



**FRUCTIRÉSIDENCE BBC**  
**RAPPORT ANNUEL**  
EXERCICE 2015

### **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 réuni en Assemblée Générale Ordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2015, 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 2015,
- ✓ les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,
- ✓ la composition du Conseil de Surveillance,
- ✓ la mission du Conseil de Surveillance,
- ✓ 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

### **Marché du neuf en France : Une reprise encore fragile**

Au troisième trimestre 2015, neuf mois après le rebond de l'activité, l'amélioration de la conjoncture se confirme mais reste encore fragile.

D'après les chiffres officiels du commissariat général au développement durable, l'activité de la promotion immobilière poursuit son redressement. Sur un an les mises en vente sont en hausse de 2,7% et les ventes progressent de 16% pour s'établir à 22 600 unités.

Les annulations de réservation ont augmenté significativement (2 400 logements après 2 130 au trimestre précédent), mais les abandons de programme sont en net recul.

Au total l'encours de logements proposés à la vente continue de baisser, mais se situe à un niveau relativement élevé de 98 800 logements environ, soit une diminution de 8 600 logements sur un an (-8,0%).

Les délais d'écoulement des appartements diminuent sur un an. Ils s'établissent à 3,9 trimestres en moyenne sur le troisième trimestre 2015, contre 5,1 trimestres au 3T 2014.

En cumul annuel, le nombre de logements autorisés s'élève à 371 700 unités, en baisse de 4,0% par rapport au cumul du 3T 2014. En revanche, le nombre de mises en chantier cumulées sur un an progresse légèrement (+0,5% sur la même période) à 354 700 logements.

### **Marché de l'ancien en France : Les transactions poursuivent leur reprise et les prix augmentent sur le trimestre**

Au niveau national, le nombre de transactions de logements anciens cumulées sur un an est en nette hausse avec 753 000 ventes conclues à la fin du 3T 2015 (+5,6% par rapport au 2T 2015). Il reste néanmoins toujours inférieur au plateau de plus de 800 000 ventes annuelles observé entre 2001 et 2007 et atteint de nouveau en 2011.

En Île-de-France, près de 43 000 logements anciens ont été vendus au 3T 2015, soit une progression de 17% par rapport à la moyenne de ces dix dernières années. Le nombre de ventes devient supérieur de 6% par rapport à la période de forte activité de 1999 à 2007.

D'après l'indice Notaires-INSEE, le prix de l'ancien augmente pour la première fois depuis fin 2011 à +0,3% par rapport au 2T 2015 en France métropolitaine. Cette remontée des prix est portée par l'Île-de-France (+0,8%) alors que les prix sont stables en province (+0,1%).

Après cette phase de légère hausse en Île-de-France, les prix devraient peu évoluer dans la Capitale dans les prochains mois. D'après les avant-contrats, on attend un prix au m<sup>2</sup> de 8 050 € en février 2016, proche de la valeur du 3T 2015 (8 040 €).

Le rythme annuel de progression des loyers des résidences principales reste stable à +0,7%, au 3T 2015. Après avoir été légèrement négative en début d'année, l'évolution de l'indice des prix à la consommation se stabilise à +0,1% sur un an. Parallèlement, l'indice de référence des loyers (IRL), reste stable, enregistrant une évolution annuelle inférieure à 0,5% pour le cinquième trimestre consécutif.

\* Sources : AEW Europe, Ministère de l'Écologie, 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 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 2015

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 2015 de 8 immeubles ou partie d'immeubles d'une surface totale de 3 057 m<sup>2</sup> pondérés pour une valeur d'expertise de 15 520 000 €, soit une moyenne d'environ 382 m<sup>2</sup> et de 1,94M€ euros par actif contre 382 m<sup>2</sup> et 1,96M€ euros par actif en 2014.

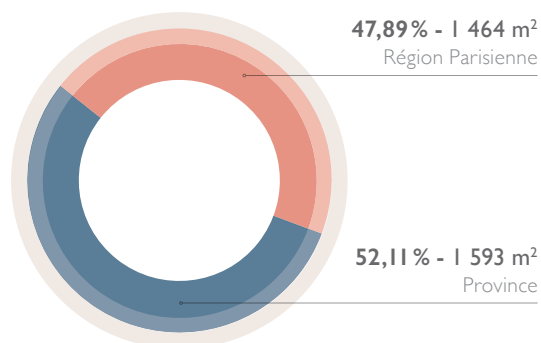
	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur en € <sup>(1)</sup>
<b>Patrimoine en m<sup>2</sup> (surfaces pondérées)</b>		<b>3 057 m<sup>2</sup></b>	<b>15 520 000 €</b>
<b>Nombre d'immeubles</b>	<b>8</b>		
- dont déjà livrés	8	3 057 m <sup>2</sup>	15 520 000 €
En région parisienne	4	1 464 m <sup>2</sup>	9 500 000 €
En province	4	1 593 m <sup>2</sup>	6 020 000 €

(1) Valeur d'expertise au 31/12/2015 hors droits.

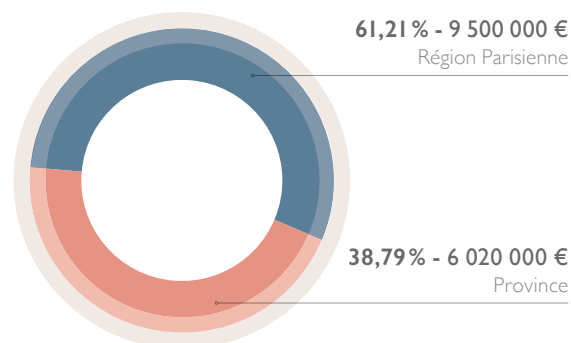
## COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Implantation géographique en m<sup>2</sup>



Répartition du patrimoine en valeur d'expertise



Le patrimoine de la SCPI Fructirésidence BBC est diversifié dans sa localisation et sa nature. Ainsi il est réparti entre la région parisienne pour 60,39 % et les principales métropoles régionales pour 39,61% 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 2015

Immeubles	Surfaces en m <sup>2</sup>	Nature	Date d'achat (VEFA)	Prix d'achat en € TTC frais d'actes inclus	Date de livraison
<b>Lyon Voie Lactée</b> 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
<b>Nantes - Carré Saint Anne</b> 26 Rue de la Bourdonnais - Nantes (44)	443	7 appartements + 7 parkings en ss 1 appartement + 1 parking en ss	04/10/2012 27/11/2012	1 710 500 € 160 000 € <b>1 870 500 €</b>	29/11/2013 29/11/2013
<b>La Garenne - Élégance</b> Avenue de Verdun 1916 - La Garenne Colombes (92)	306	5 appartements + 6 parkings	26/10/2012	1 835 600 €	24/04/2014
<b>Montmorency - Les Amarelles</b> Rue de la Paix - Montmorency (95)	446	9 appartements + 9 parkings en ss	28/06/2012	2 558 642 €	26/06/2014
<b>Strasbourg Jardin des 2 rives</b> 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
<b>Sèvres - Cours des Lys (résidence Séniors)</b> 72 à 78 Grande rue - Sèvres (92)	347	8 appartements + 8 parkings	12/10/2012	2 287 640 € (-21291 € pénalités de retard) <b>2 266 349 €</b>	23/12/2014
<b>Toulouse - Le Sébastopol</b> 4-6 Rue Sébastopol - Toulouse (31)	472	9 appartements + 9 parkings	24/10/2012	2 105 200 €	16/03/2015
<b>Courbevoie - Sky</b> 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
<b>Ensemble</b>	<b>3 057</b>	<b>58 logements</b>		<b>16 203 154 €</b>	

## LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Nombre de baux	58		
Nombre de nouveaux baux signés / renouvelés / avenant	30		
Surface totale	3 057 m <sup>2</sup>		
Surface vacante	- m <sup>2</sup>		
Dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	1,18 %*		
	31/12/2015	Rappel 31/12/2014	Moyenne trimestrielle sur 2015*
Taux d'occupation financier (TOF)**	97,98 %	NS	91,64 %
Taux d'occupation physique (TOP)***	100,00 %	NS	91,26 %

\* 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.

\*\*\* Non Significatif compte tenu de la montée en puissance du patrimoine.

## ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

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.

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.

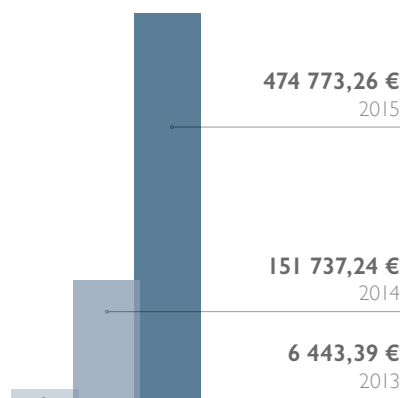
Les loyers demeurent globalement perçus dans des délais conformes aux usages.

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 30/10/2015 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 au cours des trois derniers exercices. Votre patrimoine est désormais en phase d'exploitation pleine.

Dans ce contexte, les loyers facturés ont augmenté de 213% passant de 151 737,24 € au 31/12/2014 à 474 773,26 € au 31/12/2015.





## Congés reçus et arrivées à échéance sur l'année 2015

Immeubles	Date de résiliation	Surfaces vacantes en m <sup>2</sup>	Date d'effet des baux
«Carré Sainte-Anne» - 26, Rue de la Bourdonnais à NANTES (44000)	09/03/2015	55,19 m <sup>2</sup>	27/01/2014
«Les Amarellés» - Esplanade de l'Europe / 3, Rue de la Paix à MONTMORENCY (95160)	31/01/2015	42,80 m <sup>2</sup>	25/08/2014
«Carré Sainte-Anne» - 26, Rue de la Bourdonnais à NANTES (44000)	01/09/2015	38,40 m <sup>2</sup>	29/01/2014
«Carré Sainte-Anne» - 26, Rue de la Bourdonnais à NANTES (44000)	11/07/2015	62,02 m <sup>2</sup>	18/08/2014
«Les Amarellés» - Esplanade de l'Europe / 3, Rue de la Paix à MONTMORENCY (95160)	04/08/2015	63,60 m <sup>2</sup>	22/08/2014
«Les Amarellés» - Esplanade de l'Europe / 3, Rue de la Paix à MONTMORENCY (95160)	06/09/2015	40,20 m <sup>2</sup>	05/09/2014
«Les Amarellés» - Esplanade de l'Europe / 3, Rue de la Paix à MONTMORENCY (95160)	27/06/2015	40,30 m <sup>2</sup>	16/07/2014
«Jardin des 2 rives» - Rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	08/09/2015	52,10 m <sup>2</sup>	22/08/2014
«Jardin des 2 rives» - Rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	16/06/2015	44,00 m <sup>2</sup>	01/09/2014
«Voie lactée» - 69, Rue André Bollier à LYON (69000)	01/10/2015	66,50 m <sup>2</sup>	03/10/2013
«Élégance» - 20, Avenue de Verdun - 6, Rue de Sotteville à LA GARENNE-COLOMBES (92250)	20/12/2015	40,83 m <sup>2</sup>	16/05/2014
<b>TOTAL</b>		<b>545,94 m<sup>2</sup></b>	

Soit au total **545,94 m<sup>2</sup>**, représentant 17,86 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI.

## Locations / renouvellements intervenus en 2015 (baux signés)

Immeubles	Date d'effet du bail	Surfaces vacantes en m <sup>2</sup>
«Carré Sainte-Anne» - 26, Rue de la Bourdonnais à NANTES (44000)	16/03/2015	62,48 m <sup>2</sup>
«Elegance» - Avenue de Verdun à LA-GARENNE-COLOMBES (92250)	15/03/2015	Parking
«Les Amarellés» - Esplanade de l'Europe / 3, Rue de la Paix à MONTMORENCY (95160)	19/02/2015	42,80 m <sup>2</sup>
«Carré Sainte-Anne» - 26, Rue de la Bourdonnais à NANTES (44000)	24/04/2015	55,19 m <sup>2</sup>
«Jardin des 2 rives» - Rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	30/04/2015	67,50 m <sup>2</sup>
«Le Sébastopol» - 4-6, Rue de Sébastopol à TOULOUSE (31000)	07/05/2015	41,10 m <sup>2</sup>
«Le Sébastopol» - 4-6, Rue de Sébastopol à TOULOUSE (31000)	14/04/2015	40,60 m <sup>2</sup>
«Le Sébastopol» - 4-6, Rue de Sébastopol à TOULOUSE (31000)	24/04/2012	40,70 m <sup>2</sup>
«Le Sébastopol» - 4-6, Rue de Sébastopol à TOULOUSE (31000)	24/04/2015	65,10 m <sup>2</sup>
«Le Sébastopol» - 4-6, Rue de Sébastopol à TOULOUSE (31000)	17/04/2015	63,50 m <sup>2</sup>

## GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

### Locations / renouvellements intervenus en 2015 (baux signés) (suite)

Immeubles	Date d'effet du bail	Surfaces vacantes en m <sup>2</sup>
«Le Sébastopol» - 4-6, Rue de Sébastopol à TOULOUSE (31000)	08/04/2015	39,70 m <sup>2</sup>
«Le Sébastopol» - 4-6, Rue de Sébastopol à TOULOUSE (31000)	18/05/2015	39,70 m <sup>2</sup>
«Le Sébastopol» - 4-6, Rue de Sébastopol à TOULOUSE (31000)	29/05/2015	64,80 m <sup>2</sup>
Sky - 14, Rue de Bezons à COURBEVOIE (92400)	13/05/2015	39,28 m <sup>2</sup>
Sky - 14, Rue de Bezons à COURBEVOIE (92400)	01/06/2015	72,60 m <sup>2</sup>
Sky - 14, Rue de Bezons à COURBEVOIE (92400)	01/06/2015	33,34 m <sup>2</sup>
Sky - 14, Rue de Bezons à COURBEVOIE (92400)	22/05/2015	66,95 m <sup>2</sup>
Sky - 14, Rue de Bezons à COURBEVOIE (92400)	01/06/2015	30,95 m <sup>2</sup>
«Carré Sainte-Anne» - 26, Rue de la Bourdonnais à NANTES (44000)	02/09/2015	38,40 m <sup>2</sup>
«Carré Sainte-Anne» - 26, Rue de la Bourdonnais à NANTES (44000)	04/08/2015	62,01 m <sup>2</sup>
«Les Amarelles» - Esplanade de l'Europe / 3, Rue de la Paix à MONTMORENCY (95160)	06/08/2015	63,60 m <sup>2</sup>
«Les Amarelles» - Esplanade de l'Europe / 3, Rue de la Paix à MONTMORENCY (95160)	07/09/2015	40,20 m <sup>2</sup>
«Les Amarelles» - Esplanade de l'Europe / 3, Rue de la Paix à MONTMORENCY (95160)	02/09/2015	40,30 m <sup>2</sup>
«Jardin des 2 rives» - Rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	20/08/2015	44,00 m <sup>2</sup>
«Le Sébastopol» - 4-6, Rue de Sébastopol à TOULOUSE (31000)	17/07/2015	76,90 m <sup>2</sup>
Sky - 14, Rue de Bezons à COURBEVOIE (92400)	17/07/2015	63,81 m <sup>2</sup>
«Voie Lactée» - 69 Rue André Bollier à LYON (69000)	24/11/2015	66,50 m <sup>2</sup>
«Elegance» - Avenue de Verdun à LA-GARENNE-COLOMBES (92250)	28/12/2015	40,83 m <sup>2</sup>
«Jardin des 2 rives» - Rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	14/10/2015	52,10 m <sup>2</sup>
Sky - 14, Rue de Bezons à COURBEVOIE (92400)	29/10/2015	57,91 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>1 512,85 m<sup>2</sup></b>

## Locaux vacants au 31 décembre 2015

Il n'y a pas de surfaces vacantes à la fin de l'exercice 2015. Le portefeuille est loué à 100%.

## 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 2015, la provision pour créances douteuses a été dotée à hauteur de 5 609,50 € au titre de plusieurs dossiers d'impayés.

### 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 5 118,85 € en 2015.

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 2015.

## 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.

## GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

### INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015

Immeubles	Date d'achat	Destination	Surfaces en m <sup>2</sup>	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 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	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
<b>TOTAL</b>			<b>3 057</b>	<b>16 226 520,53</b>	<b>-</b>	<b>16 226 520,53</b>

## GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

Expertises Valeur de réalisation HD 2015 en euros	Frais d'acquisition 2015 en euros	Valeur de reconstitution 2015 en euros	Expertises Valeur de réalisation HD 2014 en euros	Valeur en fin d'exercice 2014 en euros	Locataires
510 000,00	40 000,00	550 000,00	510 000,00	583 103,76	2
2 040 000,00	140 000,00	2 180 000,00	2 040 000,00	2 135 934,77	10
2 430 000,00	170 000,00	2 600 000,00	2 390 000,00	2 558 642,00	9
2 390 000,00	170 000,00	2 560 000,00	2 410 000,00	2 287 640,00	8
1 650 000,00	110 000,00	1 760 000,00	1 670 000,00	1 870 500,00	8
1 820 000,00	130 000,00	1 950 000,00	1 800 000,00	1 894 680,00	9
1 870 000,00	130 000,00	2 000 000,00	1 880 000,00	1 835 600,00	5
2 810 000,00	190 000,00	3 000 000,00	2 224 000,00	2 279 920,00	7
<b>15 520 000,00</b>	<b>1 080 000,00</b>	<b>16 600 000,00</b>	<b>14 924 000,00</b>	<b>15 446 020,53</b>	<b>58</b>

## LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2015

### LE RÉSULTAT COMPTABLE

Le résultat de l'exercice 2015 s'établit à 318 643,53 € soit 17,17 € par part contre 82 651,69 € soit 4,45 € par part au 31/12/2014.

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

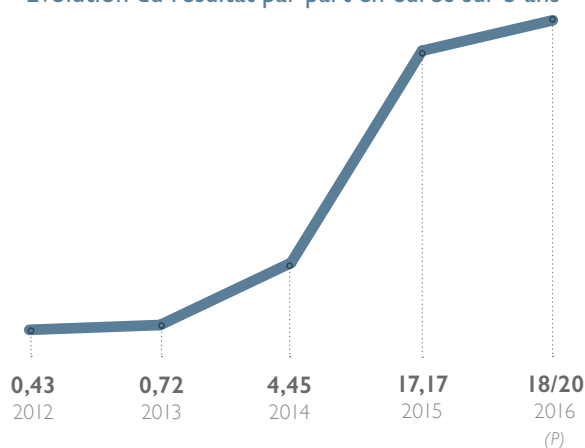
Les charges immobilières sont principalement constituées des charges locatives et des honoraires de commercialisation.

Les charges de structure restent, en revanche, stables.

Le résultat atteindra son « rythme de croisière » à compter de 2016.

	Montant global en €	Montant unitaire en €
Résultat 2015	318 643,53 €	17,17 €
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	14 355,73 €	0,77 €
<b>Total distribuable</b>	<b>332 999,26 €</b>	<b>17,94 €</b>
Total distribué	315 537,00 €	17,00 €
Montant mis en report à nouveau	17 462,06 €	0,94 €
Distribution de plus-value en 2015	-	-
<b>Total distribué en 2015</b>	<b>315 537,00 €</b>	<b>17,00 €</b>

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 315 537,00 € soit 17,00 € pour une part en forte progression par rapport à l'exercice 2014.

### 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 2015 à :

	2015		Rappel 2014	Ecart en %
	Montant global	Pour une part	Pour une part	
Valeur comptable	16 755 380,49 €	902,72 €	902,55 €	0,019 %
Valeur de réalisation	16 048 859,96 €	864,65 €	873,10 €	-0,97 %
Valeur de reconstitution	18 979 346,22 €	1 022,54 €	1 028,20 €	-0,55 %

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 2015

Date de création de FRUCTIRÉSIDENCE BBC	11 juillet 2011
Capital social au 31/12/2015 en € (900 € nominal)	16 704 900
Nombre de parts au 31/12/2015	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 31/12/2015	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 Fructirésidence 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 2015, 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 29/10/2015. 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 <sup>er</sup> janvier
2011	16 704 900 €	18 561 000 €	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 €
2015	16 704 900 €	-	18 561	333	-	1 028,20 €

### Évolution des conditions de cessions

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens <sup>(1)</sup>	Rémunération de la gérance sur les cessions en € HT <sup>(2)</sup>
2011	-	-	-	-
2012	-	-	-	-
2013	-	-	-	-
2014	-	-	-	-
2015	-	-	-	-

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

(2) Hors montants rétrocédés 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	2016
Prix de souscription ou valeur de reconstitution au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(1)</sup>	1 000,00	999,70	1 034,26	1 051,85	1 028,20	1 022,54
Dividende versé au titre de l'année	-	-	-	4,40	17,00	18/20 <sup>(2)</sup>
Rentabilité de la part <sup>(3)</sup> en pourcentage	-	-	-	0,42	1,65	1,96
Report à nouveau cumulé par part	- 0,42	- 0,43	0,72	0,77	0,94	

(1) Valeur de reconstitution.

(2) Revenu prévisionnel 2016 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<sup>er</sup> janvier.



## COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Le Conseil de Surveillance de la SCPI Fructirésidence BBC était composé de dix membres au 31 décembre 2015. Le nombre maximum statutaire est de seize membres.

Compte tenu des sept postes vacants (dont celui lié à la démission de Monsieur Gilles LAMARQUE début 2016) et des 2 mandats arrivant à échéance, 9 postes sont à pourvoir au Conseil de Surveillance.

Nous vous indiquons à cet effet que :

- ✓ (i) Messieurs Stéphane BARBELETTE et Germinal MINGUILLON 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 Madame Nathalie BOULANGIER.

Monsieur Gilles LAMARQUE n'a pas souhaité poursuivre son mandat; nous souhaitons le remercier très vivement pour sa participation active à la vie sociale de la SCPI Fructirésidence BBC.

## 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.

## 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 1er 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 2016, 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)

	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
- Recettes locatives brutes	-	-	-	-	0,47	7,21 %	10,10	75,66 %	28,53	94,82 %
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,10	0,10 %	4,64	99,24 %	5,20	79,76 %	3,25	24,34 %	1,56	5,18 %
- Produits divers	97,34	99,90 %	0,04	0,76 %	0,85	13,03 %	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>97,44</b>	<b>100,00 %</b>	<b>4,68</b>	<b>100,00 %</b>	<b>6,52</b>	<b>100,00 %</b>	<b>13,35</b>	<b>100,00 %</b>	<b>30,09</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
- Commissions de gestion	-	-	0,45	9,62 %	0,66	10,13 %	1,37	10,26 %	3,26	10,83 %
- Autres frais de gestion	97,86	100,43 %	3,80	81,26 %	4,94	75,80 %	5,79	43,37 %	5,52	18,34 %
- Entretien du patrimoine	-	-	-	-	-	-	0,01	0,05 %	0,28	0,92 %
- Charges locatives non récupérables	-	-	0,01	0,12 %	0,20	3,07 %	1,73	12,96 %	3,57	11,86 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>97,86</b>	<b>100,43 %</b>	<b>4,26</b>	<b>91,00 %</b>	<b>5,80</b>	<b>88,99 %</b>	<b>8,90</b>	<b>66,64 %</b>	<b>12,63</b>	<b>41,96 %</b>
Amortissements nets										
♦ Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
♦ Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes										
♦ Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
♦ Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	0,30	1,00 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,30</b>	<b>1,00 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>97,86</b>	<b>100,43 %</b>	<b>4,26</b>	<b>91,00 %</b>	<b>5,80</b>	<b>88,99 %</b>	<b>8,90</b>	<b>66,64 %</b>	<b>12,93</b>	<b>42,95 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>- 0,42</b>	<b>-0,43 %</b>	<b>0,42</b>	<b>9,00 %</b>	<b>0,72</b>	<b>11,01 %</b>	<b>4,45</b>	<b>33,36 %</b>	<b>17,16</b>	<b>57,02 %</b>
- Variation du report à nouveau	- 0,42	- 0,43 %	- 0,42	9,00 %	0,72	11,01 %	0,05	0,40 %	0,16	0,53 %
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	4,40	32,96 %	17,00	56,49 %
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	- 0,08	- 0,08 %	-	-	-	-	4,40	32,96 %	17,00	56,49 %

### Emploi des fonds au 31 décembre 2015 (en euros)

Nature des éléments	Total au 31.12.2014*	Durant la période	Total au 31.12.2015*
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	(11 228 278,54)	(4 955 100,00)	(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	(4 174 099,99)	4 174 099,99	-
- Engagements sur construction	(822 166,25)	822 166,25	-
<b>Somme restant à investir</b>	<b>513 373,45</b>	<b>41 166,24</b>	<b>554 539,69</b>

(\* ) 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 2015 (en euros)

Nature des éléments	31/12/2015 Global	31/12/2015 Par part	31/12/2014 Par part	Ecart 2014/2015 en %
Capitaux propres comptables	16 755 380,49 €	902,72 €	902,55 €	0,02 %
Non valeurs	-			
Provision pour grosses réparations	-			
Valeur comptable des immeubles	16 226 520,53 €			
Valeur de réalisation des immeubles	15 520 000,00 €			
Écart de réévaluation	- 706 520,53 €			
Écart de réévaluation sur engagement hors bilan**	-			
<b>Valeur de réalisation***</b>	<b>16 048 859,96 €</b>	<b>864,65 €</b>	<b>873,10 €</b>	<b>- 0,97 %</b>
Frais d'acquisition des immeubles	1 080 000,00 €			
Frais de collecte	1 850 486,26 €			
<b>Valeur de reconstitution brute</b>	<b>18 979 346,22 €</b>	<b>1 022,54 €</b>	<b>1 028,20 €</b>	<b>- 0,55 %</b>
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles	-			
Amortissement des frais de collecte	-			
<b>Valeur de reconstitution nette</b>	<b>18 979 346,22 €</b>	<b>1 022,54 €</b>	<b>1 028,20 €</b>	<b>- 0,55 %</b>

# 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 2015.

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 livrée, 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 31/12/2015, respectivement de 100% et de 97,98% en témoignent.

Nous vous précisons que les engagements de mise en location des logements acquis d'une durée de 9 années, 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, étant précisé que la cession des logements pourra être engagée, plus précocement, 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'établit à 1,18% au 31/12/2015 contre 1,59% au 30/09/2015. Le niveau des impayés doit également être maîtrisé au travers d'une politique rigoureuse de suivi, de relance et de mise en œuvre des recours légaux.

## 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 318 643,53 € (soit 17,17 € par part), contre 82 651,69 € (soit 4,45 € par part) au titre de l'exercice précédent, ce qui illustre bien la montée en puissance du véhicule.

Sur le montant distribuable de 332 999,26 €, 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 315 537 € (soit 17 € par part) et de porter en report à nouveau la somme de 17 462,26 €.

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

Par ailleurs, la rémunération de 60 493,67 € 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 2015.

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 11 mars 2016, 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. 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

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

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 864,65 € par part et 1 022,54 € 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.

*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

## COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance de la SCPI Fructirésidence BBC était composé de dix membres au 31 décembre 2015. Le nombre maximum statutaire est de seize membres.

Compte tenu des sept postes vacants et des deux mandats arrivant à échéance, 9 postes maximum seraient à pourvoir au Conseil de Surveillance. Compte tenu de ce qui suit, trois candidats se présentent à vos suffrages et ils sont donc susceptibles d'être élus.

Nous vous indiquons à cet effet que :

- ✓ Messieurs Stéphane BARBELETTE et Germinal MINGUILLON 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 ;
- ✓ Monsieur Gilles LAMARQUE n'a pas souhaité poursuivre son mandat ; nous souhaitons le remercier très vivement pour sa participation active à la vie sociale de notre SCPI ;
- ✓ Par ailleurs, la société de gestion a enregistré la candidature à un poste de membre du Conseil de Surveillance de Madame Nathalie BOULANGIER.



## **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 2015		Exercice 2014	
	Valeurs bilantielles 31/12/2015	Valeurs estimées 31/12/2015	Valeurs bilantielles 31/12/2014	Valeurs estimées 31/12/2014
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions	16 226 520,53	15 520 000,00	11 271 420,53	14 924 000,00
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	4 174 600,00	-
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>16 226 520,53</b>	<b>15 520 000,00</b>	<b>15 446 020,53</b>	<b>14 924 000,00</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	42 790,68	42 790,68	4 177,15	4 177,15
Autres créances	28 587,92	28 587,92	9 813,82	9 813,82
Provisions pour dépréciation des créances	- 5 609,50	- 5 609,50	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	624 056,28	624 056,28	1 349 570,69	1 349 570,69
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	50 899,04	50 899,04	137 308,44	137 308,44
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	-	-	-	-
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 39 330,20	- 39 330,20	- 24 625,00	- 24 625,00
Dettes d'exploitation	- 60 518,87	- 60 518,87	- 94 215,63	- 94 215,63
Dettes diverses	- 112 015,39	- 112 015,39	- 75 776,04	- 75 776,04
<b>TOTAL II</b>	<b>528 859,96</b>	<b>528 859,96</b>	<b>1 306 253,43</b>	<b>1 306 253,43</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>16 755 380,49</b>		<b>16 752 273,96</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine<sup>(1)</sup></b>		<b>16 048 859,96</b>		<b>16 230 253,43</b>

<sup>(1)</sup> 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 2015 (en euros)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	16 704 900,00			16 704 900,00
Capital en cours de souscription	-			-
<b>Primes d'émission</b>				
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
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecarts de réévaluation	-			-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-			-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	-			-
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	-			-
<b>Prime de fusion</b>	-			-
<b>Prélèvement sur prime de fusion</b>	-			-
<b>Réserves sur capital amorti</b>	-			-
<b>Report à nouveau</b>	13 372,44	983,29		14 355,73
<b>Résultat en instance d'affectation</b>	-	-		-
<b>Résultat de la période</b>				
Résultat de la période	82 651,69	-82 651,69	318 643,53	318 643,53
Acomptes sur distribution	-81 668,40	81 668,40	-315 357,00	-315 537,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>16 752 273,96</b>	<b>-</b>	<b>3 106,53</b>	<b>16 755 380,49</b>

## COMPTES DE L'EXERCICE

### Compte de résultat (en euros)

Charges (hors taxe)	Exercice 2015		Exercice 2014	
	31/12/2015	Totaux partiels	31/12/2014	Totaux partiels
<b>Charges immobilières</b>		<b>1 13 389,76</b>		<b>84 164,07</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	-		2 526,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	5 118,85		125,00	
Grosses réparations	-		-	
Autres charges immobilières	108 270,91		81 513,07	
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		<b>126 578,78</b>		<b>80 954,05</b>
Honoraires de gérance	60 493,67		25 452,77	
Frais d'actes et de contentieux	1 798,55		124,73	
Publicité, publications	29 757,28		16 842,82	
Impôts et taxes	-		-	
Autres charges d'exploitation	28 919,78		38 533,73	
Dotations aux amortissements				
- Frais d'augmentation de capital	-		-	
- Frais d'acquisition	-		-	
- Frais de constitution	-		-	
- Aménagements et installations	-		-	
Dotations aux provisions				
- Provisions pour créances douteuses	5 609,50		-	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour éventualités diverses	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
<b>Charges financières</b>	-	-	-	-
<b>Charges exceptionnelles</b>	-	-	-	<b>69,71</b>
- Commissions de souscription	-		-	
- Autres charges exceptionnelles	-		69,71	
- Frais de fusion	-		-	
<b>Total des charges</b>	<b>239 968,54</b>	<b>239 968,54</b>	<b>165 187,83</b>	<b>165 187,83</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>318 643,53</b>	<b>318 643,53</b>	<b>82 651,69</b>	<b>82 651,69</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>558 612,07</b>	<b>558 612,07</b>	<b>247 839,52</b>	<b>247 839,52</b>
Produits (hors taxe)	Exercice 2015		Exercice 2014	
	31/12/2015	Totaux partiels	31/12/2014	Totaux partiels
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		<b>529 609,19</b>		<b>187 470,33</b>
Produits de l'activité immobilière				
- Loyers	474 773,26		151 737,24	
- Charges locatives facturées	54 835,92		35 733,09	
- Charges contractuelles facturées	-		-	
Produits annexes	0,01		-	
Transfert de charges	-		-	
<b>Autres produits d'exploitation</b>	-	-	-	-
Reprise de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	-		-	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour éventualités diverses	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
<b>Produits financiers</b>		<b>29 002,88</b>		<b>60 369,19</b>
Produits financiers	29 002,88		60 369,19	
<b>Produits exceptionnels</b>	-	-	-	-
- Transfert de charges exceptionnelles	-		-	
- Produits exceptionnels divers	-		-	
<b>Total des produits</b>	<b>558 612,07</b>	<b>558 612,07</b>	<b>247 839,52</b>	<b>247 839,52</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>558 612,07</b>	<b>558 612,07</b>	<b>247 839,52</b>	<b>247 839,52</b>

# ANNEXES

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 2015, deux programmes ont été livrés : Le Sky à Courbevoie et Le Sebastopol à Toulouse représentant un investissement de 4 955 K€.

## INFORMATIONS DIVERSES

### ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

#### 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 m<sup>2</sup> aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.

✓ **méthode dite « par le revenu »** : elle est réalisée d'une part par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble. D'autre part par capitalisation du cash flow. Cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par

rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. A l'issue du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année. L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

#### Placements immobiliers

##### Immobilisations locatives

##### Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, augmenté, le cas échéant, des travaux ayant le caractère d'immobilisations ; il ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

En 2015, deux immeubles ont été livrés représentant un investissement total de 4 955 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 2015, les versements au titre des acquisitions en état futur d'achèvement se sont élevés à 657 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 syndics de copropriété sous déduction de la dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de



## ANNEXES

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 2015, le capital social s'élève à 16 704 900 € et la prime d'émission à 1 856 100 €.

## 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 732 456 €. Ces cautions sont obtenues de garants - personnes physiques.

## ANNEXES

### TABLEAUX CHIFFRES

État de l'actif immobilisé avec entrées et sorties au 31 décembre 2015 (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	11 271 420,53	4 955 100,00	-	16 226 520,53
Agencements et installations	-	-	-	-
Constructions en cours	4 174 600,00	631 847,00	4 806 447,00	-
<b>TOTAL</b>	<b>15 446 020,53</b>	<b>5 586 947,00</b>	<b>4 806 447,00</b>	<b>16 226 520,53</b>

Tableau récapitulatif des placements immobiliers (en euros)

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Récapitulation des placements immobiliers</b>				
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations	16 226 520,53	15 520 000,00	15 446 020,53	14 924 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>16 226 520,53</b>	<b>15 520 000,00</b>	<b>15 446 020,53</b>	<b>14 924 000,00</b>
Agencements et aménagements	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>16 226 520,53</b>	<b>15 520 000,00</b>	<b>15 446 020,53</b>	<b>14 924 000,00</b>

Inventaire détaillé des placements immobiliers (en euros)

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Habitations</b>				
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	2 135 934,77	2 040 000,00
Les Amarelles - MONTMORENCY (95)	2 558 642,00	2 430 000,00	2 558 642,00	2 390 000,00
Cours des Lys - SÈVRES (92)	2 287 640,00	2 390 000,00	2 287 640,00	2 410 000,00
Le Carré Sainte Anne - NANTES (44)	1 870 500,00	1 650 000,00	1 870 500,00	1 670 000,00
Le Sébastopol - TOULOUSE (31)	2 105 200,00	1 820 000,00	1 894 680,00	1 800 000,00
La Garenne Élégance - LA GARENNE COLOMBES (92)	1 835 600,00	1 870 000,00	1 835 600,00	1 880 000,00
Sky - COURBEVOIE (92)	2 849 900,00	2 810 000,00	2 279 920,00	2 224 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>16 226 520,53</b>	<b>15 520 000,00</b>	<b>15 446 020,53</b>	<b>14 924 000,00</b>

## ANNEXES

### État des créances et des dettes au 31 décembre 2015 (en euros)

Créances		Dettes	
Créances locataires	42 791	Dépôts reçus	39 330
Charges locatives	-		
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>42 791</b>	<b>Dettes financières</b>	<b>39 330</b>
Créances fiscales	-	Locataires créditeurs	-
Fournisseurs débiteurs	940	Provisions charges locatives	-
Syndics	27 648	Gérants	3 521
Associés	-	Fournisseurs	56 998
Autres débiteurs	-	Dettes fiscales	-
<b>Autres créances</b>	<b>28 588</b>	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>60 519</b>
Provisions pour locataires douteux	-5 610	Associés	83 972
		Autres créditeurs	28 044
Provisions pour dépréciation des créances	-5 610		
		<b>Dettes diverses</b>	<b>112 015</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>65 769</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>211 864</b>

### Affectation du résultat de l'exercice 2014 (en euros)

Affectation		Résultat	
Résultat distribué	81 668,40	Report à nouveau de l'exercice précédent	13 372,44
Montant mis en report à nouveau	14 355,73	Résultat de l'exercice 2014	82 651,69
<b>TOTAL</b>	<b>96 024,13</b>	<b>TOTAL</b>	<b>96 024,13</b>

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

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 2015, 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'arrêt 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 12 avril 2016  
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 2015**

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

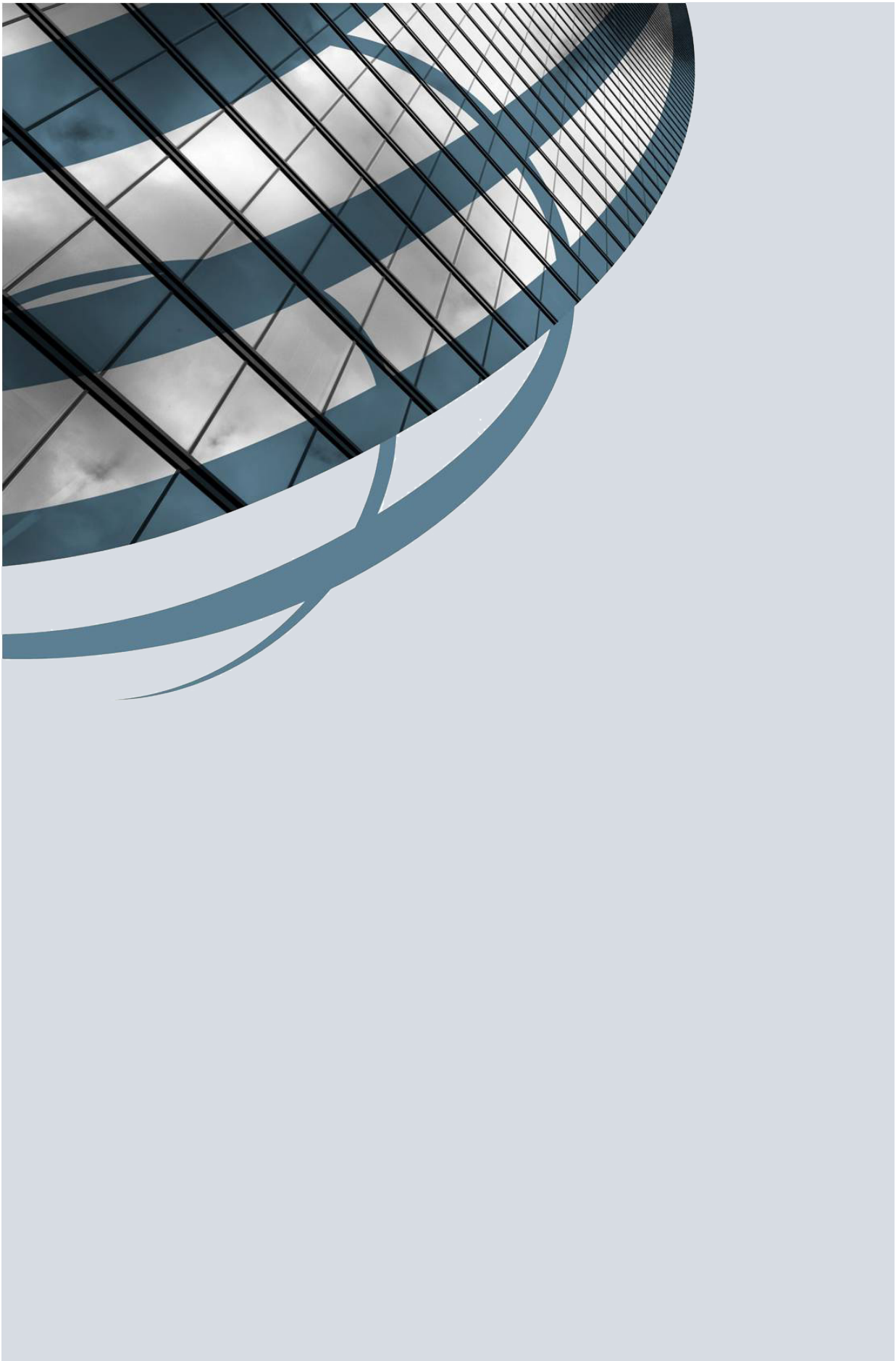
Conformément à l'article 21 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant:

- Une commission de gestion de 10 % HT du montant des recettes locatives et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2015, cette commission s'élève à 60 493,67 €.
- Des frais de constitution de dossier lors de succession de 149,50 €. Aucune commission n'a été versée à ce titre pour l'exercice 2015.
- 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 2015.

*Neuilly-Sur-Seine, le 12 avril 2016  
Le Commissaire aux Comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Jean-Baptiste DESCHRYVER*

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 21 JUIN 2016

- 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 2015.
- 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 ● Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.
- 10 ● Questions diverses.



# RÉSOLUTIONS

---

## PROJET DES RÉSOLUTIONS SOU MIS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 21 JUIN 2016

### 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 2015.

### 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 318 643,53 € telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 332 999,26 € compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 14 355,73 €, elle convient de répartir aux associés une somme de 315 537 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 17 462,26 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 17 €.

### 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 16 755 380,49 €, soit 902,72 € 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 16 048 859,96 €, soit 864,65 € 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 18 979 346,22 €, soit 1 022,54 € 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 2015.

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 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 2018, les 3 candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non élu
Madame Nathalie BOULANGIER - (C)			
Monsieur Stéphane BARBELETTE - (R)			
Monsieur Germinal MINGUILLON - (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, 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**

## NAMI-AEW EUROPE

Monsieur Serge BATAILLIE

**Directeur Général Délégué**

Monsieur Arsène MARQUES *(Depuis le 01/04/2015)*

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

Monsieur Rémi FONTENAIS

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Président**

Monsieur Pascal WETTLE

**Vice-Président**

Monsieur Jean-Paul DAUBISSE

**Membres**

Monsieur Stéphane BARBELETTE  
Monsieur Christian BONNET  
Monsieur Jean-Pierre BOUSSIER  
Monsieur Guy GALLIC  
Monsieur Gilles LAMARQUE  
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 - Tél. 01 78 40 33 03 Télécopie : 01 78 40 66 24 - Internet : [www.namiaeweurope.com](http://www.namiaeweurope.com)

Mail : [infoscpi@namiaeweurope.com](mailto:infoscpi@namiaeweurope.com)

