



# SCPI FRUCTIRESIDENCE BBC

BULLETIN TRIMESTRIEL 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2018

Analyse : 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2018 - Validité : 3<sup>ème</sup> trimestre 2018

## L'ESSENTIEL AU 30/06/2018

**333** ASSOCIÉS

**18 561** PARTS

**58** LOGEMENTS

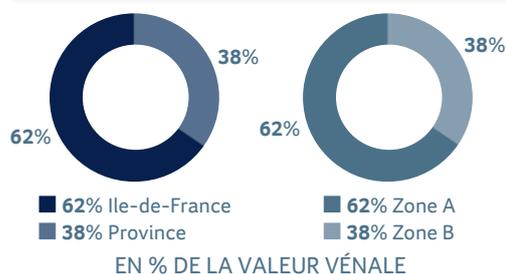
**16 012 024€**

VALEUR DE RÉALISATION 2017 (862,67 € / part)

**24,44 € / PART**

RÉDUCTION D'IMPÔT « SCCELLIER BBC » 2018

## COMPOSITION DU PATRIMOINE



## À LA UNE CE TRIMESTRE

### Conseil de surveillance :

lors de l'assemblée générale annuelle du 15 juin 2018 vous avez procédé au renouvellement de quatre membres de votre Conseil de surveillance.

Rappelons que les attributions, missions et organisation de ce conseil, composé exclusivement d'associés de FRUCTIRESIDENCE BBC, sont explicitées aux articles 22 à 27 des statuts de votre SCPI.

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Durant le premier semestre 2018, 9 logements ont été libérés, soit un taux de rotation des locataires de 15%, inférieur de 2 points à celui du 1<sup>er</sup> semestre 2017. Parallèlement, 9 logements ont fait l'objet d'un nouveau bail. Au 30 juin 2018, 1 logement est à relouer, situation identique à celle du début d'année.

Les loyers facturés sur le second trimestre 2018 s'établissent à 131 193 €, en hausse de 1% par rapport au second trimestre 2017, et présentent un taux d'encaissement de 99%.

Le revenu courant mis en distribution au titre du trimestre s'établit à 4,35 € par part et reste stable par rapport au trimestre précédent. L'objectif de distribution courante annuelle est fixé entre 17,00 € et 17,40 € par part, en progression par rapport à 2017 (16,15 €).

Enfin, AEW Ciloger vous remercie pour votre participation aux votes lors de l'assemblée générale de juin (voir rubrique « Vie sociale » au verso), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## Conjoncture immobilière

Au premier semestre 2018, le marché du logement ancien se stabilise après les fortes hausses des années 2016 et 2017. Il reste cependant sur des niveaux de transactions élevés, et devrait enregistrer plus de 900 000 ventes cette année.

Le marché est toujours très largement soutenu par des conditions bancaires très favorables aux emprunteurs dans un environnement de taux très bas (l'OAT 10 ans est tombé à 0,71% en juin 2018). Toutefois, plusieurs réseaux commercialisateurs font état d'une situation de plus en plus tendue, l'offre de logements anciens peinant à satisfaire une demande stimulée par les taux de crédits et les évolutions sociodémographiques (composition des ménages, vieillissement de la population, ...).

Parallèlement, les prix semblent continuer d'augmenter mais dans une moindre mesure. Les chiffres publiés par les différents réseaux immobiliers sont assez disparates, constatant au 30 juin 2018 des hausses nationales sur un an glissant comprises entre 1,2% et 4%. Ces mêmes réseaux s'accordent toutefois sur la persistance de disparités régionales plus ou moins fortes.

Le projet de loi « Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique » dite ELAN a été présenté au début du mois d'avril. Il vise notamment, à travers un nombre de sujets variés, à simplifier les procédures et les normes de construction, à réformer le secteur du logement social et à revitaliser les centres-villes. Il a pour l'instant peu de conséquences sur le marché du logement ancien.

### FRUCTIRESIDENCE BBC

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 16 704 900 euros. SCPI de logements de type « Scellier BBC ».

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 n°17-17 en date du 23/06/2017.

### Société de gestion : AEW Ciloger

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ». Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8.

Service clients : 01 78 40 33 03 - infoscpi@eu.aew.com - www.aewciloger.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet, www.aewciloger.com



Signatory of:



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2018

**98,19%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**95,72%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**3 057 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**55 m<sup>2</sup>**

SURFACES VACANTES

Le programme d'investissement a été clôturé au quatrième trimestre 2012. Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois.

\* 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, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

## AEW Ciloger ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW Ciloger commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant.

La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet ([www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)).

## RÈGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW Ciloger entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW Ciloger a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante : AEW Ciloger - DPO - 22 rue du Docteur Lancereaux - CS80102 - PARIS Cedex 8 - ou par courriel : [dpo.aewciloger@eu.aew.com](mailto:dpo.aewciloger@eu.aew.com)

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles qui vous a été envoyée par voie postale avec ce bulletin trimestriel, et qui est également disponible sur notre site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

SCPI  
FRUCTIRESIDENCE BBC

## REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 <sup>er</sup> trimestre 2018	20/04/2018	4,35 €	4,35 €	4,35 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2018	23/07/2018	4,35 €	4,35 €	4,35 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8%.

Compte-tenu de l'absence de produits financiers ce trimestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

Il faut noter que le bénéfice de la réduction fiscale est indépendant des revenus versés. Au titre de l'année 2018, un associé ayant souscrit en 2011 bénéficie de la réduction d'impôt « Scellier BBC » qui est de 24,44 € par part (dernière année de réduction en 2019).

## VIE SOCIALE

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15 JUIN 2018

L'assemblée générale ordinaire du 15 juin 2018 s'est tenue avec un quorum de 38,35%. Elle a approuvé les huit résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 96,07% à 99,86%.

L'assemblée générale ordinaire a également procédé à l'élection de quatre membres du Conseil de surveillance (quatre candidats résolution 8).

Ont ainsi été élus : M. Guy GALLIC (675 oui / 110 non / réélu), M. Jean-Pierre BOUSSIER (645 oui / 110 non / réélu), M. Joël PIERSON (464 oui / 280 non / réélu), SCI AAAZ (463 oui / 292 non / réélu).

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 27 du rapport annuel 2017, sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

## MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts au moins jusqu'au 23 octobre 2024, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'intégralité de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, ainsi que des pénalités pour insuffisance de déclaration.

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information de FRUCTIRESIDENCE BBC et sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 27 juin 2018.

Au dernier jour du trimestre, 40 parts sont en attente de vente.

### CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Mardi 25 septembre 2018 avant 16h	Mercredi 26 septembre 2018
Lundi 24 décembre 2018 avant 16h	Mercredi 26 décembre 2018

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine, mais résulte 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. Les transactions sur le marché secondaire organisé se réalisent dès lors sur la base d'un prix généralement fortement décoté (de l'ordre de -30 à -40%).

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier de 161,00 € TTI au 1<sup>er</sup> janvier 2018, quel que soit le nombre de parts cédées.

Il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré, sans intervention de la société de gestion, au cours du trimestre.

