



RAPPORT ANNUEL
2020

FRUCTIRÉSIDENCE BBC
SCPI DE LOGEMENTS DE TYPE SCELLIER BBC



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

.....

Société par Actions Simplifiée au capital
de 828 510 euros

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS

Madame Isabelle ROSSIGNOL
Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI FRUCTIRÉSIDENCE BBC

.....

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Pascal WETTLE
Vice-président : Monsieur Jean-Paul DAUBISSE

MEMBRES DU CONSEIL

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS, représentée
par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER
Suppléant : Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

ICADE EXPERTISE



SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

04

- Éditorial
- Les chiffres clés au 31 décembre 2020
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

16

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

LES AUTRES INFORMATIONS

29

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

30

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

31

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

34

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

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15 JUIN 2021

36

- Ordre du jour
- Les résolutions

ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de FRUCTIRESIDENCE BBC, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2020.

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire d'un impact violent et sans précédent dans l'histoire moderne, et aux multiples répercussions qui ont transformé profondément les quotidiens professionnels et personnels.

Dans un contexte très incertain, les collaborateurs d'AEW ont continué à travailler avec professionnalisme et engagement, essentiellement à distance et dans des conditions plus difficiles, pour assurer la continuité de la gestion de votre SCPI.

Face à la crise, notre capacité d'adaptation et celle de nos partenaires se sont notamment illustrées par la mise en place de procédures de visites virtuelles de logements avec les agents immobiliers et commercialisateurs.

Par ailleurs, afin de simplifier et clarifier la présentation du groupe AEW auprès de tous ses clients et partenaires, et dans une logique de cohérence avec ses activités dans le monde, notre société de gestion, AEW Ciloger, a changé de nom en mars 2021 pour s'appeler « AEW ».

Cette évolution, sans aucune incidence sur la gestion et la liquidation de votre SCPI, ne porte que sur la dénomination sociale, et n'implique aucun changement dans les autres mentions légales, la gouvernance, et la structure de l'actionariat.

AEW reste par ailleurs organisée en France autour de ses deux activités, les fonds destinés à la clientèle Grand Public et les solutions destinées à la clientèle Institutionnelle.

• L'année 2020 a souligné la capacité de résistance de l'immobilier résidentiel ancien, que cela soit à l'échelle générale du marché ou à l'échelle particulière de votre SCPI. La résilience du logement et son profil défensif attirent ainsi de plus en plus les investisseurs institutionnels. Leur volume d'achat en bloc représentait 1 Md€ chaque année il y a 5 ans, contre 3 à 4 fois plus en 2020.

Malgré les différentes mesures mises en place pour lutter contre la propagation de la COVID-19, et notamment les différents confinements, les ventes de logements anciens ne se sont contractées que de 3% en 2020. Le nombre de transactions dépasse légèrement le million, après une année 2019 record à près d'1,1 million, et s'avère comparable aux années précédentes.

Les banques ont cherché à répondre à la demande de crédits immobiliers des particuliers, en dépit de la crise et de ses conséquences macroéconomiques et financières. En même temps, la durée moyenne des prêts a enregistré un nouveau record, à 20,3 années.

Les taux d'intérêt, en restant à leur point bas historique, ont soutenu la capacité d'achat des ménages. Néanmoins, après plusieurs années consécutives d'augmentation, la production des crédits à l'habitat a diminué de 2 Mds€, à 22,5 Mds€. Elle devrait toutefois rester solide, les conditions d'octroi ayant été assouplies en décembre, notamment pour favoriser les primo-accédants.

La hausse des prix s'atténue elle aussi. Au niveau national, le prix du m² est en augmentation de 3,4%, avec des disparités selon les territoires. A Paris, le m² passe ainsi de 10 850 €/m² à 10 700 €, soit une baisse d'environ 1%. A l'inverse, la province voit ses prix augmenter de 2%

pour les appartements et de plus de 3% pour les maisons.

La situation actuelle a bouleversé la demande, à savoir que les maisons sont désormais les biens les plus recherchés avec une demande en hausse de 10%. La demande d'appartements diminue quant à elle de 9%.

• Au vu du contexte de pandémie de l'année 2020, du confinement des réseaux de distribution et des mesures d'aménagements des loyers commerciaux, c'est sans surprise que la collecte nette des SCPI s'est contractée de 30% par rapport à 2019. Toutefois, reflet de leur solidité et de leur attractivité persistante, les SCPI ont finalement collecté 6 Mds€, faisant de 2020 la 3^{ème} plus forte collecte de leur histoire.

Les SCPI de bureaux avec 3 Mds€, dominant encore largement la collecte (50% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1,5 Md€ (25%), les SCPI spécialisées pour 1 Md€ (16%), et les SCPI de commerces pour 245 M€ (4%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 170 M€, dont la moitié concerne des SCPI non fiscales, en progression de 9% par rapport à 2019.

Avec un total de 1,25 Md€ échangé, le marché secondaire connaît une nette évolution positive de 25% par rapport à 2019. Signe de la confiance des associés, le nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année ne représente que 0,15% de la capitalisation, à comparer à 0,12% en 2019.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2020 atteint 71 Mds€, en augmentation de 9% par rapport au début de l'année.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2 Mds€ en 2020 après 2,8 Mds€ en 2019 (-30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 20 Mds€ (+8%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) est de 91 Mds€.

Concernant FRUCTIRESIDENCE BBC :

- La crise sanitaire a eu un impact contenu sur les taux d'occupation. A la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier s'établit à 93,22%, stable par rapport à la fin de l'exercice précédent (93,14%). Calculé sur l'ensemble de l'année 2020, ce taux est en diminution du fait de 2 logements immobilisés pour travaux en début d'année, et qui ont été reloués en septembre 2020.
- La proportion de locataires ayant demandé des aménagements de loyers a été très réduite, grâce au mécanisme de chômage partiel mis en place par l'Etat qui a aidé les locataires fragilisés, et le taux d'encaissement des loyers est demeuré à son excellent niveau habituel, à 100%.

- L'activité locative est restée active, le taux de rotation des locataires s'établissant à 21%. Ainsi, 12 logements se sont libérés et 12 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2020, 4 logements sont à re-louer, dont 2 ont trouvé preneur à effet de janvier 2021.

- Le montant des loyers facturés en 2020 diminue de 21 K€, à 527 235 €, inférieur de 2% à la moyenne des cinq derniers exercices.

- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2020 font ressortir une valorisation de 16,12 M€, en hausse de 2,2% par rapport à 2019. L'essentiel du patrimoine expertisé (85%) ayant été livré en 2014 et 2015, la valeur d'expertise totale est encore inférieure de 0,7% à son prix de revient.

Rappelons toutefois que la valeur d'expertise est déterminée en considérant les logements occupés et « en bloc », sans donc prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation, ...).

- Le résultat de l'exercice 2020 s'établit à 297 618 €, en diminution de 17% (- 59 K€) par rapport à 2019, impacté essentielle-

ment par la contraction des loyers facturés (-21 K€) et l'augmentation des charges immobilières non récupérables (+ 24 K€).

- Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 16,26 € par part, à comparer à un résultat de 16,05 € par part. Le report à nouveau (réserves), qui a été sollicité à hauteur de 0,21 € par part, représente 1 mois de distribution courante en fin d'exercice.

—
Isabelle ROSSIGNOL
 Directeur Général délégué d'AEW



Chiffres clés

au 31 décembre 2020

- DATE DE CRÉATION
11 juillet 2011
- TERME STATUTAIRE
27 juillet 2024
- NOMBRE D'ASSOCIÉS
333
- NOMBRE DE PARTS
18 561
- CAPITAUX COLLECTÉS
18 561 000 euros
- VALEUR DE RÉALISATION
16 658 260 euros (soit 897,49 euros par part)
- REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART
16,26 euros
- PATRIMOINE
58 logements
- DATE DE LOCATION DU DERNIER APPARTEMENT
23 octobre 2015
- FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS
23 octobre 2024

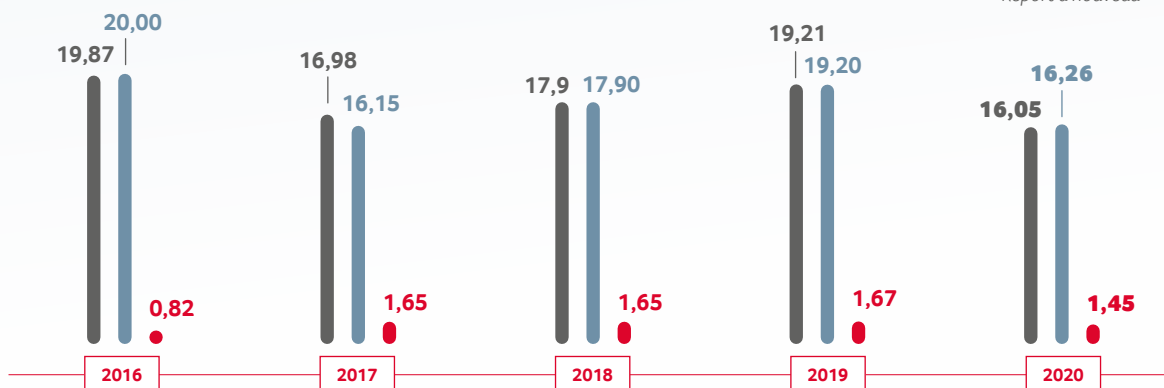


VALEURS SIGNIFICATIVES

	Global	Par part	Variation 2020/2019
Valeur comptable	16 764 780	903,23	-0,02%
Valeur vénale / expertise	16 120 000	868,49	2,15%
Valeur de réalisation	16 658 260	897,49	2,06%
Valeur de reconstitution	19 716 537	1 062,26	2,16%

RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

En valeur vénale, le patrimoine de FRUCTIRESIDENCE BBC est réparti à 61% en région parisienne et à 39% en province.

Les logements situés en région parisienne sont en zone A ou A bis du dispositif Scellier ; ceux situés en province sont en zone B1 du même dispositif.

Le patrimoine est composé de 58 appartements labellisés BBC (bâtiment Basse Consommation), localisés sur 8 sites. Il totalise 3 057 m², localisés à 48% en région parisienne et 52% en province.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

39%



61%

• Ile-de-France hors Paris	9 870 000 €
• Province	6 250 000 €
• Total	16 120 000 €

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

39%



61%

• Zone A/Abis «scellier BBC»	9 870 000 €
• Zone B1 «scellier BBC»	6 250 000 €
• Total	16 120 000 €

L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	18 561 000	-	18 561 000
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 1 727 310	-	- 1 727 310
- Achat d'immeubles	- 16 226 521	-	- 16 226 521
- Titres de participations contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ⁽¹⁾	- 95 772	-	- 95 772
= sommes restant à investir	511 398	-	511 398

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

96,4% des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés – commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles.

VALEUR SIGNIFICATIVE DU PATRIMOINE

La société ICADE EXPERTISE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné pour cinq exercices sociaux par l'Assemblée générale du 10 juillet 2020, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), il a été procédé à la détermination de trois valeurs:

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs;
- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait FRUCTIRESIDENCE BBC de la vente de la totalité des actifs;

- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	16 226 521
VALEUR COMPTABLE NETTE	16 226 521
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	16 120 000

<i>en euros</i>	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
- Valeur nette comptable des immeubles	16 226 521		
- Provisions pour gros entretien			
- Autres éléments d'actifs		538 260	538 260
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits	538 260	16 120 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			17 250 000
- Commission de souscription théorique			1 928 277
TOTAL GLOBAL	16 764 780	16 658 260	19 716 537
NOMBRE DE PARTS	18 561	18 561	18 561
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	903,23	897,49	1 062,26

La valeur de réalisation s'établit à 897,49 € par part, inférieure de 10% au prix de souscription de 1 000,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 1 062,26 € par part, supérieure de 6% au prix de souscription de 1 000,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

	Prix de revient au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2020 en euros	Écart Expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Variation hors droits 2020/2019 en %
Ile-de-France (hors Paris)	9 531 782	9 870 000	3,55	10 560 000	9 570 000	3,13
Province	6 694 739	6 250 000	-6,64	6 690 000	6 210 000	0,64
TOTAUX	16 226 521	16 120 000	-0,66	17 250 000	15 780 000	2,15

Au 31 décembre 2020, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 16 120 000 €, en hausse de 2,15% par rapport à l'exercice précédent, soit + 3,13% pour les logements situés en Ile-de-France et + 0,64% pour les logements de province.

Sur les 8 sites expertisés :

- 2 ont une valeur stable
- 4 ont une valeur en progression de 1,5% en moyenne ;
- 1 a une valeur en progression de 4%;

- et 1 site enregistre une variation positive de 10%.

Rappelons toutefois que la valeur d'expertise est déterminée en considérant les logements occupés et « en bloc », sans donc prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation, ...)

L'essentiel du patrimoine expertisé (85%) ayant été livré en 2014 et 2015, la valeur d'expertise totale est encore inférieure de 0,7% à son prix de revient. L'évaluation droits inclus de l'ensemble

des immobilisations locatives est supérieure de 6% à leur prix de revient.

Depuis la fin de l'année 2015, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'expertise des immeubles hors droits et en bloc est en progression de 3,9%.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le montant des loyers facturés en 2020 diminue de 21 K€, à 527 235 €, inférieur de 2% à la moyenne des cinq derniers exercices. La proportion de locataires ayant demandé des aménagements de loyers a été très réduite, le mécanisme de chômage partiel mis en place par l'Etat ayant pu aider les locataires les plus fragiles, et le taux d'encaissement des loyers est demeuré à son excellent niveau habituel, à 100%.

L'activité locative est restée active, le taux de rotation des locataires s'établissant à 21%. Ainsi, 12 logements se sont libérés et 12 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2020, 4 logements sont à relouer, dont 2 ont trouvé preneur à effet de janvier 2021.

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué le 23 octobre 2015. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans part à compter de cette date, soit jusqu'au 23 octobre 2024.

12 logements de FRUCTIRESIDENCE BBC ont été libérés durant l'année 2020 (713 m²), et 12 ont été reloués (742 m²). Le taux de rotation des locataires, à 21%, diminue sensiblement de 5 points par rapport à 2019. L'activité locative a néanmoins été soutenue, notamment au second semestre (6 congés sur 12 et 8 relocations sur 12), les locataires qui avaient donné congé avant le confinement du mois de mars ayant demandé la prolongation de leur bail.

Au total, au 31 décembre 2020, 4 logements sont à louer (248 m², soit 8% de la superficie totale), nombre identique à celui du début d'année, représentant des loyers estimés à 46 K€ en rythme annuel. Toutefois, sur ces 4 logements, 2 ont été reloués à effet sur janvier 2021, ramenant le stock réel à 2 (132 m²).

Les 2 appartements sis à La-Garenne-Colombes, qui étaient inoccupés à la clôture de l'exercice précédent en raison d'un dégât des eaux, ont été reloués septembre 2020, après des travaux correctifs pris en charge par le promoteur de l'immeuble. Une procédure judiciaire est en cours en vue d'obtenir réparation des pertes locatives.

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

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements (vacants pour travaux par exemple).

Au 31 décembre 2020 le taux d'occupation physique s'élève à 91,90% contre 90,93% à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 92,91% sur l'exercice (97,6% en 2019).

Toujours au 31 décembre 2020, le taux d'occupation financier est de 93,22%, stable par rapport à la fin de l'année 2019 (93,14%). Il est en moyenne

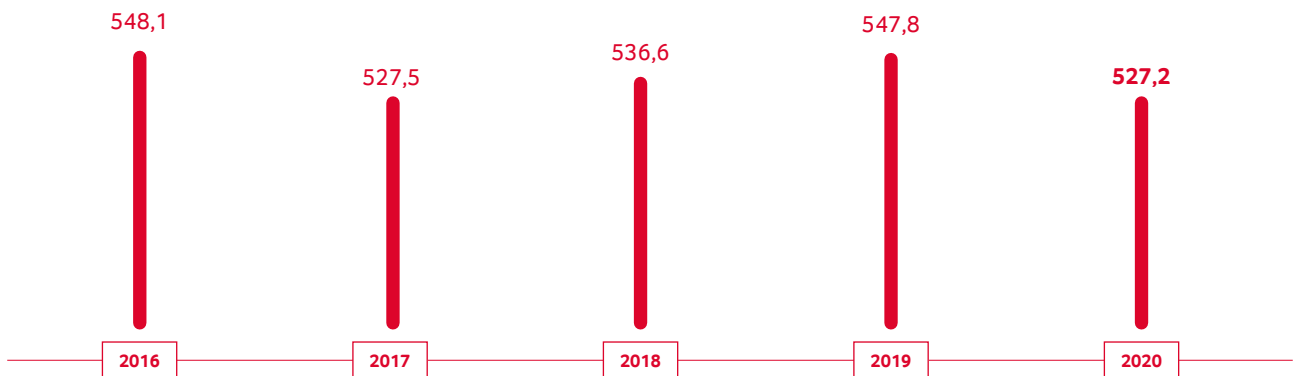
de 91,98% sur l'exercice (97,60% en 2019), affecté par les 2 logements en travaux à La-Garenne-Colombes.

Compte tenu du contexte sanitaire, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine a été de 3,3 mois sur l'exercice, et proche de 2 si l'on exclut les 2 logements en travaux à La-Garenne-Colombes (0,5 en 2019).

Traduction d'une moindre occupation moyenne du patrimoine, les loyers facturés sur l'exercice 2020 s'établissent à 527 235 €, en contraction de 4% par rapport à 2019 (547 824 €), soit - 21 K€. Ils sont inférieurs de 2% à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2016 à 2020).

Compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en 2015, l'exercice 2020 est le cinquième exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine

ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS
(en K€)



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure excellent à 101% (100% en 2019 et 2018).

Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par AEW.

Le patrimoine étant récent, les travaux d'entretien restent modérés. L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la location du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 8 941 € (0,48 € par part).

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2020 pour atteindre en cumulé la somme de 18 864 € couvrant 17 dossiers locatifs locataires présents ou partis.

Cette provision a augmenté en valeur nette de 12 124 € comparée à celle du 31 décembre 2019.

5 dossiers locatifs sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 13 839 € (provisionnée à 100% en créances douteuses).

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

Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2020, 36 baux en cours, représentant 57% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 4 938 € (1 143 € en 2019), soit 0,92% de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Aucun dossier locataire n'a été déclaré en sinistre durant l'exercice.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2020 s'établit à 297 618 €, en diminution de 17% (- 59 K€) par rapport à 2019, impacté essentiellement par la contraction des loyers facturés (-21 K€) et l'augmentation des charges immobilières non récupérables (+ 24 K€).

Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 16,26 € par part, à comparer à un résultat de 16,05 € par part. Le report à nouveau (réserves), qui a été sollicité à hauteur de 0,21 € par part, représente 1 mois de distribution courante en fin d'exercice.

Le résultat de l'exercice s'établit à 297 618 €, en diminution de 17% (-59 K€) par rapport à l'exercice précédent, impacté essentiellement par la contraction de 4% des loyers facturés (-21 K€) et l'augmentation des charges immobilières non récupérables (+ 24 K€).

Les revenus financiers sont inexistants, aucun placement n'étant effectué dans un contexte de taux sécurisés très faibles voire négatifs.

Dans un contexte de confinement lié à la crise sanitaire durant le 1^{er} semestre, et de prise en compte d'un possible rythme très progressif de reprise des locations à la sortie de ce confinement, le revenu courant mis en distribution au titre du premier trimestres de l'exercice a, par prudence, été réduit à 3,21 € par part. Il a été porté à 4,35 € par part pour les trois autres trimestres, identique aux distributions des trimestres 2019.

Au total, le revenu distribué en 2020, s'élève à 16,26 €, en retrait de 9% par rapport à la moyenne des distributions de ces 5 dernières années.

La distribution de l'exercice est à rapprocher d'un résultat par part de 16,05 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à

hauteur de 0,21 € par part, soit 4 184 € (1,3% du montant distribué).

Au 31 décembre 2020, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 26 862 €, soit 1,45 € par part. Il représente ainsi une réserve de 1 mois de distribution qui permettra de lisser éventuellement les distributions futures en cas de tensions.

Le taux de distribution 2020, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2020, est de 1,63%.

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

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

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

en euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution sur valeur de marché en % ⁽³⁾	Taux de distribution sur prix de souscription en % ⁽⁴⁾	Report à nouveau cumulé par part
2016	-	20,00	-	-	2,00%	0,82
2017	-	16,15	-	-	1,62%	1,65
2018	-	17,90	-	-	1,79%	1,65
2019	-	19,20	-	-	1,92%	1,67
2020	-	16,26	-	-	1,63%	1,45

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

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

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

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

LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

<i>en euros</i>	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2016	Société fermée	18 561	16 704 900	18 561 000
Au 31/12/2017	Société fermée	18 561	16 704 900	18 561 000
Au 31/12/2018	Société fermée	18 561	16 704 900	18 561 000
Au 31/12/2019	Société fermée	18 561	16 704 900	18 561 000
Au 31/12/2020	Société fermée	18 561	16 704 900	18 561 000

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

DATE DE CRÉATION :
11 JUILLET 2011

CAPITAL INITIAL :
760 500 EUROS

NOMINAL DE LA PART :
900,00 EUROS

<i>en euros</i>	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 ⁽¹⁾
2016	16 704 900	-	18 561	333	-	-
2017	16 704 900	-	18 561	333	-	-
2018	16 704 900	-	18 561	333	-	-
2019	16 704 900	-	18 561	333	-	-
2020	16 704 900	-	18 561	333	-	-

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par la Société de gestion a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. En l'absence d'ordres passés, aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

Il est rappelé que les associés doivent conserver leurs parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la

plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 23 octobre 2024, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

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

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

Au 31 décembre 2020, aucune part n'est en attente de vente.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été échangée.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

<i>en euros</i>	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2016	0	-	-	-
2017	0	-	40	-
2018	0	-	40	-
2019	0	-	0	-
2020	0	-	0	0

(1) Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020

en euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	16 226 521	16 120 000	16 226 521	15 780 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés	0	0	0	0
TOTAL I (Placements Immobiliers)	16 226 521	16 120 000	16 226 521	15 780 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL II (Immobilisations Financières)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	62 269	62 269	68 425	68 425
Autres créances	58 541	58 541	43 263	43 263
Provisions pour dépréciation des créances	-18 864	-18 864	-6 740	-6 740
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	608 744	608 744	650 647	650 647
TOTAL III	710 690	710 690	755 596	755 596

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020 (SUITE)

en euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	0	0	0	0
Dettes financières	-38 739	-38 739	-37 384	-37 384
Dettes d'exploitation	0	0	-20 675	-20 675
Dettes diverses	-133 691	-133 691	-155 093	-155 093
TOTAL IV	-172 430	-172 430	-213 152	-213 152
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	16 764 780		16 768 965	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽²⁾		16 658 260		16 322 444

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers

(2) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 de la partie législative du code monétaire et financier.

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2020

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE <i>en euros</i>	Situation de clôture 2019	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture 2020
Capital				
Capital souscrit	16 704 900		0	16 704 900
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	1 856 100		0	1 856 100
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-1 823 082		0	-1 823 082
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	0			0
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	0		0	0
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	30 686		360	31 046
Résultat en instance d'affectation	0		0	0
Résultat de l'exercice	356 731	-356 731	297 618	297 618
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-356 371	356 371	-301 802	-301 802
TOTAL GÉNÉRAL	16 768 965	-360	-3 824	16 764 780

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2021

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

COMPTE DE RÉSULTAT <i>en euros</i>	EXERCICE 2020 31/12/2020	EXERCICE 2019 31/12/2019
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	527 235	547 824
Charges facturées	52 169	63 512
Produits annexes	0	0
Reprises de provisions pour gros entretiens	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	1	1 010
Transferts de charges immobilières		
Transferts de charges immobilières	579 404	612 347
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-52 169	-63 512
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-8 941	-9 162
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	-106 605	-81 539
Dépréciation des créances douteuses	-12 124	-597
TOTAL II : Charges immobilières	-179 839	-154 811
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	399 565	457 536
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
TOTAL I : Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-60 703	-57 528
Charges d'exploitation de la société	-31 244	-33 277
Diverses charges d'exploitation	-10 000	-10 000
Dotations aux amortissements d'exploitation	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-101 947	-100 805
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-101 947	-100 805

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020 (SUITE)

COMPTE DE RÉSULTAT <i>en euros</i>	EXERCICE 2020 31/12/2020	EXERCICE 2019 31/12/2019
Produits financiers		
Autres produits financiers	0	0
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	0	0
Charges financières		
Autres charges financières	0	0
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	0	0
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	297 618	356 731

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant par une fermeture des commerces, à l'exception des commerces de première nécessité et des restrictions des accès aux bureaux pour l'ensemble des sociétés.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers de la SCPI FRUCTIRESIDENCE BBC n'ont pas eu d'impact significatif.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les autres méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilancielle, sont inscrites à leur Coût d'acquisition + **Frais et accessoires**. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender

ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

FAITS SIGNIFICATIFS

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

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs ainsi que la liquidité.

INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

La valeur vénale des immeubles locatifs

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

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société ICADE EXPERTISE, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'assemblée générale du 10 juillet 2020 (fin de mandat le 31/12/2024). Au titre de l'exercice écoulé, ICADE EXPERTISE a procédé à l'actualisation des valeurs 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.

Autres actifs et passifs d'exploitation

Les **créances** comprennent :

Des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer

Des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété sous déduction de la dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant H.T.

de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

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

Provision pour gros entretien

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

Provisions générales pour risques et charges

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

Dettes financières

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

Dettes d'exploitation

Ce poste comprend principalement les provisions pour charges réglées par les locataires, le montant des situations des fournisseurs en cours de règlement qui se rapportent à des travaux effectués

ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor Public.

Dettes diverses

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

Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

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

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

Au 31 décembre 2020, le capital social s'élève à 16.704.900 euros et la prime d'émission à 1.856.100 euros.

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance et les charges locatives et contractuelles refacturées. Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont compensées par des montants identiques figurant en charges.

Autres produits d'exploitation

Ce poste est constitué des reprises de provisions de toute nature.

Produits financiers

Ils correspondent aux intérêts générés par les comptes à terme et les cessions de valeurs mobilières de placement, objet des placements de trésorerie.

Charges immobilières

Elles comprennent les charges d'entretien et de grosses réparations effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine immobilier (honoraires de commercialisation, Taxes Foncières notamment).

Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 10 % (soit 12 % TTC) sur le montant des loyers H.T et des produits financiers.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, remboursés sur justificatifs, est nulle sur l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui seraient en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.



IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	16 226 521	0	0	16 226 521
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0		0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
TOTAL	16 226 521	0	0	16 226 521

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				0
Dépôts et cautionnements versés	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0

LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES AU 31 DÉCEMBRE 2020

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la vente du patrimoine à venir.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

Adresse	Localisation et Zonage Scellier ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾	Surface en m ² habitables	Nombre logements	Date de livraison
LYON (69) – 69, rue André Bollier / 3-5, Allée Léopold Senghor	PR - B1	Ap	131	2	26/06/2013
STRASBOURG (67) – Rue Jean Monnet - Place de l'Hippodrome Allée des Chuchotements	PR - B1	Ap	547	10	16/07/2014
MONTMORENCY (95) – Rue de la Paix	IDF - A	Ap	449	9	26/06/2014
NANTES (44) – 26, rue de la Bourdonnais	PR - B1	Ap	443	7 1	29/11/2013 29/11/2013
SEVRES (92) – 72 à 78, Grande rue	IDF - A bis	Ap	347	8	23/12/2014
TOULOUSE (31) – 4-6, rue Sébastopol	PR - B1	Ap	469	9	16/03/2015
LA GARENNE-COLOMBES (92) – Avenue de Verdun 1916	IDF - A bis	Ap	306	5	14/04/2014
COURBEVOIE (92) – 14, rue de Bezons	IDF - A bis	Ap	365	7	01/04/2015
TOTAL			3 057	58	

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

(2) Ap : Appartements



Prix d'achat	Prix d'achat hors droits	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
1 414 120	583 104		583 104	583 104
2 370 799	2 135 935		2 135 935	2 135 935
2 770 000	2 558 642		2 558 642	2 558 642
1 966 560	1 870 500		1 870 500	1 870 500
2 749 585	2 287 640		2 287 640	2 287 640
2 336 340	2 105 200		2 105 200	2 105 200
2 165 122	1 835 600		1 835 600	1 835 600
3 982 000	2 849 900		2 849 900	2 849 900
19 754 526	16 226 521	0	16 226 521	16 226 521



ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2020

CRÉANCES <i>en euros</i>	31/12/2020	31/12/2019	DETTES <i>en euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	62 269	68 425	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	38 739	37 384
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	62 269	68 425	DETTES FINANCIÈRES	38 739	37 384
Créances fiscales	0	0	Locataires créditeurs	0	0
Fournisseurs débiteurs	9 673	25 513	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	7 822	7 822	Gérants	0	11 076
Autres débiteurs	41 046	9 928	Fournisseurs	0	9 598
			Dettes fiscales	0	0
AUTRES CRÉANCES	58 541	43 263	DETTES D'EXPLOITATION	0	20 675
Provisions pour locataires douteux	-18 864	-6 740	Autres dettes d'exploitation	47 554	37 647
			Associés	86 137	117 446
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-18 864	-6 740	DETTES DIVERSES	133 691	155 093
TOTAL GÉNÉRAL	101 946	104 949	TOTAL GÉNÉRAL	172 430	213 152

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	au 31/12/2019	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	au 31/12/2020
Provisions liées aux placements immobiliers						
Grosses réparations	0	0	0	0	0	0
Risques et charges	0	0	0	0	0	0
Créances douteuses	6 740	0	12 124	0	1	18 864
TOTAL	6 740	0	12 124	0	1	18 864

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	2020	2019
CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPERABLES		
Impôts & taxes non récupérables	45 433	44 573
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	8 941	9 162
Charges non récupérables	61 172	36 966
Pertes sur créances irrécouvrables	1	-
Dotations pour créances douteuses	12 124	597
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPERABLES	127 671	91 298
CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES		
Impôts & taxes diverses	-	-
Charges immobilières refacturables	-	-
Autres charges refacturables	52 169	63 512
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES	52 169	63 512
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires Commissaires aux comptes	14 334	14 082
Honoraires Notaires	0	-
Honoraires de commercialisation	-	-
Cotisations	-	50
Autres frais	16 910	19 145
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	31 244	33 277
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	10 000
Charges diverses	-	-
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 000	10 000
COMMISSIONS VERSÉES A LA SOCIÉTÉ DE GESTION		
Commissions Gestion Immobilière	60 703	57 528
Commissions sur arbitrages	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	60 703	57 528

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2020

<i>en euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
DETTES GARANTIES <i>(nantissements, hypothèques)</i>		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
ENGAGEMENTS REÇUS		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
Cautions reçues des locataires	316 198	740 798



LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
REVENUS										
- Recettes locatives brutes	33,34	99,98%	32,10	100,00%	29,57	99,72%	29,51	100,02%	28,41	99,99%
- Produits financiers avant P.L.	0,01	0,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,09	0,30%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL	33,35	100,00%	32,10	100,00%	29,66	100,00%	29,51	100,00%	28,41	100,00%
CHARGES										
- Commissions de gestion	3,54	10,63%	3,41	10,62%	3,47	11,70%	3,10	10,50%	3,27	11,51%
- Autres frais de gestion	3,19	9,58%	3,23	10,09%	3,23	10,91%	2,33	7,91%	2,22	7,83%
- Entretien du Patrimoine	0,34	1,01%	0,80	2,47%	0,52	1,74%	0,49	1,67%	0,48	1,69%
- Charges locatives non récupérables	6,36	19,07%	7,48	23,29%	4,69	15,82%	4,39	14,89%	5,74	20,22%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	13,44	40,29%	14,92	46,47%	11,91	40,17%	10,32	34,97%	11,71	41,25%
AMORTISSEMENTS NETS										
- Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
PROVISIONS NETTES										
- Pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres	0,04	0,11%	0,20	0,62%	-0,15	-0,51%	-0,02	-0,08%	0,65	2,30%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,04	0,12%	0,20	0,62%	-0,15	-0,52%	-0,02	-0,08%	0,65	2,30%
TOTAL DES CHARGES	13,48	40,41%	15,12	47,09%	11,76	39,65%	10,30	34,89%	12,36	43,55%
RESULTAT COURANT	19,87	59,59%	16,98	52,91%	17,90	60,37%	19,21	65,11%	16,05	56,50%
- Variation du report à nouveau	-0,13	-0,38%	0,83	2,60%	0,00	0,02%	0,01	0,05%	-0,21	-0,73%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	20,00	59,97%	16,15	50,31%	17,90	60,35%	19,20	65,07%	16,26	57,24%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	20,00	59,97%	16,15	50,31%	17,90	60,35%	19,20	65,06%	16,26	57,23%

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.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégataires.

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

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

• **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.

• **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.

• **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de la SCPI FRUCTIRESIDENCE BBC au titre de l'exercice 2020.

Depuis le début de l'exercice 2020, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et octobre 2020, mars 2021) afin d'examiner l'activité de la société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés. La dernière réunion, en date du 19 mars 2021, avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Compte tenu du contexte sanitaire, les réunions d'octobre 2020 et mars 2021 se sont tenues à distance, en conférence téléphonique ou visioconférence. Ces modalités de réunions inhabituelles n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et d'émettre des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI.

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

L'exercice 2020 a été largement marqué par la pandémie liée à la COVID-19. Néanmoins, pour ce qui concerne notre SCPI, nous pouvons dresser un bilan nettement moins pessimiste que ce que nous envisagions en mars 2020, au début de la pandémie.

D'une part, en matière de gestion locative, il n'y a pas eu de difficultés majeures quant aux paiements des loyers. Le taux d'encaissement des loyers est ainsi resté à un niveau excellent, à 100%.

Si 12 logements ont été libérés durant l'année (sur 58), 2 logements restent à louer à la clôture de l'exercice contre 3 à la fin de l'année 2019. Le taux d'occupation financier à la fin de l'année 2020 est stable par rapport à la fin de l'année 2019, à 93,22% contre 93,14%.

D'autre part, la valorisation de notre patrimoine a progressé de 2,15% en moyenne, reflet de la tendance générale du marché compte tenu des modalités de calcul des expertises.

Ces deux atouts, conservation des flux locatifs et résistance des prix de transactions, ne sont pas remis en cause au moment de l'écriture du présent rapport. Néanmoins, l'activité économique, qui oscille entre confinement et vaccination, est encore largement tributaire de l'aide massive des pouvoirs publics.

ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2020 font ressortir une valorisation de 16,12 M€, en progression de 2,15% par rapport à l'année 2019.

La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine est désormais, en théorie, pratiquement égale à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements, la grande majorité du patrimoine (85% en prix d'achat) ayant été livré durant les années 2014 et 2015.

Si la liquidation de notre SCPI est encore lointaine (le terme statutaire est en juillet 2024), et sans en tirer de conclusion hâtive, c'est néanmoins un signal encourageant.

Il faut souligner que l'expertise, réalisée annuellement pour des logements en bloc et occupés, est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle un acquéreur est prêt à nous acheter le bien, et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte de vente, soit au moment de la liquidation de notre SCPI.

Néanmoins, les estimations précitées ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2020 avoisine 898 € pour un prix de souscription à l'origine de 1 000 €.

Ce montant de 898 € est toutefois très proche de ce qui a été investi dans l'immobilier puisque sur les 1 000 € versés il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 98 €, soit 902 € pour acquérir des immeubles.

Ce montant de 898 € n'intègre pas non plus l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié (en tout 130 € de réduction d'impôt pour une part).

Nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement, sans oublier d'y intégrer l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et la liquidation clôturée.

GESTION IMMOBILIÈRE

L'activité locative a été un peu plus importante au second semestre, en raison du confinement strict imposé durant le premier semestre. Au 31 décembre 2020, le nombre d'appartements loués est de 56 sur 58, soit 97% du nombre de logements, pourcentage légèrement supérieur par rapport à la fin de l'année 2019 (95%).

En « vitesse de croisière » et malgré des turbulences, le taux de rotation des locataires de notre SCPI est raisonnable, à 21% (26% en 2019 et 29% en 2018). Le taux d'occupation financier est en moyenne de 91,98% sur l'exercice, in-

férieur à celui de 2019 (96,6%). L'exercice 2020 a en effet été pénalisé par 2 logements sinistrés (dégâts des eaux). Ces logements sont restés vacants sur l'année pendant près de 9 mois, le temps que le promoteur de l'immeuble prenne en charge et fasse exécuter les travaux correctifs.

Une procédure est en cours pour obtenir compensation des pertes locatives. En attendant, on peut noter en conséquence une diminution de 21 K€ des loyers facturés en 2020, qui s'établissent à 527 235 €, inférieurs de 2% à la moyenne des exercices 2016 à 2020.

Le recours à un système d'assurance de « loyers impayés », déductible des revenus fonciers, a été poursuivi durant l'exercice. Nous notons que la Société de gestion a réussi à généraliser ce système à 64% des logements contre 12% en 2019, moyennant un taux de prime moindre (cotisations payées de 4 938 € en 2020 contre 1 143 € en 2019 compte tenu de l'élargissement de l'assiette). Ceci sécurise en grande partie les flux locatifs, ce qui est un avantage substantiel eu égard au contexte.

Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 36 dossiers locataires (sur 56 logements loués).

Durant l'année, aucun dossier n'a été déclaré en sinistre à l'assureur.

Pour les logements non couverts par la GLI, et pour lesquels il existe des contentieux, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux,

car même si ceux-ci sont provisionnés pour un montant modeste de 18 864 K€, cumulé depuis les premières locations, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc, la distribution.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Pour son cinquième exercice d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, notre SCPI dégage un résultat de 297 618 €, soit 16,05 € part, en diminution de 59 K€ par rapport à 2019, affecté notamment par les 2 logements sinistrés précités (pertes de loyers et charges immobilières non récupérables auprès de locataires supplémentaires)

Le revenu distribué a été ajusté en conséquence, à 16,26 € par part, en recul de 9% par rapport à 2019.

Le report à nouveau (réserves), constitué justement pour les périodes plus difficiles, a été utilisé à hauteur de 0,21 € par part. Il représente encore 1,45 € par part, soit un mois de distribution courante.

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

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire organisé. Au 31 décembre 2020, aucune part n'est en attente de vente.

Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

Nous rappelons que cet avantage fiscal est subordonné à l'engagement de conservation de parts des associés jusqu'à ce que tous les logements acquis par la SCPI aient été loués pendant au moins neuf ans, soit jusqu'au 23 octobre 2024.

Dans ces conditions, pour éviter une remise en cause de l'avantage fiscal utilisé antérieurement, nous recommandons aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente, et dans la mesure du possible d'attendre la fin de la liquidation.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de notre SCPI était composé de 10 membres au 31 décembre 2019. Le nombre maximum statutaire est de 16 membres.

Nous vous indiquons que Messieurs Jean-Pierre BOUSSIER, Guy GALLIC, Joël PIERSON, et la SCI AAAZ, dont les mandats arrivent à échéance lors de la présente Assemblée Générale, ont fait part

de leur souhait de voir leur mandat au Conseil de surveillance renouvelé pour une durée de 3 ans.

Monsieur Jean-Paul DAUBISSE, ayant atteint la limite d'âge statutaire, son mandat prend fin lors de l'Assemblée Générale. L'ensemble du conseil le remercie vivement pour le temps et l'énergie qu'il a bien voulu consacrer à notre SCPI.

Par ailleurs, la Société de gestion n'a pas enregistré de candidature d'autres associés.

A la date de rédaction du présent rapport (mai 2021), des mesures de restrictions de déplacements et de réunions sont toujours en vigueur. Dès lors notre Assemblée Générale de juin se tiendra, cette année encore à huis clos, c'est-à-dire hors la présence des associés et des personnes ayant le droit d'y assister. Toutefois, le Conseil de surveillance y sera représenté par son président et son vice-président qui assureront les fonctions de scrutateurs. Nous vous recommandons d'être particulièrement attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale qui seront explicitées dans votre convocation.

Quoi qu'il en soit, si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'assemblée générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Nous remercions la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.

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

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



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2020

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

A l'assemblée générale
SCPI Fructirésidence BBC

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Fructirésidence BBC relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note « 2 – Informations Diverses » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion

établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que

les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but

d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2021

—
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver

LE RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux Associés SCPI FRUCTIRESIDENCE BBC

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à sou-

mettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion AEW CILOGER

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

- Une commission de souscription de 9,78 % toutes taxes comprises du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse), pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements. Aucune commission n'a été versée au titre de l'exercice 2020.

- Une commission de gestion de 10% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société civile, la conception de l'information destinée aux associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices. Au titre de l'exercice 2020, cette commission s'élève à 60 703 €.

- Une commission de cession fixée à 2,5 % hors taxes du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Cette commission sera facturée à la Société par la Société de Gestio-

net prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble. Aucune commission n'a été versée au titre de l'exercice 2020.

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

- Transfert de parts avec intervention de la société de gestion : pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4,784 % TTI de la somme revenant au cédant est supportée par l'acquéreur (à laquelle s'ajoute les 5% de droits d'enregistrement dus au Trésor Public).

- Transfert de parts sans intervention de la société de gestion (ou intervenant par voie de succession ou donation) : pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société gérante, ou intervenant par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de 161,00 € TTI par cession pour l'année 2018 (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts), succession ou donation, cette somme étant indexée le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2012, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur et est publiée dans le bulletin trimestriel d'information en début d'année civile.

Aucune commission n'a été versée au titre de l'exercice 2020.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2021

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

DU 15 JUIN 2021

ORDRE DU JOUR

1. Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2020.
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
3. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L214-106 du Code monétaire et financier.
4. Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
7. Quitus à la Société de gestion.
8. Nomination de membres du Conseil de surveillance.
9. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales

LES RÉOLUTIONS

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2020.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 297 617,71 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 31 046,34 euros, forme un revenu distribuable de 328 664,05 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

à la distribution d'un dividende, une somme de 301 801,86 euros, au report à nouveau, une somme de 26 862,19 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 16 764 780 euros, soit 903,23 euros pour une part.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 16 658 260 euros, soit 897,49 euros pour une part.



SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 19 716 537 euros, soit 1 062,26 euros pour une part.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 11), 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 2023, les 4 candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nbs de voix	Élu	non Élu
Monsieur BOUSSIER Jean-Pierre (R)			
Monsieur GALLIC Guy (R)			
Monsieur PIERSON Joël (R)			
SCI AAZ (R)			

(R) : Candidat en renouvellement

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 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.

FRUCTIRÉSIDENCE BBC

Société Civile de Placement Immobilier

au capital de 16 704 900 euros
533 832 374 RCS PARIS

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

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



Société de gestion de portefeuille

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

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03
service-clients@eu.aew.com

www.aewciloger.com

Signatory of:



Crédits photos : AEW