

SCPI

FRUCTIRESIDENCE BBC

BULLETIN SEMESTRIEL 1ER SEMESTRE 2022

Analyse : 1er janvier au 30 juin 2022 - Validité : 2ème semestre 2022

L'ESSENTIEL AU 30/06/2022

335 ASSOCIÉS

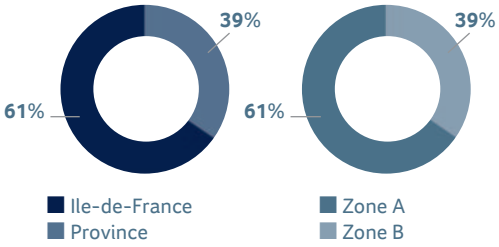
18 561 PARTS

58 LOGEMENTS

16 997 661 €

VALEUR DE RÉALISATION 2021 (915,77 € / part)

COMPOSITION DU PATRIMOINE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

À LA UNE CE SEMESTRE

77% : afin de pérenniser autant que faire faire se peut les flux locatifs de votre SCPI, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) est souscrit systématiquement pour tous les logements potentiellement éligibles (nouveaux locataires et anciens locataires sans incidents de paiements). Au 30 juin 2022, 44 baux, représentant un peu plus de 77% du potentiel locatif prévisionnel de l'année, sont ainsi couverts, en contrepartie d'une cotisation semestrielle de 4 653 € (0,25 € par part).

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Le premier semestre 2022 est largement marqué par la crise ukrainienne et par ses différents impacts sur le contexte macroéconomique.
Toutefois, d'une manière générale, sur tout le patrimoine résidentiel des SCPI de type fiscal gérées par AEW, aucune incidence significative n'est à signaler.

En matière de gestion locative, 5 logements de votre SCPI ont été libérés durant le premier semestre 2022, et 2 ont été reloués. Au 30 juin, 6 logements sont vacants, contre 3 en début d'année.
Les loyers facturés sur le semestre, à 278 354 €, diminuent légèrement de 0,7% par rapport au premier semestre 2021 mais demeurent stables par rapport au 2ème semestre 2021. Ils présentent un taux d'encaissement trimestriel moyen proche de 100%.
Le taux d'occupation financier au 30 juin 2022 est de 94,40%, à comparer à 98,92% au 30 juin 2021.

Le revenu courant mis en distribution au titre des deux premiers trimestres est de respectivement 4,20 € et 3,00 € par part. À mi-année, l'objectif de distribution annuelle est fixé entre 16,00 et 16,80 € par part.

Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors de l'Assemblée Générale de juin (voir rubrique « Vie sociale » au verso) et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Antoine BARBIER
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

Conjoncture immobilière

Le marché du logement ancien du premier semestre 2022 affiche un moindre dynamisme que les années précédentes et amorce un ralentissement.
La demande étant encore supérieure à l'offre, les prix continuent cependant de progresser au niveau national de l'ordre de 2%. Si la baisse des prix continue à Paris, l'évolution est modérée dans la petite couronne parisienne (+ 2%), et plus marquée dans la grande couronne où le prix des maisons est en forte hausse. La progression sur les plus grandes villes de France est également modérée (+1,6%), alors que les zones rurales, et notamment périurbaines, progressent de près de 5%.
Dans un contexte de tensions économiques fortes le marché immobilier est resté globalement porteur. La hausse des taux d'intérêts observée au premier semestre semble avoir incité les acquéreurs à finaliser leur projet avant que leur capacité de remboursement ne soit affectée.
Toutefois, l'inflation et l'éventuelle poursuite de la remontée des taux d'intérêts au second semestre pourraient peser sur le pouvoir d'achat immobilier, et entraîner une baisse des prix dans les prochains mois.

FRUCTIRESIDENCE BBC

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 16 704 900 euros. SCPI résidentiel de type « Scellier BBC ».
533 832 374 RCS PARIS.
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 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 : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.
Agrément AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».
329 255 046 RCS PARIS. Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102- 75380 Paris Cedex 8.
Service clients : 01 78 40 33 03 - service-clients@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

AEW

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment



BULLETIN SEMESTRIEL

1 ER SEMESTRE 2022 I ANALYSE : 1ER JANVIER AU 30 JUIN 2022

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE
AU 30/06/2022

89,65%
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

94,40%
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

3 057 m²
SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

316 m²
SURFACES VACANTES

Le programme d'investissement a été clôturé au quatrième trimestre 2012. Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois.

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

MARCHÉ DES PARTS

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

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information de FRUCTIRESIDENCE BBC et sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors des confrontations des 30 mars et 29 juin 2022.
Au 30 juin 2022, aucune part n'est en attente de vente.

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

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier de 169,00 € TTI au 1er janvier 2022, 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.

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
1er trimestre 2022	20/04/2022	4,20 €	4,20 €	4,20 €
2ème trimestre 2022	21/07/2022	4,00 €	4,00 €	4,00 €

(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%.*

Compte-tenu de l'absence de produits financiers ce semestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.
Il faut noter que le bénéfice de la réduction fiscale est indépendant des revenus versés.
Au titre de l'année 2019, un associé ayant souscrit en 2011 bénéficie de la réduction d'impôt « Scellier BBC » qui est de 24,44 € par part (dernière année de réduction).

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2022

L'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2022 s'est tenue avec un quorum de 34,80%. Elle a approuvé toutes les résolutions présentées avec une large majorité variant de 97,49% à 100%.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection de cinq membres du Conseil de surveillance. Ont ainsi été élus : Mme Nathalie BOULANGIER (réélue), M. Florent FRAMERY (élu), M. Jean-Pierre BARBELIN (élu), M. Stéphane BARBELETTE (réélu) et M. Germinal MINGUILLON (réélu).

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en pages 36 et 37 du rapport annuel 2021, sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

SERVICE CLIENTS

Notre service clients est à votre disposition du lundi au vendredi entre 9H00 et 12H00, et les mardi et jeudi entre 14H00 et 17H00, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (service-clients@eu.aew.com).
Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Clients, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

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).

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 - 22 rue du Docteur Lancereaux - CS80102 - PARIS Cedex 8 - ou par courriel : 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

Crédit photos : AEW / Droits réservés