Ces transactions dégagent une moins-value comptable de 87 k€, soit -9 % par rapport au prix de revient comptable, conforme aux valeurs d'expertises.

Néanmoins, toutes choses égales par ailleurs, les projections de vente de l'intégralité du patrimoine aux prix de marché actuels font ressortir un résultat relativement équilibré par rapport aux prix d'achat.

Sur l'exercice, il faut également prendre en compte la rémunération du liquidateur sur les ventes, approuvée par l'Assemblée Générale, d'un montant de 25 382 €.

Depuis le début de la vente du patrimoine (6 logements pour 1,6 M€), les prix de vente sont globalement inférieurs de -5 % aux prix d'acquisitions historiques.

Au 31 décembre 2024, 1 logement vacant et 2 loués font l'objet de prix négociés ou sont sous promesse. Ils laissent augurer un prix de cession de 890 k€, légèrement supérieur au prix de revient comptable.

En tout état de cause, compte tenu de la taille actuelle de notre patrimoine, 52 logements, et de la stratégie retenue, la vente lot par lot pour espérer en tirer un meilleur prix, il faudra plusieurs années pour mener à bien sa liquidation.

Nous resterons évidemment très attentifs au rythme des ventes et à leurs modalités, et notamment aux grilles de prix qui font l'objet d'analyses régulières pour s'adapter à un marché mouvant.

Nous recevons la somme représentative des ventes d'un trimestre dans les 25 jours qui suivent la fin de ce trimestre (si tant est qu'il y ait eu des ventes d'un montant significatif). Au titre de 2024 nous avons ainsi reçu la somme totale de 44 € par part pour les 4 logements vendus.

Depuis le début de la liquidation, nous avons reçu 111 € par part, soit 11 % du prix de souscription initial.

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 2024 font ressortir une valorisation de 13,1 M€, en contraction de près de 2 % à périmètre constant par rapport à l'année 2023 (en éliminant donc l'incidence des lots vendus en 2024). Cette contraction reflète la tendance générale du marché et n'est pas imputable à la qualité de notre patrimoine.

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.

□ Gestion locative et résultats

Les logements qui se libèrent ne sont plus remis en location afin de pouvoir être plus facilement vendus et d’essayer d’obtenir un prix de vente supérieur. Ainsi, aucun des 6 logements libérés durant l’année n’a été reloué.

En fin d’année, 12 logements sont vacants, commercialisés à la vente, dont 1 a trouvé acquéreur.

Signe des tensions observées sur le marché locatif national (difficultés à trouver un logement à louer), le taux de libération annuel de nos logements avoisine 11 %, contre 21 % en 2023 et en 2022.

Le montant des loyers facturés continue de se réduire, impacté par les ventes et les logements laissés vacants : 475 k€ en 2024 contre 510 k€ en 2023 et 539 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.

Pour les logements non couverts par la GLI, et pour lesquels il existe des contentieux, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques. Même si les contentieux sont en définitive relativement contenus (23 k€ en cumul depuis l’origine des locations) et provisionnés, 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. Nous notons avec satisfaction que cette provision a diminué en valeur nette de 37 k€ suite aux recouvrements suivis par le Liquidateur.

Notre SCPI dégage un résultat de 243 976 €, soit 13,14 € par part. Le revenu distribué en 2024, soit 12,90 € par part, étant inférieur, le différentiel sera porté sur le report à nouveau (réserves).

Au 31 décembre 2024, ce dernier s’établit ainsi, après affectation du résultat soumis à l’approbation de l’Assemblée Générale Ordinaire, à 0,91 € par part (distribuable sur les prochains exercices).

□ Marché secondaire

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

Dans une SCPI fiscale telle que la nôtre, le marché secondaire est toujours très anecdotique et non représentatif de la valeur de notre Société.

Dans un contexte de liquidation et de vente progressive du patrimoine, nous recommandons plus que jamais aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente, et dans la mesure du possible d’attendre la fin de la liquidation.

□ Assemblée Générale Extraordinaire

Dans le cadre d’une Assemblée Générale Extraordinaire, il nous est demandé d’acter dans nos statuts deux évolutions réglementaires issues d’ordonnances de juillet 2024 et mars 2025.

La première, purement technique, concerne les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, calculées par la Société de gestion - Liquidateur, qui ne seront plus approuvées annuellement par l’Assemblée Générale ou éventuellement modifiées en cours d’exercice avec autorisation du Conseil de surveillance, mais publiées directement par la Société de gestion - Liquidateur. Pour notre SCPI cela n’a aucune réelle incidence.

La seconde est plus importante, car elle stipule que la participation minimum (quorum) de 25 % pour les Assemblées Générales Ordinaires et de 50 % pour les Extraordinaires ne sera plus nécessaire. Cela nous permettra à l’avenir d’éviter des éventuelles nouvelles convocations d’Assemblées Générales, qui sont génératrices de frais supplémentaires pour notre SCPI et qui, en règle générale, ne modifient pas sensiblement la participation.

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 - Liquidateur 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.

Nous engageons les associés à approuver l’ensemble des résolutions ordinaires et extraordinaires qui leur sont proposées dans le cadre de l’Assemblée Générale.

Si vous ne pouvez assister à l’Assemblée Générale, les quorums minimums étant toujours applicables, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration.

Pour le Conseil de surveillance
Le Président du Conseil de surveillance
Pascal WETTLE

6 – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale
SCPI FRUCTIRÉSIDENTE BBC
43, avenue Pierre Mendès France
75113 Paris 13

□ 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 FRUCTIRÉSIDENTE BBC relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024 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 12 mai 2025
Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale
SCPI FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC
43, avenue Pierre Mendès France
75113 Paris 13

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 2024 ;

- 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 2024, cette commission s'élève à 65 102 € ;

- 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.

Aucune commission n'a été versée au titre de l'exercice 2024 ;

- une commission de cession sur les parts de la SCPI :
 - transfert de parts avec intervention de la Société de gestion : pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4,784 % TTI de la somme revenant au cédant est supportée par l'acquéreur (à laquelle s'ajoutent les 5% de droits d'enregistrement dus au Trésor public) ;
 - transfert de parts sans intervention de la Société de gestion (ou intervenant par voie de succession ou donation) : pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société gérante, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de gestion percevra une somme forfaitaire de 149,50 € TTI par cession (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code général des impôts), succession ou donation, cette somme étant indexée le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2010, en fonction de la variation annuelle de l'indice Insee du coût des services au cours de l'année écoulée la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur 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 2024.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 12 mai 2025
Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

7 – L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 19 JUIN 2025

ORDRE DU JOUR

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- 1 Lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2024.
- 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 Quitus au Liquidateur.
- 5 Renouvellement du mandat de l'expert immobilier.
- 6 Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 7 Mise en conformité de l'article 26 des statuts avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 8 Mise en conformité des articles 33 et 34 des statuts avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025.
- 9 Mise à jour corrélative de l'article 31 des statuts.

LES RÉOLUTIONS

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2024.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 243 975,58 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 12 365,35 €, forme un revenu distribuable de 256 340,93 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 239 436,90 € ;
- au report à nouveau, une somme de 16 904,03 €.

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, donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle le mandat de la société ROUX REAL ESTATE VALUATION (anciennement dénommée ICADE EXPERTISE) en qualité d'expert immobilier. Son mandat d'une durée de cinq ans, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2029.



Sixième 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.

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Septième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 26 des statuts relatifs aux pouvoirs du Conseil de surveillance comme suit :

« ARTICLE 26 - POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de gestion ;
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.
- **en cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société, définies par la loi et servant de base à la fixation du prix de souscription des parts ou du prix de cession conseillé des parts, sur rapport motivé de la Société de gestion.**

(...) »

Les autres dispositions de l'article 26 des statuts demeurent inchangées.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, sous la condition suspensive du dépôt devant le Parlement d'un projet de loi de ratification de ladite ordonnance dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024, décide de modifier en conséquence les articles 33 et 34 des statuts relatifs aux Assemblées Générales comme suit :

- Modification de l'article 33 des statuts

« ARTICLE 33 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital social; sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

(...) »

Les autres dispositions de l'article 33 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise le Liquidateur à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

- Modification de l'article 34 des statuts

« ARTICLE 34 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

(...)

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins la moitié du capital social; sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

(...) »

Les autres dispositions de l'article 34 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise le Liquidateur à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

Neuvième résolution

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur et du Conseil de surveillance, décide de mettre à jour l'article 31 des statuts relatifs à la convocation des Assemblées Générales comme suit :

« ARTICLE 31 - CONVOCATION

(...)

Le délai entre la date d'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres aux associés (si cet envoi est postérieur) et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une Assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première Assemblée.

(...) »

Les autres dispositions de l'article 31 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise le Liquidateur à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

□ FRUCTIRÉSIDENCE BBC

**Société Civile de Placement Immobilier
en cours de 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:

