

# BULLETIN TRIMESTRIEL

## 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2016

**FRUCTIRÉSIDENCE**  
**FRUCTIRÉSIDENCE BBC**

# N°4

# 2016

### 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 FRUCTIRÉSIDENCE et FRUCTIRÉSIDENCE 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

Les revenus distribués au titre de 2016 par les SCPI FRUCTIRÉSIDENCE et FRUCTIRÉSIDENCE BBC ressortent à :

- Sur la première 24,80 € par part de pleine jouissance contre 24,50 € en 2015 ;
- Sur la seconde 20,00 € par part contre 17,00 € en 2015.

Cette distribution reflète les paramètres d'exploitation des deux SCPI qui se traduisent par d'excellents taux d'occupation.

La valorisation du patrimoine immobilier de vos SCPI établie par des experts indépendants (BNPP Expertise pour FRUCTIRÉSIDENCE et Icade Expertise pour FRUCTIRÉSIDENCE BBC) est en légère progression par rapport aux valeurs établies au 31.12.2015.

Ces progressions certes limitées traduisent l'amélioration du marché résidentiel en termes de transactions constatées ces derniers mois.

Bien évidemment, cette évolution conjoncturelle des valeurs d'actifs doit être relativisée, l'investissement de vos SCPI s'inscrivant dans la durée et plus particulièrement à l'horizon de fin de vie de vos sociétés au terme de la durée de détention résultant du dispositif fiscal.

# CONJONCTURE

## Marché résidentiel\*

Au troisième trimestre 2016, l'embellie s'est confirmée sur le marché résidentiel en France métropolitaine. L'activité dans la promotion immobilière a nettement progressé : sur un an les mises en vente étaient en hausse de 18,7% et les ventes (réservations) augmentaient de 18,6%, portées par l'investissement locatif et l'accession à la propriété. Malgré le maintien du stock de logements invendus à un niveau élevé, les délais d'écoulement des appartements poursuivent leur repli pour atteindre 3,1 trimestres, soit une diminution de près de 2 mois par rapport au troisième trimestre 2015, traduisant une meilleure fluidité du marché. Les autorisations de construire ont progressé de 20% sur un an, se traduisant par des mises en chantier en hausse de 10,8% sur un an. Octobre 2016 marque le 13<sup>ème</sup> mois de hausse consécutive. Dans l'ancien, le nombre de transactions a confirmé sa dynamique haussière et a dépassé son niveau de 2011, avec 830 000 ventes cumulées sur un an. Après une tendance modérée à la baisse de fin 2011 à mi-2015, les prix de l'ancien ont depuis légèrement rebondi. Au troisième trimestre 2016, ils enregistraient leur troisième trimestre de hausse consécutif avec une croissance de +1,8% sur un an. Au troisième trimestre 2016, le rythme annuel de progression des loyers des résidences principales a progressé de 0,3%, au même rythme qu'au trimestre précédent. Parallèlement, la croissance des prix à la consommation a accéléré de 0% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 à 0,3% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2016. Les taux fixes des crédits à l'habitat ont poursuivi leur baisse au troisième trimestre 2016 pour s'établir à 1,7% après 2,3% au trimestre précédent. Sur un an leur baisse est de 0,5 point. Les taux variables diminuent également pour s'établir à 1,6% après 1,9% au trimestre précédent. Sur un an, leur baisse est de 0,4 point. Le taux de l'OAT 10 ans diminue de 0,3 point pour s'établir à 0,2% en moyenne au troisième trimestre.

Sources : AEW Europe, MBE Conseil, Immostat, BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL, Cushman&Wakefield, LLDI, Procos, Commissariat Général du Développement Durable, Indices Notaires-Insee, Banque de France, observatoire Crédit Logement/CSA, INSEE, Natixis, Immo-Week, Oxford Economics

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

ADDITIONNER LES FORCES  
MULTIPLIER LES CHANCES





# SCPI FRUCTIRÉSIDENTE

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, la SCPI FRUCTIRÉSIDENTE a investi 34 640 945 € depuis sa création représentant un patrimoine de 118 logements.

## TAUX D'OCCUPATION

	31 décembre 2016	30 septembre 2016	Moyenne trimestrielle <sup>(1)</sup>
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(2)</sup>	98,00 %	96,70 %	97,50 %
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(3)</sup>	95,54 %	98,46 %	97,05 %

<sup>(1)</sup> moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice

<sup>(2)</sup> Le TOF se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

<sup>(3)</sup> Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Le taux d'occupation financier s'établit au 31 décembre 2016 à 98,00 % contre 96,70% au 30 septembre 2016.

Le niveau du taux d'occupation financier témoigne de l'adéquation du patrimoine au marché locatif.

Seuls cinq appartements sont vacants au 31 décembre 2016.

Votre 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.

## LOCATIONS INTERVENUES

Actif	Surface en m <sup>2</sup>
Un appartement à MARSEILLE (13008) - Le Square	64,44
Un appartement à BAILLY (77700) - Les Closerie de Bailly	76,58
Deux appartements à GARCHES (92380) - Bel Air Cottage	144,00
Un appartement à NICE (06000) - Villa Hortense	42,00

Soit un total de 327,02 m<sup>2</sup>.

## CONGÉS REÇUS

Actif	Surface en m <sup>2</sup>
Un appartement à GOUVIEUX (60270) - Ô de Lys	100,10
Un appartement à CLICHY (92110) - Rue de Neuilly	68,05
Un appartement à MARSEILLE (13008) - Le Square	64,44
Un appartement à RENNES (35000) - Rose Garden	43,13
Deux appartements à BAILLY (77700) - Les Closeries de Bailly	116,01
Un appartement à NICE (06000) - Villa Hortense	57,30
Deux appartements à STRASBOURG (67000) - Le Jardin des Deux Rives	137,58

Soit un total de 586,61 m<sup>2</sup>.

## SORTIES INTERVENUES

Actif	Surface en m <sup>2</sup>
Un appartement à GOUVIEUX (60270) - Ô de Lys	100,10
Un appartement à CLICHY (92110) - Rue de Neuilly	68,05
Un appartement à MARSEILLE (13008) - Le Square	64,44
Deux appartements à BAILLY (77700) - Les Closeries de Bailly	129,29
Deux appartements à GARCHES (92380) - Bel Air Cottage	104,70
Un appartement à STRASBOURG (67000) - Le Jardin des Deux Rives	68,27

Soit un total de 534,85 m<sup>2</sup>.

## LOCAUX VACANTS

Actif	Surface en m <sup>2</sup>
Un appartement à GOUVIEUX (60270) - Ô de Lys	100,10
Un appartement à CLICHY (92110) - Rue de Neuilly	68,05
Un appartement à BAILLY (77700) - Les Closeries de Bailly	52,71
Un appartement à GARCHES (92380) - Bel Air Cottage	28,51
Un appartement à STRASBOURG (67000) - Le Jardin des Deux Rives	68,27

Soit un total de 317,64 m<sup>2</sup>.

## CRÉANCES DOUTEUSES

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 3,26% au 31/12/2016 contre 4,13% au 30/09/2016.

Ce taux, bien qu'élevé, continue de diminuer grâce au suivi des locataires et aux actions en recouvrement engagées. Les litiges se concentrent sur 3 locataires.



## MARCHÉ DES PARTS ET CAPITAL AU 31/12/2016

Parts offertes en attente de cession au 31.12.2016 <sup>(4)</sup>	0
Pourcentage de la capitalisation	0,00 %
Rappel au 30.09.2016	0
Parts à l'achat	0
Parts au 31.12.2016	31 087
Associés au 31.12.2016	689
Capital social statutaire au 31.12.2016	31 087 000 €
Capitalisation au 31.12.2016 sur la base de la valeur de réalisation au 31/12/2016	32 394 830,09 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2016 <sup>(5)</sup>	1 042,07 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2016 <sup>(6)</sup>	1 233,42 €

<sup>(4)</sup> Rappel : parts en attente de cession compte tenu de l'absence d'ordres d'achat.

<sup>(5)</sup> Correspond au montant de la valeur de réalisation globale divisé par le nombre de parts. Le résultat unitaire est arrondi au centime d'euro inférieur.

<sup>(6)</sup> Correspond au montant de la valeur de reconstitution globale divisé par le nombre de parts. Le résultat unitaire est arrondi au centime d'euro inférieur.

Aucune part n'a été cédée sur le marché des parts sur le trimestre en l'absence d'ordres d'achat. Il est rappelé que la cession des parts entraîne, de façon générale, la reprise des réductions d'impôts pratiquées.

## DISTRIBUTION

Le solde de dividende correspondant à l'exercice 2016, d'un montant de 6,20 € par part a été mis en paiement le 6 février 2017.

Jouissance	Revenu 2016	Acomptes	Solde à distribuer	Revenu annuel prévisionnel exercice 2017 <sup>(7)</sup>
Revenus pour une part en pleine propriété sur l'année 2016	24,80 €	18,60 €	6,20 €	25,00 €

<sup>(7)</sup> Revenu prévisionnel établi ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus, et des perspectives de cessions d'actifs.

## QUOTE-PART DES PRODUITS FINANCIERS

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers s'établit à : Néant pour une part.

Le traitement fiscal est rappelé au paragraphe « imposition des produits financiers » ci-après.



# SCPI FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, la SCPI FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC a investi 16 203 154 € frais d'acte inclus depuis sa création représentant un patrimoine de 58 logements.

Tableau récapitulatif des investissements

PROGRAMMES DEJA LIVRES					
Programme	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Date d'achat (VEFA)	Prix d'achat en € TTC frais d'actes inclus	Date de livraison
<b>Lyon Voie Lactée</b> 69, rue André Bollier / 3-5, Allée Léopold Senghor Lyon (69)	131	2 appartements + 2 parkings en ss	12.06.2012	583 104	26.06.2013
<b>Nantes - Carré Saint Anne</b> 26, rue de la Bourdonnais Nantes (44)	443	7 appartements + 7 parkings en ss 1 appartement + 1 parking en ss	04.10.2012 27.11.2012	1 710 500 160 000	29.11.2013 29.11.2013
<b>Total</b>				<b>1 870 500</b>	
<b>La Garenne - Elégance</b> avenue de Verdun 1916 - La Garenne-Colombes (92)	306	5 appartements + 6 parkings	26.10.2012	1 835 600	24.04.2014
<b>Montmorency - Les Amarelles</b> rue de la Paix - Montmorency (95)	449	9 appartements + 9 parkings en ss	28.06.2012	2 558 642	26.06.2014
<b>Strasbourg Jardin des 2 rives</b> Rue Jean Monnet - Place de l'Hippodrome Allée des chuchotements - Strasbourg (67)	547	10 appartements + 10 parkings en ss	21.06.2012	2 133 859	16.07.2014
<b>Sèvres - Cours des Lys (résidence Séniors)</b> 72 à 78, Grande rue - Sèvres (92)	347	8 appartements + 8 parkings	12.10.2012	2 266 349 <sup>(1)</sup>	23.12.2014
<b>Toulouse - Le Sébastopol</b> 4-6, rue Sébastopol - Toulouse (31)	469	9 appartements + 9 parkings	24.10.2012	2 105 200	16.03.2015
<b>Courbevoie - Sky</b> 14, rue de Bezons - Courbevoie (92)	365	7 appartements + 7 parkings en ss	20.12.2012	2 849 900	01.04.2015 <sup>(2)</sup>
<b>Ensemble</b>	<b>3019</b>	<b>58 logements</b>		<b>16 203 154</b>	

<sup>(1)</sup> Prix TTC frais d'actes inclus d'un montant de 2 287 640 € déduction faite des pénalités de retard à la charge du promoteur de 21 291 €.

<sup>(2)</sup> Le dernier appartement a été livré le 14/09/2015.

## TAUX D'OCCUPATION

	31 décembre 2016	30 septembre 2016	Moyenne trimestrielle <sup>(3)</sup>
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(4)</sup>	97,88 %	98,53 %	98,68 %
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(5)</sup>	96,74 %	97,84 %	98,10 %

<sup>(3)</sup> Moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice.

<sup>(4)</sup> Le TOF se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

<sup>(5)</sup> Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Le taux d'occupation financier s'établit au 31 décembre 2016 à 97,88% contre 98,53 % au 30 septembre 2016.

Le bon niveau du taux d'occupation financier témoigne de l'adéquation du patrimoine au marché locatif.

Votre 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.

Nous vous rappelons que le dernier lot commercialisé déterminant pour la durée de 9 ans d'engagement de mise en location a été pris à bail le 29/10/2015 (lot n°2045 - Courbevoie). Votre société de gestion a respecté son obligation de louer les locaux dans les délais impartis afin de bénéficier du cadre fiscal du dispositif Scellier BBC. Le 30/10/2024 constituera la date à laquelle vous pourrez procéder à la cession de vos parts.

## LOCATIONS INTERVENUES

Actif	Surface en m <sup>2</sup>
Un appartement à NANTES (44000) - Le Carré Sainte-Anne	62,01
Un appartement à STRASBOURG (67000) - Le Jardin des 2 rives BBC	66,00

Soit un total de 128,01 m<sup>2</sup>.

## CONGÉS REÇUS

Actif	Surface en m <sup>2</sup>
Un appartement à NANTES (44000) - Le Carré Sainte Anne	62,01
Un appartement à LA GARENNE-COLOMBES (92250) - Résidence Élegance	66,23
Un appartement à TOULOUSE (31000) - Le Sébastopol	76,90
Un appartement à COURBEVOIE (92400) - Sky	33,34

Soit un total de 238,48 m<sup>2</sup>.

## SORTIES INTERVENUES

Actif	Surface en m <sup>2</sup>
Un appartement à NANTES (44000) - Le Carré Sainte Anne	62,01
Un appartement à LA GARENNE-COLOMBES (92250) - Résidence Élegance	66,23
Un appartement à COURBEVOIE (92400) - Sky	33,34

Soit un total de 161,58 m<sup>2</sup>.

## LOCAUX VACANTS

Actif	Surface en m <sup>2</sup>
Un appartement à LA GARENNE-COLOMBES (92250) - Résidence Élegance	66,23
Un appartement à COURBEVOIE (92400) - Sky	33,34

Soit un total de 99,57 m<sup>2</sup>.

## MARCHÉ DES PARTS ET CAPITAL AU 31 DÉCEMBRE 2016

Parts offertes en attente de cession au 31.12.2016 <sup>(6)</sup>	0
Pourcentage de la capitalisation	0,00 %
Rappel au 30.09.2016	0
Parts à l'achat <sup>(7)</sup>	0
Parts au 31.12.2016	18 561
Associés au 31.12.2016	333
Capital social statutaire au 31.12.2016	16 704 900 €
Capitalisation au 31.12.2016 sur la base de la valeur de réalisation au 31/12/2016	16 086 447,48 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2016 <sup>(8)</sup>	866,68 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2016 <sup>(9)</sup>	1 024,78 €

<sup>(6)</sup> Rappel : parts en attente de cession compte tenu de l'absence d'ordres d'achat.

<sup>(7)</sup> Prix inférieurs ou égaux à ceux constatés sur le marché des parts ou compte tenu d'un nombre de parts proposées à la vente insuffisant

<sup>(8)</sup> Correspond au montant de la valeur de réalisation globale divisé par le nombre de parts. Le résultat unitaire est arrondi au centime d'euro inférieur.

<sup>(9)</sup> Correspond au montant de la valeur de reconstitution globale divisé par le nombre de parts. Le résultat unitaire est arrondi au centime d'euro inférieur.

Aucune part n'a été cédée sur le marché des parts sur le trimestre en l'absence d'ordres d'achat et de vente. Cette situation est normale pour une SCPI fiscale pour laquelle les associés ont souscrit un engagement de conservation des parts. La cession des parts entraîne de façon générale la reprise des réductions d'impôts pratiquées.

## DISTRIBUTION

Le solde de dividende correspondant à l'exercice 2016, d'un montant de 5,00 € par part a été mis en paiement le 6 février 2017.

Jouissance	Revenu 2016	Acomptes	Solde à distribuer	Revenu annuel prévisionnel 2017 <sup>(10)</sup>
Revenus pour une part en pleine propriété sur l'année 2016	20,00 €	15,00 €	5,00 €	20,00 €

<sup>(10)</sup> Revenu prévisionnel établi ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus, et des perspectives de cessions d'actifs.

## QUOTE-PART DES PRODUITS FINANCIERS

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers s'établit à : Néant pour une part.

Le traitement fiscal est rappelé au paragraphe « imposition des produits financiers » ci-après.

## CRÉANCES DOUTEUSES

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 0,40% au 31/12/2016 contre 1,59% au 30/09/2016.

Les créances douteuses sont principalement constituées de deux litiges qui font l'objet d'un suivi régulier et d'actions en recouvrement.



# VIE DES SOCIÉTÉS

Frais perçus par la société de gestion en TTC  
(au taux de TVA en vigueur soit 20 %)

Commissions (Article 21 des statuts)	Montant	Redevable
Commission de cession sur les parts	- Avec intervention de la société de gestion : 4,784 % TTI du prix d'exécution - Sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation : • 167 € TTI pour FRUCTIRÉSIDENT • 160 € TTI pour FRUCTIRÉSIDENT BBC (Tarif applicable au 1 <sup>er</sup> janvier 2017) Auxquels s'ajoutent 5 % de droits d'enregistrement Dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant	Acquéreur de parts de la SCPI sur le marché secondaire et de gré à gré.
Commission de gestion annuelle	10 % hors taxes (12 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.
Commission de cession sur les actifs immobiliers	2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.

La société de gestion NAMI - AEW Europe peut assurer différentes rémunérations ou rétrocessions à ses distributeurs.

Conformément à la réglementation en vigueur, le client peut recevoir, sur simple demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation des SCPI.

## AVERTISSEMENT - FACTEURS DE RISQUES

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Scellier » ou « Scellier BBC » vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- l'horizon de placement de votre investissement doit être de 13 ans, soit la durée de vie de la SCPI, sauf décision de prorogation décidée par l'assemblée générale ;
- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés dans la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale au regard notamment du plafonnement de l'ensemble de vos avantages fiscaux ;
- **il s'agit d'un placement à long terme. Sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi, vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans à compter de la date la plus tardive de mise en location des immeubles acquis par la SCPI, soit environ 13 ans à compter de votre souscription**, sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société ; le délai nécessaire à la réalisation de la cession des actifs immobiliers pourra conduire à ce que vous perceviez le produit de la vente des actifs immobiliers après une durée supérieure à 13 ans, soit 15 ans ;
- le montant qu'il est raisonnable d'investir dépend de la situation de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement, de vos contraintes de liquidités et de votre souhait de prendre les risques spécifiques afférents à un investissement en immobilier résidentiel ;
- votre investissement ne bénéficie d'aucune garantie en capital ni

en termes de performances. Il est exposé au risque immobilier. La valeur des parts et le montant des revenus potentiels qui devraient vous être versés peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse ;

- la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne pouvant à ce jour être transmis, les possibilités de vente devraient être réduites à très réduites, sauf le cas échéant à des prix décotés à très décotés.
- Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque souscripteur et il est susceptible d'être modifié ultérieurement.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des éventuels revenus qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ainsi que de la politique de distribution ;
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI prévue dans la note d'information, soit une durée de 13 ans, sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement. Le délai nécessaire à la réalisation de la cession des actifs immobiliers pourra conduire à ce que vous perceviez le produit de la vente des actifs immobiliers après une durée supérieure à 13 ans, soit 15 ans.

## L'APPLICATION DE LA DIRECTIVE MIF PAR NAMI - AEW EUROPE

La Directive sur les marchés d'instruments financiers (MIF) est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007. La MIF vise la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

NAMI - AEW Europe, société de gestion de votre SCPI entre dans le champ d'application de la Directive. A ce titre, la société de gestion a mis en place un dispositif de classification de la clientèle, et d'organisation interne permettant à celle-ci de respecter ces nouvelles contraintes réglementaires.

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Pour assurer une plus grande protection de ses clients, porteurs de parts de SCPI, en termes d'information et de transparence, NAMI - AEW Europe a fait le choix de classer, lors de l'entrée en vigueur de cette Directive, l'ensemble de ses clients porteurs de parts de SCPI « en client non professionnel » et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie. A leur demande et sur proposition documentée, ces mêmes clients pourront à l'issue de contrôles de la société de gestion demander le changement de catégorie.

En ce qui concerne les nouveaux clients en SCPI, ils sont également classés par défaut « en client non professionnel ». Les demandes de souscription sont désormais accompagnées d'un questionnaire à remplir par le client ayant pour objectif d'apprécier son expérience en matière d'investissement et de l'adéquation du produit souscrit / acheté à son profil et à ses objectifs.

Pour répondre aux obligations de la directive MIF en termes d'organisation, NAMI - AEW Europe s'est doté d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour prévenir l'existence de tels conflits, les traiter en cas de survenance et, en tant que de besoin, en informer les investisseurs. Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement des réclamations des investisseurs.

**Toutes les informations utiles seront consultables sur le site Internet [www.namiaewurope.com](http://www.namiaewurope.com)**

## LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts de SCPI à capital fixe est organisé sur la base de la centralisation, par la société de gestion, des ordres d'achat et de vente.

La durée de la période de centralisation a été déterminée de façon à assurer la profondeur du marché et, ainsi, d'éviter une trop forte volatilité. Elle est de trois mois pour FRUCTIRÉSIDENTENCE et FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC. La confrontation intervient le dernier jour ouvré du trimestre à 15 heures.

**Toutes les informations utiles sont consultables sur le site Internet [www.namiaewurope.com](http://www.namiaewurope.com).**

Nous vous rappelons que le bénéfice de l'avantage fiscal a pour contrepartie la conservation des parts durant 9 ans à compter de la mise en location du dernier actif acquis.

## LE PASSAGE DES ORDRES

Pour acheter des parts de SCPI, il convient de compléter un mandat d'achat de parts et de l'adresser à la société de gestion par télécopie ou lettre recommandée avec accusé de réception. Pour que votre ordre puisse être pris en compte, vous devez déterminer :

- un prix maximum d'achat (hors frais) ;
- le nombre de parts souhaitées ;
- si vous acceptez une exécution partielle de votre ordre ;
- la durée de validité de votre ordre exprimée en nombre de confrontations ; à défaut, votre ordre participera à trois confrontations successives

En outre, l'ordre d'achat, frais inclus, doit être couvert par le versement d'une somme correspondant au prix maximum d'achat (frais inclus). Toutefois, seuls les ordres reçus accompagnés d'une copie de pièce d'identité en cours de validité, d'un IBAN, d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois, d'une fiche de connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds, avant 12 h le jour de la confrontation, seront pris en compte pour la confrontation considérée.

Pour céder vos parts, il convient de compléter le mandat de vente de parts relatif à votre SCPI en précisant :

- le prix minimum de vente (hors frais) ;
- le nombre de parts à la vente ;
- l'acceptation ou non d'une exécution partielle de votre ordre ;
- la désignation de la société de gestion pour procéder à la déclaration et au paiement de l'éventuelle plus-value sur cession de parts auprès du Trésor Public, la somme ainsi acquittée est alors déduite du produit de la vente.

Enfin, il conviendra de faire authentifier votre signature auprès de votre établissement bancaire, de votre mairie ou d'un officier d'état civil ou de joindre une copie de votre pièce d'identité en cours de validité.

Vous devez, pour toute modification ou annulation, mentionner sur le formulaire afférent les références de l'ordre annulé ou modifié. Toute modification de sens, de prix et de quantité entraîne la perte du rang de l'ordre initialement passé.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, la déclaration et l'acquiescement de l'éventuelle plus-value dégagée lors de la cession des parts sont réalisés par la société de gestion pour le compte du vendeur.

Le montant de l'impôt acquitté est alors déduit du prix de vente des parts cédées. Il en est de même pour les éventuelles plus-values dégagées lors de la cession d'actifs par la SCPI.

**La société ne garantit pas la revente des parts de la SCPI FRUCTIRÉSIDENTENCE et de la SCPI FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC.**

## LA FIXATION DE SON PRIX DE TRANSACTION

Pour vous permettre de déterminer, selon votre cas, un prix d'acquisition ou de vente en toute indépendance, la société de gestion met à votre disposition sur son site internet :

- la valeur de réalisation résultant des expertises annuelles ;
- la performance de la SCPI concernée avec le dernier prix d'exécution, les frais afférents à l'acquisition, la distribution de l'exercice précédent, la distribution prévisionnelle de l'exercice en cours, voire celle du prochain exercice ;
- l'orientation du marché avec la communication des cinq premiers ordres de vente et d'achat.

## FRAIS À LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR

L'acquéreur acquitte, en outre, le droit d'enregistrement de 5% et les frais de transfert de 4,784%, soit un total de 9,784% TTI sur la base du prix d'exécution.

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 167 euros TTC pour la SCPI FRUCTIRÉSIDENTENCE et de 160 euros TTC pour la SCPI FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC (tarif mis à jour au 1<sup>er</sup> janvier 2017).

## IMPOSITION DES PRODUITS FINANCIERS

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'option pour le prélèvement libératoire au titre de l'imposition des produits financiers est supprimée. Les produits financiers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24%, non libératoire de l'impôt sur le revenu, qui viendra s'imputer sur l'impôt progressif auquel les revenus seront assujettis, sous réserve des cas particuliers rappelés dans les précédents bulletins trimestriels.

Nous vous rappelons que ces produits financiers sont générés par le placement, principalement, en comptes à terme des capitaux momentanément disponibles. Nous vous précisons que, compte tenu de l'application concomitante des prélèvements sociaux (au taux de 15,5%), le prélèvement global sera de 39,5%. Dans le cas général, les produits financiers seront incorporés au revenu soumis au barème progressif pour leur montant brut, sous déduction de la fraction déductible de la CSG (de 5,1%) et le prélèvement viendra réduire l'impôt calculé selon ce barème.



## DÉCLARATION FISCALE

Les éléments fiscaux nécessaires pour remplir votre déclaration de revenus vous seront adressés fin février 2017 pour les personnes morales et mi-avril 2017 pour les personnes physiques.

## ISF

Si vous êtes assujettis à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune, vous pouvez vous référer à la valeur de réalisation de vos SCPI au 31/12/2016 en l'absence de transactions sur le marché des parts, soit :

- 1 042,07 € par part pour FRUCTIRÉSIDENTE
- 866,68 € par part pour FRUCTIRÉSIDENTE BBC.

## CONSEILS DE SURVEILLANCE

Les prochains Conseils de Surveillance de de FRUCTIRÉSIDENTE et de FRUCTIRÉSIDENTE BBC se réuniront respectivement les 27 février et 2 mars 2017.

Ceux-ci procéderont notamment à l'examen de la situation locative et des comptes arrêtés au 31 décembre 2016.

## ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Les prochaines assemblées générales seront réunies en juin prochain.

Les Assemblées générales de FRUCTIRÉSIDENTE et de FRUCTIRÉSIDENTE BBC verront le renouvellement de différents mandats de membre du Conseil de Surveillance.

Dans le cas où un associé désirerait se porter candidat à un poste de

membre du conseil de surveillance pour les SCPI FRUCTIRÉSIDENTE et FRUCTIRÉSIDENTE BBC, il est nécessaire qu'il en informe par écrit la société de gestion le 17 mars 2017 au plus tard.

Chaque associé recevra en temps utile une convocation à ces assemblées.

Les associés qui le souhaitent peuvent, d'ici le 24 février 2017, demander que leur soit adressé le texte des projets de résolutions arrêté par la société de gestion.

Par ailleurs, conformément aux dispositions réglementaires, les associés peuvent demander l'inscription de résolutions à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Seuls pourront être pris en compte les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés détenant ensemble un nombre minimum de parts s'élevant à :

- pour FRUCTIRÉSIDENTE : 356 parts
- pour FRUCTIRÉSIDENTE BBC : 284 parts

Votre société de gestion reste à votre écoute pour recueillir vos observations à l'occasion de la préparation de cette échéance importante dans la vie de vos sociétés.

## EXPERTISES IMMOBILIÈRES

Votre société de gestion a engagé la campagne annuelle d'expertise des immeubles détenus par FRUCTIRÉSIDENTE et FRUCTIRÉSIDENTE BBC, en vue d'établir leur valeur à dire d'expert.

## RÉSULTATS DU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2016 – DIFFUSION 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2017

### SCPI FRUCTIRÉSIDENTE

Visa AMF SCPI n°10-17 en date du 16 juillet 2010

Capital social : 31 087 000 €

Siège social : 8-12, rue des pirogues de Bercy - 75012 Paris  
515 392 512 RCS Paris

### SCPI FRUCTIRÉSIDENTE BBC

Visa AMF SCPI n°11-21 en date du 2 août 2011

Capital social : 16 704 900 €

Siège social : 8-12, rue des pirogues de Bercy - 75012 Paris  
533 832 374 RCS Paris

Sociétés Civiles de Placement Immobilier régies par les parties législative et réglementaire du Code monétaire et financier, les textes subséquents et par les articles 1832 et suivants du Code Civil

### Société de gestion : NAMI - AEW Europe

Agrément AMF de la société de gestion de portefeuille NAMI - AEW Europe n°GP-10000007 du 9 février 2010 - Agrément du 17 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM »  
Capital social : 4 134 660 €  
Siège social : 8-12 rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris  
RCS Paris 513 392 373

## Comment joindre votre société de gestion NAMI - AEW Europe

8-12, rue des Pirogues de Bercy 75012 PARIS

### Service clients

#### Téléphone

01 78 40 33 03

#### Télécopie

01 78 40 66 24

#### Adresse électronique

infoscpi@namiaeweurope.com

#### Site Internet

www.namiaeweurope.com

#### Responsable de l'information

Isabelle Rossignol