



FRUCTIRÉSIDENCE BBC
RAPPORT ANNUEL
EXERCICE 2014

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.

SOMMAIRE

3 - RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

26 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

28 - COMPTES DE L'EXERCICE

36 - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

40 - RÉOLUTIONS

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2014, de votre Société Fructirésidence BBC.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- ✓ la conjoncture immobilière,
- ✓ le rappel du régime Scellier BBC,
- ✓ la composition du patrimoine,
- ✓ la gestion du patrimoine,
- ✓ les résultats de l'exercice 2014,
- ✓ les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,
- ✓ la composition du Conseil de Surveillance,
- ✓ la mission du Conseil de Surveillance,
- ✓ le renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation (au sens de la réglementation applicable aux SCPI),
- ✓ la convention d'assistance et de conseil entre NAMI-AEW EUROPE et AEW EUROPE,
- ✓ l'organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne de NAMI-AEW Europe,
- ✓ l'application de la Directive MIF par NAMI-AEW Europe,
- ✓ les facteurs de risques,
- ✓ les tableaux annexes.

Le Conseil de Surveillance et le Commissaire aux Comptes de la Société vous feront part ensuite de leurs commentaires.

Enfin, nous passerons au vote des projets de résolutions que nous soumettons à votre approbation.

MARCHÉ RÉSIDENTIEL

Déséquilibre structurel entre l'offre et la demande

Le marché immobilier résidentiel en France reste atone et fragilisé par un contexte économique toujours difficile (faible croissance du PIB, taux de chômage élevé, incertitudes fiscales, etc.).

Sur les prix des logements anciens (maisons et appartements confondus), les évolutions sont divergentes entre l'Ile-de-France et la province. D'après les données INSEE, en Ile-de-France, les prix sont restés relativement stables durant le 3^e trimestre, alors qu'en province, les prix immobiliers anciens ont baissé en moyenne de -0,5 % trimestriellement et de -1 % sur un an.

Le prix moyen des appartements, spécifiquement, a reculé de -1,6 % en un an dans la région parisienne (-0,7 % en Petite Couronne et -2,5 % en Grande Couronne). Dans Paris, le prix ressort à 8 110 € le m² au 3^e trimestre 2014, soit -0,3 % en 3 mois et -1,9 % en un an.

Les taux d'emprunt historiquement bas constituent un critère clé qui soutient la décision d'acquisition. Ils continuent de soutenir le marché de l'immobilier résidentiel, et permettent pour l'instant d'éviter un effondrement des volumes de vente.

En Ile-de-France, dans l'ancien, le léger mieux constaté dans les ventes au 3^e trimestre est plus notable dans Paris (+7 %), mais s'estompe quand on s'éloigne du cœur de l'agglomération, avec une hausse limitée à +3 % en Petite Couronne et une stabilité en Grande Couronne. L'activité reste atone dans le neuf.

En dépit d'un nombre de mises en chantier légèrement positif, +0,1% entre le second et troisième trimestre 2014, l'industrie de la construction immobilière reste dans une situation toujours difficile caractérisée par une baisse des volumes de création ou de construction de logements. Fin octobre 2014, sur les 12 derniers mois, environ 388 000 logements ont été construits, soit une baisse de -12 % sur une année.

En 2015, les prix devraient continuer à baisser mais de manière marginale grâce au déséquilibre structurel entre l'offre et la demande dans la plupart des villes.

* Sources : AEW Europe, Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Environnement, Chambre des Notaires de Paris, Notaires de France, Crédit Foncier Immobilier.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RAPPEL DU RÉGIME SCELLIER BBC

La SCPI Fructirésidence BBC permet de bénéficier du dispositif fiscal dit « Scellier BBC », à savoir une réduction d'impôt de 22 % de votre investissement (prime d'émission incluse) et répartie par parts égales sur neuf ans. Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année, le solde excédentaire peut être imputé sur le revenu des six années suivantes. En cas d'application du plafonnement global des niches fiscales, les fractions de réduction d'impôt « plafonnées » sont définitivement perdues.

Le montant maximal annuel ouvrant droit à réduction d'impôt est limité à 300 000 €. Le souscripteur bénéficie de la réduction d'impôt au titre de l'année de souscription, sans attendre l'achèvement et la mise en location des logements acquis par la SCPI.

En contrepartie, la SCPI s'engage à louer les biens acquis durant 9 ans et le souscripteur à conserver les parts acquises jusqu'au terme de cet engagement pour le dernier logement mis en location. A défaut et sauf exceptions prévues par la réglementation, les montants déduits des impôts font l'objet d'une reprise fiscale.

Il est rappelé que les parts acquises sur le marché des parts ne bénéficient pas du dispositif fiscal. La durée de vie de la SCPI est fixée à 13 ans. Cette durée constitue, a priori, l'horizon de maturité du produit. De plus, un délai supplémentaire de deux années pourrait être nécessaire pour la cession du patrimoine immobilier et le versement du produit de cette cession aux souscripteurs, soit le délai pour ce dernier pour percevoir le produit de la liquidation de la SCPI.

Il est également rappelé que la réduction d'impôt n'est pas susceptible de s'appliquer en cas de souscriptions de titres de la SCPI dont le droit de propriété est démembré.

En contrepartie du régime fiscal attractif dont bénéficie les associés, ces derniers doivent conserver leurs parts durant 9 ans à compter de la mise en location du dernier bien acquis. A défaut de respecter cet engagement, l'ensemble des réductions d'impôt pratiquées serait repris.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014

La SCPI Fructirésidence BBC a achevé la constitution de son patrimoine immobilier dans le cadre de la stratégie d'investissement. Ainsi 16 224 445 € TTC frais d'actes inclus ont été investis depuis sa création. Certains logements doivent néanmoins encore être livrés et mis en exploitation. Fructirésidence BBC est propriétaire au 31 décembre 2014 de 8 immeubles ou partie d'immeubles d'une surface totale de 3 053 m² pour une valeur d'expertise de 15 670 000 €, soit une moyenne d'environ 382 m² et de 1,96M€ par actif.

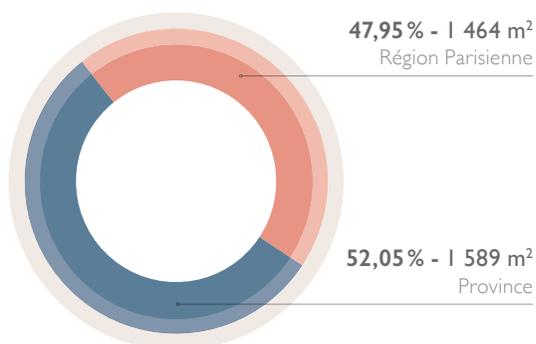
	Nombre	Surface en m ²	Valeur en €
Patrimoine en m² (surfaces pondérées)		3 053 m²	15 680 000 €⁽¹⁾
Nombre d'immeubles	8		
- dont déjà livrés	6	2 219 m ²	10 900 000 € ⁽¹⁾
- dont en cours de construction	2	834 m ²	4 780 000 € ⁽¹⁾
En région parisienne	4	1 464 m ²	9 460 000 € ⁽¹⁾
En province	4	1 589 m ²	6 220 000 € ⁽¹⁾

(1) Valeur d'expertise au 31/12/2014 hors droits.

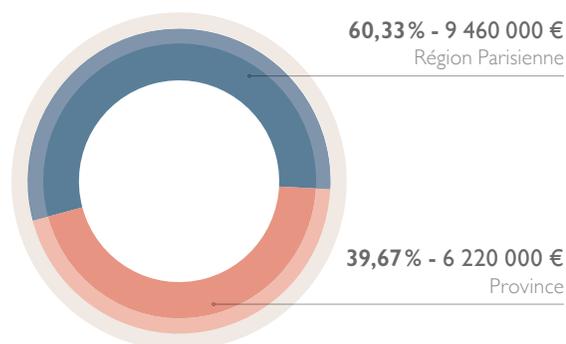
COMPOSITION DU PATRIMOINE

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Implantation géographique en m²



Répartition du patrimoine en valeur d'expertise



Le patrimoine de la SCPI FRUCTIRESIDENCE BBC est diversifié dans sa localisation et sa nature. Ainsi il est réparti entre la région parisienne pour 60,31 % et les principales métropoles régionales pour 39,69 % en pourcentage de la valeur vénale des actifs. Il est composé d'appartements classés BBC «Bâtiment Basse Consommation».

Tableau récapitulatif des investissements réalisés au 31 décembre 2014

Immeubles	Surfaces en m ²	Nature	Date d'achat (VEFA)	Prix d'achat en € TTC frais d'actes inclus	Date de livraison
Lyon Voie Lactée 69 rue André Bollier / 3-5 Allée Léopold Senghor - Lyon (69)	131	2 appartements + 2 parkings en ss	12/06/2012	583 103,76	26/06/2013
Nantes - Carré Saint Anne 26 rue de la Bourdonnais - Nantes (44)	443	7 appartements + 7 parkings en ss 1 appartements + 1 parking en ss	04/10/2012	1 710 500 €	29/11/2013
			27/11/2012	160 000 € 1 870 500 €	29/11/2013
La Garenne - Élégance avenue de Verdun 1916 - La Garenne Colombes (92)	306	5 appartements + 6 parkings	26/10/2012	1 835 600 €	24/04/2014
Montmorency - Les Amarells rue de la Paix - Montmorency (95)	446	9 appartements + 9 parkings en ss	28/06/2012	2 558 642 € (2 515 000 € + frais d'actes)	26/06/2014
Strasbourg Jardin des 2 rives Rue Jean Monnet /Place de l'Hippodrome/Allée des Chuchotements - Strasbourg (67)	547	10 appartements +10 parkings en ss	21/06/2012	2 133 859 €	16/07/2014
Sèvres - Cours des Lys (résidence Séniors) 72 à 78 Grande rue - Sèvres (92)	347	8 appartements + 8 parkings	12/10/2012	2 287 640 € (-21291 € pénalités de retard) 2 266 349 €	23/12/2014
Toulouse - Le Sébastopol 4-6 rue Sébastopol - Toulouse (31)	472	9 appartements + 9 parkings	24/10/2012	2 105 200 €	16/03/2015 ⁽¹⁾
Courbevoie - Sky 14 rue de Bezons - Courbevoie (92)	365	7 appartements + 7 parkings en ss	20/12/2012	2 849 900 €	01/04/2015 ^{(2)*}
Ensemble	3 053	58 logements		16 203 154 €	

* Un appartement reste à livrer - (1) Livraison initialement prévue en septembre 2014, décalée à mars 2015, suite à la découverte d'une pollution de terres lors de la réalisation des premiers terrassements. - (2) Livraison initialement prévue en décembre 2014, décalée une première fois à mars 2015, en raison d'un retard de livraison des transformateurs par ERDF et d'intempéries (65 jours stipulés par le promoteur), puis fixée sur la période du 09 mars au 01 avril 2015. Votre société de gestion s'assure du bon versement des éventuelles indemnités de retards.

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014

Nombre de baux	41		
Nombre de nouveaux baux signés / renouvelés / avenant	31		
Surface totale	3 071 m ²		
Surface vacante	67,50 m ²		
Dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	- %*		
	31/12/2014	Rappel 31/12/2013	Moyenne trimestrielle sur 2014*
Taux d'occupation financier (TOF)**	93,91 %	NS	69,79 %
Taux d'occupation physique (TOP)***	96,96 %	NS	84,44 %

* moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice

** Le TOF se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

*** Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

LES RETARDS DE LIVRAISON

Les retards de livraisons font l'objet d'un suivi au cas par cas par votre société de gestion :

- «Le Sébastopol» - 4-6, rue de Sébastopol à TOULOUSE (31000) : livraison initialement prévue le 1T2014 reportée à la suite de la découverte d'une pollution de terres lors de la réalisation des premiers terrassements. Ce retard a fait l'objet d'une indemnité négociée par votre société de gestion auprès du promoteur constitutive de 47 269 € pour la période du 01/05/2014 au 16/03/2015.

- «Cour des Lys» - 72-78, Grande rue à SEVRES (92310) : livraison initialement prévue le 2T2014 reportée au 31/12/2014. Ces retards sont partiellement justifiés par des intempéries (102 jours) le solde ayant fait l'objet d'une réduction de prix de 21.291 €.

- «Sky» - 14, rue de Bezons à COURBEVOIE (92400) : livraison initialement prévue le 4T2014 reportée au 01/04/2015 à la suite d'intempéries (65 jours) ne permettant pas de faire valoir une indemnité de retard.

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

Au 31 décembre 2014, le taux d'occupation financier de Fructirésidence BBC s'établit à 93,91%. L'année 2014 a été marquée par la livraison de quatre programmes :

- «Élégance» - Avenue de Verdun à LA-GARENNE-COLOMBES (92250) : 5 appartements livrés le 24/04/2014 ;
- «Les Amarelles» - Esplanade de l'Europe à MONTMORENCY (95160) : 9 appartements livrés le 24/06/2014 ;
- «Jardin des 2 rives» - Avenue du Pont de l'Europe à STRASBOURG (67000) : 10 appartements livrés le 16/07/2014 ;
- «Le Sébastopol» - 4-6, rue de Sébastopol à TOULOUSE (31000) : 9 appartements livrés le 23/12/2014.

Le taux d'occupation physique de 96,96% traduit l'intensité de l'activité de votre SCPI sur le marché locatif ainsi sur les 33 lots livrés au cours de l'exercice 2014 ont été pris à bail avant la fin de l'exercice 2014.

Au total 2.021,81 m² ont été loués au cours de l'année ce qui représente 65,83% du patrimoine livré au 31 décembre 2014.

Deux programmes restent à livrer au 31 décembre 2014 :

- «Le Sébastopol» - 4-6, rue de Sébastopol à TOULOUSE (31000) : 9 appartements livraison prévue le 16/03/2015 ;
- «Sky» - 14, rue de Bezons à COURBEVOIE (92400) : 7 appartements livraison prévue le 01/04/2015.

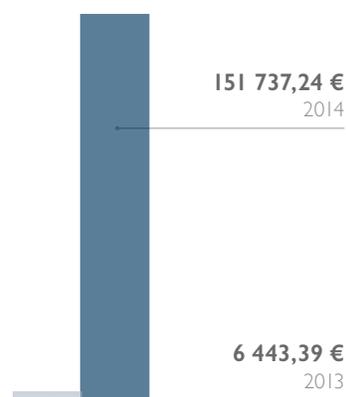
Le taux d'occupation demeure un point d'attention de votre société de gestion.

Les loyers ont été généralement perçus dans les délais conformes aux usages.»

Évolution des loyers facturés en euros

L'évolution positive des loyers facturés tient aux locations réalisées suite aux livraisons d'actifs des exercices 2013 et 2014.

Dans ce contexte, les loyers facturés ont augmenté passant de 6 443,39 € au 31/12/2013 à 151 737,24 € au 31/12/2014.



Congès reçus sur l'année 2014 et arrivée à échéance de baux

Immeubles	Date de résiliation des baux	Surfaces vacantes en m ²	Date d'effet des baux
«Les Amarelles» - Esplanade de l'Europe à MONTMORENCY (95160)	11/11/2014	41,30 m ²	29/07/2014
«Jardin des Deux Rives» - rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	28/01/2015	62,48 m ²	03/01/2014
TOTAL		103,78 m²	

Soit au total **103,78 m²**, représentant 3,38 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI.

Locations / renouvellements intervenus en 2014 (baux signés)

Immeubles	Date d'effet	Surfaces louées en m ²
«Carré Sainte-Anne» - 26, rue de la Bourdonnais à NANTES (44100)	03/01/2014	62,48 m ²
«Carré Sainte-Anne» - 26, rue de la Bourdonnais à NANTES (44100)	17/01/2014	38,45 m ²
«Carré Sainte-Anne» - 26, rue de la Bourdonnais à NANTES (44100)	27/01/2014	62,02 m ²
«Carré Sainte-Anne» - 26, rue de la Bourdonnais à NANTES (44100)	29/01/2014	62,49 m ²
«Carré Sainte-Anne» - 26, rue de la Bourdonnais à NANTES (44100)	03/03/2014	38,40 m ²
«Carré Sainte-Anne» - 26, rue de la Bourdonnais à NANTES (44100)	21/02/2014	55,19 m ²
«Elegance» - Avenue de Verdun à LA-GARENNE-COLOBES (92250)	15/05/2014	40,83 m ²
«Elegance» - Avenue de Verdun à LA-GARENNE-COLOBES (92250)	03/06/2014	66,23 m ²
«Elegance» - Avenue de Verdun à LA-GARENNE-COLOBES (92250)	20/06/2014	66,23 m ²
«Elegance» - Avenue de Verdun à LA-GARENNE-COLOBES (92250)	11/06/2014	66,23 m ²
«Elegance» - Avenue de Verdun à LA-GARENNE-COLOBES (92250)	01/07/2014	66,23 m ²
«Les Amarelles» - Esplanade de l'Europe à MONTMORENCY (95160)	21/07/2014	43,00 m ²
«Les Amarelles» - Esplanade de l'Europe à MONTMORENCY (95160)	16/07/2014	40,30 m ²
«Les Amarelles» - Esplanade de l'Europe à MONTMORENCY (95160)	29/07/2014	41,30 m ²
«Les Amarelles» - Esplanade de l'Europe à MONTMORENCY (95160)	22/08/2014	63,60 m ²
«Les Amarelles» - Esplanade de l'Europe à MONTMORENCY (95160)	05/09/2014	66,10 m ²
«Les Amarelles» - Esplanade de l'Europe à MONTMORENCY (95160)	28/08/2014	42,80 m ²
«Les Amarelles» - Esplanade de l'Europe à MONTMORENCY (95160)	25/08/2014	42,80 m ²
«Les Amarelles» - Esplanade de l'Europe à MONTMORENCY (95160)	22/08/2014	66,30 m ²
«Les Amarelles» - Esplanade de l'Europe à MONTMORENCY (95160)	05/09/2014	40,20 m ²
«Jardin des Deux rives» - Avenue du Pont de l'Europe à STRASBOURG (67000)	22/08/2014	52,10 m ²
«Jardin des Deux rives» - Avenue du Pont de l'Europe à STRASBOURG (67000)	22/08/2014	39,50 m ²
«Jardin des Deux rives» - Avenue du Pont de l'Europe à STRASBOURG (67000)	03/09/2014	42,50 m ²
«Jardin des Deux rives» - Avenue du Pont de l'Europe à STRASBOURG (67000)	01/09/2014	44,00 m ²
«Jardin des Deux rives» - Avenue du Pont de l'Europe à STRASBOURG (67000)	22/09/2014	68,20 m ²
«Carré Sainte-Anne» - 26, rue de la Bourdonnais à NANTES (44100)	01/08/2014	62,01 m ²
«Carré Sainte-Anne» - 26, rue de la Bourdonnais à NANTES (44100)	18/08/2014	62,02 m ²
«Jardin des Deux rives» - Avenue du Pont de l'Europe à STRASBOURG (67000)	01/10/2014	39,20 m ²
«Jardin des Deux rives» - Avenue du Pont de l'Europe à STRASBOURG (67000)	21/11/2014	58,90 m ²
«Jardin des Deux rives» - Avenue du Pont de l'Europe à STRASBOURG (67000)	31/10/2014	66,00 m ²
«Jardin des Deux rives» - Avenue du Pont de l'Europe à STRASBOURG (67000)	14/11/2014	66,20 m ²
«Cour des Lys» - 72-78, Grande rue à SEVRES (92310)	23/12/2014	
«Cour des Lys» - 72-78, Grande rue à SEVRES (92310)	23/12/2014	
«Cour des Lys» - 72-78, Grande rue à SEVRES (92310)	23/12/2014	
«Cour des Lys» - 72-78, Grande rue à SEVRES (92310)	23/12/2014	
«Cour des Lys» - 72-78, Grande rue à SEVRES (92310)	23/12/2014	
«Cour des Lys» - 72-78, Grande rue à SEVRES (92310)	23/12/2014	
«Cour des Lys» - 72-78, Grande rue à SEVRES (92310)	23/12/2014	
«Cour des Lys» - 72-78, Grande rue à SEVRES (92310)	23/12/2014	
TOTAL		2 021,81 m²

GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

Locaux vacants au 31 décembre 2014

Au total, les surfaces vacantes s'élevaient à **67,50 m²** à la fin de l'exercice 2014, soit **3,04 %** du total du patrimoine livré.

Immeubles	Surfaces vacantes en m ²	Loyers potentiels en €
«Jardin des Deux Rives» - Avenue du Pont de l'Europe à STRASBOURG (67000)	67,50 m ²	8 280 €
TOTAL	67,50 m²	8 280 €

Sur la base de la situation au 31/12/2014, le manque à gagner résultant des surfaces vacantes (hors places de parkings), peut ainsi être estimé à **8 280 €** sur l'ensemble du patrimoine.

ENCAISSEMENT DES LOYERS

Les loyers ont été généralement perçus dans des délais conformes aux usages. Ils ont été réévalués conformément aux clauses d'indexation stipulées dans les baux.

Provisions pour créances douteuses

Au titre de l'exercice 2014, la provision pour créances douteuses n'a pas été constituée dans les comptes et est nulle au 31 décembre.

Contentieux

Aucun contentieux n'est en cours à ce jour.

POLITIQUE DE TRAVAUX

Les travaux d'entretien courant

Ces travaux, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la Société, se sont élevés à 125 € en 2014.

Ils portent en général sur des menus travaux d'entretien.

Les travaux financés à partir de la provision pour grosses réparations

Il n'a pas été réalisé de travaux pour grosses réparations en 2014.

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014

Immeubles	Date d'achat	Destination	Surfaces en m ²	Prix d'achat en euros	Travaux immobilisés en euros	Valeur en fin d'exercice en euros
La Voie Lactée - LYON (69)	12/06/2012	Habitations	130	583 103,76	-	583 103,76
Jardin des Deux Rives - STRASBOURG (67)	21/06/2012	Habitations	547	2 135 934,77	-	2 135 934,77
Les Amarelles - MONTMORENCY (95)	28/06/2012	Habitations	446	2 558 642,00	-	2 558 642,00
Cours des Lys - SÈVRES (92)	12/10/2012	Habitations	347	2 287 640,00	-	2 287 640,00
Le Carré Sainte Anne - NANTES (44)	04/10/2012	Habitations	443	1 870 500,00	-	1 870 500,00
Le Sébastopol - TOULOUSE (31)	24/10/2012	Habitations	469	1 894 680,00	-	1 894 680,00
La Garenne Élégance - LA GARENNE COLOMBES (92)	26/10/2012	Habitations	306	1 835 600,00	-	1 835 600,00
Sky - COURBEVOIE (92)	20/12/2012	Habitations	365	2 279 920,00	-	2 279 920,00
TOTAL				15 446 020,53	-	15 446 020,53

ASSURANCES

Les immeubles de votre SCPI sont assurés dans le cadre d'une police multirisques, perte de loyers, RC propriétaire et terrorisme souscrite par AEW Europe et ses filiales (dont votre société de gestion NAMI-AEW Europe) pour le compte de votre SCPI auprès de ACE Europe. Cette police globale fait ressortir des conditions financières attractives.

Expertises Valeur de réalisation HD 2014 en euros	Frais d'acquisition 2014 en euros	Valeur de reconstitution 2014 en euros	Expertises Valeur de réalisation HD 2013 en euros	Valeur en fin d'exercice 2013 en euros	Locataires (Particuliers Nombre P :)	Surfaces disponible en m ²
510 000,00	35 190,00	545 190,00	510 000,00	583 103,76	2	-
2 040 000,00	140 760,00	2 180 760,00	1 253 407,01	1 173 122,45	9	67,50 m ²
2 390 000,00	164 910,00	2 554 910,00	2 096 000,00	2 046 913,60	9	-
2 410 000,00	166 290,00	2 576 290,00	1 270 000,00	1 143 820,00	8	-
1 670 000,00	103 540,00	1 773 540,00	1 790 000,00	1 870 500,00	8	-
1 800 000,00*	124 200,00	1 924 200,00	707 000,00	736 820,00	-	-
1 880 000,00	129 720,00	2 009 720,00	1 638 000,00	1 652 040,00	5	-
2 224 000,00*	153 456,00	2 377 456,00	2 240 000,00	2 279 920,00	-	-
14 924 000,00	1 018 066,00	15 942 066,00	11 504 407,01	11 486 239,81	41	67,50 m²

* Valeur d'expertise proraté en fonction du degré d'avancement des immeubles non livrés au 31/12/2014.

LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2014

LE RÉSULTAT COMPTABLE

Le résultat de l'exercice 2014 s'établit à 82 652,69 € soit 4,45 € par part au 31/12/2014 contre 13 411,93 € soit 0,72 € par part au 31/12/2013.

Cette augmentation du résultat comptable est directement liée à la livraison progressive des immeubles et à la location des appartements.

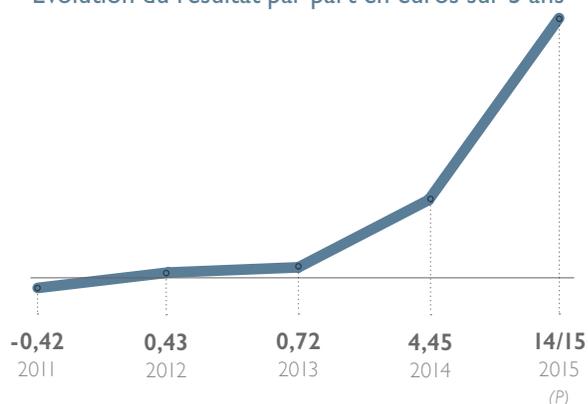
Les charges immobilières sont principalement constituées des charges locatives et des honoraires de commercialisation.

Les charges de structure restent, en revanche, stables.

Une progression significative de ce résultat est également prévue pour 2015 avec la livraison des deux derniers immeubles, et leur mise en exploitation. Le résultat atteindra son « rythme de croisière » à compter de 2016.

	Montant global en €	Montant unitaire en €
Résultat 2014	82 651,69 €	4,45 €
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	13 372,44 €	0,72 €
Total distribuable	96 024,13 €	5,17 €
Total distribué	81 668,40 €	4,40 €
Montant mis en report à nouveau	14 355,73 €	0,77 €
Distribution de plus-value en 2014	-	-
Total distribué en 2014	81 668,40 €	4,40 €

Évolution du résultat par part en euros sur 5 ans



LA DISTRIBUTION

Dans ce contexte, il est proposé de répartir entre les associés un montant de 81 668,40 € soit 4,40 € pour une part. Le niveau limité du dividende distribué tient à la montée en puissance progressive du patrimoine.

La livraison et la location des actifs au cours de l'exercice 2015 a permis d'accroître le niveau de la distribution.

EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

La société de gestion de la SCPI Fructirésidence BBC doit déterminer, à la clôture de l'exercice, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de votre Société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par un expert. Cette expertise est faite en bloc dans une approche investisseurs institutionnel de long terme. La valorisation dans le cadre d'une vente par lot libre d'occupation serait supérieure et c'est, du reste, la situation qui sera privilégiée à terme.

Un état annexé au rapport de gestion retrace dans le détail les conditions de calcul de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution,

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2014 à :

	2014		Rappel 2013	Ecart en %
	Montant global	Pour une part	Pour une part	
Valeur comptable	16 752 273,96 €	902,55 €	902,49 €	0,01 %
Valeur de réalisation	16 205 753,43 €	873,10 €	910,87 €	- 4,15 %
Valeur de reconstitution	19 084 564,46 €	1 028,20 €	1 051,85 €	- 2,25 %

L'approbation de chacune de ces valeurs fait l'objet d'une résolution spécifique soumise à l'Assemblée Générale.

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014

Date de création de FRUCTIRÉSIDENCE BBC	11 juillet 2011
Capital social au 31/12/2014 en € (900 € nominal)	16 704 900
Nombre de parts au 31/12/2014	18 561
Répartition du capital (en % du nombre de parts)	95,27 % <i>personnes physiques</i>
	4,73 % <i>personnes morales</i>
Nombre d'associés au 31/12/2014	331
Taux de parts en attente de cession (% du capital)	-
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	-

MARCHÉ SECONDAIRE

La société de gestion procède à un rapprochement des ordres d'achat et de vente de parts pendant une période de trois mois pour FRUCTIRESIDENCE BBC, le prix d'exécution étant déterminé le dernier jour ouvré du trimestre à 15 heures.

Ce prix résulte de la seule confrontation de l'offre et de la demande.

Les ordres d'achat ou de vente sont établis hors droit d'enregistrement et commission de cession.

La durée de la période de centralisation a été déterminée de façon à assurer la profondeur du marché et, ainsi éviter une trop forte volatilité.

Aucune part n'a été échangée sur le marché des parts lors des quatre confrontations trimestrielles internes 2014 en l'absence d'ordres d'achat et de vente. En conséquence cette situation est normale pour une SCPI fiscale pour laquelle les associés ont souscrit un engagement de conservation des parts.

Aucun prix n'a été déterminé lors de la confrontation du 31 décembre 2014.

La société ne garantit pas la revente des parts de la SCPI Fructirésidence BBC.

Nous vous rappelons que le bénéfice de l'avantage fiscal a pour contrepartie la conservation des parts durant 9 ans à compter de la mise en location du dernier actif acquis. La cession anticipée des parts entraînerait la reprise intégrale des réductions d'impôt.

MARCHÉ DES PARTS ET CARACTÉRISTIQUES DU SOCIÉTARIAT

Évolution du capital en euros

	Montant du capital nominal au 31/12/2014	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération de la société de gestion HT (en augmentation de capital)	Prix de souscription ou valeur de reconstitution au 1 ^{er} janvier
2011	16 704 900 €	15 944 400 €	18 561	330	1 729 260 €	1 000,00 €
2012	16 704 900 €	-	18 561	329	-	999,70 €
2013	16 704 900 €	-	18 561	328	-	1 034,26 €
2014	16 704 900 €	-	18 561	331	-	1 051,85 €

Évolution des conditions de cessions

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier 2014	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la gérance sur les cessions en € HT ⁽²⁾
2011	-	-	-	-
2012	-	-	-	-
2013	-	-	-	-
2014	-	-	-	-

(1) Ordres de vente à des prix supérieurs à ceux constatés sur le marché des parts.

(2) Hors montants rétrocedés le cas échéant aux réseaux de commercialisation et mutations à titre gratuit.

Évolution du prix de la part en euros

	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription ou valeur de reconstitution au 1 ^{er} janvier	1 000,00 ⁽¹⁾	999,70 ⁽¹⁾	1 034,26 ⁽¹⁾	1 051,85 ⁽¹⁾	1 028,20
Dividende versé au titre de l'année	-	-	-	4,4	14/15 ⁽²⁾
Rentabilité de la part ⁽³⁾	-	-	-	0,42 %	1,3-1,5 %
Report à nouveau cumulé par part	- 0,42	- 0,43	0,72	0,77	-

(1) Valeur de reconstitution.

(2) Revenu prévisionnel 2015 établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative.

(3) Dividende versé au titre de l'année rapporté à la valeur de reconstitution au 1^{er} janvier.

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance de la SCPI Fructirésidence BBC était composé de neuf membres au 31 décembre 2014. Le nombre maximum statutaire est de seize membres.

Compte tenu des sept postes vacants et des 3 mandats arrivant à échéance, 10 postes sont à pourvoir au Conseil de Surveillance.

Nous vous indiquons à cet effet que :

- ✓ (i) Messieurs Jean-Pierre BOUSSIER, Joël PIERSON et la SCI AAAZ dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale ont fait part de leur souhait de voir leur mandat au Conseil renouvelé pour une durée de trois ans.
- ✓ (ii) Par ailleurs, la Société de Gestion a enregistré la candidature à un poste de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Guy GALLIC.

MISSION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de la gouvernance d'entreprise, le Conseil de Surveillance de votre SCPI a notamment pour vocation, d'exercer le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Il se réunit deux fois par an. Il examine à l'occasion de ses réunions, principalement les points particuliers ci-après :

- ✓ la situation locative
- ✓ les comptes trimestriels et annuels ainsi que les distributions d'acomptes et l'affectation des résultats
- ✓ les expertises immobilières et les valeurs de part qui en découlent, en fin d'année
- ✓ la collecte de capitaux, le fonctionnement du marché des parts

Le Conseil de Surveillance peut aussi, sur simple demande, obtenir toutes autres informations complémentaires.

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE L'EXPERT EXTERNE EN EVALUATION AU SENS DE LA REGLEMENTATION APPLICABLE AUX SCPI (ARTICLE R. 214-157-1 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER & ARTICLES 422-234 ET SUIVANTS DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AMF).

Le mandat de la société ICADE EXPERTISE prenant fin à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, votre société de gestion vous propose de le renouveler pour une durée de 5 ans (conformément aux nouvelles dispositions légales applicables aux SCPI issues de l'ordonnance du 25 juillet 2013), soit jusqu'à l'assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

LA CONVENTION D'ASSISTANCE ET DE CONSEIL ENTRE NAMI-AEW EUROPE ET AEW EUROPE

NAMI-AEW Europe a confié à AEW EUROPE dans le cadre d'une convention d'assistance et de conseil un certain nombre de missions à cette dernière. Ces missions portent, pour l'essentiel, sur :

- ✓ Une assistance lors des acquisitions et des cessions immobilières, étant précisé que la décision d'investir ou d'arbitrer relève uniquement de la société de gestion ;
- ✓ Conseil en gestion de portefeuille ;
- ✓ Assistance dans la gestion des actifs immobiliers ;
- ✓ Assistance dans la gestion administrative, financière et juridique des SCPI et des OPCI.

Bien entendu, les coûts afférents à cette convention sont supportés par la société de gestion et tous les frais qui pourraient être supportés directement par la SCPI feraient l'objet d'une résolution spécifique.

NAMI-AEW Europe a recours aux services d'AEW EUROPE, son actionnaire, pour bénéficier de ses compétences et de son savoir faire liés à la gestion d'un patrimoine immobilier particulièrement significatif pour le compte de grands institutionnels de la place en France et en Europe.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE NAMI-AEW EUROPE

La gestion de votre SCPI est assurée par NAMI-AEW Europe, agréée en tant que société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers le 9 février 2010 sous le n°GP-10000007 et agréée AIFM le 17 juin 2014 (Agrément du 17 juin 2014 au titre de la Directive n°2011/61/UE dite «Directive AIFM»).

A ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, NAMI-AEW Europe a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Ce dispositif est déployé par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce dernier est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par NAMI-AEW Europe. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de NAMI-AEW Europe afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le dispositif de contrôle NAMI-AEW Europe est mis en œuvre conformément aux principes suivants :

- ✓ la couverture de l'ensemble des activités et des risques,
- ✓ la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- ✓ une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne,
- ✓ des normes et procédures formalisées,
- ✓ des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques.

Le système de contrôle s'organise en trois niveaux:

- ✓ **Les contrôles de premier niveau** sont réalisés par les opérationnels préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne ;
- ✓ **Les contrôles permanents de second niveau** sont réalisés par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures, ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau ;
- ✓ **Les contrôles périodiques de troisième niveau** par des audits externes menés par NGAM (Natixis Global Asset Management). La nature des audits est précisée en début d'année, ils sont réalisés par un cabinet d'audit externe ;

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de NAMI-AEW Europe et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de AEW EUROPE mais également de NGAM.

Le RCCI présente à la Direction Générale de NAMI-AEW Europe, à la Direction Compliance et Risques de AEW EUROPE et de NGAM et au Conseil d'Administration de NAMI-AEW Europe le résultat de ses travaux, portant sur le dispositif de contrôle permanent, la mise en œuvre des principales recommandations formulées par des missions internes ou externes et plus largement, les anomalies identifiées.

L'APPLICATION DE LA DIRECTIVE MIF PAR NAMI-AEW EUROPE

La Directive sur les marchés d'instruments financiers (MIF) est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 1^{er} novembre 2007. La Directive MIF vise la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

NAMI-AEW Europe, société de gestion de votre SCPI entre dans le champ d'application de la Directive. A ce titre, la société de gestion a mis en place un dispositif de classification de la clientèle, et d'organisation interne permettant à celle-ci de respecter ces nouvelles contraintes réglementaires.

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Pour assurer une plus grande protection de ses clients, porteurs de parts de SCPI, en termes d'information et de transparence, NAMI-AEW Europe a fait le choix de classer, lors de l'entrée en vigueur de cette Directive, l'ensemble de ses clients porteurs de parts de SCPI « en client non professionnel » et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie. A leur demande et sur proposition documentée, ces mêmes clients pourront à l'issue de contrôles de la société de gestion demander le changement de catégorie.

En ce qui concerne les nouveaux clients porteurs de parts de SCPI, ils sont également classés par défaut « en client non professionnel ». Les demandes de souscription sont désormais accompagnées d'un questionnaire à remplir par le client ayant pour objectif d'apprécier son expérience en matière d'investissement et de l'adéquation du produit souscrit / acheté à son profil et à ses objectifs.

Pour répondre aux obligations de la Directive MIF en termes d'organisation, NAMI-AEW Europe s'est doté d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour gérer les éventuels conflits, les traiter en cas de survenance et, en tant que de besoin, en informer les investisseurs. Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement des réclamations des investisseurs.

FACTEURS DE RISQUES

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Scellier BBC » vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- ✓ **L'horizon de placement de votre investissement devrait être de 13 ans, soit la durée de vie de la SCPI, sauf décision de prorogation décidée par l'assemblée générale ;**
- ✓ votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés dans la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale au regard notamment du plafonnement de l'ensemble de vos avantages fiscaux ;
- ✓ il s'agit d'un placement à long terme. Sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi, vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans à compter de la date la plus tardive de mise en location des immeubles acquis par la SCPI, soit environ 13 ans à compter de votre souscription, sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société ; le délai nécessaire à la réalisation de la cession des actifs immobiliers pourra conduire à ce que vous perceviez le produit de la vente des actifs immobiliers après une durée supérieure à 13 ans, soit 15 ans.
- ✓ le montant qu'il est raisonnable d'investir dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques afférents à un investissement en immobilier résidentiel ;
- ✓ votre investissement ne bénéficie d'aucune garantie en capital ni en termes de performance. Il est exposé au risque immobilier et la valeur des parts peut évoluer à la hausse comme à la baisse ;
- ✓ la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne pouvant à ce jour être transmis, les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.
- ✓ Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque souscripteur et il est susceptible d'être modifié ultérieurement.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- ✓ des éventuels revenus qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ainsi que de la politique de distribution ;
- ✓ du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI prévue dans la note d'information soit 13 ans,

sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement. Le délai nécessaire à la réalisation de la cession des actifs immobiliers pourra conduire à ce que vous perceviez le produit de la vente des actifs immobiliers après une durée supérieure à 13 ans, soit 15 ans.

- ✓ **Les risques généraux** : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.
- ✓ **Le risque immobilier** : les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que, par exemple, le marché des actifs d'habitation est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. A cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts.
- ✓ **Le risque lié à la liquidité** : c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet. Il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.

LES PERSPECTIVES

En 2015, la gestion de votre SCPI portera, dans un environnement économique toujours difficile, sur :

- ✓ La réception des derniers programmes et leur mise en exploitation ;
- ✓ La location des lots vacants ou libérés ;

Ces deux axes visent à faire progresser le revenu distribué pour atteindre, aussi rapidement que possible, un niveau d'exploitation récurrente ; à ce titre, le même niveau d'attention sera porté aux éventuels impayés et les actions nécessaires seront mises en œuvre pour y faire face.

Ces actions seront mises en œuvre dans le respect de la stratégie de gestion arrêtée pour votre société.

TABLEAUX ANNEXES AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résultats financiers par part (en euros hors taxes)

	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus
REVENUS								
- Recettes locatives brutes	-	-	-	-	0,47	7,21 %	10,10	75,66 %
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,10	0,10 %	4,64	99,24 %	5,20	79,76 %	3,25	24,34 %
- Produits divers	97,34	99,90 %	0,04	0,76 %	0,85	13,03 %	-	-
TOTAL	97,44	100,00 %	4,68	100,00 %	6,52	100,00 %	13,35	100,00 %
CHARGES								
- Commissions de gestion	-	-	0,45	9,62 %	0,66	10,13 %	1,37	10,26 %
- Autres frais de gestion	97,86	100,43 %	3,80	81,26 %	4,94	75,80 %	5,79	43,37 %
- Entretien du patrimoine	-	-	-	-	-	-	0,01	0,05 %
- Charges locatives non récupérables	-	-	0,01	0,12 %	0,20	3,07 %	1,73	12,96 %
Sous-total charges externes	97,86	100,43 %	4,26	91,00 %	5,80	88,99 %	8,90	66,64 %
Amortissements nets								
♦ Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-
♦ Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes								
♦ Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-
♦ Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total charges internes	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	97,86	100,43 %	4,26	91,00 %	5,80	88,99 %	8,90	66,64 %
RÉSULTAT COURANT	- 0,42	-0,43 %	0,42	9,00 %	0,72	11,01 %	4,45	33,36 %
- Variation du report à nouveau	- 0,42	- 0,43 %	- 0,42	9,00 %	0,72	11,01 %	0,05	0,40 %
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	4,40	32,96 %
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	- 0,08	- 0,08 %	-	-	-	-	4,40	32,96 %

Emploi des fonds au 31 décembre 2014 (en euros)

Nature des éléments	Total au 31.12.2013*	Durant la période	Total au 31.12.2014*
FONDS COLLECTÉS	18 561 000,00	-	18 561 000,00
+ CESSION D'IMMEUBLES	-	-	-
+ DIVERS (Préciser)	-	-	-
- COMMISSION DE SOUSCRIPTION	(1 727 310,00)	-	(1 727 310,00)
- ACHAT D'IMMEUBLES	(2 453 603,76)	(8 774 674,78)	(11 228 278,54)
- FRAIS D'ACQUISITION (Non récup)	(95 771,77)	-	(95 771,77)
- FRAIS DE FUSION (Non récup)	-	-	-
DIVERS			
- Travaux immobilisés	-	-	-
- Droits d'occupation	-	-	-
- Agencements, Aménagements	-	-	-
- Immobilisation financières	-	-	-
- Immobilisation en cours	(9 032 636,05)	4 858 536,06	(4 174 099,99)
- Engagements sur constructions	(4 738 304,97)	3 916 138,72	(822 166,25)
Somme restant à investir	513 373,45	-	513 373,45

(*) depuis l'origine de la société.

TABLEAUX ANNEXES AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Valeurs comptable, de réalisation, et de reconstitution de la société au 31 décembre 2014 (en euros)

Nature des éléments	31/12/2014	31/12/2014	31/12/2013	Ecart 2014/2013 en %
	Global	Par part	Par part	
Capitaux propres comptables	16 752 273,96 €	902,55 €	902,49 €	0,01 %
Non valeurs	-			
Provision pour grosses réparations	-			
Valeur comptable des immeubles	15 446 020,53 €			
Valeur de réalisation des immeubles	14 924 000,00 €			
Écart de réévaluation	- 522 020,53 €			
Écart de réévaluation sur engagement hors bilan**	- 24 500,00 €			
Valeur de réalisation***	16 205 753,43 €	873,10 €	910,87 €	- 4,15 %
Frais d'acquisition des immeubles	1 018 066,00 €			
Frais de collecte	1 860 745,04 €			
Valeur de reconstitution brute	19 084 564,47 €	1 028,20 €	1 051,85 €	- 2,25 %
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles	-			
Amortissement des frais de collecte	-			
Valeur de reconstitution nette	19 084 564,47 €	1 028,20 €	1 051,85 €	- 2,25 %

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L214-99 du code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de Fructirésidence BBC clos le 31 décembre 2014.

Au cours de nos différentes réunions, la société de gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de notre société.

Notre contrôle a porté plus particulièrement sur les points ci-après :

L'ETAT DU PATRIMOINE

Au cours du 4^{ème} trimestre 2014, notre société de gestion a acté la livraison de l'actif «Cours des Lys» à Sèvres. Cet actif est entièrement loué par bail de 9 ans fermes auprès de Cogedim Résidences Services à compter de la date de livraison, soit au 23/12/2014.

La commercialisation des autres actifs s'est poursuivie conformément aux prévisions précédemment communiquées.

Les deux programmes restant à livrer pour le compte de votre SCPI sont les programmes «Sébasopol» à Toulouse et «Sky» à Courbevoie, la livraison de ces deux actifs est prévue pour fin mars 2015.

LA GESTION LOCATIVE

Au 31 décembre 2014, le taux d'occupation financier s'établit à 93,91 %.

Le taux d'occupation demeure un point d'attention de notre société de gestion.

Les loyers ont été généralement perçus dans les délais conformes aux usages.

LES COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux qui vous ont été présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont fait l'objet d'un examen de la part de votre Conseil.

Le résultat comptable de FRUCTIRÉSIDENCE BBC s'établit à 82 651,69 € (soit 4,45 € par part), contre 13 411,93 € (soit 0,72 € par part) au titre de l'exercice précédent, ce qui illustre bien la montée en puissance du véhicule.

Sur le montant distribuable de 96 024,13 €, notre Société de Gestion a décidé, au regard des perspectives à moyen terme, de proposer à notre Assemblée Générale de répartir entre les associés une somme de 81 668,40 € (soit 4,40 € par part) et de porter en report à nouveau la somme de 14 355,73 €.

Le Conseil de Surveillance a émis un vote favorable sur cette proposition.

Par ailleurs, la rémunération de 25 452,77 € perçue par la Société de Gestion au titre de la gestion immobilière et administrative de notre Société a représenté 12 % TTC du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, conformément aux statuts.

LE MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts de notre SCPI à capital fixe est organisé sur la base :

- ✓ de la centralisation, par la Société de Gestion, des ordres d'achat et de vente ;
- ✓ de la détermination, à échéances régulières, d'un prix résultant de leur seule confrontation ; seuls les ordres de vente inscrits à un prix inférieur au prix d'exécution et les ordres d'achat inscrits à un prix supérieur sont susceptibles d'être exécutés .

La durée de la période de centralisation a été déterminée de façon à assurer la profondeur du marché et, ainsi, d'éviter une trop forte volatilité. Elle est de trois mois pour Fructirésidence BBC et la confrontation est fixée au dernier jour ouvré du trimestre calendaire à 15 heures.

En l'absence de parts à l'offre et à la demande, aucun prix n'a été déterminé lors de la confrontation du 31 décembre 2014.

Cette situation est tout à fait normale, car le bénéfice du régime fiscal Scellier s'accompagne d'un engagement de conservation des parts d'une durée de 9 ans à compter de la mise en location du dernier bien acquis.

VALEURS DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 10 mars 2015, des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion sur la base des expertises réalisées par l'expert de notre société, la société ICADE EXPERTISE.

Celles-ci s'établissent respectivement à 873,10 € par part et 1 028,20 € par part.

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance de la SCPI Fructirésidence était composé de 12 membres au 31 décembre 2014. Le nombre maximum statutaire est de seize membres.

Compte tenu des quatre postes vacants et des cinq mandats arrivant à échéance, neuf postes sont à pourvoir au Conseil de Surveillance.

Nous vous indiquons à cet effet que :

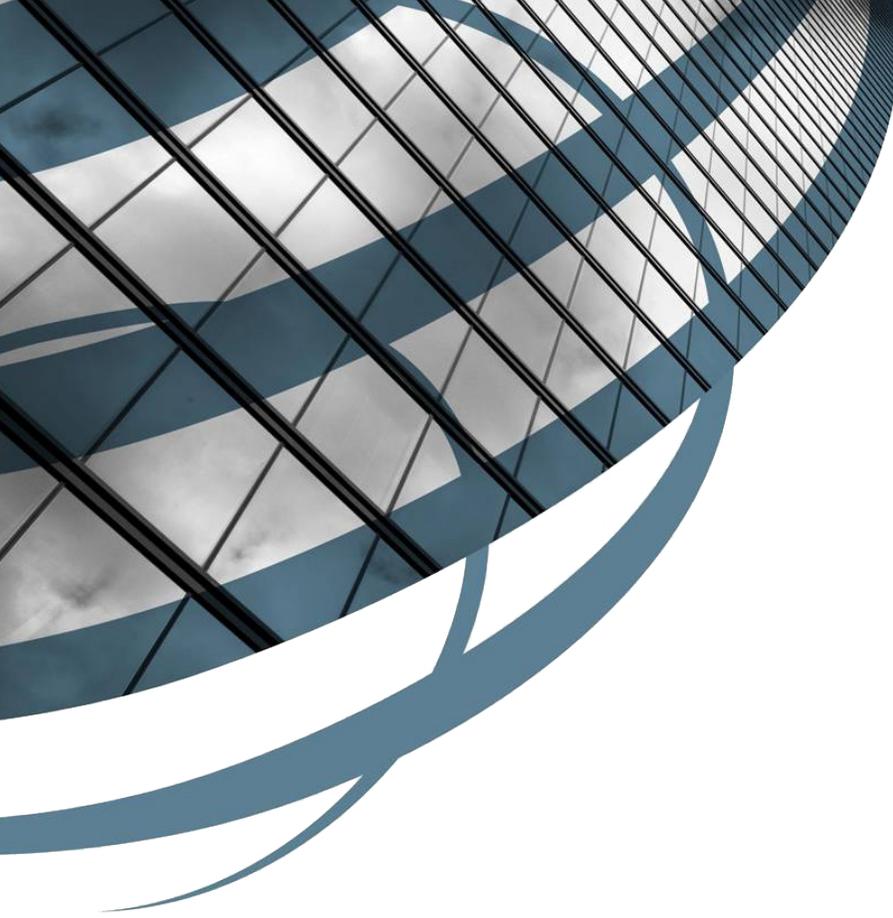
- ✓ Messieurs Christophe BLOCK de FRIBERG, Jean-Pierre BOUSSIER, François CLAIROTTE, Thierry MORTER et Eric SCHOTT, dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale ont fait part de leur souhait de voir leur mandat au Conseil renouvelé pour une durée de trois ans.
- ✓ Par ailleurs, la Société de Gestion a enregistré la candidature à un poste de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Guy GALLIC.

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE L'EXPERT EXTERNE EN EVALUATION AU SENS DE LA REGLEMENTATION APPLICABLE AUX SCPI (article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier & articles 422-234 et suivants du Règlement Général de l'AMF).

Le mandat de la société ICADE EXPERTISE prenant fin à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, votre conseil vous propose de retenir la proposition faite par la société de gestion de le renouveler pour une durée de 5 ans (conformément aux nouvelles dispositions légales applicables aux SCPI issues de l'ordonnance du 25 juillet 2013), soit jusqu'à l'assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

D'une manière générale, les documents qui sont soumis à votre approbation n'appellent aucun commentaire particulier de notre part, quant à leur régularité. En conséquence, nous vous invitons à adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à notre approbation.

Pour le Conseil de Surveillance
Pascal Wettle
Président



COMPTES DE L'EXERCICE

ÉTAT DU PATRIMOINE
ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
COMPTE DE RÉSULTAT
ANNEXE AUX COMPTES

COMPTES DE L'EXERCICE

État du patrimoine (en euros)

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs bilantielles 31/12/2014	Valeurs estimées 31/12/2014	Valeurs bilantielles 31/12/2013	Valeurs estimées 31/12/2013
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	11 271 420,53	14 924 000,00	2 453 603,76	11 504 407,01
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	4 174 600,00	-	9 032 636,05	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	15 446 020,53	14 924 000,00	11 486 239,81	11 504 407,01
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	4 177,15	4 177,15	3 091,81	3 091,81
Autres créances	9 813,82	9 813,82	1 771,92	1 771,92
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	1 349 570,69	1 349 570,69	2 282 658,95	2 282 658,95
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	137 308,44	137 308,44	3 374 852,34	3 374 852,34
Provisions générales pour risques et charges				
	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 24 625,00	- 24 625,00	- 1 535,00	- 1 535,00
Dettes d'exploitation	- 94 215,63	- 94 215,63	- 367 120,00	- 367 120,00
Dettes diverses	- 75 776,04	- 75 776,04	- 28 669,16	- 28 669,16
TOTAL II	1 306 253,43	1 306 253,43	5 265 050,86	5 265 050,86
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	-
Capitaux propres comptables	16 752 273,96	16 230 253,43	16 751 290,67	16 769 457,87
Valeur estimée du patrimoine⁽¹⁾	16 752 273,96	16 230 253,43	16 751 290,67	16 769 457,87

⁽¹⁾ Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 78 de la partie législative du code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71 - 524 du 1er juillet 1971

COMPTES DE L'EXERCICE

Analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2014 (en euros)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-I	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	16 704 900,00			16 704 900,00
Capital en cours de souscription	-			-
Primes d'émission				
Primes d'émission	1 856 100,00			1 856 100,00
Primes d'émission en cours de souscription	-			-
Prélèvements sur primes d'émission	- 1 823 081,77			- 1 823 081,77
Ecarts d'évaluation				
Ecarts de réévaluation	-			-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-			-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-			-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-			-
Prime de fusion	-			-
Prélèvement sur prime de fusion	-			-
Réserves sur capital amorti	-			-
Report à nouveau	- 39,49	13 411,93		13 372,44
Résultat en instance d'affectation	-			-
Résultat de la période				
Résultat de la période	13 411,93	- 13 411,93	82 651,69	82 651,69
Acomptes sur distribution	-	-	- 81 668,40	- 81 668,40
TOTAL GENERAL	16 751 290,67	-	983,29	16 752 273,96

COMPTES DE L'EXERCICE

Compte de résultat (en euros)

Charges (hors taxe)	Exercice 2014		Exercice 2013	
	31/12/2014	Totaux partiels	31/12/2013	Totaux partiels
Charges immobilières		84 164,07		15 623,83
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 526,00		-	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	125,00		-	
Grosses réparations	-		-	
Autres charges immobilières	81 513,07		15 623,83	
Charges d'exploitation de la société		80 954,05		91 914,98
Honoraires de gérance	25 452,77		12 310,22	
Frais d'actes et de contentieux	124,73		20,09	
Publicité, publications	16 842,82		20 977,81	
Impôts et taxes	-		-	
Autres charges d'exploitation	38 533,73		58 606,86	
Dotations aux amortissements				
- Frais d'augmentation de capital	-		-	
- Frais d'acquisition	-		-	
- Frais de constitution	-		-	
- Aménagements et installations	-		-	
Dotations aux provisions				
- Provisions pour créances douteuses	-		-	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour éventualités diverses	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Charges financières			115,24	115,24
Charges exceptionnelles		69,71		
- Commissions de souscription	-		-	
- Autres charges exceptionnelles	69,71		-	
- Frais de fusion	-		-	
Total des charges	165 187,83	165 187,83	107 654,05	107 654,05
Solde créditeur = bénéfice	82 651,69	82 651,69	13 411,93	13 411,93
TOTAL GÉNÉRAL	247 839,52	247 839,52	121 065,98	121 065,98
Produits (hors taxe)				
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		187 470,33		24 581,07
Produits de l'activité immobilière				
- Loyers	151 737,24		6 443,39	
- Charges locatives facturées	35 733,09		2 377,33	
- Charges contractuelles facturées	-		-	
Produits annexes	-		-	
Transfert de charges	-		15 760,35	
Autres produits d'exploitation				
Reprise de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	-		-	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour éventualités diverses	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Produits financiers		60 369,19		96 484,91
Produits financiers	60 369,19		96 484,91	
Produits exceptionnels				
- Transfert de charges exceptionnelles	-		-	
- Produits exceptionnels divers	-		-	
Total des produits	247 839,52	247 839,52	121 065,98	121 065,98
Solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	247 839,52	247 839,52	121 065,98	121 065,98

Les comptes de la société ont été établis dans le respect des dispositions de la loi n°93-1444 du 31 décembre 1993 et en application des règles du plan comptable des Sociétés Civiles de Placement Immobilier fixées par l'arrêté du 14 décembre 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995.

Cet exercice a une durée de 12 mois.

FAITS SIGNIFICATIFS

Au cours de l'exercice 2014, quatre programmes ont été livrés et représentant un investissement de 8 818 K€.

INFORMATIONS DIVERSES

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

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 constitutive de la société. 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. 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.

En 2014, quatre immeubles ont été livrés représentant un investissement total de 8 818 K€.

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.

Immobilisations en cours

Pour les immeubles acquis en état futur d'achèvement, il a été pris en compte le montant des versements effectués.

Au cours de l'exercice 2014, les versements au titre des acquisitions en état futur d'achèvement se sont élevés à 1 158 K€ et à la clôture, ce poste s'élève à 4 175 K€.

Autres actifs et passifs d'exploitation

Les **immobilisations financières** concernent des dépôts et cautionnements

Les **créances** comprennent :

- ✓ des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer
- ✓ des créances sur l'Etat
- ✓ 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

ANNEXES

créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.

Les **valeurs 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.

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.

Le capital social s'élève à 16.704.900 euros et la prime d'émission à 1.856.100 euros sur laquelle, en 2013, il a été prélevé un montant de 15 760,35 € au titre de la caution bancaire, conformément à l'article 214.51 du Code Monétaire et Financier.

COMPTE DE RESULTAT

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 Bureaux, Taxes Foncières notamment).

Les grosses réparations effectuées figurant en charges immobilières n'ont pas d'impact sur le résultat puisqu'elles ont en contrepartie une reprise de provision d'un montant équivalent. Seule la dotation de l'année aura un impact sur le résultat.

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, diminués des créances irrécouvrables.

Engagements Hors Bilan

L'immeuble « Le Sébastopol » situé 4 à 6 rue Sébastopol à Toulouse (31) a été acquis en état futur d'achèvement pour un prix d'acquisition de 2 105 200 € le 24 Octobre 2012. Il a été versé à la signature de l'acte d'acquisition un montant de 568 404 €, puis 168 416 € à l'achèvement des fondations le 3 janvier 2013. Il a été versé un montant de 1 157 860 € au cours de l'exercice 2014 et le solde, soit 210.520 € sera versé au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

L'immeuble devrait être livré le 16/03/2015 suite au retard de travaux.

L'immeuble « Sky » situé 14 rue de Bezons à Courbevoie (92) a été acquis en état futur d'achèvement pour un prix d'acquisition de 2 849 900 € le 20 décembre 2012. Il a été versé à la signature de l'acte d'acquisition un montant de 854 970 €, puis la fin de démolition pour 569 980 € le 27 juin 2013, le début des cloisons pour 854 970 € le 14 novembre 2013 et le solde, soit 569 980 € sera versé au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

L'immeuble devrait être livré le 01/04/2015 suite au retard de travaux.

Les cautions reçues s'élèvent à 282 924 €.

ANNEXES

TABLEAUX CHIFFRES

État de l'actif immobilisé avec entrées et sorties au 31 décembre 2014 (en euros)

	A Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	B Augmentations	C Diminutions	D Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	2 453 603,76	8 817 816,77	-	11 271 420,53
Agencements et installations	-	-	-	-
Constructions en cours	9 032 636,05	3 916 138,72	8 774 174,77	4 174 600,00
TOTAL	11 486 239,81	12 733 955,49	8 774 174,77	15 446 020,53

Tableau récapitulatif des placements immobiliers (en euros)

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Récapitulation des placements immobiliers				
Terrains et constructions locatives				
Habitations	15 446 020,53	14 924 000,00	11 504 407,01	11 486 239,81
TOTAL	15 446 020,53	14 924 000,00	11 504 407,01	11 486 239,81
Agencements et aménagements	-	-	-	-
TOTAL	15 446 020,53	14 924 000,00	11 504 407,01	11 486 239,81

Inventaire détaillé des placements immobiliers (en euros)

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Habitations				
La Voie Lactée - LYON (69)	583 103,76	510 000,00	583 103,76	510 000,00
Jardin des Deux Rives - STRASBOURG (67)	2 135 934,77	2 040 000,00	1 173 122,45	1 253 407,01
Les Amarells - MONTMORENCY (95)	2 558 642,00	2 390 000,00	2 046 913,60	2 096 000,00
Cours des Lys - SÈVRES (92)	2 287 640,00	2 410 000,00	1 143 820,00	1 270 000,00
Le Carré Sainte Anne - NANTES (44)	1 870 500,00	1 670 000,00	1 870 500,00	1 790 000,00
Le Sébastopol - TOULOUSE (31)	1 894 680,00	1 800 000,00	736 820,00	707 000,00
La Garenne Élégance - LA GARENNE COLOMBES (92)	1 835 600,00	1 880 000,00	1 652 040,00	1 638 000,00
Sky - COURBEVOIE (92)	2 279 920,00	2 224 000,00	2 279 920,00	2 240 000,00
TOTAL	15 446 020,53	14 924 000,00	11 486 239,81	11 504 407,01

ANNEXES

État des créances et des dettes au 31 décembre 2014 (en euros)

Créances		Dettes	
Créances locataires	4 177	Dépôts reçus	24 625
Charges locatives	-	Dettes financières	24 625
Locataires et comptes rattachés	4 177	Locataires créditeurs	-
Créances fiscales	-	Provisions charges locatives	-
Fournisseurs débiteurs	9 814	Gérants	-
Syndics	-	Fournisseurs	94 216
Associés	-	Dettes fiscales	-
Autres débiteurs	-	Dettes d'exploitation	94 216
Autres créances	9 814	Associés	44 566
Provisions pour locataires douteux	-	Autres créditeurs	31 210
Provisions pour dépréciation des créances	-	Dettes diverses	75 776
TOTAL GÉNÉRAL	13 991	TOTAL GÉNÉRAL	194 617

Affectation du résultat de l'exercice 2013 (en euros)

Affectation		Résultat	
Résultat distribué	-	Report à nouveau de l'exercice précédent	(39,49)
Montant mis en report à nouveau	13 372,44	Résultat de l'exercice 2013	13 411,93
TOTAL	13 372,44	TOTAL	13 372,44

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- ✓ le contrôle des comptes annuels de la SCPI FRUCTIRESIDENCE BBC, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- ✓ la justification de nos appréciations ;
- ✓ les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et action détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société ICADE EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale constitutive du 11 juillet 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et action détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Neuilly-Sur-Seine, le 13 mars 2015
Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste DESCHRYVER

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014

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 et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées 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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion NAMI AEW Europe

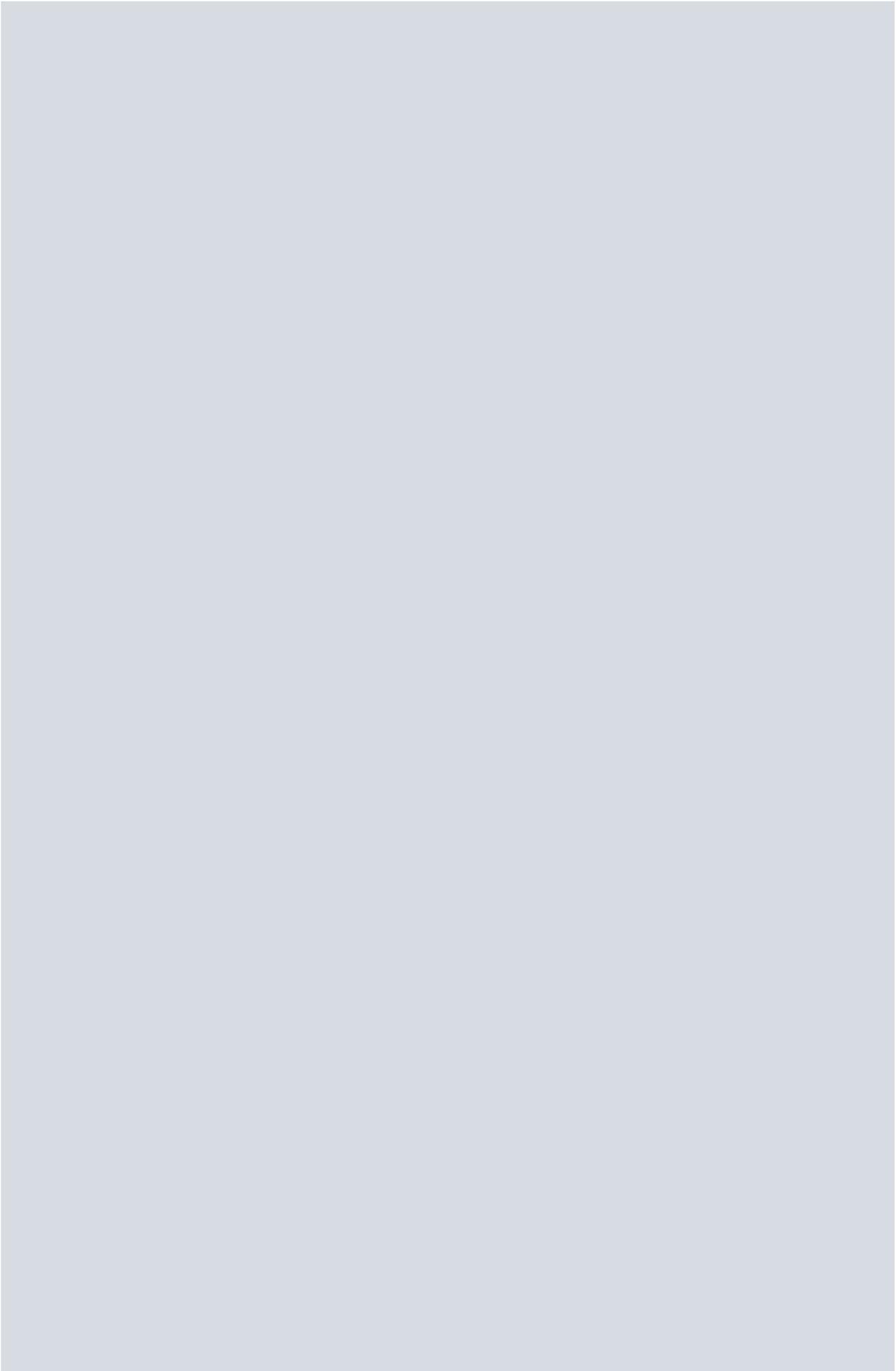
Conformément à l'article 21 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de gestion de 10 % HT du montant des recettes locatives et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2014, cette commission s'élève à 25 452,77 €.
- Des frais de constitution de dossier lors de succession de 149,50 €. Aucune commission n'a été versée à ce titre pour l'exercice 2014.
- Des frais de constitution de dossier lors de l'échange de parts sur le marché secondaire. Aucune commission n'a été versée à ce titre pour l'exercice 2014.

Neuilly-Sur-Seine, le 13 mars 2015
Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste DESCHRYVER

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2015

- 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 2014.
- 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 ● Présentation 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 Externe en Evaluation au sens de la réglementation applicable aux SCPI (article R214-157-1 du Code monétaire et financier & articles 422-234 et suivants du Règlement Général de l'AMF).
- 10 ● Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.
- 11 ● Questions diverses.



RÉSOLUTIONS

PROJET DES RÉSOLUTIONS SOU MIS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2015

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2014.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 82 651,69 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 96 024,13 € compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 13 372,44 €, il convient de répartir aux associés une somme de 81 668,40 € somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 14 355,73 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 4,40 €.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L214-106 du Code monétaire et financier; et en approuve les conclusions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de :

- ✓ la valeur nette comptable qui ressort à 16 752 273,96 €, soit 902,55 € pour une part,

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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 16 205 753,43 €, soit 873,10 € pour une part,

SIXIÈME RÉSOLUTION

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 19 084 564,47 €, soit 1 028,20 € pour une part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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 2014.

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

RÉSOLUTIONS

HUITIÈME RÉSOLUTION

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 2017, les 4 candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix.

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non élu
SCI AAZ - (R)			
Jean-Pierre BOUSSIER - (R)			
Guy GALLIC - (C)			
Joël PIERSON - (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.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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 Externe en Evaluation au sens de la réglementation applicable aux SCPI (article R214-157-1 du Code monétaire et financier & articles 422-234 et suivants du Règlement Général de l'AMF).

Son mandat d'une durée de cinq années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

GOVERNANCE DE LA SCPI FRUCTIRÉSIDENCE

SOCIÉTÉ DE GESTION

Directeur Général

Directeur Général Délégué

**Responsable de la Conformité
et du Contrôle Interne**

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Présidente

Vice-Président

Membres

Commissaires aux Comptes

Expert externe en évaluation
*(au sens de la réglementation
applicable aux SCPI)*

NAMI-AEW EUROPE

Serge BATAILLIE

Philippe AGENIS-NEVERS *(Jusqu'au 31/03/2015)*
Arsène MARQUES *(Depuis le 01/04/2015)*

Valérie LAUMET

Monsieur Pascal WETTLE

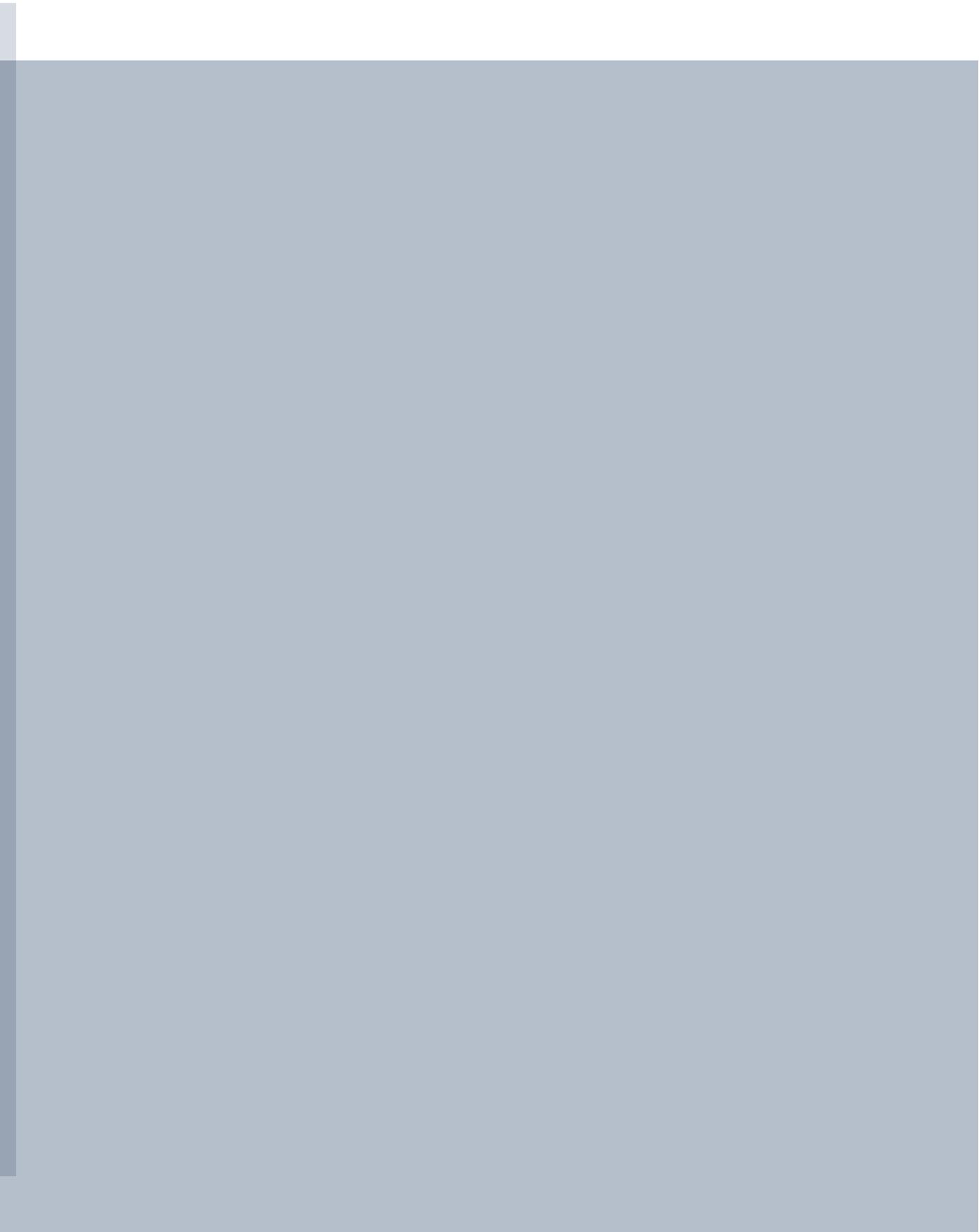
Monsieur Jean-Paul DAUBISSE

Monsieur Stéphane BARBELETTE
Monsieur Christian BONNET
Monsieur Jean-Pierre BOUSSIER
Monsieur Gilles LAMARQUE
Monsieur Germinal MINGUILLON
Monsieur Joël PIERSON
SCI AAAZ, Représentée par Monsieur Serge BLANC

PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit, Titulaire,
Représenté par Jean-Baptiste DESCHRYVER

Monsieur Yves NICOLAS, Suppléant

ICADE EXPERTISE



Fructirésidence BBC

Société Civile de Placement Immobilier

Capital social : 16 704 900 € - RCS Paris 533 832 374

Siège social : 8-12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 Paris

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n° 11-21 du 2 août 2011

Agrément de la Société de Gestion NAMI-AEW Europe n° GP-10000007

du 9 février 2010 – Agrément AIFM en date du 17 juin 2014

8-12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 Paris - Tél. 01 78 40 33 03

Télécopie : 01 78 40 66 24 - Internet : www.namiaeweurope.com

