



# RAPPORT ANNUEL

 **AEW** CILOGER

EXERCICE

**20**  
**17**

**FRUCTIRÉSIDENCE  
BBC**

SCPI DE LOGEMENTS  
DE TYPE « SCELLIER BBC »

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

---

Société par Actions Simplifiée au capital  
de 828 510 €

Siège social : 22, rue du Docteur  
Lancereaux - 75008 PARIS

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 »

**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 Germinal MINGUILLON

Monsieur Guy GALLIC

Monsieur Joël PIERSON

SCI AAAZ représentée par Monsieur Serge BLANC

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

---

**Titulaire :**

PRICEWATERHOUSECOOPERS,

représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER

**Suppléant :**

Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU

**EXPERT EXTERNE  
EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

---

ICADE EXPERTISE

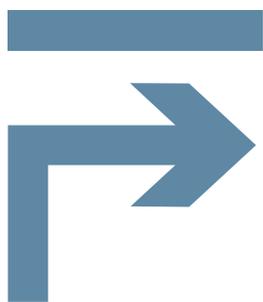
# SOMMAIRE

---

<b>ÉDITORIAL</b>	4
<b>RAPPORT DE GESTION</b>	
Chiffres clés	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	10
Le marché des parts	11
<b>COMPTES ANNUELS ET ANNEXE</b>	
Les comptes	13
L'annexe aux comptes annuels	16
<b>LES AUTRES INFORMATIONS</b>	
Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	21
Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM	21
<b>ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ AEW Ciloger</b>	22
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	23
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	
Le rapport sur les comptes annuels	24
Le rapport spécial	26
<b>L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15 JUIN 2018</b>	
Ordre du jour	27
Les résolutions	27

---





# ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

**Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de FRUCTIRÉSIDENCE BBC, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2017.**

• **L'année 2017 a établi un record en termes de volume de transactions sur le marché résidentiel ancien avec un chiffre de 968 000 logements échangés (+16 % par rapport à 2016).** Même si la demande de logements a été moins dynamique au second semestre, elle a été soutenue tout au long de l'année par des taux d'intérêts toujours très bas (1,5 % en moyenne en décembre 2017). Il faut par ailleurs noter en fin d'année 2017, la résurgence des prêts sur de longues durées (25 ans et plus) plutôt favorables aux primo-accédants.

Parallèlement, les prix ont augmenté dans la plupart des grandes villes, avec une hausse nationale moyenne de l'ordre de 4 % (+8,6 % pour Paris, +5,9 % pour la région parisienne, +3,5 % pour la province). Toutefois, cette hausse aurait, selon certains commercialisateurs, perdu de sa vigueur au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre.

Concernant le marché résidentiel neuf, l'année 2017 fait état de 158 000 transactions en progression de près de 6 % en un an, avec également un marché qui semble un peu moins dynamique en fin d'année. Les prix continuent en moyenne d'augmenter, de 1,8 % sur un an pour une inflation estimée à 1 %.

Ces chiffres flatteurs, tant sur l'ancien que sur le neuf, ne doivent cependant pas occulter la réalité de marchés plus difficiles en régions, plus particulièrement où l'activité économique est atone, voire sur certains marchés franciliens.

Dans un contexte de stabilité des taux d'intérêt, l'année 2018 pourrait être celle d'un « atterrissage en douceur ». Le Crédit Foncier prévoit ainsi un recul de 7 % dans l'ancien, à 900 000 ventes, et de 8 % dans le neuf.

Il est rappelé que dans une SCPI « fiscale » telle que FRUCTIRÉSIDENCE BBC, l'investissement est effectué dans une optique de détention jusqu'au terme de la liquidation de son patrimoine, et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon de long terme.

• **Selon l'observatoire Clameur**, l'activité du marché locatif privé a reculé tout au long de l'année 2017. Le nombre des nouveaux baux signés depuis janvier a diminué de 4,7 % en glissement annuel (-7,2 % depuis 2015).

Ainsi le taux de mobilité résidentielle, proche de 30 % en 2016, s'est contracté à 28,4 % en fin d'année 2017. Le marché ne s'est pas repris à la sortie de l'hiver et le rebond estival de la demande n'a pas eu lieu.

En outre, les loyers de marché ont diminué de 0,1 %, depuis le début de l'année 2017 alors que le rythme



de l'inflation a nettement rebondi depuis un an. Hors inflation, les loyers de marché reculent de 1,2 % sur un an.

• **Concernant FRUCTIRÉSIDENCE BBC :**

- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2017 font ressortir une valorisation de 15,47 M€, en diminution globale de 0,58 % par rapport à 2016, imputable au site de Nantes où le marché local est devenu plus difficile.
- En 2017, le montant des loyers facturés a diminué de 3,7 %. Le taux de rotation des locataires à 22 % traduit les premiers mouvements significatifs de locataires en cette seconde année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis. Il reste toutefois en retrait par rapport à la moyenne hexagonale. Ainsi, 13 congés ont été réceptionnés durant l'année, et 14 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2017, un logement est à relouer, provisoirement indisponible du fait d'une procédure d'expertise en cours suite à un dégât des eaux.
- À la clôture de l'exercice, le taux d'occupation physique s'élève à 97,83 %, et le taux d'occupation financier est de 99,11 %, contre respectivement 96,74 % et 97,88 % à la clôture de l'exercice précédent.
- Le résultat de l'exercice, affecté principalement par la baisse des loyers facturés et la réalisation des premiers travaux d'entretien du patrimoine, s'élève

à 315 248 €, en diminution de 15 % par rapport à 2016. Le revenu annuel brut mis en distribution s'élève à 16,15 €.

- Parallèlement, le report à nouveau a été conforté de 0,83 € par part, pour représenter en fin d'exercice 1,5 mois de distribution courante qui permettra si nécessaire de lisser les distributions futures.
- La réduction d'impôt « Scellier BBC » est indépendante des revenus versés. Un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt par part de 220 € répartie sur neuf ans à compter de son année de souscription.

**Isabelle ROSSIGNOL**  
Directeur Général Délégué  
de AEW Ciloger

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

DATE DE CRÉATION  
11 juillet 2011

TERME STATUTAIRE  
27 juillet 2024

VALEUR DE RÉALISATION  
16 012 024 €  
(soit 862,67 € par part)

REVENU BRUT  
DISTRIBUÉ PAR PART  
16,15 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS  
333

NOMBRE DE PARTS  
18 561

PATRIMOINE  
58 logements

DATE DE LOCATION  
DU DERNIER APPARTEMENT  
23 octobre 2015

FIN DE L'ENGAGEMENT  
DE CONSERVATION DES PARTS  
23 octobre 2024

GLOBAL	PAR PART
VALEUR COMPTABLE	
16 768 544 €	903,43 €
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE	
15 470 000 €	833,47 €
VALEUR DE RÉALISATION	
16 012 024 €	862,67 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	
18 933 744 €	1 020,08 €

### RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

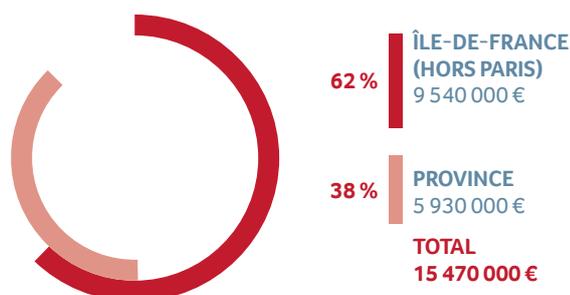
	RÉSULTAT	DISTRIBUTION	REPORT À NOUVEAU
2013	0,72 €	0 €	0,72 €
2014	4,45 €	4,40 €	0,77 €
2015	17,16 €	17,00 €	0,94 €
2016	19,87 €	20,00 €	0,82 €
2017	16,98 €	16,15 €	1,65 €

# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

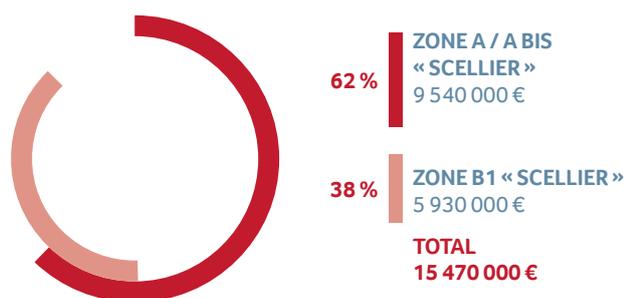
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

En valeur vénale, le patrimoine de FRUCTIRÉSIDENCE BBC est réparti à 62 % en région parisienne et à 38 % 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.

Il totalise 3 057 m<sup>2</sup>, localisés à 48 % en région parisienne et 52 % en province.



En % de la valeur vénale



En % de la valeur vénale

## L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2016	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
<b>= FONDS COLLECTÉS</b>	<b>18 561 000 €</b>	-	<b>18 561 000 €</b>
+ PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLES	-	-	-
+ DIVERS	-	-	-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	- 1 727 310 €	-	- 1 727 310 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	- 16 226 521 €	-	- 16 226 521 €
+ VENTE D'IMMEUBLES	-	-	-
- ACHAT DE TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	-	-	-
- FRAIS D'ACQUISITION	-	-	-
- DIVERS ①	- 95 772 €	-	- 95 772 €
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>511 398 €</b>	-	<b>511 398 €</b>

① Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

96,96 % 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.

## VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société ICADE EXPERTISE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers, 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 FRUCTIRÉSIDENCE 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).

<b>COÛT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>	<b>16 226 521 €</b>
<b>VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)</b>	<b>15 470 000 €</b>

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
<b>VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES</b>	16 226 521 €	-	
<b>PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN</b>	-	-	
<b>VALEUR NETTE COMPTABLE DES PARTS DE SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES</b>			
<b>AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS</b>	542 024 €	542 024 €	542 024 €
<b>VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS</b>	-	15 470 000 €	-
<b>VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS</b>	-	-	16 540 000 €
<b>COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE</b>	-	-	1 851 720 €
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>16 768 544 €</b>	<b>16 012 024 €</b>	<b>18 933 744 €</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>18 561</b>	<b>18 561</b>	<b>18 561</b>
<b>TOTAL RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>903,43 €</b>	<b>862,67 €</b>	<b>1 020,08 €</b>

La valeur de reconstitution à 1 020,08 € est supérieure de 2 % au prix de souscription de l'augmentation de capital initiale qui était fixé à 1 000,00 €.

## ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2017	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2017	VARIATION EXPERTISE / PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2017	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2016	VARIATION HORS DROITS 2017/2016
<b>ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)</b>	9 531 782 €	9 540 000 €	0,09 %	10 200 000 €	9 530 000 €	0,10 %
<b>PROVINCE</b>	6 694 739 €	5 930 000 €	-11,42 %	6 340 000 €	6 030 000 €	-1,66 %
<b>TOTAUX</b>	<b>16 226 521 €</b>	<b>15 470 000 €</b>	<b>-4,66 %</b>	<b>16 540 000 €</b>	<b>15 560 000 €</b>	<b>-0,58 %</b>

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2017 font ressortir une valorisation de 15 470 000 €, en diminution globale de 0,58 % par rapport à 2016, imputable au site de Nantes où le marché local est devenu plus difficile.

Depuis la fin de l'année 2015, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'expertise des immeubles hors droits est quasi stable.

Au 31 décembre 2017, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont encore inférieures de 4,7 % à leur prix de revient. En revanche, l'évaluation droits inclus est globalement supérieures de 2 % au prix de revient.

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

**En 2017, seconde année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a diminué de 3,7 %, le taux de rotation des locataires s'établissant à 22 %, en retrait par rapport à la moyenne hexagonale. Ainsi, 13 congés ont été réceptionnés durant l'année, et 14 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2017, un logement est à relouer, provisoirement indisponible du fait d'une procédure d'expertise en cours.**

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué en 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 24 octobre 2024.

• Selon l'observatoire Clameur, l'activité du marché locatif privé a reculé tout au long de l'année 2017. Le nombre des nouveaux baux signés depuis janvier a diminué de 4,7 % en glissement annuel (-7,2 % depuis 2015).

Ainsi le taux de mobilité résidentielle, proche de 30 % en 2016, s'est contracté à 28,4 % à fin novembre 2017. Le marché ne s'est pas repris à la sortie de l'hiver et le rebond estival de la demande n'a pas eu lieu.

En outre, les loyers de marché ont diminué de 0,1 %, depuis le début de l'année 2017 alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi depuis un an. Hors inflation, les loyers de marché reculent de 1,2 % sur un an. C'est la deuxième fois depuis 1998 que les loyers enregistrent une telle baisse.

Dans 75 % des 20 premières villes les loyers baissent ou augmentent moins vite que l'inflation depuis le début de l'année 2017.

De plus depuis 2013, dans 70 % des villes de plus de 148 000 habitants les loyers de marché ont baissé ou augmenté moins vite que l'inflation : alors que dans les autres villes, la hausse a été contenue, de moins de 1 % dans la plupart des cas.

• Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires diminue à 28,6 % contre près de 32 % en 2016, votre SCPI affiche un taux qui s'établit à 22,4 % en 2017.

Il traduit les premiers mouvements significatifs de locataires en cette seconde année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis.

Ainsi, 13 logements de FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC ont été libérés durant l'année 2017, et 14 ont été reloués. Au total, au 31 décembre 2017, 1 logement est à relouer, contre 2 en début d'année.

Il faut noter que ce logement est provisoirement indisponible à la location suite à un sinistre (défaut d'étanchéité de la toiture), pour lequel une procédure d'expertise est en cours.

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 exclure d'immeubles.

Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation physique s'élève à 97,83 % contre 96,74 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 95,84 % sur l'exercice (98,68 % en moyenne sur 2016).

Toujours au 31 décembre 2017, le taux d'occupation financier est de 99,11 % contre 97,88 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 95,05 % sur l'exercice.

Les loyers facturés sur l'exercice 2017 s'établissent à 527 462 € (548 078 € en 2016), en contraction de 3,7 %. Compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en 2015, l'exercice 2017 est le second exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.

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 Ciloger.

D'une manière générale, l'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la relocation du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux de remise en état ont été engagés dans les lots privatifs à

hauteur de 14 764 € (soit 0,80 € par part), représentant 2,8 % des loyers facturés.

Compte tenu des travaux parfois nécessaires et de la durée de préavis d'un mois lors du départ d'un locataire, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine est de 3,5 mois.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2016 pour 6 313 €, augmente au 31 décembre 2017 de 3 670 € en valeur nette, pour atteindre 9 983 €. Dans ce montant, 13 dossiers locatifs (locataires présents et partis) sont provisionnés.

Par ailleurs, 2 dossiers locataires sont au contentieux pour une créance globale de 7 931 €.

En concertation avec votre Conseil de surveillance, et afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW Ciloger étudiera pour chaque nouveau dossier de locataire l'opportunité d'opter au dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés ». 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.

## ÉVOLUTION DES LOYERS



# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice, affecté principalement par la baisse des loyers facturés et la réalisation des travaux d'entretien du patrimoine, s'élève à 315 248 €, en diminution de 15 % par rapport à 2016. Le revenu annuel brut mis en distribution s'élève à 16,15 € (20,00 € en 2016). Le report à nouveau (réserves) a été cependant conforté à hauteur de 0,83 € par part, et représente 1,2 mois de distribution courante en fin d'exercice.

Le résultat de l'exercice s'établit à 315 248 €, en régression de 14,5 % (53 K€ en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent, principalement du fait de la diminution des loyers facturés (-3,7 % soit 21 K€ en valeur absolue) et de l'augmentation des charges d'entretien (+ 8 K€ en valeur absolue).

Les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie sont inexistant dans un contexte de taux de placements sécurisés très faibles voire négatifs. De fait, les produits financiers sont passés de 176 € en 2016 à 0 € en 2017.

Le revenu courant mis en distribution a été fixé à 4,00 € par part au premier trimestre et à 4,05 € par part pour les trois autres trimestres.

Au total, le revenu distribué en 2017, s'élève à 16,15 €.

Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 16,98 €. Le report à nouveau a donc été abondé à hauteur de 0,83 € par part.

Au 31 décembre 2017, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 30 626 €, soit 1,65 € par part. Il représente ainsi une réserve de 1,2 mois de distribution qui permettra de lisser éventuellement les distributions futures.

Le taux de distribution 2017, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2017, est de 1,62 %.

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

Il faut enfin noter que la réduction d'impôt « Scellier BBC » est indépendante des revenus versés. À compter de l'année de sa souscription à FRUCTIRÉSIDENCE BBC, un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt de 220 € par part répartie sur neuf ans.

## L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
PRIX ACQUÉREUR AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	-	-	-	-	-
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ①	-	4,40 €	17,00 €	20,00 €	16,15 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ②	-	-	-	-	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ③	-	-	-	-	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ④	-	0,44 %	1,70 %	2,00 %	1,62 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	0,72 €	0,77 €	0,94 €	0,82 €	1,65 €

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 rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

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

# LE MARCHÉ DES PARTS

## LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

	AU 31/12/2013	AU 31/12/2014	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017
<b>OPÉRATIONS</b>	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée
<b>NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)</b>	18 561	18 561	18 561	18 561	18 561
<b>CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)</b>	16 704 900 €	16 704 900 €	16 704 900 €	16 704 900 €	16 704 900 €
<b>CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)</b>	18 561 000 €	18 561 000 €	18 561 000 €	18 561 000 €	18 561 000 €

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 11 juillet 2011 / Capital initial : 760 500 € / Nominal de la part : 900 €

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12</b>	16 704 900 €	16 704 900 €	16 704 900 €	16 704 900 €	16 704 900 €
<b>MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS</b>	-	-	-	-	-
<b>NOMBRE DE PARTS AU 31/12</b>	18 561	18 561	18 561	18 561	18 561
<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12</b>	328	331	333	333	333
<b>RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL</b>	-	-	-	-	-
<b>PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ①</b>	-	-	-	-	-

① Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

**Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. En l'absence d'ordres d'achat, 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 », le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution ne reflète pas 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'ordre d'achat sur le registre, aucune transaction n'a pu être opérée et par conséquent aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

Au 31 décembre 2017, 40 parts sont 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.

Dans un souci d'harmonisation entre les différentes SCPI gérées par AEW Ciloger et de meilleure lisibilité, de nouvelles modalités de fonctionnement concernant les dates de confrontation et de jouissance des parts lors des échanges sur le marché secondaire (organisé et de gré à gré) seront appliquées à compter du 2 janvier 2018.

La confrontation sur le marché des parts se tiendra le dernier mercredi ouvré de chaque trimestre à 16h00 ; les ordres et les pièces complémentaires devront être réceptionnés au plus tard la veille de la confrontation à 16h00.

À compter du 2 janvier 2018, à défaut de respecter ces nouvelles dates, les associés participeront à la confrontation suivante.

En cas de cession, le vendeur cessera 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 a été enregistrée sur le registre de la SCPI. L'acheteur en acquerra la jouissance à cette même date.

→ 12

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAIT

	2013	2014	2015	2016	2017
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	0	0	0	0	0
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	-	-	-	-	-
DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS ❶	0	0	0	0	40
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS EN € HT	-	-	-	-	-

❶ Il s'agit du nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

# LES COMPTES

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2017	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2017	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2016	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2016
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	16 226 521 €	15 470 000 €	16 226 521 €	15 560 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>16 226 521 €</b>	<b>15 470 000 €</b>	<b>16 226 521 €</b>	<b>15 560 000 €</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
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 €
<b>CRÉANCES</b>				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	73 888 €	73 888 €	43 688 €	43 688 €
AUTRES CRÉANCES	38 670 €	38 670 €	59 448 €	59 448 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-9 983 €	-9 983 €	-6 313 €	-6 313 €
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	382 798 €	382 798 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	573 199 €	573 199 €	206 948 €	206 948 €
<b>TOTAL III</b>	<b>675 775 €</b>	<b>675 775 €</b>	<b>686 569 €</b>	<b>686 569 €</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>DETTES</b>				
DETTES FINANCIÈRES	-39 080 €	-39 080 €	-38 839 €	-38 839 €
DETTES D'EXPLOITATION	-3 541 €	-3 541 €	-11 341 €	-11 341 €
DETTES DIVERSES	-91 130 €	-91 130 €	-109 853 €	-109 853 €
<b>TOTAL IV</b>	<b>-133 751 €</b>	<b>-133 751 €</b>	<b>-160 033 €</b>	<b>-160 033 €</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES COMPTE DE RÉGULARISATION (FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS)	-	-	-	-
<b>TOTAL V</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>16 768 544 €</b>		<b>16 753 057 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ①</b>		<b>16 012 024 €</b>		<b>16 086 536 €</b>

① Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214 - 109 de la partie législative du code monétaire et financier.

(\*) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

## LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2016	AFFECTATION RÉSULTAT 2016	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2017
<b>CAPITAL</b>				
CAPITAL SOUSCRIT	16 704 900 €		0 €	16 704 900 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>				
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 €
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
	0 €			0 €
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
	0 €		0 €	0 €
<b>RÉSERVES</b>				
REPORT À NOUVEAU	17 462 €	-2 324 €		15 138 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	368 896 €	-368 896 €	315 248 €	315 248 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①	-371 220 €	371 220 €	-299 760 €	-299 760 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>16 753 057 €</b>	<b>0 €</b>	<b>15 487 €</b>	<b>16 768 544 €</b>

① Y compris l'acompte versé en janvier 2018.



## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
COMPTE DE RÉSULTAT	31/12/2017	31/12/2016
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
LOYERS	527 462 €	548 078 €
CHARGES FACTURÉES	68 309 €	70 721 €
PRODUIT DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	0 €	0 €
PRODUITS ANNEXES	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	293 €	1 484 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>596 064 €</b>	<b>620 283 €</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	0 €	0 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-14 764 €	-6 309 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-138 783 €	-118 041 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-3 963 €	-2 188 €
DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-157 509 €</b>	<b>-126 538 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>438 555 €</b>	<b>493 745 €</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
REPRISE D'AMORTISSEMENT D'EXPLOITATION		
REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR AUTRES CRÉANCES	0 €	0 €
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-63 274 €	-65 790 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-49 859 €	-49 235 €
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 €
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-123 133 €</b>	<b>-125 025 €</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-123 133 €</b>	<b>-125 025 €</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
DIVIDENDES DES PARTICIPATIONS NON CONTRÔLÉES		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	176 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES		
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0 €</b>	<b>176 €</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	-175 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS		
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES		
DÉPRÉCIATIONS		
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>-175 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>-175 €</b>	<b>176 €</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES		
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES		
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>315 248 €</b>	<b>368 896 €</b>

# 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.

## CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, en application de ces règlements, les SCPI doivent intégrer les éléments suivants.

- En remplacement de la Provision pour Grosses Réparations (PGR), la Provision pour Gros Entretien (PGE), déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

Seul le passage de la PGR à la PGE pourrait avoir un impact chiffré dans les comptes annuels, dont l'effet serait comptabilisé à l'ouverture de l'exercice en report à nouveau.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années et rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

La nouvelle méthode est calculée de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée et l'impact du changement de méthode à l'ouverture a été comptabilisé en « report à nouveau » à l'ouverture de l'exercice.

- Le résultat des cessions dégagé tient compte désormais de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé.

- Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément des placements immobiliers sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital, à défaut de celui-ci, il est réputé égal à son coût d'origine estimé.

- La détermination du coût d'acquisition comprend désormais outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :

- les droits de mutation,
- les honoraires ou commissions,
- les frais d'actes liés à l'acquisition,
- les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

Pour rappel, la TVA fait déjà partie des éléments du coût d'acquisition pour les immeubles d'habitation.

La présentation des tableaux pour l'exercice 2016 a été modifiée et suit les nouvelles normes applicables pour une meilleure comparaison des exercices.

## 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.

## FAITS SIGNIFICATIFS

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

## INFORMATIONS DIVERSES

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

#### LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société ICADE EXPERTISE, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée générale constitutive de la société. Au titre de l'exercice écoulé, ICADE EXPERTISE a procédé à l'actualisation des valeurs vénale 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 vénale retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

- **Méthode dite « par comparaison »** : elle est réalisée en affectant un prix au m<sup>2</sup> aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par

référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.

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

**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 2017, le capital social s'élève à 16 704 900 € et la prime d'émission à 1 856 100 €.

## 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 produits locatifs H.T. encaissés et des produits financiers nets.

## IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2017

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	A	B	D	E
RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
CONSTRUCTIONS	16 226 521 €	-	-	16 226 521 €
RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS	-	-	-	-
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	-	-	-	-
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS EN COURS	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>16 226 521 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16 226 521 €</b>

## ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS +	DIMINUTIONS -	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	0 €	0 €	0 €	0 €
DROITS D'OCCUPATION	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

→ 18



## LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

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 liquidation du patrimoine au terme.

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 SCCELLIER ①	TYPE ②	SURFACES EN M <sup>2</sup>	NB DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2017	PRIX DE REVIENT 2016
<b>LYON (69)</b> 69, rue André Bollier 3-5, Allée Léopold Senghor	PR - B1	Ap	131	2	12/06/ 2012	26/06/ 2013	583 104 €		583 104 €	583 104 €
<b>STRASBOURG (67)</b> Rue Jean Monnet - Place de l'Hippodrome Allée des Chuchotements	PR - B1	Ap	547	10	21/06/ 2012	16/07/ 2014	2 135 935 €		2 135 935 €	2 135 935 €
<b>MONTMORENCY (95)</b> Rue de la Paix	IDF - A	Ap	449	9	28/06/ 2012	26/06/ 2014	2 558 642 €		2 558 642 €	2 558 642 €
<b>NANTES (44)</b> 26, rue de la Bourdonnais	PR - B1	Ap	443	7 1	04/10/ 2012	29/11/ 2013	1 870 500 €		1 870 500 €	1 870 500 €
<b>SÈVRES (92)</b> 72 à 78, Grande rue	IDF - A bis	Ap	347	8	12/10/ 2012	23/12/ 2014	2 287 640 €		2 287 640 €	2 287 640 €
<b>TOULOUSE (31)</b> 4-6, rue Sébastopol	PR - B1	Ap	469	9	24/10/ 2012	16/03/ 2015	2 105 200 €		2 105 200 €	2 105 200 €
<b>LA GARENNE-COLOMBES (92)</b> Avenue de Verdun 1916	IDF - A BIS	Ap	306	5	26/10/ 2012	14/04/ 2014	1 835 600 €		1 835 600 €	1 835 600 €
<b>COURBEVOIE (92)</b> 14, rue de Bezons	IDF - A BIS	Ap	365	7	20/12/ 2012	01/04/ 2015	2 849 900 €		2 849 900 €	2 849 900 €
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS</b>			<b>3 057</b>	<b>58</b>			<b>16 226 521 €</b>		<b>16 226 521 €</b>	<b>16 226 521 €</b>

① P: Paris IDF: Île-de-France hors Paris

PR: Province / A - A bis - B1 : Zone Scellier

② Ap: Appartements

19 ←

## ÉTAT DES CRÉANCES ET DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2017

CRÉANCES	31/12/2017	31/12/2016	DETTES	31/12/2017	31/12/2016
CRÉANCES LOCATAIRES	73 888 €	43 688 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	39 080 €	38 839 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	73 888 €	43 688 €	DETTES FINANCIÈRES	39 080 €	38 839 €
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	0 €	0 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	31 726 €	50 324 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
SYNDICS	921 €	0 €	GÉRANTS	3 541 €	3 541 €
AUTRES DÉBITEURS	6 023 €	9 124 €	FOURNISSEURS	0 €	7 800 €
AUTRES CRÉANCES	38 670 €	59 448 €	DETTES FISCALES	0 €	0 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-9 983 €	-6 313 €	DETTES D'EXPLOITATION	3 541 €	11 341 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-9 983 €	-6 313 €	AUTRES DETTES D'EXPLOITATION ASSOCIÉS	15 544 €	17 225 €
				75 586 €	92 628 €
			DETTES DIVERSES	91 130 €	109 853 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>102 576 €</b>	<b>96 822 €</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>133 751 €</b>	<b>160 033 €</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

PROVISIONS	AU 31/12/2016	PASSAGE DE PGR EN PGE	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2017
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>						
GROSSES RÉPARATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	6 313 €	0 €	3 963 €	293 €	0 €	9 983 €
<b>TOTAL</b>	<b>6 313 €</b>	<b>0 €</b>	<b>3 963 €</b>	<b>293 €</b>	<b>0 €</b>	<b>9 983 €</b>

## VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2017

	2017	2016
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RECUPÉRABLE</b>		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	41 269 €	25 803 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION	-	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	-	-
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	14 764 €	6 309 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	97 513 €	92 238 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES	0 €	-
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	3 963 €	2 188 €
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>157 509 €</b>	<b>126 538 €</b>
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	-	-
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	-	-
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	13 536 €	13 500 €
HONORAIRES NOTAIRES	-	-
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	-	-
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	-	-
COTISATIONS	50 €	100 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSIION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	36 273 €	35 635 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>49 859 €</b>	<b>49 235 €</b>
<b>VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
RÉMUNÉRATION DES CONSEILS	10 000 €	10 000 €
CHARGES DIVERSES	-	-
<b>TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>10 000 €</b>	<b>10 000 €</b>
<b>VENTILATION DES COMMISSIONS</b>		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	63 274 €	65 790 €
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	-	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>63 274 €</b>	<b>65 790 €</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2017

	31/12/2017	31/12/2016
<b>DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)</b>		
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
<b>GARANTIES DONNÉES</b>		
<b>GARANTIES REÇUES</b>		
<b>AVAL, CAUTION</b>	<b>474 048 €</b>	<b>612 410 €</b>

# LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2013	% DU TOTAL DES REVENUS	2014	% DU TOTAL DES REVENUS	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>REVENUS</b>										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	0,47 €	7,21 %	10,10 €	75,66 %	28,53 €	94,82 %	33,34 €	99,98 %	32,10 €	100 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	5,20 €	79,75 %	3,25 €	24,34 %	1,56 €	5,18 %	0,01 €	0,03 %	0 €	0 %
PRODUITS DIVERS	0,85 €	13,03 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
<b>TOTAL</b>	<b>6,52 €</b>	<b>100 %</b>	<b>13,35 €</b>	<b>100 %</b>	<b>30,09 €</b>	<b>100 %</b>	<b>33,35 €</b>	<b>100 %</b>	<b>32,10 €</b>	<b>100 %</b>
<b>CHARGES</b>										
COMMISSIONS DE GESTION	0,66 €	10,13 %	1,37 €	10,26 %	3,26 €	10,83 %	3,54 €	10,63 %	3,41 €	10,62 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	4,94 €	75,80 %	5,79 €	43,37 %	5,52 €	18,35 %	3,19 €	9,58 %	3,23 €	10,09 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	0 €	0 %	0,01 €	0,05 %	0,28 €	0,93 %	0,34 €	1,01 %	0,80 €	2,47 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	0,20 €	3,07 %	1,73 €	12,96 %	3,57 €	11,86 %	6,36 €	19,07 %	7,48 €	23,29 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>5,80 €</b>	<b>88,99 %</b>	<b>8,90 €</b>	<b>66,64 %</b>	<b>12,63 €</b>	<b>41,98 %</b>	<b>13,44 €</b>	<b>40,29 %</b>	<b>14,92 €</b>	<b>46,47 %</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
PATRIMOINE	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
POUR TRAVAUX	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0,30 €	1 %	0,04 €	0,11 %	0,20 €	0,62 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0 €</b>	<b>0 %</b>	<b>0 €</b>	<b>0 %</b>	<b>0,30 €</b>	<b>1 %</b>	<b>0,04 €</b>	<b>0,12 %</b>	<b>0,20 €</b>	<b>0,62 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>5,80 €</b>	<b>88,99 %</b>	<b>8,90 €</b>	<b>66,64 %</b>	<b>12,93 €</b>	<b>42,98 %</b>	<b>13,48 €</b>	<b>40,41 %</b>	<b>15,12 €</b>	<b>47,09 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>0,72 €</b>	<b>11,01 %</b>	<b>4,45 €</b>	<b>33,36 %</b>	<b>17,16 €</b>	<b>57,02 %</b>	<b>19,87 €</b>	<b>59,59 %</b>	<b>16,98 €</b>	<b>52,91 %</b>
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	0,72 €	11,01 %	0,05 €	0,40 %	0,16 €	0,52 %	-0,13 €	-0,38 %	0,83 €	2,60 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRAIRE	0 €	0 %	4,40 €	32,96 %	17,00 €	56,50 %	20,00 €	59,97 %	16,15 €	50,31 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRAIRE	0 €	0 %	4,40 €	32,96 %	17,00 €	56,50 %	20,00 €	59,97 %	16,15 €	50,31 %

## 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 FRUCTIRÉSIDENCE 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 DE AEW Ciloger

La gérance de la SCPI FRUCTIRÉSIDENCE BBC est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW Ciloger, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW Ciloger 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 Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW Ciloger. 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 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 Ciloger.

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 Ciloger.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15 JUIN 2018

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2017.

Votre conseil s'est réuni en mars et octobre 2017 afin de suivre l'évolution financière et locative du patrimoine de notre société.

La réunion du 9 mars 2018 avait pour objet de préparer cette Assemblée générale.

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

Le 26 juin 2017, le rapprochement des sociétés CILOGER et AEW Europe s'est concrétisé. Depuis cette date, la dénomination de la Société de gestion de notre SCPI est donc AEW Ciloger. Nous avons exprimé l'année dernière, dans notre rapport, un avis favorable sur les résolutions afférentes et présentées à l'Assemblée générale extraordinaire de juin 2017.

## ÉVALUATIONS DU PATRIMOINE

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2017 font ressortir une valorisation de 32,19 M€, en diminution de 0,58 % par rapport à l'année 2016, ce qui à ce niveau de variation est peu significatif.

L'expert a baissé sensiblement sa valeur sur le site de Nantes en raison d'un marché local difficile.

La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine est encore globalement inférieure de 4,7 % 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.

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.

À l'heure actuelle, et même si la liquidation de notre SCPI est encore très lointaine (le terme statutaire est en 2024), les estimations de ventes ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2017 est proche de 863 € pour un prix de souscription à l'origine de 1 000 €.

Toutefois, nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement, en intégrant l'avantage fiscal, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et la liquidation clôturée.

## GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'exercice, 13 logements se sont libérés et 14 ont été reloués. Au 31 décembre 2017, le nombre d'appartements loués est de 57 sur 58, soit 98 % du nombre de logements, chiffre en légère amélioration par rapport à la fin de l'année 2016 (56 logements loués).

Il faut relever que le logement à relouer au 31 décembre 2017 est provisoirement bloqué pour cause de sinistre (défaut d'étanchéité de la toiture) en cours de résolution.

Si à l'échelon national 29 % des locataires ont déménagé en cours d'année, le taux de notre SCPI se situe à 22,4 %, soit très nettement en deçà.

Les loyers facturés en 2017 s'établissent à 527 462 €, en diminution de 21 K€ par rapport à 2016.

Les sommes provisionnées pour faire face à des impayés de loyers (créances douteuses) progressent de 3,7 K€. Au 31 décembre, 9 983 € sont ainsi provisionnés en cumul, ce qui représente des créances sur 13 locataires partis ou encore présents. Ces créances sont concentrées à 80 % sur 2 locataires.

Sur ce sujet, après concertation avec votre Conseil de surveillance, la Société de gestion étudiera pour chaque bail, à compter de 2018, 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.

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Pour son second exercice d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, notre SCPI dégage un résultat de 315 248 €, soit 16,98 € par part, en diminution de 54 K€ par rapport à 2016. Cette diminution tient principalement à la contraction des loyers évoquée précédemment et à l'augmentation du poste de travaux de remise en état.

Ainsi, au total, le revenu distribué en 2017 s'établit à 16,15 € par part, et représente 70 % du montant distribué en 2016 (20,00 €).

Au 31 décembre 2017, le report à nouveau (réserves) s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 1,65 € par part et représente un peu plus d'un mois de distribution.

Il convient de remarquer que compte tenu de la taille relativement modeste de notre SCPI, une quinzaine de millions d'euros, l'impact des variations des postes de recettes ou de dépenses, même faibles en montant, se trouvent amplifiés. Ainsi, par exemple, une variation de 20 000 € sur le résultat a un impact proche de 1,10 € sur le revenu distribué d'une part.

### MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire organisé. Au 31 décembre 2017, 40 parts sont 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, 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 2017. Le nombre maximum statutaire est de 16 membres.

Nous vous indiquons que messieurs Jean-Pierre BOUSSIER, Guy GALLIC, Joël PIERSON et la SCI AAZ 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.

Nous vous précisons donc, compte tenu des 6 postes vacants et des 4 demandes en renouvellement, que 6 postes sont à pourvoir au Conseil de surveillance.

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 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**

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

**EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017**

**À l'Assemblée générale de la 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 SCPI FRUCTIRÉSIDENCE BBC relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

## OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Changements de méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels concernant la première application, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, des dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

## JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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 de l'annexe « 2 – Informations diverses » rubrique « État du patrimoine », les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles.

Cette valeur actuelle est arrêtée par la Société de gestion sur la base notamment d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier, des actifs immobiliers détenus directement. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier.

## VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ACTIONNAIRES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

## RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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 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 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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 16 mai 2018  
Le Commissaire aux comptes  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Jean-Baptiste Deschryver

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017  
Aux Actionnaires de la SCPI FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC,

→ 26

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 R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

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

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### 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 soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en

application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

## 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

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, 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

Aux termes de l'article 21 des statuts de la SCPI, la SCPI verse à la Société de gestion les rémunérations suivantes :

- Une commission de gestion de 10 % HT du montant des recettes locatives et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2017, cette commission s'élève à 63 274,48 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 16 mai 2018  
Le Commissaire aux comptes  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Jean-Baptiste Deschryver

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15 JUIN 2018

## 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 2017
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 2017.

### DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 315 247,56 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 330 385,96 € compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 15 138,40 €, elle convient de répartir aux associés une somme de 299 760,15 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 30 625,81 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 16,15 €.

### 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 16 768 544,04 €, soit 903,43 € 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 16 012 023,51 €, soit 862,67 € 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 18 933 743,64 €, soit 1 020,08 € 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 2017.

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 10), 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 2020, les 4 candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
M. JEAN-PIERRE BOUSSIER (R)			
MONSIEUR GUY GALLIC (R)			
MONSIEUR JOËL PIERSON (R)			
SCI AAAZ (R)			

(R) : Candidat en renouvellement - (C) : Nouvelle candidature

Il est précisé, conformément à la réglementation et aux Statuts, que seront exclusivement pris en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

### NEUVIÈME RÉOLUTION

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 €  
533 832 374 RCS 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 juin 2017



Société de gestion de portefeuille  
Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €  
Agrément AMFn°GP07 000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

**Siège social :**  
**22, rue du Docteur Lancereaux**  
**75008 Paris**

[infoscpi@eu.aew.com](mailto:infoscpi@eu.aew.com)

---

**Tél. : 01 78 40 53 00**

**[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)**

Signatory of:

