

## BULLETIN TRIMESTRIEL 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2017

### FRUCTIRÉSIDENTENCE FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC

# N°4 2017

#### 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, les SCPI FRUCTIRÉSIDENTENCE et FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC ne sont cependant pas soumises aux règles issues de la Directive AIFM, en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire, dans la mesure où elles entrent 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.

# ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de AEW Ciloger, de vous présenter pour 2018 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

L'année 2017 a établi un record en termes de volume de transactions sur le marché résidentiel ancien avec un chiffre approchant le million de logements échangés (+16% par rapport à 2016). Même si la demande de logements a été moins dynamique au second semestre, elle a été soutenue par des taux d'intérêts toujours très bas (1,56% en moyenne au 3<sup>ème</sup> trimestre).

Parallèlement, les prix ont augmenté dans la plupart des grandes villes, avec une hausse nationale moyenne de l'ordre de 4% entre septembre 2016 et septembre 2017. Toutefois, cette hausse aurait, selon certains commercialisateurs, perdu de sa vigueur au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre. En attendant des données de marché plus définitives, ces chiffres flatteurs ne doivent cependant pas occulter la réalité de marchés plus difficiles en régions, voire même sur certains marchés franciliens.

Avec des taux d'occupation financiers en hausse (proche de 94% pour FRUCTIRÉSIDENTENCE et proche de 99% pour FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC), la gestion locative de vos SCPI apparaît satisfaisante. Les taux de rotation des locataires, qui s'établissent à 29% et 22% en 2017, sont cohérents avec la tendance nationale (près de 29%).

Concernant FRUCTIRÉSIDENTENCE, sur l'année 2017, 34 logements ont été libérés (dont 6 au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre) et 34 ont été reloués (dont 7 au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre). Au 31 décembre 2017, 5 logements sont à relouer, chiffre identique à celui du début d'année. Les loyers facturés sur l'année 2017 s'établissent à 1 199 708 €, en contraction de 4,4% par rapport à l'année 2016.

Concernant FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC, sur l'année 2017, 13 logements ont été libérés (dont 2 au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre) et 14 ont été reloués (dont 2 au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre). Au 31 décembre 2017, 1 seul logement est à relouer, contre 2 en début d'année. Les loyers facturés sur l'année 2017 s'établissent à 527 462 €, en contraction de 3,8% par rapport à l'année 2016.

Les revenus courants mis en distribution au titre du quatrième trimestre sont identiques au trimestre précédent, à 5,70 € par part pour FRUCTIRÉSIDENTENCE et à 4,05 € par part pour FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC. La distribution annuelle par part s'établit donc à 23,30 € pour FRUCTIRÉSIDENTENCE (24,80 € en 2016) et à 16,15 € pour FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC (20,00 € en 2016).

Les expertises en bloc du patrimoine de FRUCTIRÉSIDENTENCE et FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC réalisées à la fin de l'année 2017 font ressortir des valorisations respectives relativement stables de 32,19 M€ et 15,47 M€.

Enfin, en matière de vie sociale, lors des prochaines assemblées générales de juin 2018, vous devrez procéder aux renouvellements, pour une durée de 3 ans, des mandats d'une partie des membres de vos Conseils de surveillance. Vous trouverez les modalités de candidature à la rubrique « Vie sociale », en dernière page du présent bulletin.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

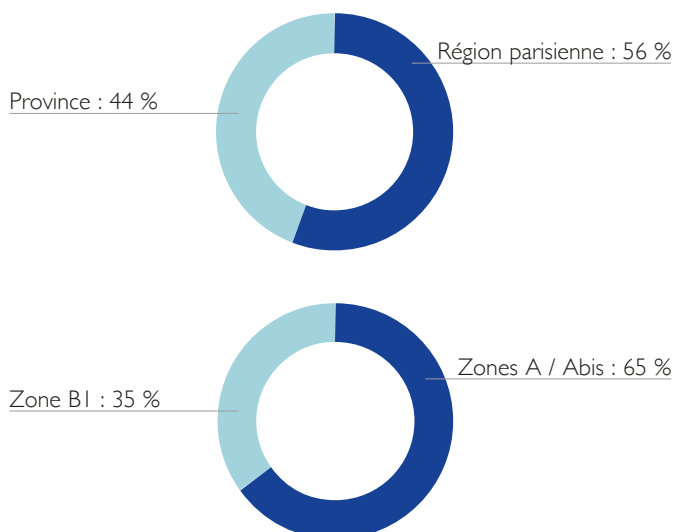


**AEW** CILOGER

# SCPI FRUCTIRÉSIDENTENCE

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE - 118 logements

### Patrimoine (% valeur vénale)

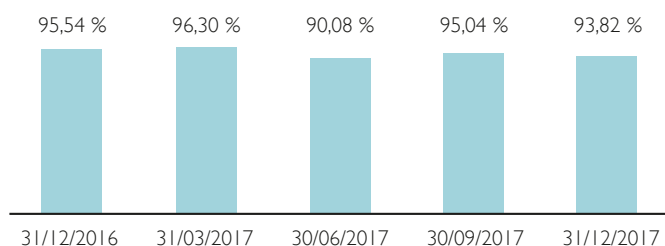


### Acquisitions – Livraisons

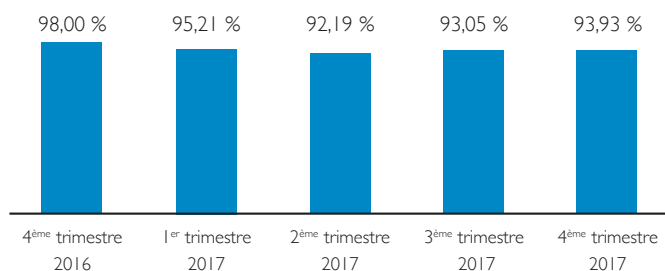
Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois.

### Occupation au 31/12/2017

#### Taux d'occupation physique



#### Taux d'occupation financier\*



\*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 facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. 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.

Superficie totale du patrimoine : 7 117 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes au 31 décembre 2017 : 440 m<sup>2</sup>

La société de gestion est active et pleinement attentive au maintien d'une location optimale des actifs sous gestion.

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

### Créances douteuses

La provision a été réajustée au 31 décembre 2017 pour atteindre en cumulé la somme de 115 773 €, couvrant les créances de 59 locataires (partis ou présents).

### MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos 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 12 décembre 2023, 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. De ce fait, l'impôt sur le revenu de l'année de la rupture est majoré des réductions d'impôt antérieurement obtenues. Par ailleurs, dans ce cas, le montant de la dépense ayant servi de base à la réduction d'impôt est assimilé à une insuffisance de déclaration.**

Sur le marché secondaire organisé, en l'absence d'ordre d'achat, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 29 décembre 2017.

Au dernier jour du trimestre 36 parts sont en attente de vente.

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

Associés au 31.12.17	692
Parts au 31.12.17	31 087
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2016	1 042,07 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2016	1 233,42 €

### REVENUS DISTRIBUÉS

Périodes	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers
Année 2016		24,80 €	24,80 €	24,80 €
1 <sup>er</sup> trimestre 2017	28/04/2017	6,20 €	6,20 €	6,20 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2017	20/07/2017	5,70 €	5,70 €	5,70 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2017	25/10/2017	5,70 €	5,70 €	5,70 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2017	25/01/2018	5,70 €	5,70 €	5,70 €

<sup>(1)</sup>Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5%.

<sup>(2)</sup>Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24%.

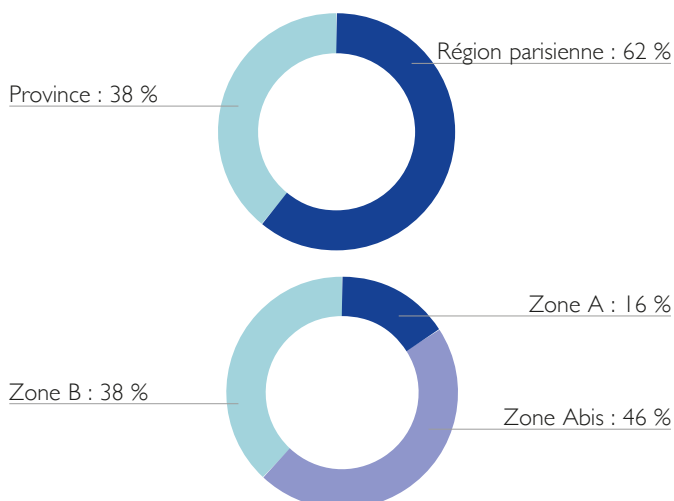
Compte-tenu de l'absence de produits financiers ce trimestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

# SCPI FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE - 58 logements

### Patrimoine (% valeur vénale)

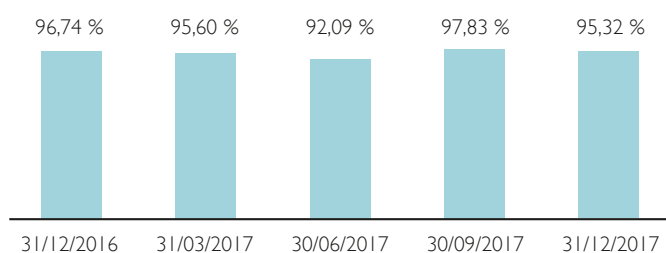


### Acquisitions – Livraisons

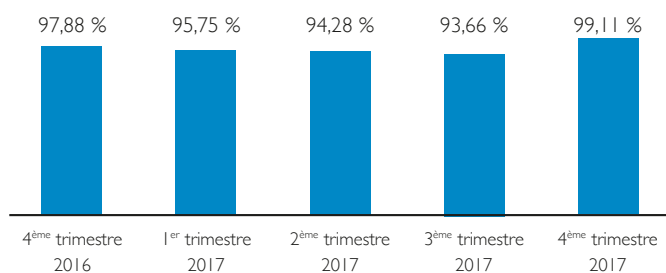
Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois.

### Occupation au 31/12/2017

#### Taux d'occupation physique



#### Taux d'occupation financier\*



\*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 facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

Superficie totale du patrimoine : 3 057 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes au 31 décembre 2017 : 66 m<sup>2</sup>

La société de gestion est active et pleinement attentive au maintien d'une location optimale des actifs sous gestion.

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

### Créances douteuses

La provision a été réajustée au 31 décembre 2017 pour atteindre en cumulé la somme de 9 983 €, couvrant les créances de 13 locataires (partis ou présents).

### MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos 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. **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. De ce fait, l'impôt sur le revenu de l'année de la rupture est majoré des réductions d'impôt antérieurement obtenues. Par ailleurs, dans ce cas, le montant de la dépense ayant servi de base à la réduction d'impôt est assimilé à une insuffisance de déclaration.**

Sur le marché secondaire organisé, en l'absence d'ordre d'achat, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 29 décembre 2017.

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

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

Associés au 31.12.17	333
Parts au 31.12.17	18 561
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2016	866,68 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2016	1 024,78 €

### REVENUS DISTRIBUÉS

Périodes	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers
Année 2016		20,00 €	20,00 €	20,00 €
1 <sup>er</sup> trimestre 2017	28/04/2017	4,00 €	4,00 €	4,00 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2017	20/07/2017	4,05 €	4,05 €	4,05 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2017	25/10/2017	4,05 €	4,05 €	4,05 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2017	25/01/2018	4,05 €	4,05 €	4,05 €

<sup>(1)</sup>Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5%.

<sup>(2)</sup>Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24%.

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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## MARCHÉ DES PARTS

Les modalités de fonctionnement du marché secondaire sont explicitées au chapitre II de la note d'information intitulé « CHAPITRE II : MODALITÉS DE SORTIE » disponible sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

À compter du 2 janvier 2018, la confrontation intervient le dernier mercredi ouvré du trimestre à 16 heures. Pour participer à la confrontation, les ordres et les pièces complémentaires doivent être réceptionnés au plus tard à 16h00 la veille de la confrontation.

En cas de cession, le vendeur cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit attaché aux parts à partir du premier jour du trimestre au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre de la SCPI. L'acheteur en acquiert la jouissance à cette même date.

Calendrier des prochaines confrontations	
Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Mardi 27 mars 2018 avant 16h	Mercredi 28 mars 2018
Mardi 26 juin 2018 avant 16h	Mercredi 27 juin 2018
Mardi 25 septembre 2018 avant 16h	Mercredi 26 septembre 2018

Nous vous rappelons que, sauf les dérogations prévues, la cession des parts durant la période d'engagement de conservation entraîne la reprise des amortissements fiscaux effectués.

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 fortement décoté.

Par ailleurs, les parts peuvent être cédées de gré à gré sans intervention de la société de gestion. Dans ce cas, l'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement et des frais de dossier de 168,00 € TTC pour la SCPI FRUCTIRÉSIDENTE et de 161,00 € TTC pour la SCPI FRUCTIRÉSIDENTE BBC (tarifs mis à jour au 1<sup>er</sup> janvier 2018).

## DÉCLARATION DES REVENUS 2017 ET IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2018 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale: imprimé fiscal unique, attestation annuelle, annexe explicative.

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué à l'impôt sur la Fortune (ISF). Ce nouvel impôt entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018, date à laquelle l'ISF est supprimé.

La définition des redevables, le fait générateur (1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF.

Le principal changement se situe dans l'assiette de l'impôt, qui couvre l'ensemble des immeubles détenus par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel.

## VIE SOCIALE

### Renouvellement du Conseil de surveillance FRUCTIRÉSIDENTE

L'assemblée générale de juin 2018 devra renouveler, pour une durée de 3 ans, les mandats de 5 membres du Conseil de surveillance de votre SCPI. Les attributions, missions et organisation de ce conseil qui vous représente sont explicitées aux articles 22 et 23 des statuts. Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir par courrier à AEW Ciloger avant le 6 avril 2018, et comporter vos nom, prénom, date de naissance, activités professionnelles au cours des cinq dernières années et le nombre de parts détenues.

### Renouvellement du Conseil de surveillance FRUCTIRÉSIDENTE BBC

L'assemblée générale de juin 2018 devra renouveler, pour une durée de 3 ans, les mandats de 4 membres du Conseil de surveillance de votre SCPI. Les attributions, missions et organisation de ce conseil qui vous représente sont explicitées aux articles 22 et 23 des statuts. Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir par courrier à AEW Ciloger avant le 6 avril 2018, et comporter vos nom, prénom, date de naissance, activités professionnelles au cours des cinq dernières années et le nombre de parts détenues.

## AEW Ciloger ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS II » (MIF II)

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel ». La politique de 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)).

## RÉSULTATS DU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017. DIFFUSION 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018.

### SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 10 juillet 2007 sous le n° GP 07 000 043

Agrément du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM"

SAS au capital social de 828 510 €

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

### SCPI FRUCTIRÉSIDENTE

Société civile de placement immobilier au capital de 31 087 000 €

Régie par la partie législative et réglementaire du Code monétaire et financier

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

RCS Paris 515 392 512

Visa AMF n°17-20 en date du 23 juin 2017

### SCPI FRUCTIRÉSIDENTE BBC

Société civile de placement immobilier au capital de 16 704 900 €

Régie par la partie législative et réglementaire du Code monétaire et financier

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

RCS Paris 533 832 374

Visa AMF n°17-17 en date du 23 juin 2017

### COMMENT JOINDRE LA SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102

75380 Paris Cedex 8

Standard : 01 78 40 53 00

### Contact Service Clients

Téléphone : 01 78 40 33 03

Télécopie : 01 78 40 66 24

Adresse électronique : [infoscp@eu.aew.com](mailto:infoscp@eu.aew.com)

Site internet : [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)