



SCPI FRUCTIRESIDENCE BBC

BULLETIN TRIMESTRIEL 3^{ÈME} TRIMESTRE 2018

Analyse : 1^{er} juillet au 30 septembre 2018 - Validité : 4^{ème} trimestre 2018

L'ESSENTIEL AU 30/09/2018

333 ASSOCIÉS

18 561 PARTS

58 LOGEMENTS

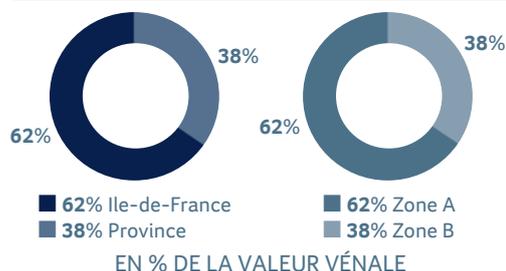
16 012 024€

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

24,44 € / PART

RÉDUCTION D'IMPÔT « SCELLIER BBC » 2018

COMPOSITION DU PATRIMOINE



À LA UNE CE TRIMESTRE

GLI : en concertation avec votre Conseil de surveillance, et afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW Ciloger étudie désormais pour chaque bail l'opportunité d'opter à un dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI). Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Durant les 9 premiers mois de l'année 2018, 17 logements de votre SCPI ont été libérés, soit un taux de rotation des locataires de 29%, supérieur à celui de la même période de l'année 2017 (18%). Parallèlement, 15 logements ont fait l'objet d'un nouveau bail. Au 30 septembre 2018, 3 logements sont à relouer, contre 1 en début d'année.

Les loyers facturés sur les trois premiers trimestres 2018 s'établissent à 398 816 €, en augmentation de 1,5% par rapport à la même période de l'année 2017, et présentent un taux d'encaissement de 102% sur l'année.

Au 30 septembre 2018, 3 baux en cours sont couverts par le dispositif GLI (voir rubrique « À la une ce trimestre »), soit 6% du potentiel locatif prévisionnel de l'année.

Le revenu courant mis en distribution au titre du trimestre, soit 4,35 € par part, reste inchangé par rapport au trimestre précédent. Ce niveau de distribution devrait être maintenu au dernier trimestre, soit un objectif de distribution annuelle de 17,40 € par part en progression de 7,7% par rapport à 2017.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

Conjoncture immobilière

Au 3^{ème} trimestre 2018, le marché reste toujours soutenu par des taux d'emprunt très attractifs à 1,43% (hors assurances), qui n'ont jamais été aussi bas depuis le début des années 2000. 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 continuent d'augmenter mais dans une moindre mesure. Sur un an glissant, fin juin 2018, les prix progressent de 2,8% sur l'ensemble de la France, mais ils n'ont augmenté que de 0,5% sur le second trimestre 2018 contre 1,1% sur le premier. La disparité Paris/Ile-de-France et Province est toujours aussi marquée. À Paris, la progression sur un an glissant est de 7,1% contre 4,1% pour l'Ile-de-France et 2,3% pour la Province.

À noter enfin que l'attractivité du résidentiel auprès des investisseurs institutionnels se confirme en raison de la convergence observée entre les taux de rendement résidentiel et les taux bureaux/pieds d'immeuble. Entre les 3^{èmes} trimestres 2017 et 2018, les montants investis en résidentiel par les investisseurs institutionnels ont atteint 2 Mds€, deux fois plus qu'entre les 3^{èmes} trimestres 2016 et 2017.

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 - service.clients@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



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/09/2018

95,56%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

96,93%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

3 057 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

136 m²

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).

RÉGLEMENTATION 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

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet www.aewciloger.com

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 ^{er} trimestre 2018	20/04/2018	4,35 €	4,35 €	4,35 €
2 ^{ème} trimestre 2018	23/07/2018	4,35 €	4,35 €	4,35 €
3 ^{ème} trimestre 2018	15/10/2018	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).

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.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 26 septembre 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
Lundi 24 décembre 2018 avant 16h	Mercredi 26 décembre 2018
Mardi 26 mars 2019 avant 16h	Mercredi 27 mars 2019

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^{er} 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.

