



FRUCTIRÉSIDENCE BBC
RAPPORT ANNUEL
EXERCICE 2016

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

2 - RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

24 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

26 - COMPTES DE L'EXERCICE

34 - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

38 - RÉOLUTIONS

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2016 de votre Société Fructirésidence BBC, vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice et vous soumettre le changement de société de gestion dans le cadre de la restructuration interne du groupe AEW EUROPE.

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 2016,
- ✓ les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,
- ✓ la composition du Conseil de Surveillance,
- ✓ la mission du Conseil de Surveillance,
- ✓ le renouvellement des mandats des Commissaires aux comptes,
- ✓ le changement de société de gestion dans le cadre de la restructuration interne du groupe AEW EUROPE
- ✓ 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 perspectives,
- ✓ 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

Au troisième trimestre 2016, l'embellie s'est confirmée sur le marché résidentiel en France métropolitaine.

L'activité dans la promotion immobilière a nettement progressé : sur un an les mises en vente étaient en hausse de 18,7% et les ventes (réservations) augmentaient de 18,6%, portées par l'investissement locatif et l'accession à la propriété.

Malgré le maintien du stock de logements invendus à un niveau élevé, les délais d'écoulement des appartements poursuivent leur repli pour atteindre 3,1 trimestres, soit une diminution de près de 2 mois par rapport au troisième trimestre 2015, traduisant une meilleure fluidité du marché

Les autorisations de construire ont progressé de 20% sur un an, se traduisant par des mises en chantier en hausse de 10,8% sur un an. Octobre 2016 marque le 13^{ème} mois de hausse consécutive.

Dans l'ancien, le nombre de transactions a confirmé sa dynamique haussière et a dépassé son niveau de 2011, avec 830 000 ventes cumulées sur un an. Après une tendance modérée à la baisse de fin 2011 à mi-2015, les prix de l'ancien ont depuis légèrement rebondi. Au troisième trimestre 2016, ils enregistraient leur troisième trimestre de hausse consécutif avec une croissance de 1,8% sur un an.

Au troisième trimestre 2016, le rythme annuel de progression des loyers des résidences principales a progressé de 0,3%, au même rythme qu'au trimestre précédent. Parallèlement, la croissance des prix à la consommation a accéléré de 0% au 2^{ème} trimestre 2016 à 0,3% au 3^{ème} trimestre 2016.

Les taux fixes des crédits à l'habitat ont poursuivi leur baisse au troisième trimestre 2016 pour s'établir à 1,7 % après 2,3 % au trimestre précédent. Sur un an leur baisse est de 0,5 point. Les taux variables diminuent également pour s'établir à 1,6 % après 1,9 % au trimestre précédent. Sur un an, leur baisse est de 0,4 point. Le taux de l'OAT 10 ans diminue de 0,3 point pour s'établir à 0,2 % en moyenne au troisième trimestre.

* Sources : AEW Europe, MBE Conseil, Immostat, BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL, Cushman&Wakefield, LLDI, Procos, Commissariat Général du Développement Durable, Indices Notaires-Insee, Banque de France, observatoire Crédit Logement/CSA, INSEE, Natixis, Immo-Week, Oxford Economics

RAPPEL DU RÉGIME SCCELLIER 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 IMMOBILIER LOCATIF

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

La SCPI Fructirésidence BBC a achevé la constitution de son patrimoine immobilier dans le cadre de la stratégie d'investissement. Ainsi 16 203 154 € TTC frais d'actes inclus ont été investis depuis sa création. Fructirésidence BBC est propriétaire au 31 décembre 2016 de 8 immeubles ou partie d'immeubles d'une surface totale de 3 057 m² pondérés pour une valeur d'expertise de 15 560 000 €, soit une moyenne d'environ 382 m² et de 1,95M€ par actif contre 382 m² et 1,94M€ par actif en 2015.

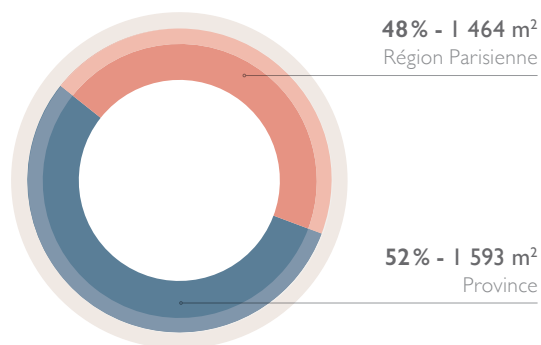
	Nombre	Surface en m ²	Valeur en € ⁽¹⁾
Patrimoine en m² (surfaces pondérées)		3 057 m²	15 560 000 €
Nombre d'immeubles	8		
- dont déjà livrés	8	3 057 m ²	15 560 000 €
En région parisienne	4	1 464 m ²	9 530 000 €
En province	4	1 593 m ²	6 030 000 €

(1) Valeur d'expertise au 31/12/2016 hors droits.

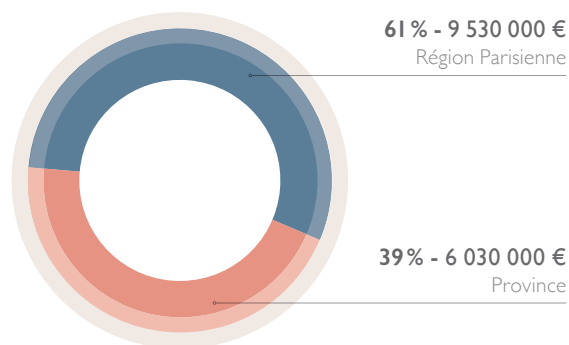
COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

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 61 % et les principales métropoles régionales pour 39 % 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 2016

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	583 104 €	26/06/2013
Nantes - Carré Saint Anne 26 Rue de la Bourdonnais - Nantes (44)	443	7 appartements + 7 parkings en ss 1 appartement + 1 parking en ss	04/10/2012	1 710 500 €	29/11/2013
			27/11/2012	160 000 €	29/11/2013
				1 870 500 €	
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 Amarelles Rue de la Paix - Montmorency (95)	446	9 appartements + 9 parkings en ss	28/06/2012	2 558 642 €	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	2 266 349 €⁽¹⁾	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
Courbevoie - Sky 14 Rue de Bezons - Courbevoie (92)	365	7 appartements + 7 parkings en ss	20/12/2012	2 849 900 €	01/04/2015 14/09/2015 ⁽²⁾
Ensemble	3 019	58 logements		16 203 154 €	

(1) Prix TTC frais d'actes inclus d'un montant de 2 287 640 € déduction faite des pénalités de retard à la charge du promoteur de 21 291 €.

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

Nombre de baux	56		
Nombre de nouveaux baux signés / renouvelés / avenants	8		
Surface totale	3 057 m ²		
Surface vacante	99,57 m ²		
Dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	0,40 %		
	31/12/2016	Rappel 31/12/2015	Moyenne trimestrielle sur 2016 ⁽¹⁾
Taux d'occupation financier (TOF) ⁽²⁾	97,88 %	97,98 %	98,68 %
Taux d'occupation physique (TOP) ⁽³⁾	96,74 %	100,00 %	98,10 %

⁽¹⁾ Moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ 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.

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation physique est de 96,74% au 31/12/2016.

Le taux d'occupation financier ressort au 31/12/2016 à 97,88 % contre 97,98 % au 31/12/2015.

Le niveau du taux d'occupation financier témoigne de l'adéquation du patrimoine au marché locatif. Votre société de gestion est active et pleinement attentive au maintien d'une location optimale des actifs gérés.

Les loyers demeurent globalement perçus dans des délais conformes aux usages.

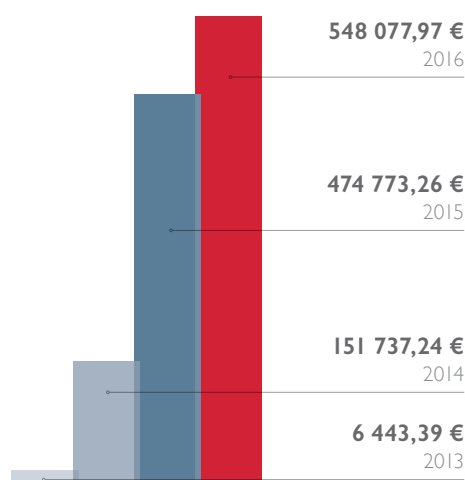
Nous vous rappelons que le dernier lot commercialisé déterminant pour la durée de 9 ans d'engagement de mise en location a été pris à bail le 29/10/2015 (lot n°2045 - Courbevoie). Votre société a respecté son obligation de louer les locaux dans les délais impartis afin de bénéficier du cadre fiscal du dispositif Scellier BBC. La date du 30/10/2024 constitue donc le point de départ des neuf années de mise en location aux termes desquelles vous pourrez procéder à la cession de vos parts.

Évolution des loyers facturés en euros

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

Votre patrimoine est désormais en phase d'exploitation pleine.

Dans ce contexte, les loyers facturés ont augmenté de 15 % passant de 474 773,26 € au 31/12/2015 à 548 077,97 € au 31/12/2016.



GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

Congés reçus et arrivées à échéance sur l'année 2016

Immeubles	Date de résiliation	Surfaces vacantes en m ²	Date d'effet des baux
"Carré Sainte-Anne" - 26, rue de la Bourdonnais - NANTES (44)	10/05/2016	62 m ²	03/03/2014
"Carré Sainte-Anne" - 26, rue de la Bourdonnais - NANTES (44)	01/07/2016	38 m ²	02/09/2015
"Carré Sainte-Anne" - 26, rue de la Bourdonnais - NANTES (44)	18/08/2016	55 m ²	24/04/2015
"Carré Sainte-Anne" - 26, rue de la Bourdonnais - NANTES (44)	01/12/2016	62 m ²	04/08/2015
"Elegance" - 20 Avenue de Verdun, 6 rue de Sotteville - LA-GARENNE-COLOMBES (92)	04/11/2016	66 m ²	11/06/2014
"Les Amarelles" - Esplanade de l'Europe / 3 rue de la Paix - MONTMORENCY (95)	04/04/2016	43 m ²	19/02/2015
"Jardin des 2 rives" - Rue Jean Monnet - STRASBOURG (67)	08/09/2016	66 m ²	31/10/2014
"Le Sébastopol" - 4-6, rue de Sébastopol - TOULOUSE (31)	11/02/2016	41 m ²	07/05/2015
"Sky" - 14, rue de Bezons - COURBEVOIE (92)	10/03/2016	67 m ²	22/05/2015
"Sky" - 14, rue de Bezons - COURBEVOIE (92)	30/12/2016	33 m ²	01/06/2015
TOTAL		534 m²	

Soit au total **534 m²**, représentant 17 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI.

Locations / renouvellements intervenus en 2016 (baux signés)

Immeubles	Date d'effet du bail	Surfaces vacantes en m ²
"Carré Sainte-Anne" - 26, rue de la Bourdonnais - NANTES (44)	28/04/2016	62 m ²
"Carré Sainte-Anne" - 26, rue de la Bourdonnais - NANTES (44)	18/08/2016	38 m ²
"Carré Sainte-Anne" - 26, rue de la Bourdonnais - NANTES (44)	19/12/2016	62 m ²
"Carré Sainte-Anne" - 26, rue de la Bourdonnais - NANTES (44)	22/09/2016	55 m ²
"Les Amarelles" - Esplanade de l'Europe / 3 rue de la Paix - MONTMORENCY (95)	06/05/2016	43 m ²
"Jardin des 2 rives" - Rue Jean Monnet - STRASBOURG (67)	07/10/2016	66 m ²
"Le Sébastopol" - 4-6, rue de Sébastopol - TOULOUSE (31)	02/03/2016	41 m ²
"Sky" - 14, rue de Bezons - COURBEVOIE (92)	07/04/2016	67 m ²
TOTAL		434 m²

GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

Locaux vacants au 31 décembre 2016

Au total, les surfaces vacantes s'élevaient à **99,57 m²** à la fin de l'exercice 2016, soit 3,26% du total du patrimoine livré.

Immeubles	Loyers potentiels en €	Surfaces vacantes en m ²
"Elegance" - 20 Avenue de Verdun, 6 rue de Sotteville - LA-GARENNE-COLOMBES (92)	15 360 €	66,23 m ²
"Sky" - 14, rue de Bezons - COURBEVOIE (92)	8 676 €	33,34 m ²
TOTAL	15 360 €	99,57 m²

Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes en 2016 (hors places de parkings), peut ainsi être estimé à 15 360 € sur l'ensemble du patrimoine en rythme annuel.

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 2016, la provision pour créances douteuses a été dotée à hauteur de 2 188,25 € au titre de plusieurs dossiers d'impayés. Le taux de provisionnement est de 0,40% des loyers quittancés. Ce taux, relativement peu élevé, provient du suivi régulier des locataires.

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 6 308,98 € en 2016.

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 2016.

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

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	131	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 Amarellés - 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	472	2 105 200,00	-	2 105 200,00
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	2 849 900,00	-	2 849 900,00
TOTAL			3 057	16 226 520,53	-	16 226 520,53

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 2016 en euros	Frais d'acquisition 2016 en euros	Valeur de reconstitution 2016 en euros	Expertises Valeur de réalisation HD 2015 en euros	Valeur en fin d'exercice 2015 en euros
510 000,00	40 000,00	550 000,00	510 000,00	583 103,76
2 050 000,00	140 000,00	2 190 000,00	2 040 000,00	2 135 934,77
2 430 000,00	170 000,00	2 600 000,00	2 430 000,00	2 558 642,00
2 410 000,00	170 000,00	2 580 000,00	2 390 000,00	2 287 640,00
1 650 000,00	110 000,00	1 760 000,00	1 650 000,00	1 870 500,00
1 820 000,00	130 000,00	1 950 000,00	1 820 000,00	2 105 200,00
1 870 000,00	130 000,00	2 000 000,00	1 870 000,00	1 835 600,00
2 820 000,00	190 000,00	3 010 000,00	2 810 000,00	2 849 900,00
15 560 000,00	1 080 000,00	16 640 000,00	15 520 000,00	16 226 520,53

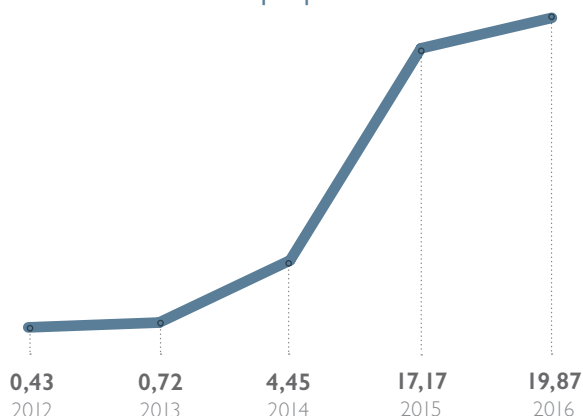
LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2016

LE RÉSULTAT COMPTABLE

Le résultat de l'exercice 2016 s'établit à 368 896,14 € soit 19,87 € par part contre 318 643,53 € soit 17,17 € par part au 31/12/2015. Cette augmentation du résultat comptable est directement liée à la livraison progressive des immeubles et de 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.

	Montant global en €	Montant unitaire en €
Résultat 2016	368 896,14	19,87
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	17 462,26	0,94
Total distribuable	386 358,40	20,82
Total distribué	371 220,00	20,00
Montant mis en report à nouveau	15 138,40	0,82
Distribution de plus-value en 2016	0,00	0,00
Total distribué en 2016	371 220,00	20,00

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 371 220 € soit 20 € pour une part, ce qui traduit la montée en puissance de l'exploitation du patrimoine.

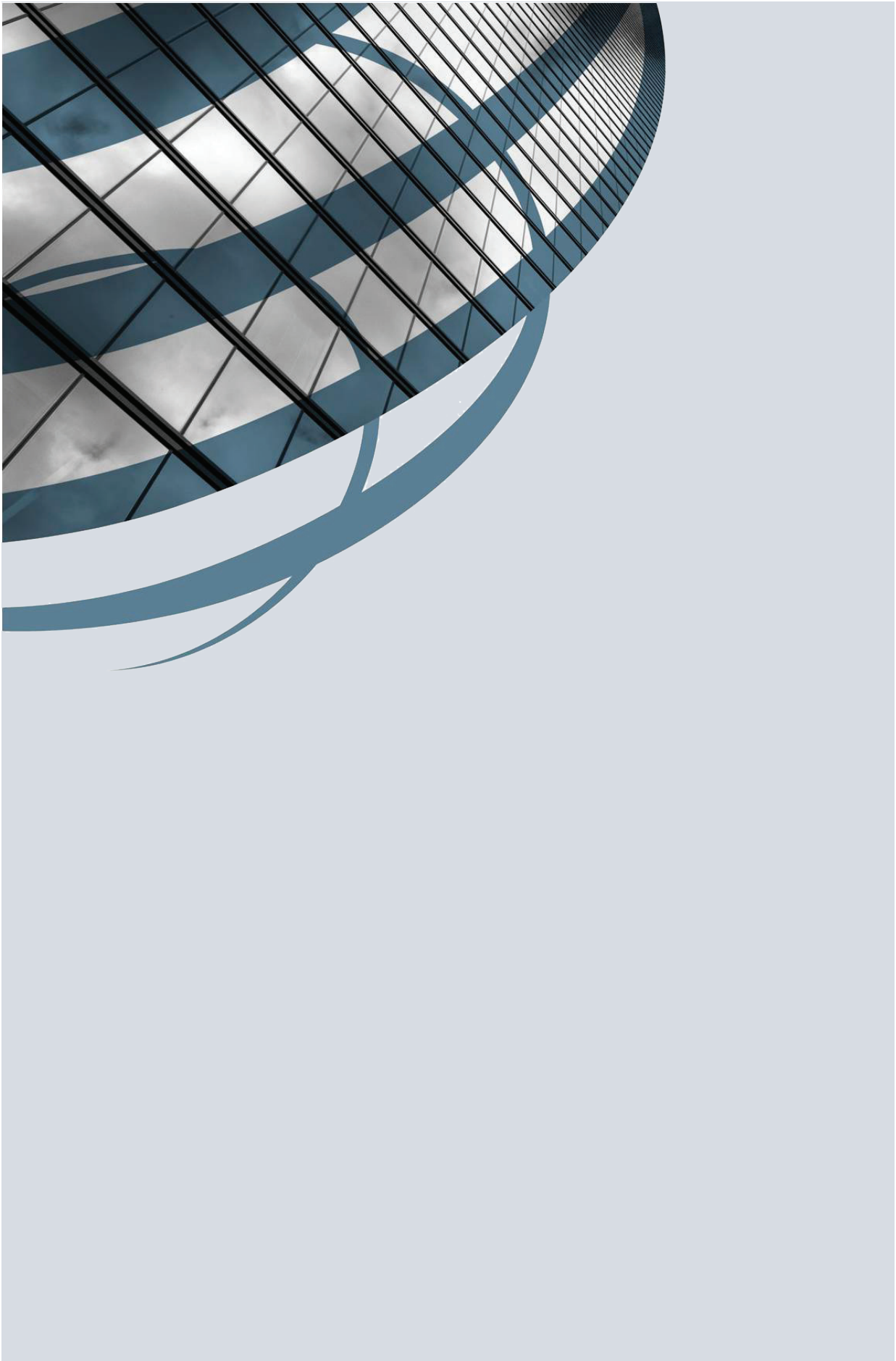
EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

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 indépendant. 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 2016 à :

	2016		Rappel 2015	Ecart en %
	Montant global	Pour une part	Pour une part	
Valeur comptable	16 753 056,63	902,59	902,72	-0,01%
Valeur de réalisation	16 086 536,10	866,68	864,65	0,23%
Valeur de reconstitution	19 021 092,63	1024,78	1022,54	0,22%

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 2016

Date de création de FRUCTIRÉSIDENCE BBC	11 juillet 2011
Capital social au 31/12/2016 en € (900 € nominal)	16 704 900
Nombre de parts au 31/12/2016	18 561
Répartition du capital (en % du nombre de parts)	95,27 % personnes physiques
	4,73 % personnes morales
Nombre d'associés au 31/12/2016	333
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.

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 2016, période de constitution du patrimoine de la Société.

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 (soit le 30/10/2024). 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	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
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 €
2015	16 704 900 €	-	18 561	333	-	1 028,20 €
2016	16 704 900 €	-	18 561	333	-	1 022,54 €

Évolution des conditions de cessions

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la gérance sur les cessions en € HT ⁽²⁾
2012	-	-	-	-
2013	-	-	-	-
2014	-	-	-	-
2015	-	-	-	-
2016	-	-	-	-

(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

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription ou valeur de reconstitution au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	999,70	1 034,26	1 051,85	1 028,20	1 022,54	1 024,78
Dividende versé au titre de l'année ⁽²⁾	-	-	4,40	17,00	20,00	20,00
Rentabilité de la part ⁽³⁾ en pourcentage	-	-	0,42 %	1,65 %	1,96 %	1,95 %
Report à nouveau cumulé par part	- 0,43	0,72	0,77	0,94	0,82	

(1) Valeur de reconstitution.

(2) Revenu prévisionnel 2017 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 dix membres au 31 décembre 2016. Le nombre maximum statutaire est de seize membres.

Compte tenu des 6 postes vacants et des 3 mandats arrivant à échéance, 9 postes sont à pourvoir au Conseil de Surveillance.

Nous vous indiquons à cet effet que Messieurs Christian BONNET, Jean-Paul DAUBISSE et Pascal WETTLE 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.

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 DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les mandats de Commissaire aux Comptes titulaire et suppléant arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Il est en conséquence proposé de renouveler en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit, et de nommer en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU, pour une durée de six exercices prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2022.

RESTRUCTURATION INTERNE DU GROUPE AEW EUROPE / CHANGEMENT DE SOCIETE DE GESTION

Nous vous informons de la mise en œuvre du partenariat noué entre NATIXIS GLOBAL ASSET MANAGEMENT et LA BANQUE POSTALE, concrétisé le 27 octobre 2016 par un rapprochement des entités d'AEW Europe et de CILOGER à la suite duquel CILOGER, société de gestion de portefeuille, est devenue filiale à 100 % d'AEW Europe, elle-même détenue à 60 % par NATIXIS GLOBAL ASSET MANAGEMENT et à 40 % par LA BANQUE POSTALE.

1. Les objectifs poursuivis et le contexte de l'opération

Dans le prolongement de cette première étape, il est projeté de regrouper, au sein d'une unique entité de gestion, sous la dénomination sociale « **AEW CILOGER** », les activités des quatre sociétés françaises du groupe, à savoir : AEW EUROPE, AEW EUROPE SGP, NAMI-AEW EUROPE et CILOGER.

La plateforme française pour la gestion de fonds immobiliers destinés à la clientèle des particuliers (SCPI et OPC I grand public) disposera, notamment, d'une capacité d'investissement européenne pour servir l'ensemble des réseaux de banques de détail et d'assurance du groupe BPCE et de La Banque Postale, ainsi que la clientèle externe, en particulier celle des Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGPI) avec lesquels des accords de commercialisation ont été conclus.

Cette opération vise à mettre en place une nouvelle organisation, gage d'une meilleure lisibilité et d'une plus grande efficacité. Elle simplifiera notamment la présentation commerciale du groupe AEW auprès des clients, tout en préservant les lignes métiers dédiées l'une à l'activité « Grand Public », l'autre à l'activité « Institutionnels » ;

La constitution d'environnements homogènes de gestion et de commercialisation des produits (Division Grand Public, d'une part et Division Institutionnels, d'autre part) donnera lieu, en outre, à la mise en place de dispositifs de contrôle et de gestion des risques, proches des activités opérationnelles, et donc plus efficaces.

2. Les modalités juridiques de réalisation de l'opération

D'un point de vue juridique, cette opération de regroupement des quatre sociétés prend la forme :

- d'un apport partiel d'actif à CILOGER par AEW EUROPE de toutes ses activités opérationnelles (essentiellement la gestion de mandats civils immobiliers et les activités de conseils immobiliers pour des clients institutionnels),
- d'une fusion par absorption des sociétés AEW EUROPE SGP et NAMI-AEW EUROPE par CILOGER – cette dernière étant au terme des opérations renommée AEW CILOGER.

Ces opérations, après avoir été arrêtées par les organes de gouvernance des entités du groupe courant mars 2017, seront soumises à l'accord des actionnaires desdites entités d'ici au 26 juin 2017.

L'opération, dans sa globalité, est également soumise à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers. L'obtention de l'autorisation préalable de l'Autorité des marchés financiers constituera une des conditions suspensives à lever, afin de permettre la réalisation de cette opération le 26 juin 2017.

3. Les caractéristiques de la société de gestion de Portefeuille à l'issue des opérations d'apport partiel d'actif/fusions

A l'issue des opérations d'apport partiel d'actif et de fusions, AEW CILOGER, filiale à 100 % d'AEW EUROPE, restera une société de gestion de Portefeuille gérant des Fonds d'Investissement Alternatifs (« FIA ») par nature sous forme de SCPI, d'OPCI dédiés plus particulièrement à une clientèle de particuliers, d'OPCI professionnels et de FIA par objet.

La société AEW CILOGER reprendra également à son compte les activités de gestion de mandats civils immobiliers et de conseils immobiliers, pour le compte de grands clients institutionnels français précédemment exercées par AEW Europe et AEW Europe SGP.

De par la compétence et l'expérience de ses équipes spécialisées, AEW CILOGER sera en mesure de développer des expertises très larges, tant au regard des stratégies d'investissement et du niveau de rentabilité/ risque que des typologies d'actifs immobiliers sous-jacents et que des zones géographiques d'investissement.

Ces activités de gestion s'appuieront sur des équipes internes et intégrées.

4. Décisions à prendre par l'assemblée dans le cadre de cette opération

Dans le cadre des opérations de restructuration décrites ci-dessus, il est envisagé notamment une fusion-absorption de la société **NAMI – AEW EUROPE**, gérante de la SCPI, par la société CILOGER (RCS Paris 329 255 046). L'activité de gérant de votre SCPI sera ainsi transférée et réalisée désormais par CILOGER qui sera renommée « **AEW CILOGER** ».

Il vous est proposé en conséquence de (i) statuer sur le changement de société de gestion de la Société et de nommer CILOGER, sous sa nouvelle dénomination sociale « **AEW CILOGER** », en remplacement de la société NAMI – AEW EUROPE et (ii) procéder à la modification de l'article 18 des statuts y afférent.

Cette décision sera prise sous les conditions suspensives suivantes :

- ✓ l'agrément de l'AMF sur la restructuration intra-groupe susvisée,
- ✓ la réalisation de l'apport partiel d'actifs par la société AEW EUROPE à la société CILOGER,
- ✓ la réalisation de la fusion-absorption de la société AEW EUROPE SGP par la société CILOGER,
- ✓ la réalisation de la fusion-absorption de la société NAMI-AEW EUROPE par la société CILOGER,
- ✓ la modification effective de la dénomination sociale de la société CILOGER – celle-ci étant renommée « **AEW CILOGER** ».



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 2017, la gestion de votre SCPI portera, dans un environnement économique toujours difficile, sur l'exploitation du patrimoine et notamment, la location des lots vacants ou libérés.

Ces axes visent à faire progresser le revenu distribué pour atteindre, 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)

	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
REVENUS										
- Recettes locatives brutes	-	-	0,47	7,21%	10,10	75,66%	28,53	94,82%	33,34	99,97%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	4,64	99,24%	5,20	79,76%	3,25	24,34%	1,56	5,18%	0,01	0,03%
- Produits divers	0,04	0,76%	0,85	13,03%	-	-	-	-	-	-
TOTAL	4,68	100,00%	6,52	100,00%	13,35	100,00%	30,09	100,00%	33,35	100,00%
CHARGES										
- Commissions de gestion	0,45	9,62%	0,66	10,13%	1,37	10,26%	3,26	10,83%	3,55	10,64%
- Autres frais de gestion	3,80	81,26%	4,94	75,80%	5,79	43,37%	5,52	18,34%	5,53	16,58%
- Entretien du patrimoine	-	-	-	-	0,01	0,05%	0,28	0,92%	0,34	1,02%
- Charges locatives non récupérables	0,01	0,12%	0,20	3,07%	1,73	12,96%	3,57	11,86%	4,02	12,05%
Sous-total charges externes	4,26	91,00%	5,80	88,99%	8,90	66,64%	12,63	41,96%	13,44	40,30%
Amortissements nets										
♦ Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
♦ Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes										
♦ Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
♦ Autres	-	-	-	-	-	-	0,30	1,00%	0,04	0,12%
Sous-total charges internes	-	-	-	-	-	-	0,30	1,00%	0,04	0,12%
TOTAL	4,26	91,00%	5,80	88,99%	8,90	66,64%	12,93	42,95%	13,48	40,42%
RÉSULTAT COURANT	0,42	9,00%	0,72	11,01%	4,45	33,36%	17,16	57,02%	19,87	59,58%
- Variation du report à nouveau	-0,42	9,00%	0,72	11,01%	0,05	0,40%	0,16	0,53%	-0,13	-0,39%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	4,40	32,96%	17,00	56,49%	20,00	59,97%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	-	-	-	-	4,40	32,96%	17,00	56,49%	20,00	59,97%

Emploi des fonds au 31 décembre 2016 (en euros)

Nature des éléments	Total au 31.12.2015*	Durant la période	Total au 31.12.2016*
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	(16 183 378,54)	-	(16 183 378,54)
- FRAIS D'ACQUISITION (Non récup)	-	-	-
- FRAIS DE FUSION (Non récup)	(95 771,77)	-	(95 771,77)
DIVERS			
- Travaux immobilisés	-	-	-
- Droits d'occupation	-	-	-
- Acquisitions en cours	-	-	-
- Engagements sur construction	-	-	-
Somme restant à investir	554 539,69	-	554 539,69

(*) 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 2016 (en euros)

Nature des éléments	31/12/2016 Global	31/12/2016 Par part	31/12/2015 Par part	Ecart 2015/2016 en %
Capitaux propres comptables	16 753 056,6 3€	902,59 €	902,72 €	-0,01%
Non valeurs	-			
Provision pour grosses réparations	-			
Valeur comptable des immeubles	16 226 520,53 €			
Valeur de réalisation des immeubles	15 560 000,00 €			
Écart de réévaluation	-666 520,53 €			
Écart de réévaluation sur engagement hors bilan**	-			
Valeur de réalisation***	16 086 536,10 €	866,68 €	864,65 €	0,23%
Frais d'acquisition des immeubles	1 080 000,00 €			
Frais de collecte	1 854 556,53 €			
Valeur de reconstitution brute	19 021 092,63 €	1 024,78 €	1 022,54 €	0,22%
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles	-			
Amortissement des frais de collecte	-			
Valeur de reconstitution nette	19 021 092,63 €	1 024,78 €	1 022,54 €	0,22%

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 2016.

Au cours de nos différentes réunions, la société de gestion nous a tenu 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

Le patrimoine de notre SCPI est désormais intégralement livré, le dernier appartement l'ayant été le 14/09/2015. La phase d'exploitation a, donc, débuté au cours de l'exercice et les taux d'occupation physique et financier au 31/12/2016, respectivement de 96,74% et de 97,88% en témoignent.

Nous vous précisons que les engagements de mise en location pendant 9 ans des logements acquis, contrepartie du régime fiscal Scellier BBC, arriveront à échéance entre juillet 2022 et octobre 2024. Cette dernière date est celle à partir laquelle la cession des parts détenues pourra être envisagée, **le prix de cession dépendant des acquéreurs potentiels. Toutefois, la cession des logements pourra être engagée plus précocément, c'est à dire dès l'arrivée à échéance de l'engagement de mise en location de chaque lot et que le produit de ces cessions éventuelles sera reversé aux associés.**

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

Notre Conseil de Surveillance s'est attaché à contrôler le délai de mise en location des actifs et le niveau de rotation locative. Il a invité la Société de Gestion à être attentive à ces indicateurs qui sont en lien direct avec la performance locative du patrimoine.

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers s'établir à 0,40% au 31/12/2016 contre 1,59% au 30/09/2016. Le niveau des impayés s'est globalement amélioré au cours de cet exercice et la société de gestion effectue un suivi rigoureux des locataires afin d'éviter les risques locataires.

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 368 896,14 € (soit 19,87 € par part), contre 318 643,53 € (soit 17,17 € par part) au titre de l'exercice précédent. Votre SCPI atteint ainsi un niveau de résultat qui devrait être relativement stable à l'avenir.

Sur le montant distribuable de 386 358,40 €, 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 371 220 € (soit 20 € par part) et de porter en report à nouveau la somme de 15 138,40 €.

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

Par ailleurs, la rémunération de 65 789,56 € 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

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 2016 et aucune part n'a été échangée au cours de l'exercice.

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.

Nous vous rappelons que 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.

VALEURS DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 2 mars 2017, des valeurs de réalisation et de

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

reconstitution déterminées par la société de gestion sur la base des expertises réalisées par l'expert de notre société, la société ICADE EXPERTISE. La valeur de réalisation reflète en quelque sorte la valeur théorique de notre Société sur la base d'une cession des actifs en bloc et occupés. La valeur de reconstitution représente, quant à elle, la valeur théorique qu'il conviendrait de payer pour reconstituer le patrimoine à l'identique à la date d'expertise.

Ces valeurs s'établissent respectivement à 866,68 € par part et 1 024,78 € par part.

Votre Conseil de Surveillance a pris connaissance des explications données par la Société de Gestion quant à l'écart entre ces valeurs et le prix de souscription payé à l'origine par les associés. Cet écart apparaît inhérent aux caractéristiques de l'investissement immobilier et il conviendra d'établir un bilan au terme de la vie de la SCPI. Ce point demeurera, pour notre Conseil de Surveillance, un point d'attention dans la durée pour valider la pertinence de la stratégie d'investissement. Il est évidemment trop tôt pour le faire, le patrimoine ayant été livré tout récemment.

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance de la SCPI Fructirésidence BBC était composé de dix membres au 31 décembre 2016. Le nombre maximum statutaire est de seize membres.

Compte tenu des 6 postes vacants et des 3 mandats arrivant à échéance, 9 postes sont à pourvoir au Conseil de Surveillance. Nous vous indiquons à cet effet que Messieurs Christian BONNET, Jean-Paul DAUBISSE et Pascal WETTLE 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.

NOMINATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRE ET SUPPLÉANT

Les mandats de Commissaire aux Comptes titulaire et suppléant arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale.

Nous vous proposons de renouveler en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit, et de nommer en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU, en remplacement de Monsieur Yves NICOLAS, pour une durée de six exercices prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2022.

CHANGEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION STATUTAIRE DE LA SCPI FRUCTIRÉSIDENCE BBC, SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Nous avons été pleinement informés du projet de restructuration des entités du groupe AEW, tel qu'il vous a été présenté par la société de gestion, suite au partenariat noué entre NATIXIS GLOBAL ASSET MANAGEMENT et LA BANQUE POSTALE.

L'objectif de cette restructuration est de créer une unique société de gestion française, sous la dénomination sociale « AEW CILOGER », regroupant les activités des quatre sociétés françaises du groupe, à savoir : AEW EUROPE, AEW EUROPE SGP, NAMI-AEW EUROPE et CILOGER.

Pour ce faire, il est envisagé notamment la fusion-absorption de NAMI-AEW EUROPE, société de gestion de la SCPI, par CILOGER (RCS Paris 329 255 046). La gérance de votre SCPI sera, par voie de conséquence, transférée et réalisée désormais par CILOGER qui sera renommée « AEW CILOGER ».

Il vous est ainsi proposé en conséquence de (i) statuer sur le changement de société de gestion et de nommer CILOGER, sous sa nouvelle dénomination sociale « AEW CILOGER », en remplacement de la société NAMI – AEW EUROPE, sous réserve de la réalisation des opérations de restructuration telles que présentées par la société de gestion et (ii) procéder à la modification de l'article 18 des statuts y afférent.

Le Conseil de Surveillance a décidé d'émettre un avis favorable sur les résolutions proposées. Ce rapprochement entre deux acteurs réputés de la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers nous apparaît a priori profitable aux associés de Fructirésidence BBC.

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 2016		Exercice 2015	
	Valeurs bilantielles 31/12/2016	Valeurs estimées 31/12/2016	Valeurs bilantielles 31/12/2015	Valeurs estimées 31/12/2015
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	16 226 520,53	15 560 000,00	16 226 520,53	15 520 000,00
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
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	16 226 520,53	15 560 000,00	16 226 520,53	15 520 000,00
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	43 688,02	43 688,02	42 790,68	42 790,68
Autres créances	59 447,61	59 447,61	28 587,92	28 587,92
Provisions pour dépréciation des créances	-6 313,41	-6 313,41	- 5 609,50	- 5 609,50
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	382 798,04	382 798,04	624 056,28	624 056,28
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	206 948,49	206 948,49	50 899,04	50 899,04
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	-38 838,60	-38 838,60	- 39 330,20	- 39 330,20
Dettes d'exploitation	-11 341,08	-11 341,08	- 60 518,87	- 60 518,87
Dettes diverses	-109 852,97	-109 852,97	- 112 015,39	- 112 015,39
TOTAL II	526 536,10	526 536,10	528 859,96	528 859,96
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	16 753 056,63		16 755 380,49	
Valeur estimée du patrimoine⁽¹⁾		16 086 536,10		16 048 859,96

⁽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 1^{er} juillet 1971

COMPTES DE L'EXERCICE

Analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2016 (en euros)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	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	14 355,73	3 106,53		17 462,26
Résultat en instance d'affectation	-	-		-
Résultat de la période				
Résultat de la période	318 643,53	-318 643,53	368 896,14	368 896,14
Acomptes sur distribution	-315 537,00	315 537,00	-371 220,00	-371 220,00
TOTAL GENERAL	16 755 380,49	-	-2 323,86	16 753 056,63

COMPTES DE L'EXERCICE

Compte de résultat (en euros)

Charges (hors taxe)	Exercice 2016		Exercice 2015	
	31/12/2016	Totaux partiels	31/12/2015	Totaux partiels
Charges immobilières		124 349,69		113 389,76
Charges ayant leur contrepartie en produits	-		-	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	6 308,98		5 118,85	
Grosses réparations	-		-	
Autres charges immobilières	118 040,71		108 270,91	
Charges d'exploitation de la société		127 213,02		126 578,78
Honoraires de gérance	65 789,56		60 493,67	
Frais d'actes et de contentieux	517,36		1 798,55	
Publicité, publications	27 863,37		29 757,28	
Impôts et taxes	-		-	
Autres charges d'exploitation	30 854,48		28 919,78	
Dotations aux amortissements				
- Frais d'augmentation de capital	-		-	
- Frais d'acquisition	-		-	
- Frais de constitution	-		-	
- Aménagements et installations	-		-	
Dotations aux provisions				
- Provisions pour créances douteuses	2 188,25		5 609,50	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour éventualités diverses	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Charges financières	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
- Commissions de souscription	-		-	
- Autres charges exceptionnelles	-		-	
- Frais de fusion	-		-	
Total des charges	251 562,71	251 562,71	239 968,54	239 968,54
Solde créditeur = bénéfice	368 896,14	368 896,14	318 643,53	318 643,53
TOTAL GÉNÉRAL	620 458,85	620 458,85	558 612,07	558 612,07
Produits (hors taxe)	Exercice 2016		Exercice 2015	
	31/12/2016	Totaux partiels	31/12/2015	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		618 798,87		529 609,19
Produits de l'activité immobilière				
- Loyers	548 077,97		474 773,26	
- Charges locatives facturées	70 720,90		54 835,92	
- Charges contractuelles facturées	-		-	
Produits annexes	-		0,01	
Transfert de charges	-		-	
Autres produits d'exploitation		1 484,34		-
Reprise de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	1 484,34		-	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour éventualités diverses	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Produits financiers		175,64		29 002,88
Produits financiers	175,64		29 002,88	
Produits exceptionnels		-		-
- Transfert de charges exceptionnelles	-		-	
- Produits exceptionnels divers	-		-	
Total des produits	620 458,85	620 458,85	558 612,07	558 612,07
Solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	620 458,85	620 458,85	558 612,07	558 612,07

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

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

INFORMATIONS DIVERSES

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

La valeur vénale des immeubles locatifs

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

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société ICADE EXPERTISE, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'assemblée générale du 19 juin 2015. 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.

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.

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 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.

Au 31 décembre 2016, le capital social s'élève à 16 704 900 € et la prime d'émission nette à 33 018,23 €.

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

Les cautions et garanties reçues en lieu et place des dépôts de garantie, ou en complément, s'élèvent à un montant maximum de 612 410,40 €. Ces cautions sont obtenues de garants - personnes physiques.

ANNEXES

TABLEAUX CHIFFRES

État de l'actif immobilisé avec entrées et sorties au 31 décembre 2016 (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	16 226 520,53	-	-	16 226 520,53
Agencements et installations	-	-	-	-
Constructions en cours	-	-	-	-
TOTAL	16 226 520,53	-	-	16 226 520,53

Tableau récapitulatif des placements immobiliers (en euros)

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	16 226 520,53	15 560 000,00	16 226 520,53	15 520 000,00
TOTAL	16 226 520,53	15 560 000,00	16 226 520,53	15 520 000,00
Agencements et aménagements	-	-	-	-
TOTAL	16 226 520,53	15 560 000,00	16 226 520,53	15 520 000,00

Inventaire détaillé des placements immobiliers (en euros)

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	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	2 050 000,00	2 135 934,77	2 040 000,00
Les Amarelles - MONTMORENCY (95)	2 558 642,00	2 430 000,00	2 558 642,00	2 430 000,00
Cours des Lys - SÈVRES (92)	2 287 640,00	2 410 000,00	2 287 640,00	2 390 000,00
Le Carré Sainte Anne - NANTES (44)	1 870 500,00	1 650 000,00	1 870 500,00	1 650 000,00
Le Sébastopol - TOULOUSE (31)	2 105 200,00	1 820 000,00	2 105 200,00	1 820 000,00
La Garenne Élégance - LA GARENNE COLOMBES (92)	1 835 600,00	1 870 000,00	1 835 600,00	1 870 000,00
Sky - COURBEVOIE (92)	2 849 900,00	2 820 000,00	2 849 900,00	2 810 000,00
TOTAL	16 226 520,53	15 560 000,00	16 226 520,53	15 520 000,00

ANNEXES

État des créances et des dettes au 31 décembre 2016 (en euros)

Créances		Dettes	
Créances locataires	43 688	Dépôts reçus	38 839
Charges locatives	-		
Locataires et comptes rattachés	43 688	Dettes financières	38 839
Créances fiscales	-	Locataires créditeurs	-
Fournisseurs débiteurs	-	Provisions charges locatives	-
Syndics	50 324	Gérants	3 541
Associés	-	Fournisseurs	7 800
Autres débiteurs	9 124	Dettes fiscales	-
Autres créances	59 448	Dettes d'exploitation	11 341
Provisions pour locataires douteux	-6 313	Associés	92 628
		Autres créditeurs	17 225
Provisions pour dépréciation des créances	-6 313		
		Dettes diverses	109 853
TOTAL GÉNÉRAL	96 822	TOTAL GÉNÉRAL	160 033

État des provisions (en euros)

	Au 01/01/16	Dotations	Reprises	Au 31/12/16
Provisions pour créances douteuses	5 609,50	2 188,25	1 484,34	6 313,41
TOTAL	5 609,50	2 188,25	1 484,34	6 313,41

Affectation du résultat de l'exercice 2015 (en euros)

Affectation		Résultat	
Résultat distribué	315 537,00	Report à nouveau de l'exercice précédent	14 355,73
Montant mis en report à nouveau	17 462,26	Résultat de l'exercice 2014	318 643,53
TOTAL	332 999,26	TOTAL	332 999,26

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Aux Associés,
Mesdames, Messieurs,

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 2016, 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 mandaté selon la convention signée en mars 2015 par les parties.

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 21 avril 2017
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 2016

Aux Associés,
Mesdames, Messieurs,

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'attache 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 2016, cette commission s'élève à 65 789,56 €.
- Des frais de constitution de dossier lors de succession de 149,50 €. Aucune commission n'a été versée à ce titre pour l'exercice 2016.
- 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 2016.

*Neuilly-Sur-Seine, le 21 avril 2017
Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste DESCHRYVER*

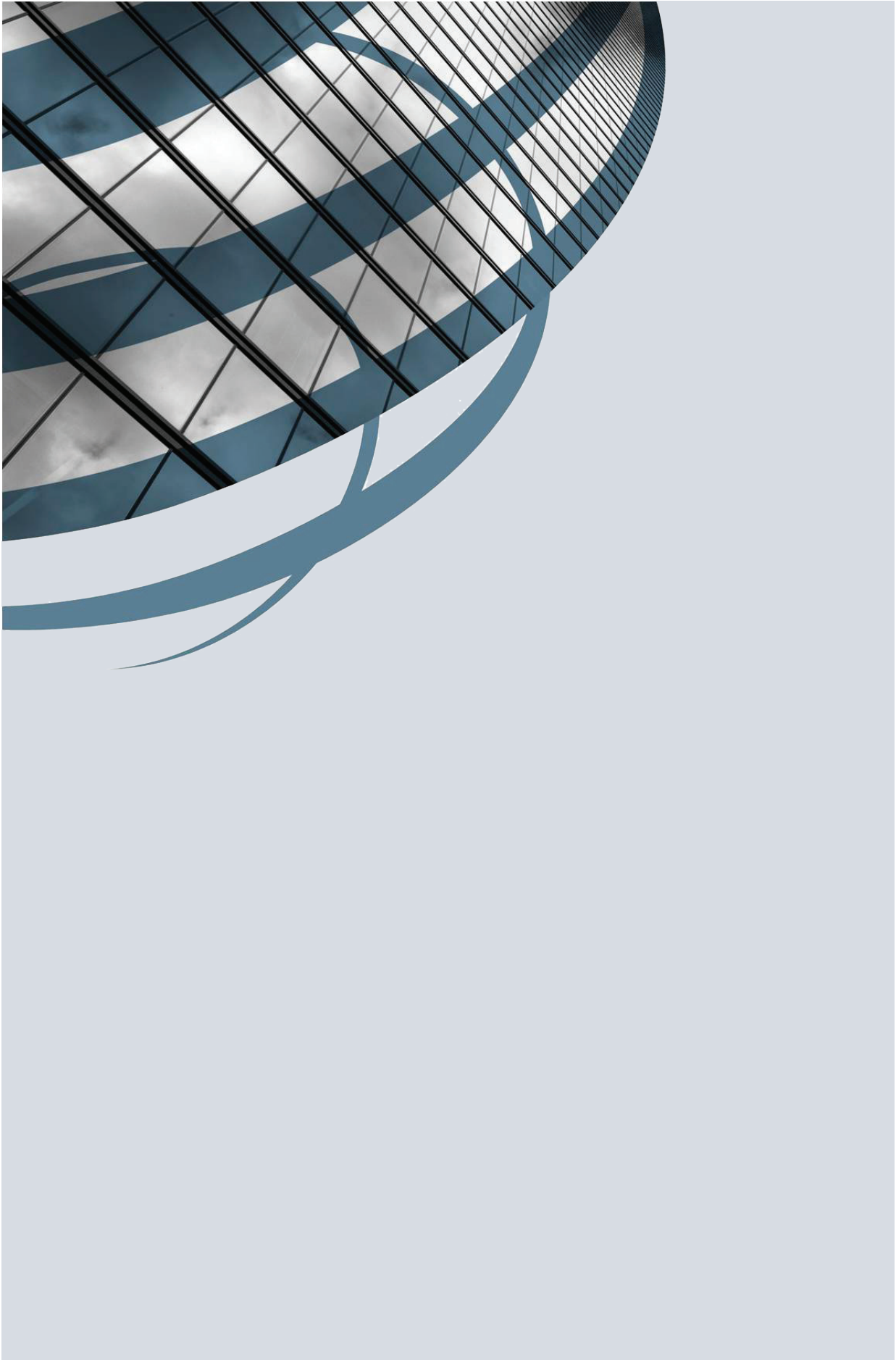
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 1^{ER} JUIN 2017

A TITRE ORDINAIRE

- 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 2016.
- 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 PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT en qualité de commissaire aux comptes titulaire.
- 10 ● Nomination de Monsieur Jean-Christophe GEORGHIU en qualité de commissaire aux comptes suppléant.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

- 11 ● Changement de la société de gestion statutaire de la SCPI FRUCTIRESIDENCE BBC, sous conditions suspensives.
- 12 ● Modification en conséquence de l'article 18 des statuts conformément aux dispositions législatives et réglementaires, sous conditions suspensives.
- 13 ● Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.



RÉSOLUTIONS

PROJET DES RÉSOLUTIONS SOU MIS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 1^{ER} JUIN 2017

A TITRE ORDINAIRE

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 2016.

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 368 896,14 € telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 386 358,40 € compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 17 462,26 €, elle convient de répartir aux associés une somme de 371 220,00 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 15 138,40 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 20,00 €.

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.

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 9), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, les 3 candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non élu
Monsieur Pascal WETTLE - (R)			
Monsieur Jean-Paul DAUBISSE - (R)			
Monsieur Christian BONNET - (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.

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 16 753 056,63 €, soit 902,59 € 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 16 086 536,10 €, soit 866,68 € 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 19 021 092,63 €, soit 1 024,78 € 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 2016.

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

RÉSOLUTIONS

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire.

Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2022.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, nomme Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant, en remplacement de Monsieur Yves NICOLAS.

Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2022.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

ONZIÈME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise :

- des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion,

et après avoir été informée :

- (i) du projet d'apport partiel d'actifs par la société AEW EUROPE à sa filiale détenue à 100%, la société CILOGER (ci-après, la « **Société Bénéficiaire** »), (ii) du projet de fusion-absorption de la société AEW EUROPE SGP par la Société Bénéficiaire, (iii) du projet de fusion-absorption de la société NAMI-AEW EUROPE par la Société Bénéficiaire, (iv) du projet de modification de la dénomination sociale de la Société Bénéficiaire – celle-ci étant renommée à l'issue de ces opérations « **AEW CILOGER** » et (v) plus généralement toutes les opérations liées (ci-après, la « **Restructuration Intra-Groupe** »),
- de la modification en conséquence, dans le cadre de la Restructuration Intra-Groupe, de la société de gestion de la Société,
- du dépôt d'un dossier par toutes les sociétés concernées par la restructuration auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) afin d'obtenir l'agrément de l'AMF sur la Restructuration Intra-Groupe,

Décide, sous conditions suspensives :

- (i) de l'agrément de l'AMF sur la Restructuration Intra-Groupe,
- (ii) de la réalisation de l'apport partiel d'actifs par la société

AEW EUROPE à la Société Bénéficiaire,

- (iii) de la réalisation de la fusion-absorption de la société AEW EUROPE SGP par la Société Bénéficiaire,
- (iv) de la réalisation de la fusion-absorption de la société NAMI-AEW EUROPE par la Société Bénéficiaire,
- (v) de la modification de la dénomination sociale de la Société Bénéficiaire – celle-ci étant renommée « **AEW CILOGER** »,

De nommer CILOGER, sous sa nouvelle dénomination sociale « AEW CILOGER », en qualité de société de gestion statutaire, pour une durée indéterminée.

Cette nomination prendra effet à compter de la levée de la dernière des conditions suspensives mentionnées ci-avant telle que constatée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société Bénéficiaire. Entre la date de la présente assemblée et la date d'effet du changement de société de gestion, la société NAMI-AEW EUROPE continuera d'assurer la gestion de la Société et elle conservera l'ensemble des pouvoirs prévus par les statuts.

Dans l'hypothèse où toutes ces conditions suspensives ne seraient pas réalisées au plus tard le 31 décembre 2017, la société NAMI-AEW EUROPE conserverait son mandat de Société de Gestion statutaire.

DOUZIÈME RESOLUTION

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, modifie sous réserve de la levée de l'ensemble des conditions suspensives prévues à la précédente résolution, l'article 18 des statuts comme suit :

« ARTICLE 18 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION.

La société AEW CILOGER, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP 07-000043, est désignée comme Société de Gestion pour la durée de la Société.

Tous pouvoirs sont conférés à la Société de Gestion pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article. »

Dans l'hypothèse où toutes ces conditions suspensives ne seraient pas réalisées au plus tard le 31 décembre 2017, l'article 18 des statuts ne serait pas modifié.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs à la Société de gestion de constater la réalisation définitive de la modification des statuts.

TREIZIÈME RESOLUTION

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.

SOCIÉTÉ DE GESTION

Directeur Général

Directeur Général Délégué

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

NAMI-AEW EUROPE

Monsieur Serge BATAILLIE
(Madame Isabelle ROSSIGNOL à partir du 01/01/2017)

Monsieur Arsène MARQUES

Monsieur Rémi FONTENAIS
(Madame Anne Parent à partir du 01/01/2017)

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

Monsieur Pascal WETTLE

Vice-Président

Monsieur Jean-Paul DAUBISSE

Membres

Monsieur Stéphane BARBELETTE
Monsieur Christian BONNET
Madame Nathalie BOULANGIER
Monsieur Jean-Pierre BOUSSIER
Monsieur Guy GALLIC
Monsieur Germinal MINGUILLON
Monsieur Joël PIERSON
SCI AAAZ, Représentée par Monsieur Serge BLANC

Commissaires aux Comptes

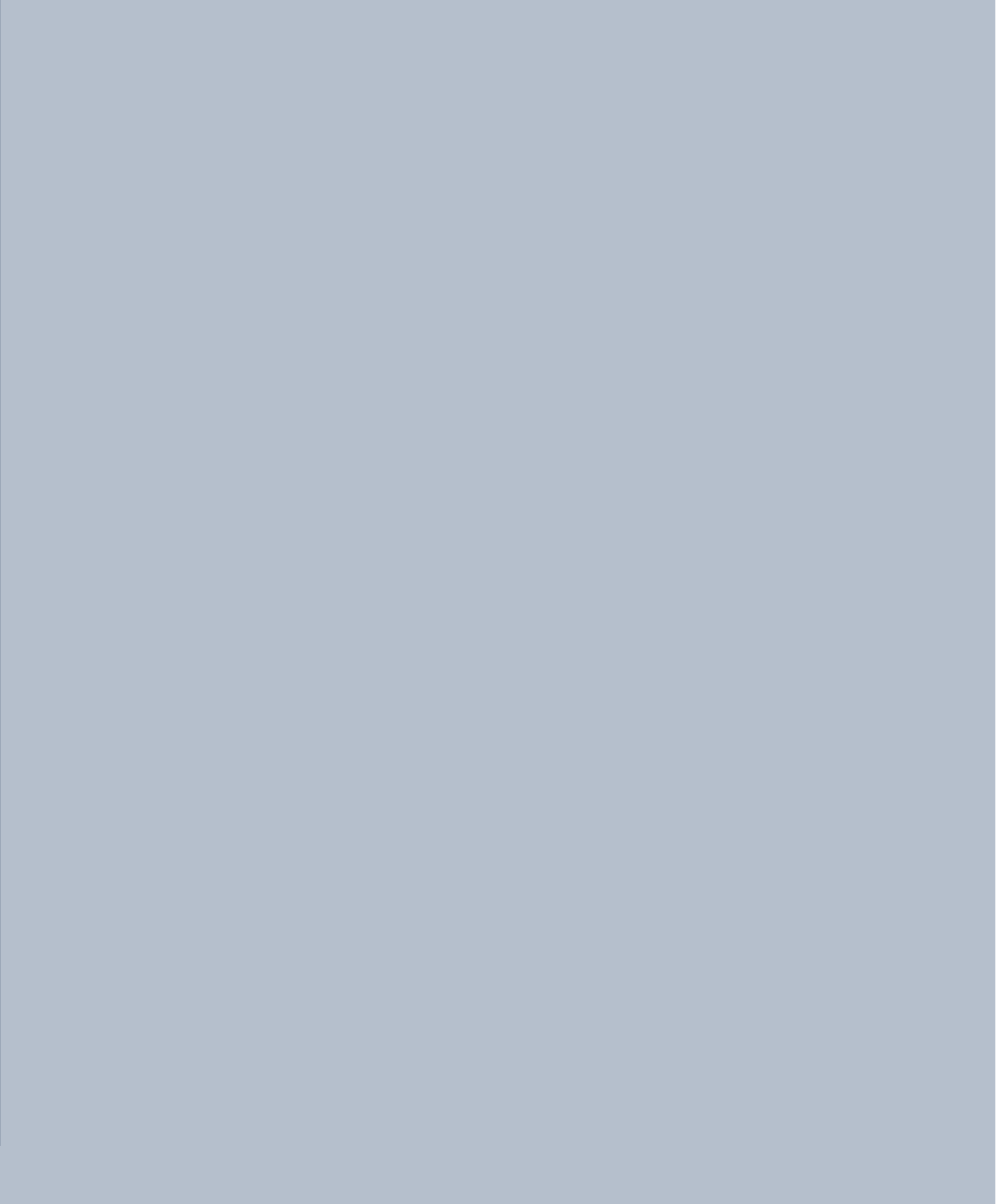
PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit, Titulaire,
Représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER

Monsieur Yves NICOLAS, Suppléant

Expert externe en évaluation

*(au sens de la réglementation
applicable aux SCPI)*

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 au titre de la Directive 2011/61/UE dite «Directive AIFM»

8-12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 Paris

Téléphone : 01 78 40 33 00

Téléphone service clients : 01 78 40 33 03

Télécopie : 01 78 40 66 24

Internet : www.namiaeweurope.com

Mail : infoscpi@namiaeweurope.com