

# RAPPORT ANNUEL 2018

## **FRUCTIRÉSIDENCE BBC**

SCPI DE LOGEMENTS  
DE TYPE « SCELLIER BBC »





## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

### SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Société par Actions Simplifiée  
au capital de 828 510 €  
Siège social : 22, rue du Docteur  
Lancereaux - 75008 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 Robert WILKINSON

#### DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS

Madame Isabelle ROSSIGNOL  
Monsieur Raphaël BRAULT

### SCPI FRUCTIRÉSIDENTICE BBC

#### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :  
Monsieur Pascal WETTLE  
Vice-président :  
Monsieur Jean-Paul DAUBISSE  
Membres du Conseil :  
Madame Nathalie BOULANGIER  
Monsieur Stéphane BARBELETTE  
Monsieur Christian BONNET  
Monsieur Jean-Pierre BOUSSIER  
Monsieur Guy GALLIC  
Monsieur Germinal MINGUILLON  
Monsieur Joël PIERSON  
SCI AAAZ représentée  
par Monsieur Serge BLANC

#### COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :  
PRICEWATERHOUSECOOPERS,  
représentée par Monsieur  
Jean-Baptiste DESCHRYVER  
Suppléant :  
Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU

EXPERT EXTERNE  
EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE  
ICADE EXPERTISE

## SOMMAIRE

<b>ÉDITORIAL</b>	4
<b>RAPPORT DE GESTION</b>	
Chiffres clés au 31 décembre 2018	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	10
Le marché des parts	11
<b>COMPTES ANNUELS ET ANNEXE</b>	
Les comptes	12
L'annexe aux comptes annuels	15
<b>LES AUTRES INFORMATIONS</b>	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	20
Non application des dispositions issues de la transposition de la « Directive AIFM »	20
<b>ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ AEW Ciloger</b>	21
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	22
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	
Le rapport sur les comptes annuels réglementés	24
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	26
<b>L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 13 JUIN 2019</b>	
Ordre du jour	27
Les résolutions	27



## ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

**Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de FRUCTIRÉSIDENCE BBC, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2018.**

Les conditions de crédit encore avantageuses du 4<sup>e</sup> trimestre 2018 (1,4 % en moyenne sur 20 ans) n'ont pas empêché un ralentissement des transactions au cours de cette période. La dégradation du moral des ménages, conséquence directe des incertitudes économiques, politiques et sociales des dernières semaines de l'année, a impacté négativement la demande de crédit immobilier.

Toutefois, 2018 a généré 970 000 ventes, contre 968 000 en 2017, année qualifiée d'exceptionnelle par de nombreux professionnels du secteur.

Parallèlement, les prix de l'immobilier résidentiel ont encore augmenté en moyenne en France de 3,2 %, avec une évolution plus marquée en Île-de-France (4 %) qu'en province. Ces chiffres positifs ne doivent pas faire oublier la persistance des disparités entre Paris, la région parisienne et le reste de la France, et la réalité de marchés plus difficiles en régions voire sur certains marchés franciliens. À noter que la toute fin de l'année a été marquée par une stabilisation voire un fléchissement des prix selon les régions.

Le résidentiel représente un choix de diversification d'actifs pour les investisseurs ayant une logique long terme et cherchant des rendements moins corrélés avec les cycles économiques.

Selon l'observatoire Clameur, l'activité du marché locatif, en dépit d'une hausse notable durant toute l'année 2018, n'a toujours pas retrouvé son rythme de la première moitié des années 2000. Toutefois, symbole d'une reprise du marché, le taux de mobilité résidentielle a de nouveau atteint, courant 2018, un point haut à 30,2 %, proche des pics de 2003 (31,1 %) et 2015 (30,8 %). Cela peut être un indicateur que les efforts entrepris pour favoriser la relance de l'accession à la propriété et de l'investissement locatif privé ont commencé à porter leurs fruits.

La progression des loyers de marché en 2018, estimée à +1,4 %, est restée inférieure à l'inflation. En moyenne, depuis 2007 les loyers de marché n'ont progressé que de 1 % par an, contre +1,2 % pour l'inflation. Entre 1998 et 2010, l'augmentation était de 5 % en moyenne chaque année. Par ailleurs, les baisses de loyers entre 2 locataires ne cessent de se poursuivre, et pas seulement sur des localisations concernées par l'encadrement des loyers : -0,3 % en 2018, soit -0,6 % en moyenne depuis 2014.

Rien que pour l'année écoulée cela aura eu comme conséquence une perte de pouvoir d'achat estimée à 2,5 % pour les investisseurs.

Ainsi, si l'on observe les 20 premières villes les plus peuplées de l'hexagone, les loyers se sont contractés ou ont augmenté moins vite que l'inflation dans 70 % d'entre elles depuis 2013. À noter que depuis 2013, les loyers des logements de 2 pièces et moins (56 % du parc) n'ont pas augmenté plus rapidement que ceux des 3 et 4 pièces (de l'ordre de +0,5 % par an).

2019 devrait être marquée par l'application de la loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN).

Ce dispositif aura des conséquences en matière de mobilité des locataires par l'intermédiaire de mesures telles que notamment l'instauration d'un encadrement des loyers optionnel mis en œuvre par le préfet, ou la création d'un bail mobilité meublé sur une durée de 1 à 10 mois. Parallèlement, cette loi devrait également influencer sur l'offre de logements en simplifiant les règles d'urbanisme en vue d'accélérer les procédures de constructions.

Si l'attractivité des SCPI a persisté en 2018, la collecte est revenue vers des niveaux plus standards. La collecte nette des SCPI s'est en effet nettement contractée de 20 % en 2018, après une année 2017 hors norme et une collecte nette record à 6,3 Mds€. Ce n'est pas tant l'intérêt des investisseurs qui est majoritairement en cause, la collecte 2018 s'élevant à un montant encore très conséquent de 5,1 Mds€, mais plutôt la volonté des gérants, dont AEW Ciloger, de la maîtriser.

Les SCPI de bureaux, avec 2,7 Mds€, dominent encore largement la collecte (53 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1 Md€ (21 %), les SCPI spécialisées pour 813 M€ (16 %), et les SCPI de commerces pour 381 M€ (7,5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 132 M€ (-34 % par rapport à 2017). La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2018 atteint

55,4 Mds€, en augmentation de 10 % par rapport au 31 décembre 2017. La même tendance est observable pour les OPC I « grand public », qui ont collecté 2,1 Mds€ en 2018 après 4 Mds€ en 2017, et qui représentent désormais une capitalisation de 15 Mds€ (+16 %). Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPC I) dépasse 70 Mds€.

Concernant FRUCTIRÉSIDENCE BBC :

■ Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2018 font ressortir une valorisation de 15,50 M€, en hausse globale de 0,19 % par rapport à 2017.

■ En 2018, troisième année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a augmenté de près de 2 %.

■ 17 congés ont été réceptionnés durant l'année et 18 logements ont été reloués. Quelques années après la signature des premiers baux, le taux de rotation annuel des locataires, à 29 %, augmente de 7 points par rapport à 2017. Toutefois, au 31 décembre 2018, tous les logements sont loués.

■ À la clôture de l'exercice, le taux d'occupation physique s'élève à 100 %, et le taux d'occupation financier est de 98,81 %, contre respectivement 97,83 % et 99,11 % à la clôture de l'exercice précédent.

■ Le taux d'encaissement des loyers est excellent, à 100 % sur l'exercice 2018.

Par ailleurs, en concertation avec le Conseil de surveillance de FRUCTIRÉSIDENCE BBC, et afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW Ciloger étudie désormais pour chaque nouveau dossier de locataire l'opportunité d'opter au dispositif d'assurance « Garantie des loyers impayés ».

■ Le résultat de l'exercice s'élève à 332 302 €, en hausse de 5 % par rapport à 2017. Le revenu annuel brut mis en distribution s'élève à 17,90 €, en progression de 11 % par rapport à l'exercice précédent (16,15 €).

■ Le report à nouveau (réserves) reste stable à 1,65 € par part, et représente 1,1 mois de distribution courante en fin d'exercice, qui permettra si nécessaire de lisser les distributions futures.

■ La réduction d'impôt « Scellier BBC » est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2018, un associé bénéficie donc de la réduction d'impôt par part de 220 € répartie sur 9 ans à compter de son année de souscription.

**Isabelle ROSSIGNOL**  
Directeur Général Délégué  
d'AEW Ciloger

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

**DATE DE CRÉATION**  
11 juillet 2011

**NOMBRE DE PARTS**  
18 561

**TERME STATUTAIRE**  
27 juillet 2024

**PATRIMOINE**  
58 logements

**VALEUR DE RÉALISATION**  
16 042 084 €  
(soit 864,29 € par part)

**DATE DE LOCATION**  
**DU DERNIER APPARTEMENT**  
23 octobre 2015

**REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART**  
17,90 €

**FIN DE L'ENGAGEMENT**  
**DE CONSERVATION DES PARTS**  
23 octobre 2024

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**  
333

GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2018/2017
VALEUR COMPTABLE		
16 768 604 €	903,43 €	0 %
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE		
15 500 000 €	835,08 €	0,19 %
VALEUR DE RÉALISATION		
16 042 084 €	864,29 €	0,19 %
VALEUR DE RECONSTITUTION		
18 978 147 €	1 022,47 €	0,23 %

## RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

	2014	2015	2016	2017	2018
RÉSULTAT	4,45 €	17,16 €	19,87 €	16,98 €	17,90 €
DISTRIBUTION	4,40 €	17 €	20 €	16,15 €	17,90 €
REPORT À NOUVEAU	0,77 €	0,94 €	0,82 €	1,65 €	1,65 €

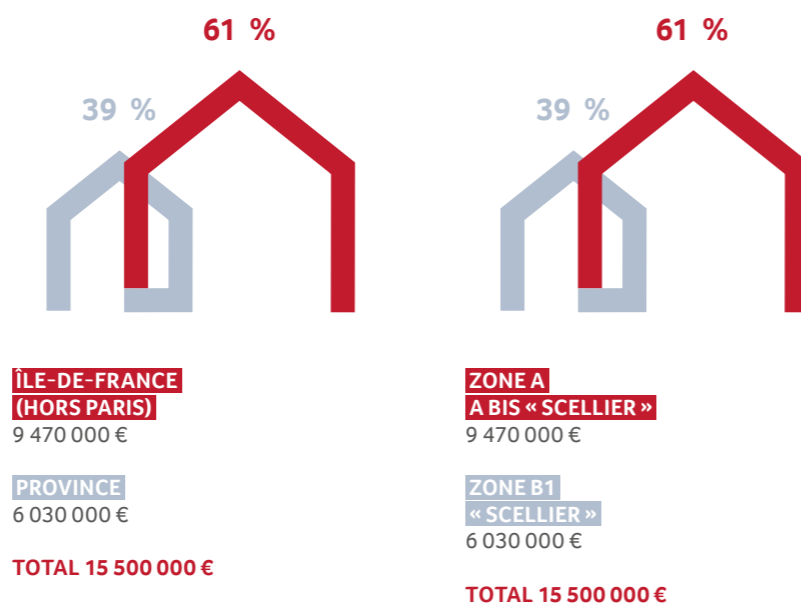
## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

En valeur vénale, le patrimoine de FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC est réparti à 61 % en région parisienne et à 39 % 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. Il totalise 3 057 m<sup>2</sup>, localisés à 48 % en région parisienne et 52 % en province.

Le patrimoine est composé de 58 logements localisés sur 8 sites.

## EN % DE LA VALEUR VÉNALE



## L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2017	DURANT L'ANNÉE 2018	TOTAL AU 31/12/2018
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>18 561 000 €</b>	-	<b>18 561 000 €</b>
+ PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLES	-	-	-
+ DIVERS	-	-	-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-1 727 310 €	-	-1 727 310 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	-16 226 521 €	-	-16 226 521 €
- TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	-	-	-
+ VENTE D'IMMEUBLES	-	-	-
- FRAIS D'ACQUISITION	-	-	-
- DIVERS ①	-95 772 €	-	-95 772 €
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>511 398 €</b>	-	<b>511 398 €</b>

① Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

96,96 % des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés – commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles.

## VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société ICADE EXPERTISE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

■ La **valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

■ La **valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC de la vente de la totalité des actifs ;

■ La **valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

**COÛT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES**  
16 226 521 €

**VALEUR COMPTABLE NETTE**  
16 226 521 €

**VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)**  
15 500 000 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES	16 226 521 €		
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	-		
VALEUR NETTE COMPTABLE DES PARTS DE SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES	-		
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	542 084 €	542 084 €	542 084 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS		15 500 000 €	
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS			16 580 000 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE			1 856 063 €
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>16 768 604 €</b>	<b>16 042 084 €</b>	<b>18 978 147 €</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>18 561</b>	<b>18 561</b>	<b>18 561</b>
<b>TOTAL RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>903,43 €</b>	<b>864,29 €</b>	<b>1 022,47 €</b>

La valeur de reconstitution à 1 022,47 € est supérieure de 2 % au prix de souscription de l'augmentation de capital initiale qui était fixé à 1 000 €.

## ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2018	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018	ÉCART EXPERTISE/ PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2018	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2017	VARIATION HORS DROITS 2018/2017
<b>ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)</b>	9 531 782 €	9 470 000 €	-0,65 %	10 130 000 €	9 540 000 €	-0,73 %
<b>PROVINCE</b>	6 694 739 €	6 030 000 €	-9,93 %	6 450 000 €	5 930 000 €	1,69 %
<b>TOTAUX</b>	<b>16 226 521 €</b>	<b>15 500 000 €</b>	<b>-4,48 %</b>	<b>16 580 000 €</b>	<b>15 470 000 €</b>	<b>0,19 %</b>

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2018 font ressortir une valorisation de 15 500 000 €, en progression globale de 0,19 % par rapport à 2017. Depuis la fin de l'année 2015, année de la première expertise

de l'intégralité du patrimoine, l'expertise des immeubles hors droits est quasi stable.

Au 31 décembre 2018, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales)

de l'ensemble des immobilisations locatives sont encore inférieures de 4,5 % à leur prix de revient. En revanche, l'évaluation droits inclus est globalement supérieure de 2 % au prix de revient.

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

En 2018, troisième année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a augmenté de près de 2 %, le taux de rotation des locataires s'établissant à 29 %. Ainsi, 17 congés ont été réceptionnés durant l'année, et 18 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2018, tous les logements sont loués. En concertation avec le Conseil de surveillance de FRUCTIRÉSIDENCE BBC, et afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW Ciloger étudie désormais pour chaque nouveau dossier de locataire l'opportunité d'opter au dispositif d'assurance « Garantie des loyers impayés ».

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué le 23 octobre 2015. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans part à compter de cette date, soit jusqu'au 23 octobre 2024.

Les dernières réceptions de logements ayant été effectuées en 2015, l'exercice 2018 est le troisième exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.

17 logements de FRUCTIRÉSIDENCE BBC ont été libérés durant l'année 2018, et 18 ont été reloués. Au total, au 31 décembre 2018 tous les logements sont loués (1 logement vacant au 31 décembre 2017). Quelques années après la signature des premiers baux, le taux de rotation annuel des locataires, à 29 %, augmente de 7 points par rapport à 2017.

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

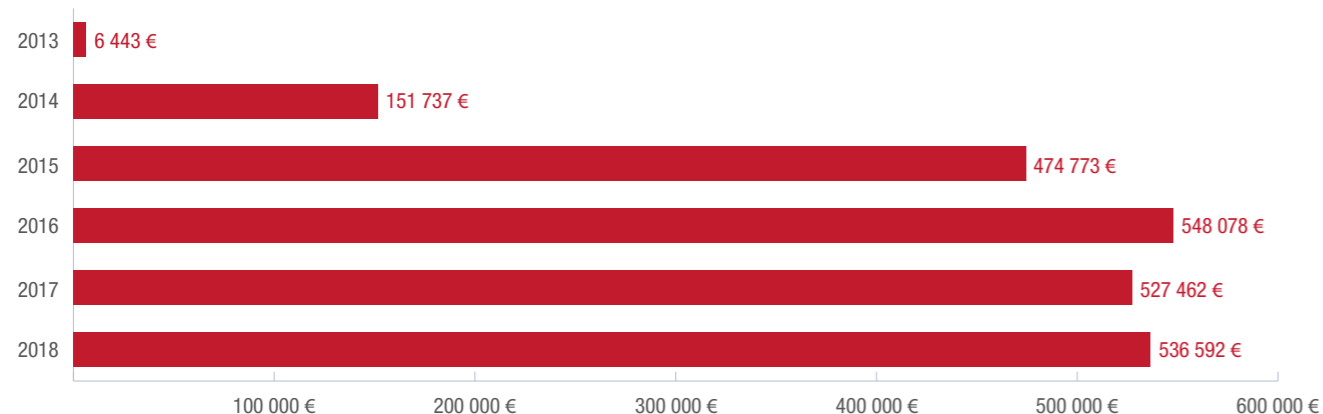
et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles.

Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation physique s'élève à 100 % contre 97,83 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 97,39 % sur l'exercice (95,84 % en moyenne sur 2017).

Toujours au 31 décembre 2018, le taux d'occupation financier est de 98,81 % contre 99,11 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 96,95 % sur l'exercice (95,05 % en 2017).

Les loyers facturés sur l'exercice 2018 s'établissent à 536 592 € (527 462 € en 2017), en progression de 1,7 %. Ils sont pratiquement égaux à la moyenne des loyers facturés sur 3 ans (2016 à 2018).

## ÉVOLUTION DES LOYERS



Le taux d'encaissement des loyers est excellent, à 100 % sur l'exercice 2018. Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par AEW Ciloger.

Compte tenu de la durée de préavis d'un mois lors du départ d'un locataire, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine est de 1,3 mois.

Le patrimoine étant récent, les travaux d'entretien restent modérés : 9 594 € ont été engagés sur l'exercice (plomberie, remplacements robinets, révisions volets...) soit 0,52 € par part.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2017 pour 9 983 €, diminue au 31 décembre 2018 de 2 829 € en valeur nette, pour atteindre 7 154 €. Dans ce montant, 13 dossiers locatifs (locataires présents et partis) sont provisionnés. Par ailleurs, 1 dossier locataire est au contentieux pour une créance globale de 6 143 €, provisionnée intégralement en créances douteuses.

En concertation avec le Conseil de surveillance de FRUCTIRÉSIDENCE BBC, et afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW Ciloger étudie désormais pour chaque nouveau dossier de locataire l'opportunité d'opter au dispositif d'assurance « Garantie des loyers impayés ». 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 2018, 4 baux en cours, représentant 7 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 621 €. Aucun dossier n'a été déclaré à l'assureur durant l'exercice.

Des désordres (fuite d'eau) ont été constatés dans un des logements de la Garenne-Colombes. Ils n'ont pu être corrigés faute d'accès au logement à l'origine de la fuite. La SCPI a donc été contrainte d'assigner en expertise le propriétaire du logement incriminé, et a versé 3 000 € à titre de provision de consignation pour l'expert judiciaire. Pour éviter la vacance locative, le logement de FRUCTIRÉSIDENCE BBC a été reloué avec un loyer minoré.



## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'élève à 332 302 €, en hausse de 5 % par rapport à 2017. Le revenu annuel brut mis en distribution s'élève à 17,90 €, en progression de 11 % par rapport à l'exercice précédent (16,15 €). Le report à nouveau (réserves) reste stable à 1,65 € par part, et représente 1,1 mois de distribution courante en fin d'exercice.

Le résultat de l'exercice s'établit à 332 302 €, en progression de 5 % (17 K€ en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent, principalement du fait d'une part de la hausse des loyers facturés (+1,7 % soit 9 K€ en valeur absolue), et d'autre part de la perception d'indemnités d'assurances sur des sinistres déclarés antérieurement pour 12 346 €.

Les revenus financiers sont inexistant dans un contexte de taux de placements sécurisés très faibles voire négatifs. Le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des trimestres de l'exercice a été fixé à 4,35 € par part. Par ailleurs, compte tenu du résultat, une distribution complémentaire de 0,50 € par part a été versée concomitamment à celle du 4<sup>e</sup> trimestre 2018.

Au total, le revenu distribué en 2018, s'élève à 17,90 €, en augmentation de 11 % par rapport à 2017 (16,15 €). Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 17,90 €. Le report à nouveau reste donc inchangé à 1,65 € par part.

Au 31 décembre 2018, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 30 686 €.

soit 1,65 € par part. Il représente ainsi une réserve de 1,1 mois de distribution qui permettra de lisser éventuellement les distributions futures.

Le taux de distribution 2018, calculée par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2018, est de 1,79 %.

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

Il faut enfin noter que la réduction d'impôt « Scellier BBC » est indépendante des revenus versés. À compter de l'année de sa souscription à FRUCTIRÉSIDENCE BBC, un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt de 220 € par part répartie sur 9 ans.

### L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016	2017	2018
PRIX ACQUÉREUR AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	-	-	-	-	-
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ①	4,40 €	17 €	20 €	16,15 €	17,90 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ②	-	-	-	-	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ③	-	-	-	-	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ④	0,44 %	1,70 %	2 %	1,62 %	1,79 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	0,77 €	0,94 €	0,82 €	1,65 €	1,65 €

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 rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année

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

## LE MARCHÉ DES PARTS

### LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

	AU 31/12/2014	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017	AU 31/12/2018
OPÉRATIONS	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	18 561	18 561	18 561	18 561	18 561
CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	16 704 900 €	16 704 900 €	16 704 900 €	16 704 900 €	16 704 900 €
CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)	18 561 000 €	18 561 000 €	18 561 000 €	18 561 000 €	18 561 000 €

### L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

	2014	2015	2016	2017	2018
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	16 704 900 €	16 704 900 €	16 704 900 €	16 704 900 €	16 704 900 €
MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	-	-	-	-	-
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	18 561	18 561	18 561	18 561	18 561
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	331	333	333	333	333
RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	-	-	-	-	-
PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ①	-	-	-	-	-

① Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession

### L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. En l'absence d'ordres d'achat, aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

Il est rappelé que les associés doivent conserver leurs parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par

la SCPI, soit jusqu'au 23 octobre 2024, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Dans une SCPI « fiscale », le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal « Scellier

BBC » consenti au premier acquéreur. En l'absence d'ordre d'achat sur le registre, aucune transaction n'a pu être opérée et par conséquent aucun prix d'exécution n'a été déterminé. Au 31 décembre 2018, 40 parts sont en attente de vente.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, aucune part n'a été échangée.

### L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2014	2015	2016	2017	2018
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	0	0	0	0	0
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	-	-	-	-	-
DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS ①	-	-	-	40	40
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS	-	-	-	-	-

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

## LES COMPTES

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2018	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2018	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2017	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2017
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	16 226 521 €	15 500 000 €	16 226 521 €	15 470 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>16 226 521 €</b>	<b>15 500 000 €</b>	<b>16 226 521 €</b>	<b>15 470 000 €</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
ACTIFS IMMOBILISÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
ASSOCIÉS CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>CRÉANCES</b>				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	65 764 €	65 764 €	73 888 €	73 888 €
AUTRES CRÉANCES	22 160 €	22 160 €	38 670 €	38 670 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-7 154 €	-7 154 €	-9 983 €	-9 983 €
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	642 483 €	642 483 €	573 199 €	573 199 €
<b>TOTAL III</b>	<b>723 254 €</b>	<b>723 254 €</b>	<b>675 775 €</b>	<b>675 775 €</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>DETTES</b>				
DETTES FINANCIÈRES	-38 630 €	-38 630 €	-39 080 €	-39 080 €
DETTES D'EXPLOITATION	-12 181 €	-12 181 €	-3 541 €	-3 541 €
DETTES DIVERSES	-130 360 €	-130 360 €	-91 130 €	-91 130 €
<b>TOTAL IV</b>	<b>-181 171 €</b>	<b>-181 171 €</b>	<b>-133 751 €</b>	<b>-133 751 €</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL V</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>16 768 604 €</b>		<b>16 768 544 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ①</b>		<b>16 042 084 €</b>		<b>16 012 024 €</b>

① Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 de la partie législative du code monétaire et financier

\* Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers

### LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2018

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2017	AFFECTATION RÉSULTAT 2017	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2018
<b>CAPITAL</b>				
CAPITAL SOUSCRIT	16 704 900 €		0 €	16 704 900 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>				
PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	1 856 100 €		0 €	1 856 100 €
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0
PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	-1 823 082 €		0 €	-1 823 082 €
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE</b>	0 €			0 €
<b>PLUS OU MOINS VALEURS RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	0 €		0 €	0 €
<b>RÉSERVES</b>	0 €		0 €	0 €
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	15 138 €	15 487 €	0 €	30 626 €
<b>RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	315 248 €	-315 248 €	332 302 €	332 302 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①	-299 760 €	299 760 €	-332 242 €	-332 242 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>16 768 544 €</b>	<b>0 €</b>	<b>60 €</b>	<b>16 768 604 €</b>

① Y compris l'acompte versé en janvier 2019



## LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018

	EXERCICE 2018 31/12/2018	EXERCICE 2017 31/12/2017
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>		
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
LOYERS	536 592 €	527 462 €
CHARGES FACTURÉES	70 282 €	68 309 €
PRODUITS ANNEXES	12 346 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	3 839 €	293 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	0 €	0 €
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>623 059 €</b>	<b>596 064 €</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-70 282 €	0 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-9 594 €	-14 764 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-87 110 €	-138 783 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-1 010 €	-3 963 €
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-167 996 €</b>	<b>-157 509 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>455 063 €</b>	<b>438 555 €</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
REPRISES DE PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-64 389 €	-63 274 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-49 996 €	-49 859 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-10 000 €	-10 000 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-124 385 €</b>	<b>-123 133 €</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-III)</b>	<b>-124 385 €</b>	<b>-123 133 €</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	0 €	-175 €
DÉPRÉCIATIONS	0 €	0 €
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0 €</b>	<b>-175 €</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-III)</b>	<b>0 €</b>	<b>-175 €</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 624 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>1 624 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-III)</b>	<b>1 624 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>332 302 €</b>	<b>315 248 €</b>

## 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 méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilancielle, 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.

## INFORMATIONS DIVERSES ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

## VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Les expertises sont effectuées une fois tous les 5 ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société ICADE EXPERTISE, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée générale du 19 Juin 2015 (fin de mandat le 31 décembre 2019). Au titre de l'exercice écoulé, ICADE EXPERTISE a procédé à l'actualisation des valeurs vénale 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 vénale 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 m<sup>2</sup> 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 syndics de copropriété, sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.

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 2018, 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 justificatifs, s'élève à 3 086,10 € sur l'exercice.

### ACTIFS IMMOBILIÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	0 €			0 €
<b>FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>DROITS D'OCCUPATION</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				0 €
<b>DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

### LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine à venir.

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.

### IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2018

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	A	B	D	E
RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
CONSTRUCTIONS	16 226 521 €	0 €	0 €	16 226 521 €
RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>16 226 521 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>16 226 521 €</b>

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE ROBIEN	TYPE	SURFACES EN M <sup>2</sup>	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2018	PRIX DE REVIENT 2017
<b>LYON (69)</b>											
69, rue André Bollier / 3-5, allée Léopold Senghor	PR - B1	AP	131	2	12/06/2012	26/06/2013	1 414 120 €	583 104 €		583 104 €	583 104 €
<b>STRASBOURG (67)</b>											
Rue Jean Monnet - Place de l'Hippodrome	PR - B1	AP	547	10	21/06/2012	16/07/2014	2 370 799 €	2 135 935 €		2 135 935 €	2 135 935 €
Allée des Chuchotements											
<b>MONTMORENCY (95)</b>											
Rue de la Paix	IDF - A	AP	449	9	28/06/2012	26/06/2014	2 770 000 €	2 558 642 €		2 558 642 €	2 558 642 €
<b>NANTES (44)</b>											
26, rue de la Bourdonnais	PR - B1	AP	443	7	04/10/2012	29/11/2013	1 966 560 €	1 870 500 €		1 870 500 €	1 870 500 €
				1	27/11/2012	29/11/2013					
<b>SÈVRES (92)</b>											
72 à 78, Grande rue	IDF - A BIS	AP	347	8	12/10/2012	23/12/2014	2 749 585 €	2 287 640 €		2 287 640 €	2 287 640 €
<b>TOULOUSE (31)</b>											
4-6, rue Sébastopol	PR - B1	AP	469	9	24/10/2012	16/03/2015	2 336 340 €	2 105 200 €		2 105 200 €	2 105 200 €
<b>LA GARENNE-COLOMBES (92)</b>											
Avenue de Verdun 1916	IDF - A BIS	AP	306	5	26/10/2012	14/04/2014	2 165 122 €	1 835 600 €		1 835 600 €	1 835 600 €
<b>COURBEVOIE (92)</b>											
14, rue de Bezons	IDF - A BIS	AP	365	7	20/12/2012	01/04/2015	3 982 000 €	2 849 900 €		2 849 900 €	2 849 900 €
<b>TOTAL</b>			<b>3 057</b>	<b>58</b>			<b>19 754 526 €</b>	<b>16 226 521 €</b>	<b>0 €</b>	<b>16 226 521 €</b>	<b>16 226 521 €</b>

① P: Paris IDF: Île-de-France hors Paris PR: Province A - A BIS: Zones « Scellier »

② AP: Appartements

## CRÉANCES ET DETTES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2018

CRÉANCES	31/12/2018	31/12/2017	DETTES	31/12/2018	31/12/2017
CRÉANCES LOCATAIRES	65 764 €	73 888 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPOTS REÇUS	38 630 €	39 080 €
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>65 764 €</b>	<b>73 888 €</b>	<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>38 630 €</b>	<b>39 080 €</b>
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	0 €	0 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	3 779 €	31 726 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
SYNDICS	7 822 €	921 €	GÉRANTS	3 541 €	3 541 €
AUTRES DÉBITEURS	10 560 €	6 023 €	FOURNISSEURS	8 640 €	0 €
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>22 160 €</b>	<b>38 670 €</b>	DETTES FISCALES	0 €	0 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-7 154 €	-9 983 €	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>12 181 €</b>	<b>3 541 €</b>
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>-7 154 €</b>	<b>-9 983 €</b>	AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	38 672 €	15 544 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>80 771 €</b>	<b>102 576 €</b>	ASSOCIÉS	91 688 €	75 586 €
			<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>130 360 €</b>	<b>91 130 €</b>
			<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>181 171 €</b>	<b>133 751 €</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2018

PROVISIONS	AU 31/12/2017	PASSAGE DE PGR EN PGE	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2018
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>						
GROSSES RÉPARATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	9 983 €	0 €	1 010 €	3 822 €	17 €	7 154 €
<b>TOTAL</b>	<b>9 983 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1 010 €</b>	<b>3 822 €</b>	<b>17 €</b>	<b>7 154 €</b>

## VENTILATION DES CHARGES

	2018	2017
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	41 524 €	41 269 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION ①	-	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	-	-
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	9 594 €	14 764 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	45 569 €	97 513 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOURABLES	17 €	0 €
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	1 010 €	3 963 €
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>97 714 €</b>	<b>157 509 €</b>

## VENTILATION DES CHARGES

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	-
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	-
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	70 282 €
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>70 282 €</b>

La même présentation assurée en 2017 aurait fait ressortir un montant de charges immobilières refacturables de 68 309 €

VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	14 562 €
HONORAIRES NOTAIRES	0 €
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	-
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	-
COTISATIONS	50 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-
AUTRES FRAIS	35 384 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>49 996 €</b>
<b>VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>49 859 €</b>
INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	10 000 €
CHARGES DIVERSES	-
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>10 000 €</b>
<b>VENTILATION DES COMMISSIONS</b>	<b>63 274 €</b>
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	64 389 €
COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE	-
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	-
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>64 389 €</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2018

	31/12/2018	31/12/2017
<b>DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)</b>		
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
<b>GARANTIES DONNÉES</b>		
<b>GARANTIES REÇUES</b>		
<b>AVAL, CAUTIONS</b>		
<b>CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES</b>	<b>621 554 €</b>	<b>474 048 €</b>

## LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2014	TOTAL DES REVENUS	2015	TOTAL DES REVENUS	2016	TOTAL DES REVENUS	2017	TOTAL DES REVENUS	2018	TOTAL DES REVENUS
<b>REVENUS</b>										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	10,10 €	75,66 %	28,53 €	94,82 %	33,34 €	99,98 %	32,10 €	100 %	29,57 €	99,72 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	3,25 €	24,34 %	1,56 €	5,18 %	0,01 €	0,02 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PRODUITS DIVERS	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0,09 €	0,30 %
<b>TOTAL</b>	<b>13,35 €</b>	<b>100 %</b>	<b>30,09 €</b>	<b>100 %</b>	<b>33,35 €</b>	<b>100 %</b>	<b>32,10 €</b>	<b>100 %</b>	<b>29,66 €</b>	<b>100 %</b>
<b>CHARGES</b>										
COMMISSIONS DE GESTION	1,37 €	10,26 %	3,26 €	10,83 %	3,54 €	10,63 %	3,41 €	10,62 %	3,47 €	11,70 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	5,79 €	43,37 %	5,52 €	18,35 %	3,19 €	9,58 %	3,23 €	10,09 %	3,23 €	10,91 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	0,01 €	0,05 %	0,28 €	0,93 %	0,34 €	1,01 %	0,80 €	2,47 %	0,52 €	1,74 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	1,73 €	12,96 %	3,57 €	11,86 %	6,36 €	19,07 %	7,48 €	23,29 %	4,69 €	15,82 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>8,90 €</b>	<b>66,64 %</b>	<b>12,63 €</b>	<b>41,98 %</b>	<b>13,44 €</b>	<b>40,29 %</b>	<b>14,92 €</b>	<b>46,47 %</b>	<b>11,91 €</b>	<b>40,17 %</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
PATRIMOINE	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
POUR TRAVAUX	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0,30 €	1 %	0,04 €	0,11 %	0,20 €	0,62 %	-0,15 €	-0,51 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0 €</b>	<b>0 %</b>	<b>0,30 €</b>	<b>1 %</b>	<b>0,04 €</b>	<b>0,12 %</b>	<b>0,20 €</b>	<b>0,62 %</b>	<b>-0,15 €</b>	<b>-0,52 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>8,90 €</b>	<b>66,64 %</b>	<b>12,93 €</b>	<b>42,98 %</b>	<b>13,48 €</b>	<b>40,41 %</b>	<b>15,12 €</b>	<b>47,09 %</b>	<b>11,76 €</b>	<b>39,65 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>4,45 €</b>	<b>33,36 %</b>	<b>17,16 €</b>	<b>57,02 %</b>	<b>19,87 €</b>	<b>59,59 %</b>	<b>16,98 €</b>	<b>52,91 %</b>	<b>17,90 €</b>	<b>60,37 %</b>
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	0,05 €	0,40 %	0,16 €	0,52 %	-0,13 €	-0,38 %	0,83 €	2,60 %	0 €	0,02 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	4,40 €	32,96 %	17 €	56,50 %	20 €	59,97 %	16,15 €	50,31 %	17,90 €	60,35 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	4,40 €	32,96 %	17 €	56,50 %	20 €	59,97 %	16,15 €	50,31 %	17,90 €	60,35 %

### NON APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA « DIRECTIVE AIFM »

Aux termes de l'article L 214-24 II du Code monétaire et financier tel qu'il résulte de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant en droit interne la directive 2011/61/UE dite « Directive 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 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 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 AIFM ».

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

La gérance de la SCPI FRUCTIRÉSIDENCE BBC est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW Ciloger, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW Ciloger 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 Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW Ciloger. Cette fonction est exercée par le Responsable de la conformité et du contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques 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 contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW Ciloger. Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

■ **Le contrôle de premier niveau** est réalisé par les opérationnels sous forme d'autocontrôle 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 Ciloger.



## LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2018.

Depuis le début de l'exercice 2018, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et octobre 2018, mars 2019) afin d'examiner l'activité de la société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés. La dernière réunion, en date du 21 mars 2019, 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 et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI.

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

### ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2018 font ressortir une valorisation de 15,5 M€, en progression de 0,2 % par rapport à l'année 2017, ce qui à ce niveau de variation est peu significatif.

La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine est encore globalement inférieure de 4,5 % à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements, la grande majorité du patrimoine (85 % en prix d'achat) ayant été livré durant les années 2014 et 2015.

Il faut souligner que l'expertise, réalisée annuellement pour des logements en bloc et occupés, est obligatoire mais

n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle un acquéreur est prêt à nous acheter le bien, et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte de vente, soit au moment de la liquidation de notre SCPI.

À l'heure actuelle, et même si la liquidation de notre SCPI est encore très lointaine (le terme statutaire est en 2024), les estimations fondées sur les expertises ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2018 est proche de 864 € pour un prix de souscription à l'origine de 1 000 €. Ce montant de 864 € est toutefois moins éloigné de ce qui a été investi dans l'immobilier puisque sur les 1 000 € versés il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 98 €, soit 902 € pour acquérir des immeubles.

Nous ne pourrions 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 IMMOBILIÈRE

Durant l'exercice, 17 logements se sont libérés et 18 ont été reloués. Au 31 décembre 2018, tous les appartements sont loués, ce qui mérite d'être souligné. Le logement qui était provisoirement bloqué à la fin de l'exercice 2017 pour cause de sinistre (défaut d'étanchéité de la toiture de l'appartement du dessus) a été remis en location durant l'année 2018, avec un loyer minoré dans l'attente de la résolution du problème (une procédure d'expertise judiciaire est en cours). En « vitesse de croisière », et quelques années après l'entrée des premiers locataires, le taux de rotation des locataires de notre SCPI se situe à 29 % (22 % en 2017), globalement en ligne avec les standards du marché.

Le taux d'occupation financier est en moyenne proche de 97 % sur l'exercice, en progression par rapport à 2017 (95 %), et est satisfaisant.

En conséquence, on peut noter parallèlement une augmentation de 9 K€ des loyers facturés en 2018 qui s'établissent à 536 592 €. Ils sont pratiquement égaux à la moyenne des loyers facturés sur les 3 derniers exercices. Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice, à 100 %, est excellent.

Les sommes provisionnées pour faire face à des impayés de loyers (créances douteuses) diminuent de 3 K€ suite à des actions de recouvrement. Au 31 décembre, 7 154 € sont provisionnés en cumul, ce qui représente des créances sur 13 locataires partis ou encore présents.

Pour le logement pour lequel il existe un contentieux, votre conseil est bien sûr attentif au suivi juridique de ce contentieux, car même si celui-ci est provisionné pour 6 143 € (inclus dans les créances douteuses), le montant de la provision influe sur le résultat et donc la distribution.

Fait marquant en matière de gestion locative, le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » a été initié durant l'exercice.

La société de gestion étudie désormais, pour chaque bail, l'opportunité d'opter à un dispositif d'assurance « Garantie des loyers impayés » (GLI). Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre les impayés de loyers et les dégradations locatives. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des loyers impayés (GLI) couvre 4 dossiers locataires représentant 7 % du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, aucun dossier n'a été déclaré en sinistre à l'assureur (pour des cotisations de 621 €).

### RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Pour son troisième exercice d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, notre SCPI dégage un résultat de 332 302 €, soit 17,90 € part, en progression de 17 K € par rapport à 2017. À ce sujet, il convient de remarquer que compte tenu de la taille relativement modeste de notre SCPI, une quinzaine de millions d'euros, les variations des postes de recettes ou de dépenses, même faibles en montant, ont un impact fortement sensible sur le résultat. Ainsi, par exemple, une variation de 20 000 € sur le résultat a un impact proche de 1,10 € sur le revenu distribué d'une part.

Au total, le revenu distribué en 2018 a été augmenté en conséquence, et s'établit à 17,90 € par part (16,15 € en 2017), soit l'intégralité du résultat de l'année.

Au 31 décembre 2018, le report à nouveau (réserves) s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 1,65 € par part.

### MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire organisé. Au 31 décembre 2018, 40 parts sont en attente de vente.

Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

Nous rappelons que cet avantage fiscal est subordonné à l'engagement de conservation de parts des associés jusqu'à ce que tous les logements acquis par la SCPI aient été loués pendant au moins neuf ans, soit jusqu'au 23 octobre 2024.

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

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de notre SCPI était composé de 10 membres au 31 décembre 2017. Le nombre maximum statutaire est de 16 membres.

Nous vous indiquons que Madame Nathalie BOULANGIER et Messieurs Stéphane BARBELETTE et Germinal MINGUILLON, dont les mandats arrivent à échéance lors de la présente Assemblée générale ont fait part de leur souhait de voir leur mandat au Conseil de surveillance renouvelé pour une durée de 3 ans. Nous vous précisons donc, compte tenu des 6 postes vacants et des 3 demandes en renouvellement, que 9 postes sont à pourvoir au Conseil de surveillance.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

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 engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées.

Pour le Conseil de surveillance

**Pascal Wettle**  
Président du Conseil de surveillance



## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

### EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

À l'Assemblée générale de la Société civile de placement immobilier FRUCTIRÉSIDENCE BBC

#### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société civile de placement immobilier FRUCTIRÉSIDENCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 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 de l'annexe « 2 – Informations Diverses », les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

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.

#### VÉRIFICATION 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 de la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

#### 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.823-10-1 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 de placement immobilier 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 6 mai 2019

**Jean-Baptiste DESCHRYVER**  
Le Commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit



## LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018**  
À l'Assemblée générale de la Société civile de placement immobilier FRUCTIRÉSIDENCE BBC

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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 R. 225-58 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 R. 225-58 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 oeuvre les diligences que nous avons estimé 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. 225-86 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

En application de l'article R. 225-57 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société de gestion  
AEW Ciloger

Aux termes de l'article 21 des statuts de la SCPI, la SCPI verse à la Société de gestion les rémunérations suivantes :

- Une commission de gestion de 10 % HT du montant des recettes locatives et des produits financiers nets.

Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'élève à 64 389 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine,  
le 6 mai 2019

**Jean-Baptiste DESCHRYVER**  
Le Commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 13 JUIN 2019

### ORDRE DU JOUR

1. Lecture des rapports du liquidateur, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes, examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2018
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices
3. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier
4. Approbation de la valeur de comptable déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice
7. Quitus à la Société de gestion
8. Nomination de membres du Conseil de surveillance
9. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales

### LES RÉOLUTIONS

#### PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2018.

#### DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 332 302,17 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de gestion. En fonction du montant distribuable qui s'établit à 362 927,98 € compte tenu du report à nouveau de l'exercice

précédent qui s'élève à 30 625,81 €, elle convient de répartir aux associés une somme de 332 241,90 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 30 686,08 €. En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 17,90 €.

#### TROISIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 16 768 604 €, soit 903,43 € pour une part.

#### CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 16 042 084 €, soit 864,29 € pour une part.

#### SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 18 978 147 €, soit 1 022,47 € pour une part.

#### SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2018. En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

#### HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 9), décide de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de 3 années qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les 3 candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
M. Stéphane BARBELETTE <sup>(R)</sup>			
Mme. Nathalie BOULANGIER <sup>(R)</sup>			
M. Germinal MINGUILLON <sup>(R)</sup>			

(R) : Candidat en renouvellement - (C) : Nouvelle candidature

Il est précisé, conformément à la réglementation et aux statuts, que seront exclusivement pris en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

#### NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

#### **FRUCTIRÉSIDENCE BBC**

Société Civile de Placement Immobilier  
au capital de 16 704 900 €  
533 832 374 RCS 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  
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 »

**Siège social :**  
**22, rue du Docteur Lancereaux**  
**75008 Paris**  
**service-clients@eu.aew.com**  
**Tél. : 01 78 40 33 03**  
**[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)**

Signatory of:

