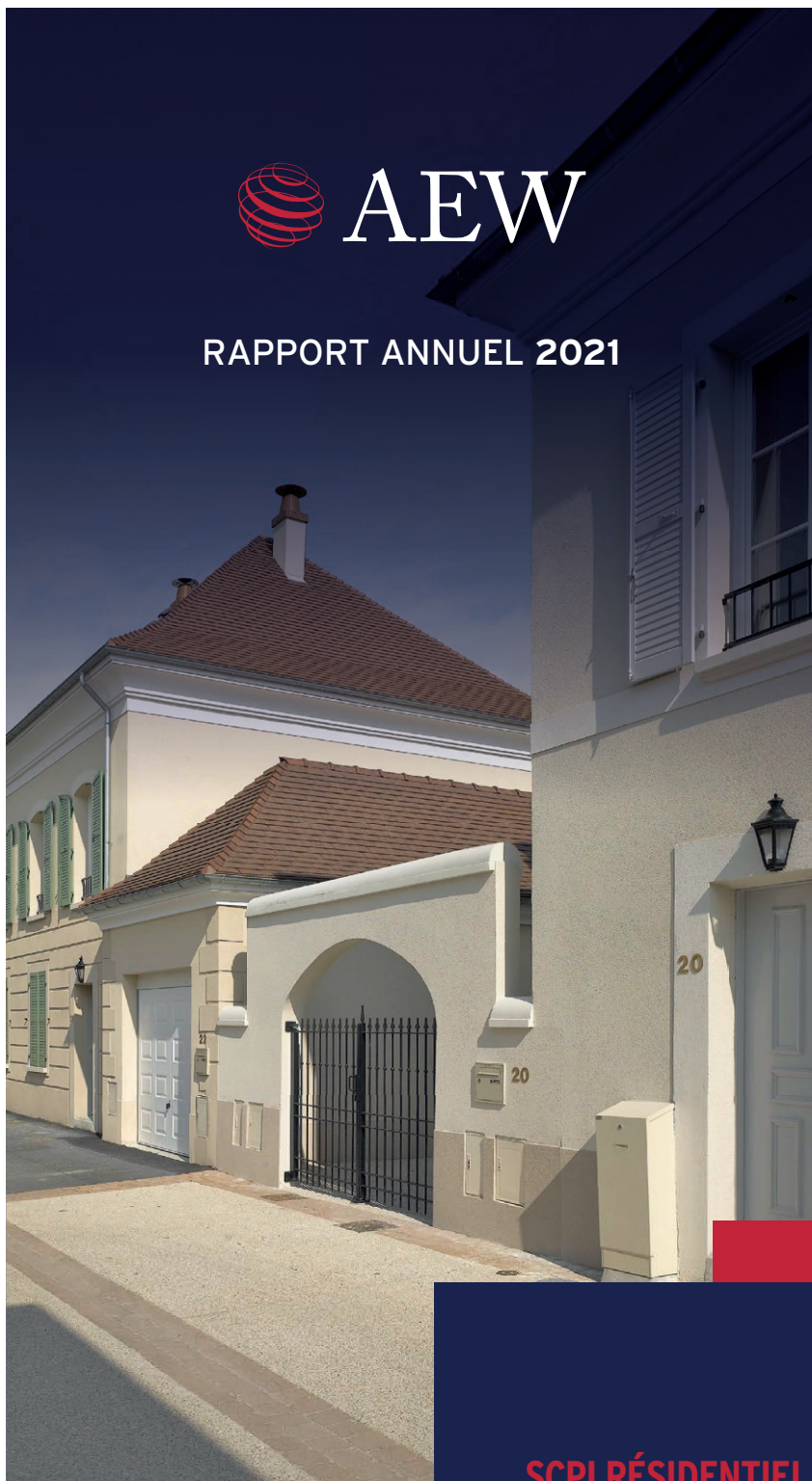




RAPPORT ANNUEL 2021



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

SCPI RÉSIDENTIEL  
DE TYPE « SCELLIER BBC »

FRUCTIRÉSIDENCE  
BBC

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

## **SOCIÉTÉ DE GESTION AEW**

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007  
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

### **PRÉSIDENT**

Monsieur Robert WILKINSON

### **DIRECTEUR GÉNÉRAL**

Monsieur Raphaël BRAULT

## **SCPI FRUCTIRÉSIDENCE BBC**

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**Président** : Monsieur Pascal WETTLE  
**Vice-présidents** : Monsieur Stéphane BARBELETTE  
Monsieur Guy GALLIC

### **MEMBRES DU CONSEIL :**

Madame Nathalie BOULANGIER  
Monsieur Christian BONNET  
Monsieur Jean-Pierre BOUSSIER  
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

## **04** RAPPORT DE GESTION

- Éditorial
- Chiffres clefs au 31 décembre 2021
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

## **14** COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

## **27** LES AUTRES INFORMATIONS

- Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)

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

## **29** RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## **32** RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

## **34** L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2022

- Ordre du jour
- Les résolutions

# Édito

## Mesdames, Messieurs,

### **Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de FRUCTIRESIDENCE BBC, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2021.**

— L'année 2021, encore largement marquée par la crise sanitaire, n'a pas empêché le marché immobilier résidentiel ancien de faire preuve d'un beau dynamisme : le nombre de transactions s'est établi proche de 1,2 million, supérieur à 2019, année du précédent record (1,1 million).

Conséquence des nouvelles attentes des acquéreurs en terme de cadre de vie, motivées par les confinements et le télétravail, le marché a été soutenu par les villes moyennes et les zones péri-urbaines et rurales, dont certaines ont enregistré des variations de prix de l'ordre de 7% à 8%. C'est globalement deux fois plus que les grandes métropoles (4%). Paris échappe à cette tendance, avec des prix en contraction de 1,6%.

Autre conséquence du besoin d'espace ou de « verdure », la hausse du prix du m<sup>2</sup> est nationalement plus appuyée pour les maisons (9%) que pour les appartements (5%), avec des croissances à deux chiffres dans certaines villes moyennes. Ainsi, si les prix parisiens fléchissent, ceux de la grande couronne se sont appréciés de 4% pour les appartements et de 7% pour les maisons.

En décembre 2021, le taux moyen hypothécaire en France s'est établi à 1,06%. Pour le 9<sup>ème</sup> mois consécutif, le taux moyen est à peu près stabilisé sur les niveaux les plus bas constatés depuis le début des années 50.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, la durée moyenne des prêts accordés a atteint un plus haut à 237 mois, contre 163 mois il y a vingt ans. La faiblesse des taux d'intérêts conjuguée avec l'allongement de la durée moyenne ont jusqu'à présent absorbé les conséquences de la hausse des prix des logements et du resserrement de l'accès au crédit (taux d'effort inférieur à 35%).

Les taux de rendement observés en immobilier résidentiel demeurent structurellement inférieurs aux taux de rendement en immobilier d'entreprise. Dans un contexte

post-crise sanitaire, le résidentiel apparaît cependant plus que jamais comme une valeur refuge, durablement résiliente, ce qui accentue la pression sur les taux de rendement. Ces derniers se sont ainsi compressés à Paris et en régions pour les meilleurs emplacements, pour se fixer à la fin de l'année à respectivement 2,10% et 2,90%.

En matière locative, les loyers ont continué de progresser, à un niveau plus soutenu qu'en 2020. En décembre 2021, le loyer moyen français s'est établi à 15€/m<sup>2</sup> charges comprises. Cependant, derrière ce chiffre se cachent des disparités importantes en régions. Paris a enregistré les loyers les plus élevés, à 29 €/m<sup>2</sup> hors charges en moyenne.

Si les incertitudes quant à l'évolution de la crise sanitaire et économique persistent, cela ne semble pas remettre en cause les intentions des acquéreurs. D'autant plus que les taux d'intérêt, restent à un point bas en ce début d'année 2022, du fait de politiques agressives des banques en la matière, et soutiennent la capacité d'achat des ménages. Il faudra toutefois être attentif à d'éventuels assèchements de l'offre dans certaines zones qui pourraient alimenter une hausse des prix ou contrarier le niveau des ventes.

— Malgré un environnement sanitaire incertain et dans un contexte de taux bas, les SCPI ont maintenu en 2021 un niveau de collecte historiquement élevé, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. La collecte nette de l'année s'est établie ainsi à 7,4 Mds€, en augmentation de 22 % par rapport à 2020, faisant de 2021 la 2<sup>ème</sup> plus forte collecte depuis leur création il y a une quarantaine d'années, après les 8,6 Mds de 2019.

Après un premier semestre à 3,75 Mds€ confirmant l'amélioration observée lors des deux derniers trimestres 2020, année de pandémie, le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 a marqué le pas comme habituellement en période estivale (1,5 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (2,2 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 3,3 Mds€, dominent encore largement la collecte (45% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI à prépondérance santé pour 1,8 Md€ (25%), les SCPI diversifiées pour 1,4 Md€ (20%), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité pour 279 M€ (4%), et les SCPI de commerces pour 180 M€ (un peu moins de 3%).

## Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 302 M€, dont 85% concerne des SCPI non fiscales, en progression de 79% par rapport à 2020.

Avec un total de 1,35 Md€ échangé, le marché secondaire des SCPI connaît une nette évolution positive de 7% par rapport à 2020. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,7% (1,8% en 2020) et un nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année de 0,10% de la capitalisation (0,15% en 2020).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2021 avoisine 79 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPC « grand public » n'ont pas bénéficié d'un intérêt marqué. Ils ont collecté près de 200 M€ nets en 2021 après 2 Mds€ en 2020, et ils représentent une capitalisation de 21 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPC) frôle désormais les 100 Mds€.

### Concernant FRUCTIRESIDENCE BBC :

— Les expertises du patrimoine, en bloc et occupé, réalisées à la fin de l'année 2021 font ressortir une valorisation de 16,5 M€, en hausse de 2,2% (+ 350 K€) par rapport à 2020, et supérieure de 1,5% au prix de revient. L'essentiel du patrimoine expertisé (85%) a été livré en 2014 et 2015. Rappelons par ailleurs 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,...).

— Traduction d'une meilleure occupation moyenne du patrimoine sur l'exercice, les loyers facturés s'établissent à 558 567 €, en hausse de 6% par rapport à 2020, soit +31 K€. Ils sont supérieurs de 3,6% à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2017 à 2021). Le taux d'encaissement des loyers est demeuré à un bon niveau, eu égard au contexte économique et social, à 97%. Avec un taux de rotation des locataires de 14%, moindre qu'en 2020 (21%) et 2019 (26%), l'activité locative a été modérée. Ainsi, 8 logements se sont libérés et 8 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2021, 3 logements sont à relouer (144 m<sup>2</sup>), nombre identique à celui du début d'année.

— Le résultat de l'exercice 2021 s'établit à 300 293 €, en hausse de 1% (+ 2 675 €) par rapport à 2020. Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 16,80 € par part, à comparer à un résultat de 16,18 € par part. Le report à nouveau (réserves), qui a été sollicité à hauteur de 0,62 € par part, représente 0,6 mois de distribution courante en fin d'exercice.

Au final, l'impact de la crise de la Covid-19 a été contenu sur la gestion locative de FRUCTIRESIDENCE BBC.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie en début d'année 2022 ouvre cependant une nouvelle période d'incertitude économique. Des premiers effets sont déjà perceptibles, avec des prévisions de croissance revues à la baisse, une hausse des coûts des matières premières ou des perturbations dans des chaînes d'approvisionnement entraînant des pénuries.

Si ces éléments devraient affecter, entre autres, directement ou indirectement le secteur immobilier, à la date de rédaction du présent rapport il est encore trop tôt pour en apprécier les effets.

**Antoine BARBIER**

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

**///** Au final, l'impact  
de la crise de la COVID-19  
a été contenu sur la  
gestion locative.


**///**

# CHIFFRES CLÉS

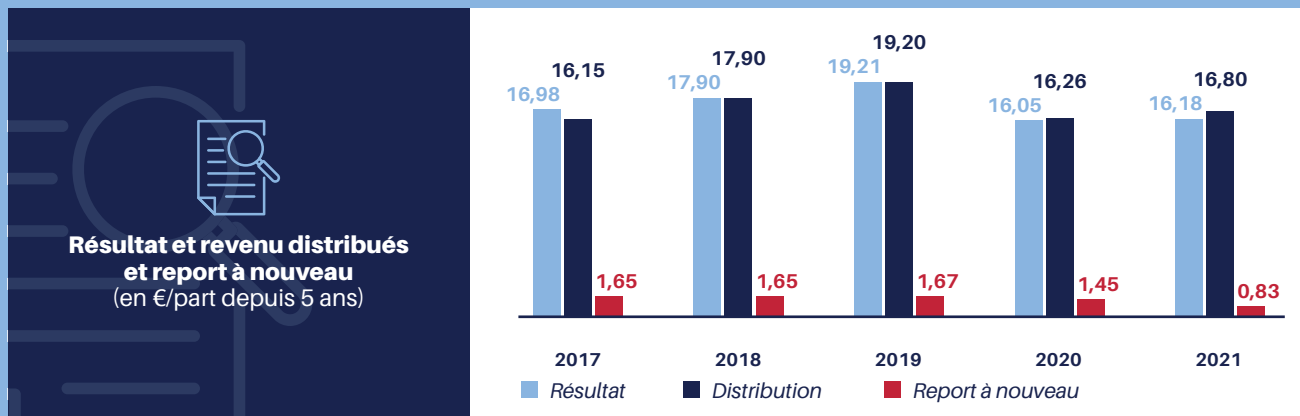
AU 31 DÉCEMBRE 2021

<b>11 juillet 2011</b>	Date de création	<b>16 997 661€</b> (soit 915,77 euros par part)	Valeur de réalisation
<b>27 juillet 2024</b>	Terme statutaire	<b>16,80€</b>	Revenu brut distribué 2021 par part
<b>334</b>	Nombre d'associés	<b>58</b>	logements
<b>18 561</b>	Nombre de parts	<b>23 octobre 2015</b>	Date de location du dernier appartement
<b>18 561 000</b> euros	Capitaux collectés	<b>23 octobre 2024</b>	Fin de l'engagement de conservation des parts

En euros	Global	Par part	Variation 2021/2020
Valeur comptable	16 754 181	902,66	-0,06%
Valeur vénale / expertise	16 470 000	887,34	2,17%
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>16 997 661</b>	<b>915,77</b>	<b>2,04%</b>
Valeur de reconstitution	20 092 730	1082,52	1,91%



**VALEURS SIGNIFICATIVES**



# Le patrimoine immobilier

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

En valeur vénale, le patrimoine de FRUCTIRESIDENCE 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.

Répartition géographique du patrimoine EN % DE LA VALEUR VÉNALE	
61%	39%
Ile-de-France hors Paris.....	10 080 000 €
Province .....	6 390 000 €
<b>Total .....</b>	<b>16 470 000 €</b>

Répartition en zonage du patrimoine EN % DE LA VALEUR VÉNALE	
61%	39%
Zone A/A bis "Scellier" .....	10 080 000 €
Zone B1 "Scellier" .....	6 390 000 €
<b>Total .....</b>	<b>16 470 000 €</b>

Le patrimoine est composé de 58 appartements labellisés BBC (bâtiment Basse Consommation), localisés sur 8 sites. Il totalise 3 057 m<sup>2</sup>, localisés à 48% en région parisienne et 52% en province.

## L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
<b>FONDS COLLECTES</b>	<b>18 561 000</b>	-	<b>18 561 000</b>
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	-	933	933
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 1 727 310	-	- 1 727 310
- Achat d'immeubles	- 16 226 521	-	- 16 226 521
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers <sup>(1)</sup>	- 95 772	-	- 95 772
<b>= SOMMES RESTANT A INVESTIR</b>	<b>511 398</b>	<b>933</b>	<b>512 331</b>

(1) amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

96,4% des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés - commissions de

souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles.



## VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société ICADE EXPERTISE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné pour cinq exercices sociaux par l'Assemblée Générale du 10 juillet 2020, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, 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 FRUCTIRESIDENCE 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	<b>16 226 521</b>
Valeur comptable nette	<b>16 226 521</b>
Valeur actuelle ( <i>valeur vénale hors droits</i> )	<b>16 470 000</b>

En euros	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	527 661	527 661	527 661
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		16 470 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			17 600 000
- Commission de souscription théorique			1 965 069
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>16 754 181</b>	<b>16 997 661</b>	<b>20 092 730</b>
NOMBRE DE PARTS	18 561	18 561	18 561
<b>TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART</b>	<b>902,66</b>	<b>915,77</b>	<b>1 082,52</b>

La valeur de réalisation s'établit à 915,77 € par part, inférieure de 8% au prix de souscription de 1 000,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 1 082,52 € par part, supérieure de 8% au prix de souscription de 1 000,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.



## ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE

au 31 décembre 2021

Immobilisations	Prix de revient au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2021	Variation Expertise/ prix revient	Estimation droits inclus au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2020	Variation hors droits 2021/2020
	en euros	en euros	en %	en euros	en euros	en %
Ile-de-France (hors Paris)	9 531 782	10 080 000	5,75	10 770 000	9 870 000	2,13
Province	6 694 739	6 390 000	-4,55	6 830 000	6 250 000	2,24
<b>TOTAUX</b>	<b>16 226 521</b>	<b>16 470 000</b>	<b>1,50</b>	<b>17 600 000</b>	<b>16 120 000</b>	<b>2,17</b>

Au 31 décembre 2021, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 16 470 000 €, en hausse de 2,17% par rapport à l'exercice précédent (+ 350 K€).

La progression est de +2,13% pour les logements situés en Ile-de-France et +2,24% pour les logements de province.

Sur les 8 sites expertisés :

- 1 présente une valeur stable ;
- 5 enregistrent une progression de l'ordre de 2% ;
- 1 enregistre une progression de l'ordre de 3% ;
- et 1 site enregistre une variation positive de l'ordre de 4%.

Rappelons par ailleurs 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'essentiel du patrimoine expertisé (85%) a été livré en 2014 et 2015. La valeur d'expertise du patrimoine est globalement supérieure à son prix de revient (+1,5%). Les logements d'Ile-de-France enregistrent un écart de +5,8% par rapport à leur prix de revient, les logements de province étant inférieurs de 4,5%.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 8% 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 6,1%.

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

**Traduction d'une meilleure occupation moyenne du patrimoine sur l'exercice, les loyers facturés s'établissent à 558 567 €, en hausse de 6% par rapport à 2020 (527 235 €), soit +31 K€. Ils sont supérieurs de 3,6% à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2017 à 2021). Le taux d'encaissement des loyers est demeuré à un bon niveau, eu égard le contexte économique et social, à 97%.**

**Avec un taux de rotation des locataires de 14%, moindre qu'en 2020 (21%) et 2019 (26%), l'activité locative a été modérée. Ainsi, 8 logements se sont libérés et 8 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2021, 3 logements sont à relouer (144 m<sup>2</sup>), nombre identique à celui du début d'année.**

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. Cette date est cohérente avec le terme statutaire de la SCPI fixé au 27 juillet 2024.

8 logements de FRUCTIRESIDENCE BBC se sont libérés durant l'année 2021 (429 m<sup>2</sup>), et 8 ont été reloués (462 m<sup>2</sup>). Le taux de rotation des locataires, à 14%, diminue sensiblement de 7 points par rapport à 2020 et 12 points par rapport à 2019. L'activité locative a été relativement répartie sur l'année, avec 3 relocations au premier semestre et 5 au second.

Compte tenu du contexte sanitaire 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 sur l'exercice est de 2,3 mois, relativement stable par rapport à 2020.

Au total, au 31 décembre 2021, 3 logements sont à louer (144 m<sup>2</sup>, soit 5% du patrimoine global), contre 4 en début d'année, représentant des loyers estimés à 22 K€ en rythme annuel.

Une procédure judiciaire est toujours en cours en vue d'obtenir réparation des pertes locatives sur 2 appartements sis à La-Garenne-Colombes, reloués en septembre 2020 mais non louables antérieurement pendant près de 2 ans en raison d'un dégât des eaux structurel. La mission de l'expert judiciaire en charge du dossier a par ailleurs été étendue à l'examen de désordres affectant la façade de l'immeuble.

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

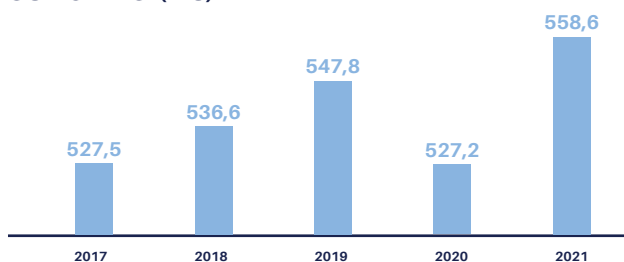
Au 31 décembre 2021 le taux d'occupation physique s'élève à 95,30% contre 91,90% à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 96,92% sur l'exercice (92,91% en 2020). Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements (vacants pour travaux par exemple).

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, le taux d'occupation financier est de 97,99%, en hausse par rapport à 2020 (93,22%). Il est en moyenne de 97,46% sur l'exercice, supérieur à 2020 (91,98%), stimulé par la location sur un exercice complet des 2 appartements de La-Garenne-Colombes précités.

Traduction d'une meilleure occupation moyenne du patrimoine sur l'exercice, les loyers facturés s'établissent à 558 567 €, en hausse de 6% par rapport à 2020 (527 235 €), soit +31 K€. Ils sont supérieurs de 3,6% à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2017 à 2021).

Compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en 2015, l'exercice 2021 est le sixième exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.

## ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS (K€)



Le taux d'encaissement des loyers, à 97% sur l'exercice, demeure très satisfaisant eu égard au contexte économique

et social. Des campagnes régulières sont effectuées pour inciter les locataires à opter pour le prélèvement automatique.

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.

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 2 766 € (0,15 € par part). Ils demeurent faibles compte tenu du caractère récent du patrimoine.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2021 pour atteindre en cumulé la somme de 38 996 € couvrant 31 dossiers locatifs locataires présents ou partis.

Cette provision a augmenté en valeur nette de 20 133 € comparée à celle du 31 décembre 2020. Une dotation complémentaire de 27 229 € et une reprise sur provision de 7 097 € ont été effectuées sur l'exercice. Ce montant recouvre en partie les redevances de charges facturées aux locataires partis.

8 dossiers locatifs sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 36 392 € (provisionnée à 100% en créances douteuses).

En concertation avec le Conseil de surveillance, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs de votre SCPI, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) a été étendu à compter du 1er avril 2020 à tous les logements potentiellement éligibles. Il était auparavant optionnel et souscrit au cas par cas, après étude de chaque nouveau dossier de locataire.

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 2021, 46 dossiers sont couverts par le dispositif de garantie, représentant 80% du potentiel locatif. Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 9 653 € (4 938 € en 2020), soit 0,52 € par part et 1,72% de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Aucun dossier locataire n'a été déclaré en sinistre durant l'exercice.

# Les résultats et la distribution

**Le résultat de l'exercice 2021 s'établit à 300 293 €, en légère hausse de 1% (+ 2 675 €) par rapport à 2020. Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 16,80 € par part, à comparer à un résultat de 16,18 € par part. Le report à nouveau (réserves), qui a été sollicité à hauteur de 0,62 € par part, représente 0,6 mois de distribution courante en fin d'exercice.**

Le résultat de l'exercice s'établit à 300 293 €, en légère augmentation de 1% (+ 3 K€) par rapport à l'exercice précédent. L'exercice 2021 a bénéficié de la hausse de 6% des loyers facturés (+31 K€), qui a été en partie compensée par l'accroissement corrélatif de la commission de gestion (+14 K€) et la dotation nette pour créances douteuses (+8 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 quatre trimestres, a été fixé à 4,20 € par part. Au total, le revenu distribué en 2021, s'élève à 16,80 €, soit une hausse de 3,3% par rapport à 2020. Cependant,

ce revenu reste en retrait de 3% par rapport à la moyenne des distributions des 4 exercices précédents.

La distribution de l'exercice est à rapprocher d'un résultat par part de 16,18 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,62 € par part, soit 11 532 € (3,7% du montant distribué).

Au 31 décembre 2021, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2021 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 15 330 €, soit 0,83 € par part, ce qui représente une réserve de 0,6 mois de distribution courante.

Le taux de distribution 2021, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2021, est de 1,68%.

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

L'exercice 2019 était la dernière année de bénéfice de la réduction d'impôt « Scellier BBC » (année de souscription 2011).

## L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements <sup>(1)</sup>	Prix acquéreur moyen de l'année <sup>(2)</sup>	Taux de distribution en % <sup>(3)</sup>	Taux de distribution sur prix de souscription en % <sup>(4)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
2017	-	16,15	-	-	1,62%	1,65
2018	-	17,90	-	-	1,79%	1,65
2019	-	19,20	-	-	1,92%	1,67
2020	-	16,26	-	-	1,63%	1,45
<b>2021</b>	-	<b>16,80</b>	<b>971,59</b>	-	<b>1,68%</b>	<b>0,83</b>

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

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

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

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

# Le marché des parts

## LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2017	Société fermée	18 561	16 704 900	18 561 000
Au 31/12/2018	Société fermée	18 561	16 704 900	18 561 000
Au 31/12/2019	Société fermée	18 561	16 704 900	18 561 000
Au 31/12/2020	Société fermée	18 561	16 704 900	18 561 000
<b>Au 31/12/2021</b>	<b>Société fermée</b>	<b>18 561</b>	<b>16 704 900</b>	<b>18 561 000</b>

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

<b>Date de création</b> 11 juillet 2011	<b>Capital initial</b> 760 500 euros	<b>Nominal de la part</b> 900,00 euros
--	---	---

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 <sup>(1)</sup>
2017	16 704 900	-	18 561	333	-	-
2018	16 704 900	-	18 561	333	-	-
2019	16 704 900	-	18 561	333	-	-
2020	16 704 900	-	18 561	333	-	-
<b>2021</b>	<b>16 704 900</b>	-	<b>18 561</b>	<b>334</b>	-	<b>971,59</b>

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé

Le capital est réparti entre 334 associés, et est détenu à hauteur de 95,3% par des personnes physiques et de 4,7% par des personnes morales. Le plus gros porteur

de parts (associé fondateur) détient 4,5% du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, avoisine 55 000 € (55 parts) au prix de souscription initial.

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

**Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par la Société de gestion a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. 2 parts ont été échangées lors de la seule confrontation du mois de décembre, pour un montant total de 1 943 €.**

**Le premier prix d'exécution déterminé sur le marché secondaire organisé de FRUCTIRESIDENCE BBC est de 885,00 €.**

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 FRUCTIRESIDENCE 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. Pour se positionner sur ce marché, les acheteurs potentiels prennent généralement également en compte la différence de rendement entre les SCPI "fiscales" et les SCPI "classiques".

Sur les quatre confrontations trimestrielles de l'exercice, seule celle de décembre a donné lieu à transactions. Ainsi 2 parts ont été échangées pour un montant de 1 943 €. Le prix d'exécution fixé lors de cette confrontation de décembre s'établit à 885,00 € (prix acheteur de 971,59 €). Il s'agit du premier prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé de FRUCTIRESIDENCE BBC. Au 31 décembre 2021, 48 parts sont en attente de vente.

Par ailleurs, 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

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens <sup>(1)</sup>	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2017	0	-	40	-
2018	0	-	40	-
2019	0	-	0	-
2020	0	-	0	-
<b>2021</b>	<b>2</b>	<b>0,01%</b>	<b>48</b>	-

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

# Comptes annuels et annexe

## ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

En euros	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2021	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	16 226 521	16 470 000	16 226 521	16 120 000
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>16 470 000</b>	<b>16 226 521</b>	<b>16 120 000</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>				
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	58 521	58 521	62 269	62 269
Autres créances	56 694	56 694	58 541	58 541
Provisions pour dépréciation des créances	-38 996	-38 996	-18 864	-18 864
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	724 558	724 558	608 744	608 744
<b>TOTAL III</b>	<b>800 777</b>	<b>800 777</b>	<b>710 690</b>	<b>710 690</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	0	0	0	0
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-39 921	-39 921	-38 739	-38 739
Dettes d'exploitation	-82 042	-82 042	0	0
Dettes diverses	-151 153	-151 153	-133 691	-133 691
<b>TOTAL IV</b>	<b>-273 116</b>	<b>-273 116</b>	<b>-172 430</b>	<b>-172 430</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>	0	0	0	0
<b>Charges constatées d'avance</b>	0	0	0	0
<b>Produits constatés d'avance</b>	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>16 754 181</b>		<b>16 764 780</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>(2)</sup></b>		<b>16 997 661</b>		<b>16 658 260</b>

(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 2021

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2020	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture 2021
<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>Ecarts de réévaluation</b>	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	0		933	933
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	31 046	-4 184	0	26 862
<b>Résultat en instance d'affectation</b>				
Résultat de l'exercice	297 618	-297 618	300 293	300 293
Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup>	-301 802	301 802	-311 825	-311 825
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>16 764 780</b>	<b>0</b>	<b>-10 599</b>	<b>16 754 181</b>

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2022.



## COMPTE DE RESULTAT

### au 31 décembre 2021

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	558 567	527 235
Charges facturées	59 913	52 169
Produit des participations contrôlées	0	0
Produits annexes	0	0
Reprises de provisions pour gros entretiens	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	7 097	1
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>625 577</b>	<b>579 404</b>
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-59 913	-52 169
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-2 766	-8 941
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	-116 846	-106 605
Dépréciation des créances douteuses	-27 229	-12 124
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>-206 754</b>	<b>-179 839</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>418 822</b>	<b>399 565</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Reprise de provision 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	-74 868	-60 703
Charges d'exploitation de la société	-33 661	-31 244
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>-118 530</b>	<b>-101 947</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-118 530</b>	<b>-101 947</b>

## COMPTE DE RESULTAT

au 31 décembre 2021 (suite)

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
<b>Produits financiers</b>		
Autres produits financiers	0	0
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges financières</b>		
Autres charges financières	0	0
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	0	0
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>300 293</b>	<b>297 618</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 autres méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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.

### 1 - FAITS SIGNIFICATIFS

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

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs ainsi que la liquidité. À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers.

### 2 - INFORMATIONS DIVERSES

#### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

##### 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 10 Juillet 2020 (fin de mandat le 31/12/2024). 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. A 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 H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.
- Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les **valeurs mobilières de placement et disponibilités** intègrent la contrepartie des dépôts de garantie, reçus des locataires, et des provisions ayant la nature de capitaux propres ainsi que le fonds de roulement et les fonds disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées sur des comptes à terme et en valeurs mobilières de placement.

### Provision pour gros entretien

Compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.

### Provisions générales pour risques et charges

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Aucune provision n'a été constatée pour cet exercice.

### Dettes financières

Ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux.

### Dettes d'exploitation

Ce poste comprend principalement les provisions pour charges réglées par les locataires, le montant des situations des fournisseurs en cours de règlement qui se rapportent à des travaux effectués ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor Public.

### Dettes diverses

Sont regroupées dans ce poste les charges à payer et provisions à verser aux syndicats et le résultat qui sera distribué au titre de l'exercice.

### Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

La **Valeur estimée du patrimoine** est la valeur de réalisation.

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice. Les prélèvements sur primes d'émission sont représentés par les frais de constitution et les frais d'acquisition des immeubles.

Au 31 décembre 2021, le capital social s'élève à 16.704.900 euros et la prime d'émission à 1.856.100 euros.

## 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 H.T 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, est nulle sur l'exercice.

**ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE**

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Depuis le 31 décembre 2021, date de clôture de l'exercice, l'événement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Au niveau de la SCPI FRUCTIRESIDENCE BBC, même si aucune exposition n'a été détectée à ce jour, les événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021.

**IMMOBILISATIONS LOCATIVES** au 31 décembre 2021

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>

**ACTIFS IMMOBILISÉS** au 31 décembre 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'augmentation de Capital	0			0
Droits d'occupation	0			0
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	0			0
<b>DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES</b>	0			0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

Adresse	Localisation et Zonage Scellier <sup>(1)</sup>	Type <sup>(2)</sup>	Surface en m <sup>2</sup> habitables	Nombre de logements
LYON (69) 69, rue André Bollier / 3-5, Allée Léopold Senghor	PR - B1	Ap	131	2
STRASBOURG (67) Rue Jean Monnet - Place de l'Hippodrome Allée des Chuchotements	PR - B1	Ap	547	10
MONTMORENCY (95) Rue de la Paix	IDF - A	Ap	449	9
NANTES (44) 26, rue de la Bourdonnais	PR - B1	Ap	443	7 1
SEVRES (92) 72 à 78, Grande rue	IDF - A bis	Ap	347	8
TOULOUSE (31) 4-6, rue Sébastopol	PR - B1	Ap	469	9
LA GARENNE-COLOMBES (92) Avenue de Verdun 1916	IDF - A bis	Ap	306	5
COURBEVOIE (92) 14, rue de Bezons	IDF - A bis	Ap	365	7
<b>TOTAL</b>			<b>3 057</b>	<b>58</b>

(1) P: Paris IDF: Ile-de-France hors Paris PR: Province A - A bis - B1: Zones Scellier

(2) Ap: Appartements



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.

Date de livraison	Prix d'achat hors droits	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
26/06/2013	583 104		583 104	583 104
16/07/2014	2 135 935		2 135 935	2 135 935
26/06/2014	2 558 642		2 558 642	2 558 642
29/11/2013	1 870 500		1 870 500	1 870 500
29/11/2013				
23/12/2014	2 287 640		2 287 640	2 287 640
16/03/2015	2 105 200		2 105 200	2 105 200
14/04/2014	1 835 600		1 835 600	1 835 600
01/04/2015	2 849 900		2 849 900	2 849 900
	<b>16 226 521</b>	<b>0</b>	<b>16 226 521</b>	<b>16 226 521</b>

## ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

au 31 décembre 2021

<b>Créances</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Dettes</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Créances locataires	58 521	62 269	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	39 921	38 739
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>58 521</b>	<b>62 269</b>	<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>39 921</b>	<b>38 739</b>
Créances fiscales	0	0	Locataires créditeurs	0	0
Fournisseurs débiteurs	8 991	9 673	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	7 822	7 822	Gérants	8 884	0
Autres débiteurs	39 881	41 046	Fournisseurs	73 158	0
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>56 694</b>	<b>58 541</b>	Dettes fiscales	0	0
Provisions pour locataires douteux	-38 996	-18 864	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>82 042</b>	<b>0</b>
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>-38 996</b>	<b>-18 864</b>	Autres dettes d'exploitation	66 202	47 554
			Associés	84 951	86 137
			<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>151 153</b>	<b>133 691</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>76 219</b>	<b>101 946</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>273 116</b>	<b>172 430</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS

au 31 décembre 2021

	<b>Au 31.12.2020</b>	<b>Dotations</b>	<b>Reprises non consommées</b>	<b>Reprises consommées</b>	<b>Au 31.12.2021</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>					
Gros entretiens	0	0	0	0	0
Risques et charges	0	0	0	0	0
Créances douteuses	18 864	27 229	7 097	0	38 996
<b>TOTAL</b>	<b>18 864</b>	<b>27 229</b>	<b>7 097</b>	<b>0</b>	<b>38 996</b>

## VENTILATION DES CHARGES

au 31 décembre 2021

	2021	2020
<b>CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES</b>		
Impôts & taxes non récupérables	46 241	45 433
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	2 766	8 941
Charges non récupérables	70 605	61 172
Pertes sur créances irrécouvrables	-	1
Dotations pour créances douteuses	27 229	12 124
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES</b>	<b>146 841</b>	<b>127 671</b>
<b>CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES</b>		
Impôts & taxes diverses	5 659	-
Charges immobilières refacturables	-	-
Autres charges refacturables	54 254	52 169
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES</b>	<b>59 913</b>	<b>52 169</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Honoraires Commissaires aux comptes	14 508	14 334
Honoraires Notaires	-	-
Honoraires Dépositaire	-	-
Honoraires de commercialisation	-	-
Cotisations	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Frais de cession des immeubles	-	-
Autres frais	19 153	16 910
Contribution Economique Territoriales	-	-
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>33 661</b>	<b>31 244</b>
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	10 000
Charges diverses	-	-
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>COMMISSIONS VERSEES A LA SOCIETE DE GESTION</b>		
Commissions Gestion Immobilière	74 868	60 703
Commissions sur arbitrages	-	-
Commissions de souscription	-	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION</b>	<b>74 868</b>	<b>60 703</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2021

En euros	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
<b>Aval, cautions</b>		
Cautions reçues des locataires	268 969	316 198



# Les autres informations

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

	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
- Recettes locatives brutes	32,10	99,98%	29,57	100,00%	29,51	99,72%	28,41	100,02%	30,09	100,02%
- Produits financiers avant P.L.	0,00	0,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits divers	0,00	0,00%	0,09	0,00%	0,00	0,30%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>32,10</b>	<b>100,00%</b>	<b>29,66</b>	<b>100,00%</b>	<b>29,51</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,41</b>	<b>100,00%</b>	<b>30,09</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
- Commissions de gestion	3,41	10,63%	3,47	10,62%	3,10	11,70%	3,27	10,50%	4,03	13,41%
- Autres frais de gestion	3,23	9,58%	3,23	10,09%	2,33	10,91%	2,22	7,91%	2,35	7,83%
- Entretien du Patrimoine	0,80	1,01%	0,52	2,47%	0,49	1,74%	0,48	1,67%	0,15	0,49%
- Charges locatives non récupérables	7,48	19,07%	4,69	23,29%	4,39	15,82%	5,74	14,89%	6,30	20,92%
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>14,92</b>	<b>40,29%</b>	<b>11,91</b>	<b>46,47%</b>	<b>10,32</b>	<b>40,17%</b>	<b>11,71</b>	<b>34,97%</b>	<b>12,83</b>	<b>42,65%</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
. 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%
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
. Pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. Autres	0,20	0,11%	-0,15	0,62%	-0,02	-0,51%	0,65	-0,08%	1,08	3,60%
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,20</b>	<b>0,12%</b>	<b>-0,15</b>	<b>0,62%</b>	<b>-0,02</b>	<b>-0,52%</b>	<b>0,65</b>	<b>-0,08%</b>	<b>1,08</b>	<b>3,61%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>15,12</b>	<b>40,41%</b>	<b>11,76</b>	<b>47,09%</b>	<b>10,30</b>	<b>39,65%</b>	<b>12,36</b>	<b>34,89%</b>	<b>13,91</b>	<b>46,26%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>16,98</b>	<b>59,59%</b>	<b>17,90</b>	<b>52,91%</b>	<b>19,21</b>	<b>60,37%</b>	<b>16,05</b>	<b>65,11%</b>	<b>16,18</b>	<b>53,77%</b>
Variation du report à nouveau	0,83	-0,38%	0,00	2,60%	0,01	0,02%	-0,21	0,05%	-0,62	-2,06%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	16,15	59,97%	17,90	50,31%	19,20	60,35%	16,26	65,07%	16,80	55,84%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	16,15	59,97%	17,90	50,31%	19,20	60,35%	16,26	65,06%	16,80	55,83%

### 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 FRUCTIRESIDENCE 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.

### INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

Les investissements sous-jacents à FRUCTIRESIDENCE BBC ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

# Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne d'AEW

La gérance de la SCPI FRUCTIRESIDENCE BBC est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de 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.

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.

# 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 FRUCTIRESIDENCE BBC au titre de l'exercice 2021.**

**Depuis le début de l'exercice 2021, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société (gestion locative notamment), le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.**

**Les réunions du Conseil de surveillance se sont tenues en distanciel ou en présentiel en fonction des contraintes sanitaires du moment. Ainsi, le Conseil de surveillance s'est réuni en mars 2021 en distanciel (conférence téléphonique ou visioconférence), les 12 octobre 2021 et 9 mars 2022 en présentiel.**

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

**Les contraintes sanitaires n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et d'émettre des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et ses associés.**

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

Après le déclenchement de la crise COVID au début de l'année 2020 et une situation économique perturbée par les restrictions sanitaires et les confinements, les chiffres de l'économie française se sont redressés durant l'année 2021.

Les aides des pouvoirs publics en direction des ménages ainsi que la résilience du secteur résidentiel ont permis à notre SCPI de traverser cette période sans difficultés majeures.

Au moment où nous écrivons ce rapport, le premier trimestre 2022 est marqué par la guerre en Ukraine. Si les qualités intrinsèques du secteur résidentiel ne sont pas remises en cause, cette crise a déjà néanmoins des conséquences sur l'activité économique en France, et nous impose de rester prudents.

## ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2021 font ressortir une valorisation de 16,47 M€,

en progression de 2,2% par rapport à l'année 2021, soit un différentiel de valeur de + 350 K€.

La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine est désormais, en théorie, supérieure de 1,5% 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.

Sur ce sujet de la liquidation, le terme statutaire de notre SCPI, en juillet 2024, se rapproche. Nous allons commencer, avec la Société de gestion, à étudier le programme de préparation des ventes des logements de notre patrimoine et les modalités de remboursement des associés, dans le respect des contraintes fiscales.

Ces ventes devraient porter dans un premier temps uniquement sur des logements vacants, afin d'optimiser le prix de vente, à condition qu'ils aient été loués au moins 9 ans. En prévision de leur vente, les logements qui se libéreront pourront ne pas être remis en location. En effet, une disposition fiscale permet le gel des appartements qui se libèrent et qui ont été loués au moins 8 ans depuis l'origine. Nous devons toutefois attendre 9 ans depuis la 1<sup>ère</sup> location pour pouvoir les vendre. Cela aura donc un impact certain sur les loyers perçus et donc sur les distributions de revenus fonciers qui nous seront versés.

Les estimations du patrimoine ne nous permettent néanmoins pas encore, en théorie, de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2021 avoisine 916 € pour un prix de souscription à l'origine de 1 000 €.

Ce montant de 916 € est toutefois supérieur à celui 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. Ce montant de 916 € n'intègre pas non plus l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié (en tout 220 € de réduction d'impôt pour une part).

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

Le taux de rotation des locataires de notre SCPI a été modéré en 2021, à 14%, et se situe en deçà des standards du marché. 8 logements se sont libérés et 8 ont été reloués. Au 31 décembre 2021, le nombre d'appartements loués est de 55 sur 58, soit 95% du nombre de logements, contre 97% à la fin de l'année 2020.

Le taux d'occupation financier est en moyenne de 97,46% sur l'exercice, en progression par rapport à 2020 (91,98%), l'exercice ayant bénéficié de la remise en location à partir de fin 2020 de 2 appartements sis à La-Garenne-Colombes qui étaient sinistrés (dégât des eaux).

De fait, les loyers facturés en 2021 s'établissent à 558 567 €, en progression de 6% (+31 K€) par rapport à l'année précédente. Ils sont, à ce niveau, supérieurs de près de 4% à la moyenne des loyers sur les cinq derniers exercices.

Par ailleurs, le recours systématique à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 46 dossiers de locataires représentant 80% du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, aucun dossier n'a été déclaré en sinistre à l'assureur, et le montant des cotisations versées à l'assureur s'est élevé à 9 653 €.

Pour les logements non couverts par la GLI, et pour lesquels il existe des contentieux, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour un montant raisonnable de 27 229 €, cumulé depuis les premières locations, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc sur la distribution.

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Pour son sixième exercice d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, notre SCPI dégage un résultat de 300 293 €, soit 16,18 € part, en légère augmentation de 2 675 € par rapport à 2020.

Le revenu distribué a été fixé à 16,80 € par part, en hausse de 3% par rapport à 2020.

Le report à nouveau (réserves) a été utilisé à hauteur de 0,62 € par part. Il représente encore 0,83 € par part, soit un peu plus d'un demi mois de distribution courante.

Par ailleurs, il convient de rappeler que 2019 était la dernière année de bénéfice de la réduction d'impôt attachée à la souscription de nos parts.

## MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, les premiers échanges de parts ont eu lieu sur le marché secondaire organisé. 2 parts ont été échangées au prix de vente de 885,00 € soit un prix acquéreur de 971,59 €.

Au 31 décembre 2021, 48 parts sont en attente de vente.

Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire est très limité et, en règle générale, 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, pour éviter une remise en cause de l'avantage fiscal utilisé antérieurement, 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 9 membres au 31 décembre 2021. 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.

Par ailleurs, la Société de gestion a enregistré les candidatures de 2 autres associés.

**A la date de rédaction du présent rapport, les mesures de restrictions de déplacements et de réunions ne sont plus en vigueur. Dès lors notre Assemblée Générale de juin devrait se tenir en présentiel. Nous vous recommandons toutefois d'être particulièrement attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée**

**Générale qui seront explicitées dans votre convocation. Quoi qu'il en soit, 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 remercions la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.**

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

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



# Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

## SCPI FRUCTIRÉSIDENCE BBC

### RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

#### A l'assemblée générale de 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 BBC relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

#### FONDEMENT DE L'OPINION

##### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

##### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « 2 - Informations Diverses » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

##### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

##### 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 immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

**Fait à Neuilly-sur-Seine, le 24 mai 2022**  
**Le Commissaire aux comptes**  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
**Jean-Baptiste Deschryver**



## SCPI FRUCTIRESIDENCE BBC

### RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

#### A l'assemblée générale de SCPI FRUCTIRESIDENCE BBC, Société civile de placement immobilier,

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 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. 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

Conformément à l'article 21 des statuts de la SCPI, la SCPI verse à la société de gestion les rémunérations suivantes :

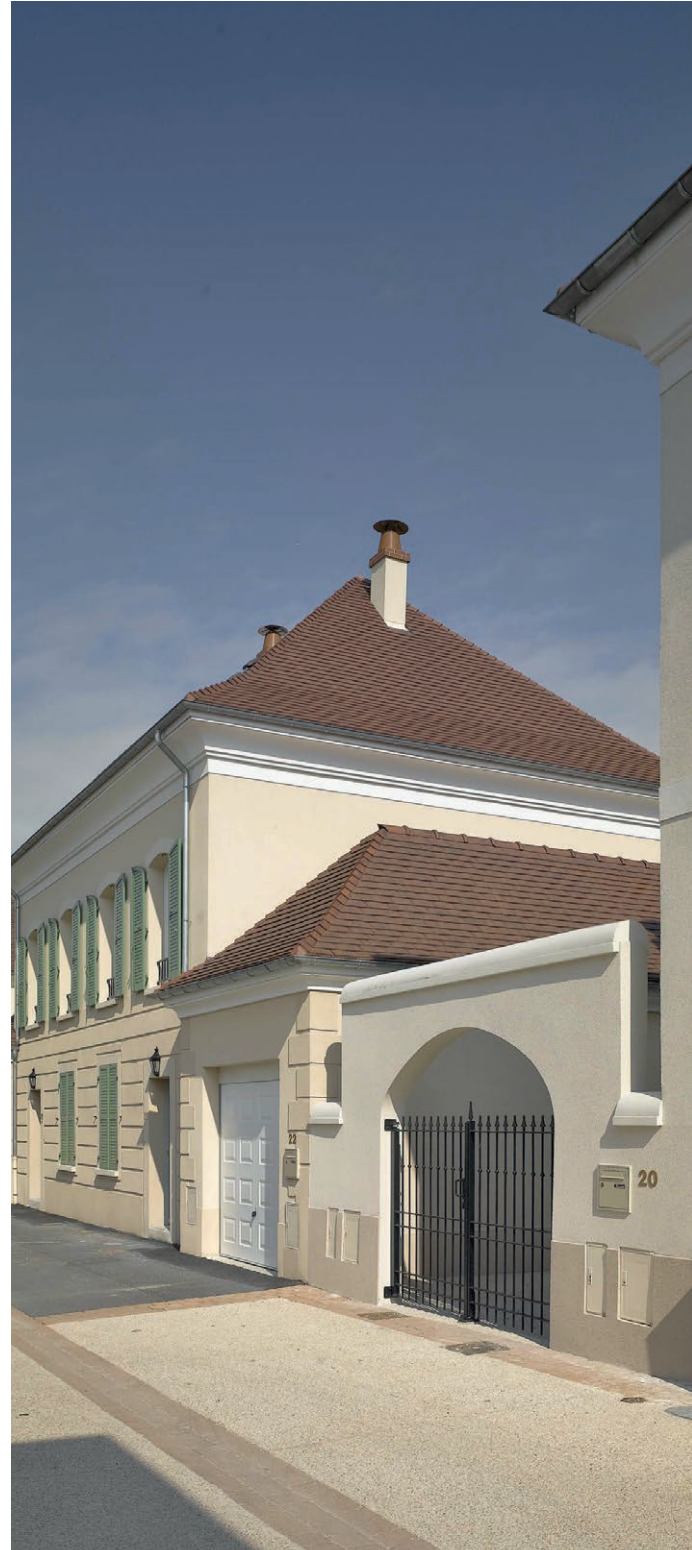
- **Une commission de souscription** de 9,78 % toutes taxes comprises du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse), pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements.  
Aucune commission n'a été versée au titre de l'exercice 2021.
- **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 2021, cette commission s'élève à 74 868 €.
- **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 2021.
- **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'ajoute les 5% de droits d'enregistrement dus au Trésor Public).

- Transfert de parts sans intervention de la société de gestion (ou intervenant par voie de succession ou donation) : pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société gérante, ou intervenant par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de 149,50 € TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts), succession ou donation, cette somme étant indexée le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> 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 2021.

**Fait à Neuilly-sur-Seine, le 24 mai 2022**  
**Le Commissaire aux comptes**  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
**Jean-Baptiste Deschryver**



# L'Assemblée Générale Ordinaire

du 20 juin 2022

## L'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 2021.
- 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 L214-106 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 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 de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2021.

### DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 300 292,68 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 26 862,19 euros, forme un revenu distribuable de 327 154,87 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 300 292,68 euros,
- au report à nouveau, une somme de 15 330,07 euros.

### 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 L214-106 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 16 754 181 euros, soit 902,66 euros 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 16 997 661 euros, soit 915,77 euros 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 20 092 730 euros, soit 1 082,52 euros 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 2021.

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 10), 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 2024, les candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non élu
BARBELETTE Stéphane (R)			
BOULANGIER Nathalie (R)			
MINGUILLON Germinal (R)			
BARBELIN Jean-Pierre (C)			
FRAMERY Florent (C)			

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

Il est précisé, conformément à la réglementation et aux Statuts, que seront exclusivement prises 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.







# FRUCTIRESIDENCE BBC

**Société Civile de Placement Immobilier**  
au capital de 16 704 900 euros  
533 832 374 RCS PARIS

**Siège social :**  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

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



**Société de gestion de portefeuille**  
SAS au capital de 828 510 euros  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive  
2011/61/UE dite AIFM  
329 255 046 RCS PARIS

**Siège social :**  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03  
[service-clients@eu.aew.com](mailto:service-clients@eu.aew.com)  
[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

*Signatory of:*

