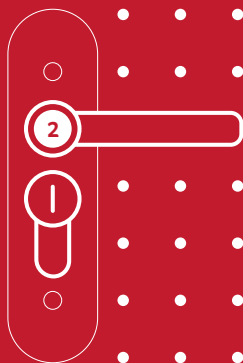


RAPPORT ANNUEL : 19

FRUCTI- RÉSIDENCE 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 €
329 255 046 RCS 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 "Directive européenne AIFM"

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

PRÉSIDENT
Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS
Madame Isabelle ROSSIGNOL
Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI FRUCTIRÉSIDENCE 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

ÉDITORIAL 4

RAPPORT DE GESTION

Chiffres clés au 31 décembre 2019	6
Valeurs significatives	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	9
Le marché des parts	10

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	11
L'annexe aux comptes annuels	14

3

LES AUTRES INFORMATIONS

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 européenne AIFM"	20

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER	21
--	----

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	22
---	----

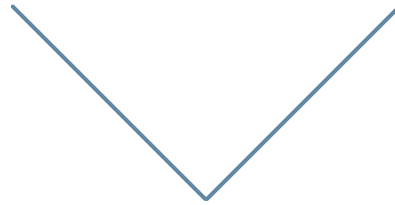
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels	24
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	26

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 10 JUILLET 2020

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 2019.

En décembre 2019, les taux d'emprunt (hors assurances) ont baissé de nouveau pour atteindre 1,13 %. Les taux d'intérêt réels n'ont jamais été aussi bas depuis le début des années 2000. En parallèle, la durée moyenne des prêts accordés n'a jamais atteint un niveau aussi élevé (229 mois, soit 19 années).

Cette conjoncture, qui ouvre le crédit à plus de personnes, permet aux crédits nouveaux à l'habitat d'avoiser 25 Mds€ en 2019, contre 18 Mds€ en 2018 et 16 Mds€ en 2017.

L'année 2019 a ainsi généré un nombre record de 1,06 million de transactions sur l'immobilier résidentiel ancien, en hausse de 10 % par rapport à 2018, animée par les primo-accédants qui représentent près de la moitié des transactions.

L'indice des prix des logements anciens établi par l'INSEE et les Notaires a augmenté de 3,7 % en 2019, après 3,2 % en 2018 et 3,1 % en 2017. La hausse, comme c'est le cas depuis 2017, est par ailleurs beaucoup plus marquée pour les appartements (+5,2 %) que pour les maisons (2,6 %).

En Île-de-France, les prix sont restés dynamiques avec une hausse de 3,9 % sur un an, plus prononcée à Paris (+6,6 %) où le prix moyen a atteint un record à 10 175 €/m². Hors le cas particulier de Paris, l'augmentation du prix des logements anciens est de 2,6 %.

En province, la hausse des prix s'est accentuée, à 3,6 %. Comme pour l'Île-de-France, ce sont les prix des appartements qui sont les plus dynamiques (+4,9 % sur l'année), même si ceux des maisons ont également augmenté de façon soutenue (+3,1 %).

D'une manière générale, si l'évolution a été plus marquée en Île-de-France et dans la plupart des grandes métropoles régionales qu'en province, le prix moyen hexagonal du mètre carré, à 2 632 € (+2,2 % sur un an), masque de fortes disparités entre d'une part Paris, la région parisienne et les grandes villes attractives de province qui tirent le marché vers le haut, et d'autre part le reste des territoires.

Du fait du rapprochement des taux de rendement bureaux, commerces et résidentiel, les investisseurs institutionnels ont cherché à augmenter leur allocation en immobilier résidentiel pour diversifier leur portefeuille et bénéficier de rendements locatifs sécurisés et moins corrélés avec les cycles économiques. Le taux prime en résidentiel se situe ainsi à 2,4 % à Paris et à 3,9 % en région.

À la clôture de l'exercice 2019, la politique monétaire accommodante de la Banque Centrale Européenne laissait augurer un maintien à un niveau bas des taux d'intérêt en 2020, et donc un soutien aux prix immobiliers.

Cependant, dès le début de l'année 2020, deux facteurs susceptibles de contrarier les prévisions étaient identifiés. Pour ce qui concerne l'offre, une pénurie de biens pourrait naître dans les villes dynamiques où il deviendrait plus difficile d'acquérir. En ce qui concerne la demande, le Haut Conseil de Stabilité Financière et la Banque de France, craignant un risque de surcharge en capital des emprunteurs, ont demandé aux établissements bancaires d'octroyer les crédits avec plus de prudence.





Dans un contexte de taux bas, l'attractivité des SCPI a persisté en 2019, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. En effet, avec un total de collecte nette de 8,6 Mds€, les SCPI ont établi un nouveau record historique depuis leur création il y a une quarantaine d'années. La collecte a augmenté de 68 % par rapport à 2018, qui avait été une année de pause, et de 36 % par rapport à 2017, année du précédent record (6,3 Mds€).

Les SCPI de bureaux, avec 4,4 Mds€, ont à nouveau largement dominé la collecte (51 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 2,3 Mds€ (26 %), les SCPI spécialisées pour 1,2 Md€ (14 %), et les SCPI de commerces pour 578 M€ (7 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel ont représenté une collecte de 135 M€ (133 M€ en 2018).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17 % par rapport au 31 décembre 2018.

La même tendance est observable pour les OPCI "grand public", qui ont collecté 2,8 Mds€ en 2019 après 2,1 Mds€ en 2018 (+30 %), et qui représentent désormais une capitalisation de 18,6 Mds€ (+23 %).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) avoisine 84 Mds€.

I CONCERNANT FRUCTIRÉSIDENCE BBC :

Les expertises du patrimoine, en bloc et occupé, réalisées à la fin de l'année 2019 font ressortir une valorisation de près de 15,8 M€, en hausse de 1,8 % par rapport à 2018.

Depuis la fin de l'année 2015, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'expertise des immeubles hors droits et en bloc est en progression de 1,7 %.

En 2019, quatrième année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a augmenté de 2,1 % (+11 K€). En moyenne annuelle, le taux d'occupation financier est de 97,60 %, légèrement supérieur à l'exercice précédent (96,95 %).

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste excellent, à 100 % (99 % en 2018).

Le taux de rotation des locataires baisse de 3 points à 26 %. Ainsi, 15 congés ont été réceptionnés durant l'année, et 11 logements ont été reloués.

Au 31 décembre 2019, 4 logements sont à louer, dont 2 sur le site de La Garenne-Colombes affectés par un sinistre (infiltrations d'eau) en cours d'expertise judiciaire.

Le résultat de l'exercice 2019, en augmentation de 7 %, a permis une distribution annuelle de 19,20 € par part, très proche du résultat, en augmentation de 7 % par rapport à l'exercice précédent.

Le report à nouveau (réserves), à 1,67 € par part, représente 1,2 mois de distribution courante en fin d'exercice. Le taux de distribution 2019 calculé sur le prix de souscription est de 1,92 % (hors avantage fiscal lié au dispositif Scellier BBC).

La réduction d'impôt "Scellier BBC" est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2019, un associé bénéficie donc de la réduction d'impôt par part de 24,44 € (dernière année).

Enfin, il est impossible d'ignorer la crise sanitaire liée au virus COVID-19 qui constitue un événement majeur intervenu après la clôture des comptes de l'exercice 2019.

Des mesures de confinement ont été mises en place dans de nombreux pays, et notamment en France en mars 2020, afin de limiter la propagation du virus. Si cette crise n'affecte pas les comptes et l'exploitation de l'exercice 2019 de votre SCPI, ses effets sur les comptes 2020 sont encore incertains et difficilement quantifiables au moment de la rédaction du présent éditorial.

Toutefois, les répercussions économiques et financières de cette crise sanitaire pourront avoir, entre autres, un impact sur les revenus dont dispose une partie des locataires de votre SCPI, et donc sur leur capacité à s'acquitter de leur loyer, en paiement effectif ou à bonne date.

Ainsi, parmi les conséquences attendues, le revenu distribuable au titre de l'exercice 2020 est susceptible d'être revu à la baisse par rapport à ce qui était prévu, et la mise en paiement des acomptes trimestriels aux associés est susceptible d'être légèrement décalée par rapport aux dates habituelles.

ISABELLE ROSSIGNOL
Directeur Général délégué
d'AEW Ciloger

RAPPORT DE GESTION

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

DATE DE CRÉATION	11 juillet 2011
TERME STATUTAIRE	27 juillet 2024
NOMBRE DE PARTS	18 561
NOMBRE D'ASSOCIÉS	333
PATRIMOINE	58 logements
VALEUR DE RÉALISATION	16 322 444 € (soit 879,39 € par part)
REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART	19,20 €
DATE DE LOCATION DU DERNIER APPARTEMENT	23 octobre 2015
FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS	23 octobre 2024

6

VALEURS SIGNIFICATIVES

GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2019/2018
VALEUR COMPTABLE		
16 768 965 €	903,45 €	0,00 %
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE		
15 780 000 €	850,17 €	1,81 %
VALEUR DE RÉALISATION		
16 322 444 €	879,39 €	1,75 %
VALEUR DE RECONSTITUTION		
19 299 982 €	1 039,81 €	1,70 %
RÉSULTAT	REVENU DISTRIBUÉ	REPORT À NOUVEAU
2015		
17,16 €	17,00 €	0,94 €
2016		
19,87 €	20,00 €	0,82 €
2017		
16,98 €	16,15 €	1,65 €
2018		
17,90 €	17,90 €	1,65 €
2019		
19,22 €	19,20 €	1,67 €

En € par part

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

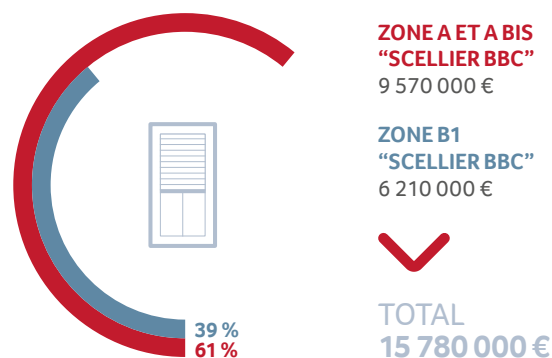
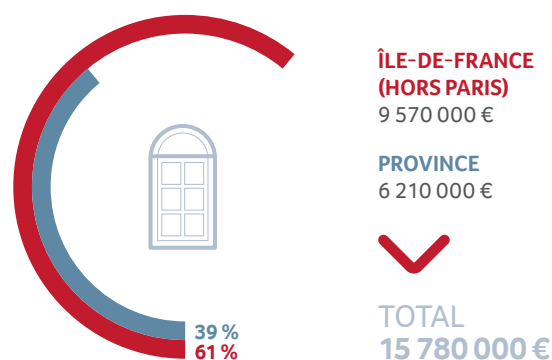
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

En valeur vénale, le patrimoine de FRUCTIRÉSIDENCE 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 m², 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 31/12/2018	DURANT L'ANNÉE 2019	TOTAL AU 31/12/2019
FONDS COLLECTÉS	18 561 000 €	-	18 561 000 €
+ PLUS OU MOINS-VALUE 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 ❶	-95 772 €	-	-95 772 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	511 398 €	-	511 398 €

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

97,25 % 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 FRUCTIRÉSIDENTE 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)**
15 780 000 €

	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	542 444 €	542 444 €	542 444 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS		15 780 000 €	
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS			16 870 000 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE			1 887 538 €
TOTAL GLOBAL	16 768 965 €	16 322 444 €	19 299 982 €
NOMBRE DE PARTS	18 561	18 561	18 561
TOTAL RAMENÉ À UNE PART	903,45 €	879,39 €	1 039,81 €

La valeur de réalisation s'établit à 879,39 € par part, inférieure de 12 % au prix de souscription de 1 000,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 1 039,81 € par part, supérieure de 4 % au prix de souscription de 1 000,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

Ces deux valeurs ne tiennent pas compte de la réduction d'impôt "Scellier BBC" qui est de 220 € par part à répartir sur 9 ans à compter de l'année de souscription.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2019	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2019	ÉCART EXPERTISE / PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2019	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018	VARIATION HORS DROITS 2019/2018
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	9 531 782 €	9 570 000 €	0,40 %	10 230 000 €	9 470 000 €	1,06 %
PROVINCE	6 694 739 €	6 210 000 €	-7,24 %	6 640 000 €	6 030 000 €	2,99 %
TOTAUX	16 226 521 €	15 780 000 €	-2,75 %	16 870 000 €	15 500 000 €	1,81 %

Au 31 décembre 2019, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 15 780 000 €, en hausse de 1,81 % par rapport à l'exercice précédent (+1,1 % pour les logements situés en Île-de-France, +3 % pour les logements de province).

L'essentiel du patrimoine expertisé (85 %) ayant été livré en 2014 et 2015, la valeur d'expertise totale est encore inférieure de 2,8 % à son prix de revient.

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, ...)

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 3,9 % à leur prix de revient.

Depuis la fin de l'année 2015, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'expertise des immeubles hors droits et en bloc est en progression de 1,7 %.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

En 2019, quatrième année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a augmenté de 2,1 % (+11 K€). Le taux de rotation des locataires baisse de 3 points à 26 %. Ainsi, 15 congés ont été réceptionnés durant l'année, et 11 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2019, 4 logements sont à louer, dont 2 sur le site de La Garenne-Colombes affectés par un sinistre (infiltrations d'eau) en cours d'expertise judiciaire.

8

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 démarre à compter de cette date, soit jusqu'au 23 octobre 2024.

15 logements de FRUCTIRÉSIDENTE BBC ont été libérés durant l'année 2019 (816 m²), et 11 ont été reloués (539 m²). Au total, au 31 décembre 2019, 4 logements sont vacants (277 m²), représentant des loyers estimés à 58 000 € en rythme annuel. Toutefois, sur ces 4 logements, 1 a été reloué à effet sur janvier 2020, ramenant le stock réel à 3 (201 m²).

À la clôture de l'exercice, 2 appartements sur le site de La Garenne-Colombes ne sont pas reloués suite à un sinistre (dégâts des eaux). Une expertise judiciaire est en cours depuis une ordonnance de référé rendue le 18 septembre 2018.

Le taux de rotation annuel des locataires, à 26 %, diminue de 3 points par rapport à 2018.

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 2019, le taux d'occupation physique s'élève à 90,93 %, contre 100 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 97,36 % (96,89 % pour 2018).

Toujours au 31 décembre 2019, le taux d'occupation financier est de 93,14 % contre 98,81 % à la clôture de l'exercice précédent, impacté par les logements sinistrés à La Garenne-Colombes. Toutefois, en moyenne annuelle, il est de 97,60 %, légèrement supérieur à l'exercice précédent (96,95 %).

Traduction d'une meilleure occupation moyenne du patrimoine, les loyers facturés sur l'exercice 2019 s'établissent à 547 824 €, en augmentation de 2,1 % par rapport à 2018 (536 592 €), soit +11 K€ en valeur absolue. Ils sont supérieurs de 1,5 % à la moyenne des loyers facturés sur 4 ans (2016 à 2019).

Compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en 2015, l'exercice 2019 est le quatrième exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste excellent, à 100 % (100 % en 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.

Le patrimoine étant récent, les travaux d'entretien restent modérés. L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la location du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 9 162 € (0,49 € par part), dont 730 € dans un logement (0,04 € par part).

Compte tenu des travaux parfois nécessaires et 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 0,5 mois (1,3 en 2018).

En concertation avec le Conseil de surveillance de FRUCTIRÉSIDENTE 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 2019, 6 baux en cours, représentant 12 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 1 143 €. Aucun dossier n'a été déclaré à l'assureur durant l'exercice.

Au 31 décembre 2019, la provision pour dépréciation de créances douteuses a été abaissée pour atteindre en cumulé la somme de 6 740 € couvrant 9 dossiers locatifs locataires (présents ou partis).

Cette provision a diminué en valeur nette de 413 € comparée à celle du 31 décembre 2018 (dotation complémentaire de 597 € et reprise sur provision de 1 010 €).

2 dossiers locatifs sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 6 534 € (provisionnée à 100 % en créances douteuses).

Des désordres (fuite d'eau) suite à un défaut d'étanchéité d'une terrasse supérieure ont été constatés en fin d'exercice 2018 dans 4 des logements de

la Garenne-Colombes, dont deux sont vacants à la clôture de l'exercice 2019.

Suite à plusieurs visites de l'expert judiciaire mandaté par ordonnance de référé, à la demande de FRUCTIRÉSIDENCE BBC, les travaux correctifs sont effectués par le promoteur du programme et se poursuivront en 2020.

Outre les travaux proprement dit, FRUCTIRÉSIDENCE BBC a fait part au tribunal des pertes locatives afférentes à ce sinistre.



I LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2019, en augmentation de 7 %, a permis une distribution annuelle de 19,20 € par part, très proche du résultat, en augmentation de 7 % par rapport à l'exercice précédent. Le report à nouveau (réserves), à 1,67 € par part, représente 1,2 mois de distribution courante en fin d'exercice. Le taux de distribution 2019 calculé sur le prix de souscription est de 1,92 % (hors avantage fiscal lié au dispositif Scellier BBC).

Le résultat de l'exercice s'établit à 356 731 €, en augmentation de 7 % (+24 429 €) par rapport à l'exercice précédent, notamment du fait de l'augmentation des loyers facturés (+11 K€) et de la diminution des charges d'exploitation (-24 K€).

Les revenus financiers sont inexistant, aucun placement n'étant effectué dans un contexte de taux 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 en progression, une distribution complémentaire de 1,80 € par part a été versée concomitamment à celle du 4^e trimestre 2019.

Au total, le revenu distribué en 2019, s'élève à 19,20 €, en augmentation de 7 % par rapport à 2018 (17,90 €). Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 19,22 €. Le report à nouveau a donc été légèrement abondé de 0,02 €, soit de 360 €.

Au 31 décembre 2019, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 31 046 €, soit 1,67 € par part. Il représente ainsi une réserve de 1,2 mois de distribution qui permettra de lisser éventuellement les distributions futures en cas de tensions ponctuelles.

Le taux de distribution 2019, calculée par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2019, est de 1,92 %.

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, soit 2011, un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt de 220 € par part répartie sur neuf ans (2019 est la dernière année de réduction).

9

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	-	-	-	-	-
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ❶	17,00 €	20,00 €	16,15 €	17,90 €	19,20 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ❷	-	-	-	-	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ❸	-	-	-	-	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ❹	1,70 %	2,00 %	1,62 %	1,79 %	1,92 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	0,94 €	0,82 €	1,65 €	1,65 €	1,67 €

❶ Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers

❷ Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions)

❸ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année

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

I LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017	AU 31/12/2018	AU 31/12/2019
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 €

	2015	2016	2017	2018	2019
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	333	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	-	-	-	-	-

10

① Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé

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 de vente, 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" telle que FRUCTIRÉSIDENCE BBC, le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution peut ne pas refléter la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal "Scellier BBC" consenti au premier acquéreur.

En l'absence d'ordre de vente sur le registre, aucune transaction n'a pu être opérée et par conséquent aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

Au 31 décembre 2019, aucune part n'est 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

	2015	2016	2017	2018	2019
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	0	0	0	0	0
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	-	-	-	-	-
DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS ①	-	-	40	40	0
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, HT	-	-	-	-	-

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

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

I LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2019	VALEURS ESTIMÉES ① 31/12/2019	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2018	VALEURS ESTIMÉES ② 31/12/2018
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	16 226 521 €	15 780 000 €	16 226 521 €	15 500 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
DÉPRÉCIATION EXCEPTIONNELLE D'IMMOBILISATIONS LOCATIVES	0 €		0 €	
GROS ENTRETIENS	0 €		0 €	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	0 €		0 €	
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	16 226 521 €	15 780 000 €	16 226 521 €	15 500 000 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0 €	0 €	0 €	0 €
ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
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 €
CRÉANCES				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	68 425 €	68 425 €	65 764 €	65 764 €
AUTRES CRÉANCES	43 263 €	43 263 €	22 160 €	22 160 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-6 740 €	-6 740 €	-7 154 €	-7 154 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	650 647 €	650 647 €	642 483 €	642 483 €
TOTAL III	755 596 €	755 596 €	723 254 €	723 254 €
PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €
DETTES				
DETTES FINANCIÈRES	-37 384 €	-37 384 €	-38 630 €	-38 630 €
DETTES D'EXPLOITATION	-20 675 €	-20 675 €	-12 181 €	-12 181 €
DETTES DIVERSES	-155 093 €	-155 093 €	-130 360 €	-130 360 €
TOTAL IV	-213 152 €	-213 152 €	-181 171 €	-181 171 €
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL V	0 €	0 €	0 €	0 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	16 768 965 €		16 768 604 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ②		16 322 444 €		16 042 084 €

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 2019

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2018	AFFECTATION RÉSULTAT 2018	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2019
CAPITAL				
CAPITAL SOUSCRIT	16 704 900 €		0 €	16 704 900 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION				
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 €
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	0 €			0 €
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €		0 €	0 €
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	30 626 €	60 €	0 €	30 686 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	332 302 €	-332 302 €	356 731 €	356 731 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①	-332 242 €	332 242 €	-356 371 €	-356 371 €
TOTAL GÉNÉRAL	16 768 604 €	0 €	360 €	16 768 965 €

12

① Y compris l'acompte versé en janvier 2020



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

	EXERCICE 2019 31/12/2019	EXERCICE 2018 31/12/2018
COMPTE DE RÉSULTAT		
PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
LOYERS	547 824 €	536 592 €
CHARGES FACTURÉES	63 512 €	70 282 €
PRODUITS ANNEXES	0 €	12 346 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	1 010 €	3 839 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	612 347 €	623 059 €
CHARGES IMMOBILIÈRES		
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-63 512 €	-70 282 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-9 162 €	-9 594 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-81 539 €	-87 110 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-597 €	-1 010 €
TOTAL II (CHARGES IMMOBILIÈRES)	-154 811 €	-167 996 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	457 536 €	455 063 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL I (PRODUITS D'EXPLOITATION)	0 €	0 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-57 528 €	-64 389 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-33 277 €	-49 996 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-10 000 €	-10 000 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-100 805 €	-124 385 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-100 805 €	-124 385 €
PRODUITS FINANCIERS		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES		
TOTAL I (PRODUITS FINANCIERS)	0 €	0 €
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS		
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
DÉPRÉCIATIONS		
TOTAL II (CHARGES FINANCIÈRES)	0 €	0 €
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	0 €	0 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	1 624 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
TOTAL I (PRODUITS EXCEPTIONNELS)	0 €	1 624 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II (CHARGES EXCEPTIONNELLES)	0 €	0 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0 €	1 624 €
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	356 731 €	332 302 €

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

FAITS SIGNIFICATIFS

La quasi-totalité des fonds reçus a été investie et aucune nouvelle acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice.

INFORMATIONS DIVERSES

I ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société ICADE EXPERTISE, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée générale du 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 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 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.

I 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 2019, 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 2 288,52 € sur l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

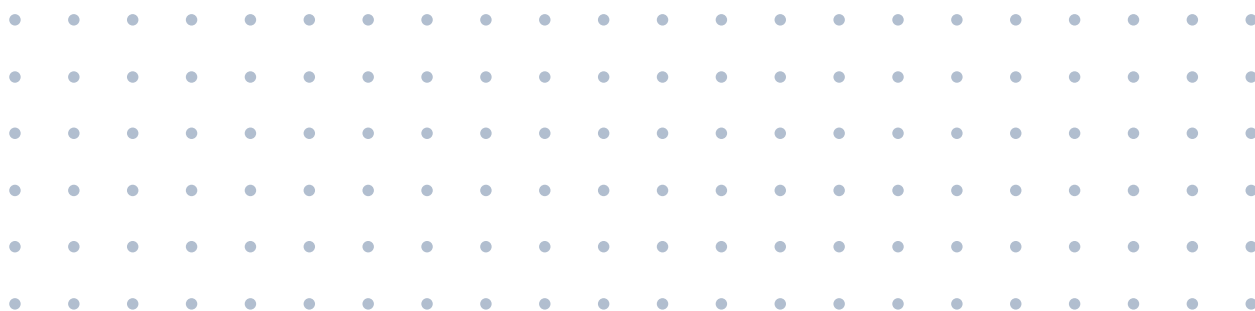
Des mesures de confinement ont été mises en place dans différents pays du monde afin de limiter la propagation du virus COVID-19. En France, le gouvernement a pris des mesures de restriction affectant l'activité économique à compter du 12 mars 2020, sans impact sur les comptes clos au 31 décembre 2019, et dont l'impact sur l'exercice 2020 n'est pas quantifiable au moment de l'arrêté des comptes 2019.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2019

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 €
TOTAL	16 226 521 €	0 €	0 €	16 226 521 €

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

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



LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2019

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.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE "SCELLIER" ①	TYPE ②	SURFACES TOTALES HABITABLES EN M ²	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2019	PRIX DE REVIENT 2018
LYON (69)											
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 €
STRASBOURG (67)											
Rue Jean Monnet - Place de l'Hippodrome Allée des Chuchotements	PR - B1	AP	547	10	21/06/2012	16/07/2014	2 370 799 €	2 135 935 €		2 135 935 €	2 135 935 €
MONTMORENCY (95)											
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 €
NANTES (44)											
26, rue de la Bourdonnais	PR - B1	AP	443	7 1	04/10/2012 27/11/2012	29/11/2013 29/11/2013	1 966 560 €	1 870 500 €		1 870 500 €	1 870 500 €
SÈVRES (92)											
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 €
TOULOUSE (31)											
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 €
LA GARENNE-COLOMBES (92)											
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 €
COURBEVOIE (92)											
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 €
TOTAL GÉNÉRAL			3 057	58			19 754 526 €	16 226 521 €	0 €	16 226 521 €	16 226 521 €

① P : Paris IDF : Île-de-France hors Paris PR : Province A - A bis - B1 : Zonage Scellier

② Ap : Appartements M : Maisons

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2019

CRÉANCES	31/12/2019	31/12/2018	DETTES	31/12/2019	31/12/2018
CRÉANCES LOCATAIRES	68 425 €	65 764 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	37 384 €	38 630 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	68 425 €	65 764 €	DETTES FINANCIÈRES	37 384 €	38 630 €
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	0 €	0 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	25 513 €	3 779 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
SYNDICS	7 822 €	7 822 €	GÉRANTS	11 076 €	3 541 €
AUTRES DÉBITEURS	9 928 €	10 560 €	FOURNISSEURS	9 598 €	8 640 €
AUTRES CRÉANCES	43 263 €	22 160 €	DETTES FISCALES	0 €	0 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-6 740 €	-7 154 €	DETTES D'EXPLOITATION	20 675 €	12 181 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-6 740 €	-7 154 €	AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	37 647 €	38 672 €
			ASSOCIÉS	117 446 €	91 688 €
			DETTES DIVERSES	155 093 €	130 360 €
TOTAL GÉNÉRAL	104 949 €	80 771 €	TOTAL GÉNÉRAL	213 152 €	181 171 €

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019

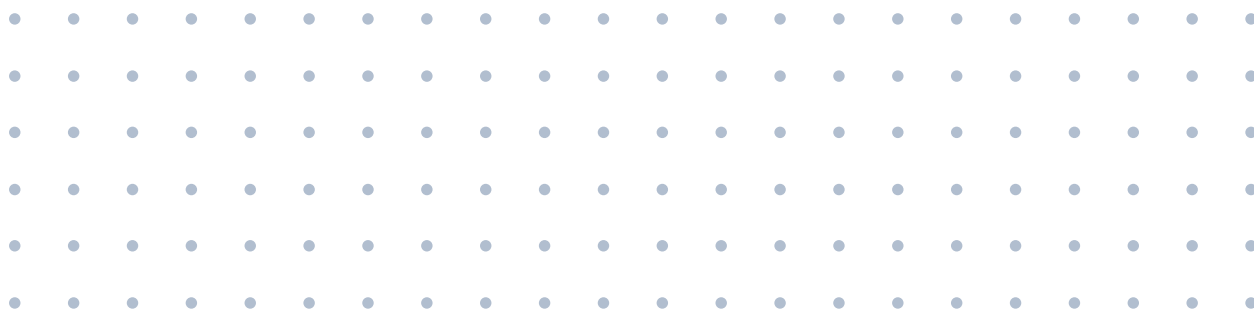
PROVISIONS	AU 31/12/2018	PASSAGE DE PGR EN PGE	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2019
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS						
GROSSES RÉPARATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	7 154 €	0 €	597 €	1 010 €	0 €	6 740 €
TOTAL	7 154 €	0 €	597 €	1 010 €	0 €	6 740 €

17



VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2019

	EXERCICE 2019	EXERCICE 2018
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	44 573 €	41 524 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION	-	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	-	-
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	9 162 €	9 594 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	36 966 €	45 569 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES	-	17 €
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	597 €	1 010 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	91 298 €	97 714 €
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	-	-
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	-	-
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	63 512 €	70 282 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	63 512 €	70 282 €
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	14 082 €	14 562 €
HONORAIRES NOTAIRES	0 €	-
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	-	-
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	-	-
COTISATIONS	50 €	50 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	19 145 €	35 384 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	33 277 €	49 996 €
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	10 000 €	10 000 €
CHARGES DIVERSES	-	-
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 000 €	10 000 €
VENTILATION DES COMMISSIONS		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	57 528 €	64 389 €
COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE	-	-
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	-	-
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS	57 528 €	64 389 €



ENGAGEMENTS HORS BILAN 2019

	31/12/2019	31/12/2018
DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
ENGAGEMENTS REÇUS		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES	740 798 €	621 554 €



LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	28,53 €	94,82 %	33,34 €	99,98 %	32,10 €	100,00 %	29,57 €	99,72 %	29,51 €	100,02 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	1,56 €	5,18 %	0,01 €	0,02 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
PRODUITS DIVERS	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,09 €	0,30 %	0,00 €	0,00 %
TOTAL	30,09 €	100,00 %	33,35 €	100,00 %	32,10 €	100,00 %	29,66 €	100,00 %	29,51 €	100,00 %
CHARGES										
COMMISSIONS DE GESTION	3,26 €	10,83 %	3,54 €	10,63 %	3,41 €	10,62 %	3,47 €	11,70 %	3,10 €	10,50 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	5,52 €	18,35 %	3,19 €	9,58 %	3,23 €	10,09 %	3,23 €	10,91 %	2,33 €	7,91 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	0,28 €	0,93 %	0,34 €	1,01 %	0,80 €	2,47 %	0,52 €	1,74 %	0,49 €	1,67 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	3,57 €	11,86 %	6,36 €	19,07 %	7,48 €	23,29 %	4,69 €	15,82 %	4,39 €	14,89 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	12,63 €	41,98 %	13,44 €	40,29 %	14,92 €	46,47 %	11,91 €	40,17 %	10,32 €	34,97 %
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	0,30 €	1,00 %	0,04 €	0,11 %	0,20 €	0,62 %	-0,15 €	-0,51 %	-0,02 €	-0,08 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,30 €	1,00 %	0,04 €	0,12 %	0,20 €	0,62 %	-0,15 €	-0,52 %	-0,02 €	-0,08 %
TOTAL DES CHARGES	12,93 €	42,98 %	13,48 €	40,41 %	15,12 €	47,09 %	11,76 €	39,65 %	10,30 €	34,89 %
RÉSULTAT COURANT	17,16 €	57,02 %	19,87 €	59,59 %	16,98 €	52,91 %	17,90 €	60,37 %	19,21 €	65,11 %
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	0,16 €	0,52 %	-0,13 €	-0,38 %	0,83 €	2,60 %	0,00 €	0,02 %	0,01 €	0,05 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	17,00 €	56,50 %	20,00 €	59,97 %	16,15 €	50,31 %	17,90 €	60,35 %	19,20 €	65,07 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	17,00 €	56,50 %	20,00 €	59,97 %	16,15 €	50,31 %	17,90 €	60,35 %	19,20 €	65,06 %

20

I 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".



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 d'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 délégués.

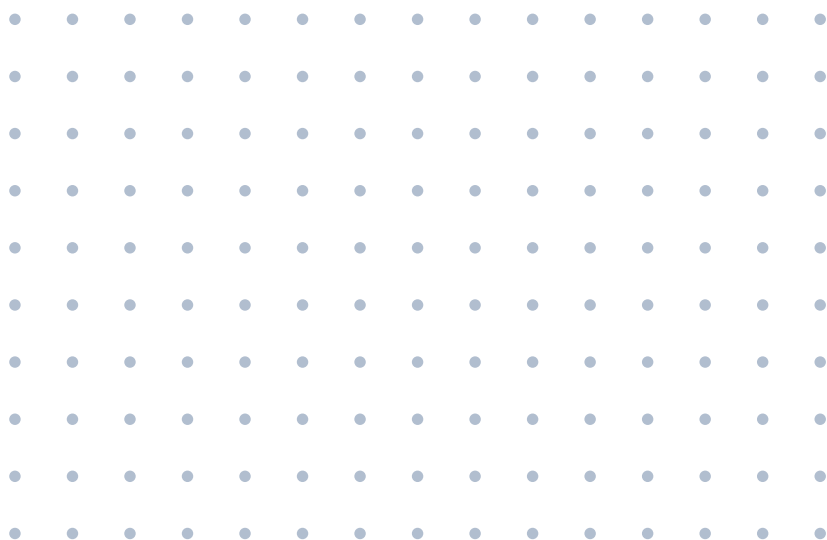
Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW Ciloger.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

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



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 2019.

Depuis le début de l'exercice 2019, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et octobre 2019, mars 2020) 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 19 mars 2020, 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 2019 font ressortir une valorisation de 15,8 M€, en progression de 1,8 % par rapport à l'année 2018, ce qui est conforme à l'évolution générale du marché, compte tenu des modalités de calcul des expertises.

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.

La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine est encore globalement inférieure de près de 3 % à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements, la grande majorité du patrimoine (85 % en prix d'achat) ayant été livrée durant les années 2014 et 2015.

À l'heure actuelle, et même si la liquidation de notre SCPI est encore très lointaine (le terme statutaire est en 2024), les estimations de ventes ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2019 est proche de 880 € pour un prix de souscription à l'origine de 1 000 €.

Ce montant de 880 € se rapproche toutefois 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 pourrons 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, 15 logements se sont libérés et 11 ont été reloués. Au 31 décembre 2019, le nombre d'appartements loués est de 55 sur 58, soit 95 % du nombre de logements.

Toutefois, parmi les 3 logements vacants, 2 sont provisoirement bloqués pour cause de sinistre (dégât des eaux provoqué par un défaut d'étanchéité d'une terrasse au-dessus de nos logements). Des travaux sont 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 26 % (29 % en 2018), globalement toujours en ligne avec les standards du marché.

Le taux d'occupation financier est en moyenne de 97,6 % sur l'exercice, en progression par rapport à 2018 (96,95 %), et est très satisfaisant.

En conséquence, on peut noter parallèlement une augmentation de 11 K€ des loyers facturés en 2019 qui s'établissent à 547 824 €. Ils sont supérieurs de 1,5 % à la moyenne des loyers facturés sur les 4 derniers exercices.



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice, inchangé à 100 %, demeure excellent.

Les sommes provisionnées pour faire face à des impayés de loyers (créances douteuses) diminuent de 413 € suite à des actions de recouvrement. Au 31 décembre, 6 740 € sont provisionnés en cumul, ce qui représente des créances sur 9 locataires partis ou encore présents.

Pour 2 logements pour lesquels il existe un contentieux, votre conseil est bien sûr attentif à leur suivi juridique, car même si ceux-ci sont provisionnés pour 6 534 € (inclus dans les créances douteuses), le montant de la provision influe sur le résultat et donc la distribution.

En matière de gestion locative, le recours à un système d'assurance de "loyers impayés", initié en 2018, a été poursuivi durant l'exercice.

La Société de gestion étudie, pour chaque bail, l'opportunité d'opter pour 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 6 dossiers locataires représentant 12 % du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, aucun dossier n'a été déclaré en sinistre à l'assureur (pour des cotisations de 1 143 €).

RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Pour son quatrième exercice d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, notre SCPI dégage un résultat de 356 731 €, soit 19,22 € par part, en progression de 24 K€ par rapport à 2018.

À ce sujet, il convient de remarquer que compte tenu de la taille relativement modeste de notre SCPI, une quinzaine de millions d'euros, l'impact des variations des postes de recettes ou de dépenses, même faibles en montant, se trouve amplifié. 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 2019 a été augmenté en conséquence, et s'établit à 19,20 € par part, soit +7 % par rapport à 2018, et +19 % par rapport à 2017. La distribution représente la quasi-intégralité du résultat de l'année.

Au 31 décembre 2019, le report à nouveau (réserves) s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 1,67 € par part.

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire organisé. Au 31 décembre 2019, aucune part n'est 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 9 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 2018. Le nombre maximum statutaire est de 16 membres.

Nous vous indiquons que Messieurs Christian BONNET, Jean-Paul DAUBISSE et Pascal WETTLE, 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 que, compte tenu des 6 postes vacants et des 3 demandes en renouvellement, 9 postes sont à pourvoir au Conseil de surveillance.

EXPERT IMMOBILIER

Nous vous indiquons que le mandat de l'expert immobilier, la société ICADE EXPERTISE, arrive à échéance lors de la présente Assemblée générale. Il vous est

proposé de le renouveler pour une période de 5 ans, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2024.

Enfin, il est difficile de ne pas mentionner la crise liée au virus COVID-19. Cet événement majeur, survenu après la clôture de l'exercice 2019, n'a pas eu d'incidence sur les comptes 2019.

Au moment de l'écriture du présent rapport, toutes les conséquences de cette crise sanitaire sur l'immobilier en général, et notre SCPI en particulier, sont encore difficiles à appréhender.

Il est cependant très probable que le ralentissement économique engendré par la crise sanitaire va provoquer en 2020 une baisse sensible des revenus d'une partie de nos locataires, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer.

Ainsi, la Société de gestion pourrait être conduite à distribuer des revenus moins importants que prévus.

Il ne faut toutefois pas oublier, qu'à l'instar de l'immobilier "physique", l'investissement dans les SCPI doit s'envisager sur le long terme, ce qui laisse la possibilité d'absorber des périodes de turbulences et de fortes variations.

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

Le Président du Conseil de surveillance



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

I LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2019

Aux Associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier FRUCTIRÉSIDENCE BBC relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de gestion le 19 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au COVID-19.

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.

24

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^{er} janvier 2019 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,

arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 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.

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 de la Société de gestion arrêté le 19 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au COVID-19, la Société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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.

Neuilly-sur-Seine
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Aux Associés,

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 L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations 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 monétaire et financier.

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

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

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 de 9,78 % toutes taxes comprises du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse), pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements. Aucune commission n'a été versée au titre de l'exercice 2019 ;
- 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 2019, cette commission s'élève à 57 528 € ;
- 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 et prélevée par la Société de gestion à la date de la cession de l'immeuble. Aucune commission n'a été versée au titre de l'exercice 2019 ;

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

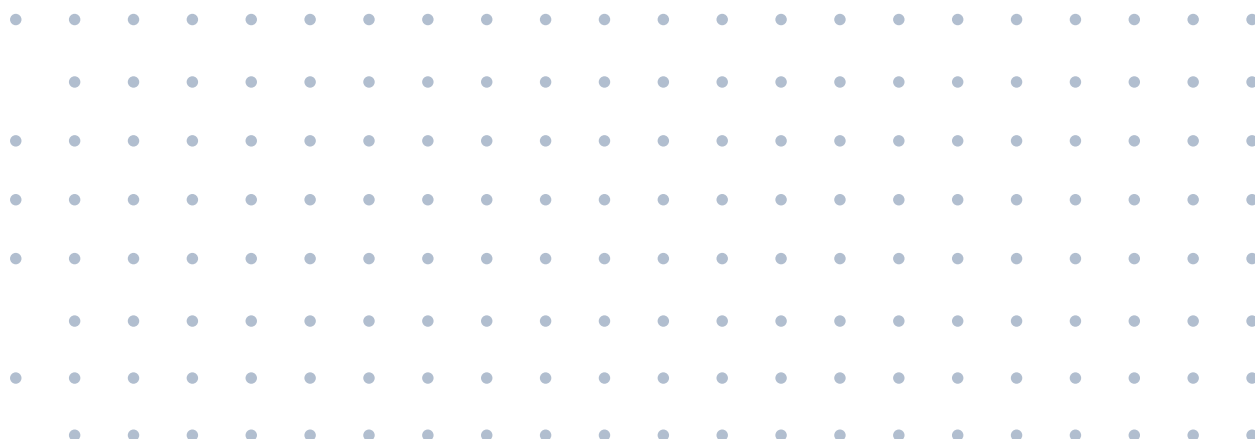
- transfert de parts avec intervention de la Société de gestion : pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4,784 % TTI de 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 161,00 € TTI par cession pour l'année 2018 (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts), succession ou donation, cette somme étant indexée le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2012, 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 2019.

Neuilly-sur-Seine
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 10 JUILLET 2020

I ORDRE DU JOUR

1. Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2019
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices
3. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier
4. Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
7. Quitus à la Société de gestion
8. Nomination de membres du Conseil de surveillance
9. Renouvellement du mandat de l'expert immobilier
10. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales

I LES RÉOLUTIONS

I PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2019.

I DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 356 731,46 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 30 686,08 €, forme un revenu distribuable

de 387 417,54 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

À la distribution d'un dividende, une somme de : 356 371,20 €

Au report à nouveau, une somme de : 31 046,34 €

I 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.

I 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 16 768 965 €, soit 903,45 € pour une part.

I 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 16 322 444 €, soit 879,39 € pour une part.

I 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 19 299 982 €, soit 1 039,81 € pour une part.

I 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 2019.

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

I 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 trois 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
Monsieur BONNET Christian ^(R)			
Monsieur DAUBISSE Jean-Paul ^(R)			
Monsieur WETTLE Pascal ^(R)			

(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.

I NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de la société 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 2024.

I DIXIÈME 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

 **AEW** CILOGER

SAS au capital de 828 510 €
329 255 046 RCS 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 "Directive européenne AIFM"

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris
service-clients@eu.aew.com
Tél. : 01 78 40 33 03

www.aewciloger.com

Signatory of:

 **PRI** Principles for
Responsible
Investment