

# ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Les différents segments des marchés résidentiels sont restés très actifs au premier semestre 2017. Le nombre de transactions de logements anciens dépasse les 920 000 unités en cumul sur douze mois, niveau record, supérieur aux précédents points hauts de 2006 et 2012. La reprise est principalement portée par les taux de crédit habitat qui restent au plus bas, et permettent toujours la solvabilisation de la demande des ménages.

Corolaire, les prix de vente s'inscrivent dans un cycle haussier. Les indicateurs avancés de deux grands réseaux commercialisateurs font état pour les 3 premiers trimestres d'une hausse nationale moyenne comprise entre 2,4% et 3,4%, et entre 5,1% et 6,5% pour Paris. Toutefois, pour ces mêmes réseaux, le léger recul de la surface moyenne achetée (entre 1 et 2 m<sup>2</sup>) pourrait signifier l'atteinte de la limite du pouvoir d'achat. La Chambre des Notaires note quant à elle une hausse, entre juillet 2016 et juillet 2017, de 4,3% en Île-de-France et de 6,8% à Paris.

Avec des taux d'occupation financiers autour de 93%, la gestion locative de vos SCPI FRUCTIRÉSIDENTE et FRUCTIRÉSIDENTE BBC reste bien orientée. Les taux de rotation des locataires, qui s'établissent à 23% et 19% sur les neuf premiers mois de l'année, sont inférieurs au taux national estimé à près de 29%. Concernant FRUCTIRÉSIDENTE, durant les neuf premiers mois de l'année, 27 logements ont été libérés (dont 9 au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre) et 28 ont été reloués (dont 17 au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre). Au 30 septembre 2017, 4 logements sont à relouer, contre 5 en début d'année. Les loyers facturés sur les trois premiers trimestres s'établissent à 901 346 €, en contraction de 3,7% par rapport à la même période de l'année 2016. Concernant FRUCTIRÉSIDENTE BBC, durant les neuf premiers mois de l'année, 11 logements ont été libérés (dont 4 au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre) et 27 ont été reloués (dont 6 au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre). Au 30 septembre 2017, 1 seul logement est à relouer, contre 2 en début d'année. Les loyers facturés sur les trois premiers trimestres s'établissent à 393 044 €, en contraction de 4,8% par rapport à la même période de l'année 2016.

Les revenus courants mis en distribution au titre du troisième trimestre sont identiques au trimestre précédent, à 5,70 € par part pour FRUCTIRÉSIDENTE et à 4,05 € par part pour FRUCTIRÉSIDENTE BBC. Ces niveaux courants de distribution devraient être maintenus au dernier trimestre, soit des objectifs de distribution annuelle par part respectifs de 23,30 € et 16,15 €.

**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.**

Enfin, nous vous rappelons que AEW Ciloger a quitté l'immeuble du 8-12, rue des Pirogues de Bercy. Aussi, nous vous remercions d'adresser désormais toute votre correspondance à l'adresse postale suivante : AEW Ciloger - 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8.

Les numéros de téléphone de vos interlocuteurs habituels demeurent inchangés et notre service clients continue de vous accueillir au 01 78 40 33 03.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

**BULLETIN TRIMESTRIEL**  
**3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2017**

**FRUCTIRÉSIDENTE**  
**FRUCTIRÉSIDENTE BBC**

**N°3**  
**2017**

## **NON APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA DIRECTIVE AIFM**

Aux termes de l'article L 214-24 II du Code monétaire et financier tel qu'il résulte de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant en droit interne la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM », les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont qualifiées par la loi de fonds d'investissement alternatifs (« FIA »).

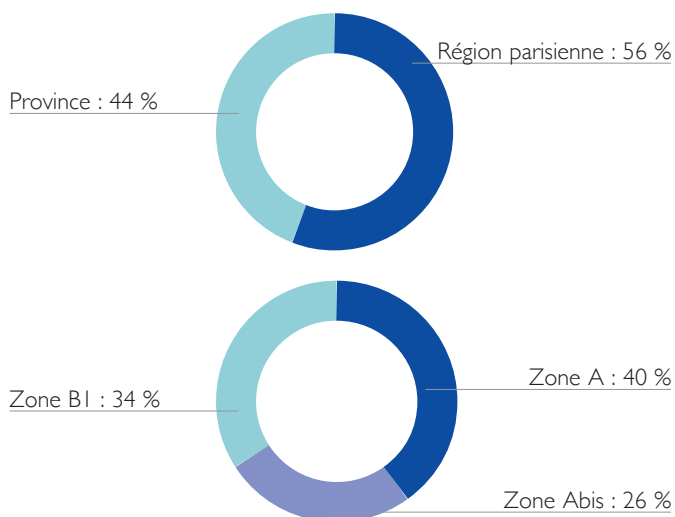
Au cas présent, les SCPI FRUCTIRÉSIDENTE et FRUCTIRÉSIDENTE BBC ne sont cependant pas soumises aux règles issues de la Directive AIFM, en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire, dans la mesure où elles entrent dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n°2013-676 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.

# SCPI FRUCTIRÉSIDENTE

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE - 118 logements

### Patrimoine (% valeur vénale)

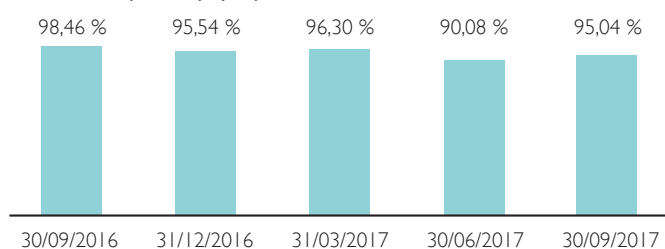


### Acquisitions – Livraisons

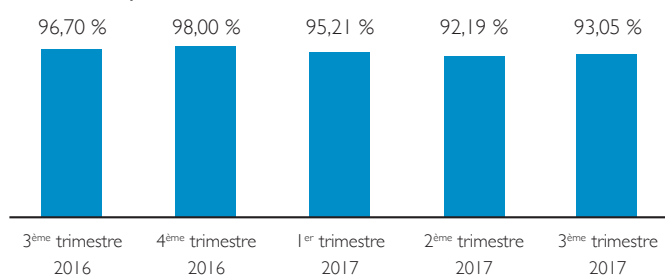
Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois.

### Occupation au 30/09/2017

#### Taux d'occupation physique



#### Taux d'occupation financier\*



\*Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

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

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

### Créances douteuses

La provision a été réajustée au 30 septembre 2017 pour atteindre en cumulé la somme de 74 257 €, couvrant les créances de 46 locataires (partis ou présents).

Les litiges se concentrent à près de 80% sur 9 locataires.

## MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 12 décembre 2023, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. **Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'intégralité de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription. De ce fait, l'impôt sur le revenu de l'année de la rupture est majoré des réductions d'impôt antérieurement obtenues. Par ailleurs, dans ce cas, le montant de la dépense ayant servi de base à la réduction d'impôt est assimilé à une insuffisance de déclaration.**

Sur le marché secondaire organisé, en l'absence d'ordre d'achat, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 30 septembre 2017.

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

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

Associés au 30.09.17	692
Parts au 30.09.17	31 087
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2016	1 042,07 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2016	1 233,42 €

## REVENUS DISTRIBUÉS

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

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

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

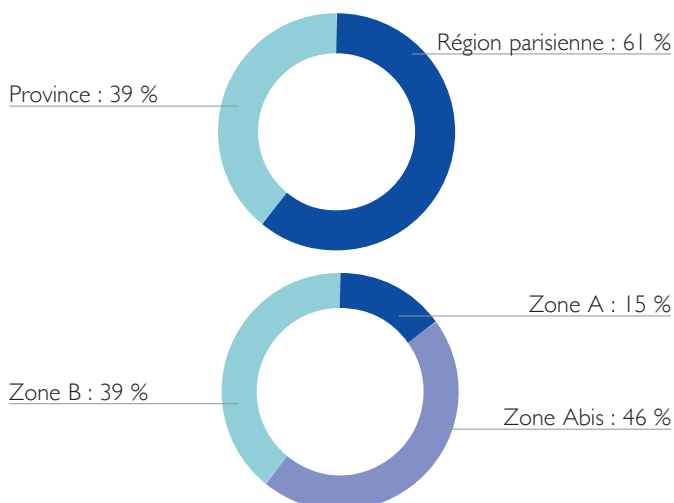
Compte-tenu de l'absence de produits financiers ce trimestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

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

# SCPI FRUCTIRÉSIDENTENCE BBC

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE - 58 logements

### Patrimoine (% valeur vénale)

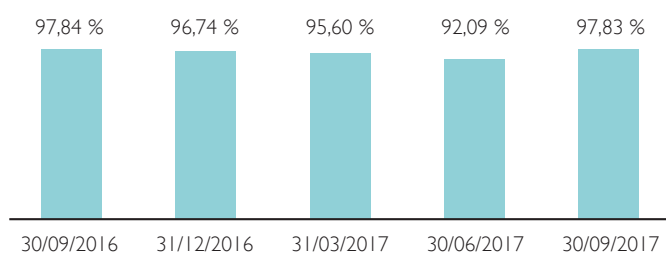


### Acquisitions – Livraisons

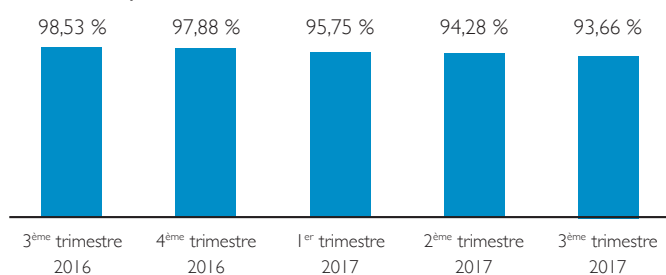
Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois.

### Occupation au 30/09/2017

#### Taux d'occupation physique



#### Taux d'occupation financier\*



\*Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

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

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

### Créances douteuses

La provision a été réajustée au 30 septembre 2017 pour atteindre en cumulé la somme de 11 569 €, couvrant les créances de 9 locataires (partis ou présents).

Les litiges se concentrent quasi-intégralement sur 2 locataires.

### MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 23 octobre 2024, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. **Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'intégralité de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription. De ce fait, l'impôt sur le revenu de l'année de la rupture est majoré des réductions d'impôt antérieurement obtenues. Par ailleurs, dans ce cas, le montant de la dépense ayant servi de base à la réduction d'impôt est assimilé à une insuffisance de déclaration.**

Sur le marché secondaire organisé, en l'absence d'ordre d'achat, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 30 septembre 2017.

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

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

Associés au 30.09.17	333
Parts au 30.09.17	18 561
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2016	866,68 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2016	1 024,78 €

### REVENUS DISTRIBUÉS

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

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

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

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## MARCHÉ DES PARTS

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

La confrontation intervient le dernier jour ouvré du trimestre à 15 heures, et ce, jusqu'à la date de changement des modalités, le 2 janvier 2018.

Calendrier des prochaines confrontations	
Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Vendredi 29 décembre 2017 avant 12h	Vendredi 29 décembre 2017
Mardi 27 mars 2018 avant 16h	Mercredi 28 mars 2018
Mardi 26 juin 2018 avant 16h	Mercredi 27 juin 2018

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

Dans une SCPI « fiscale », le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine, mais résulte de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal. Les transactions sur le marché secondaire organisé se réalisent dès lors sur la base d'un prix fortement décoté.

Par ailleurs, les parts peuvent être cédées de gré à gré sans intervention de la société de gestion. Dans ce cas, l'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement et des frais de dossier de 167,00 € TTC pour la SCPI FRUCTIRÉSIDENTE et de 160,00 € TTC pour la SCPI FRUCTIRÉSIDENTE BBC (tarifs mis à jour au 1<sup>er</sup> janvier 2017).

## FISCALITÉ

### 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.

**Nous vous rappelons que, pour bénéficier d'une dispense d'acompte pour l'année 2018, vous devez adresser à la société de gestion une attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2017. AEW Ciloger ne délivre pas d'attestation.**

## VIE SOCIALE

### Conseil de surveillance FRUCTIRÉSIDENTE BBC

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 1<sup>er</sup> juin 2017, trois membres du Conseil de surveillance ont été élus. À l'occasion de la première réunion du nouveau conseil, le 13 octobre, les membres du Conseil de surveillance ont réélu M. Pascal WETTLE en qualité de Président du Conseil de surveillance et M. Jean-Paul DAUBISSE en qualité de Vice-président.

### Conseil de surveillance FRUCTIRÉSIDENTE

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 9 juin 2017, trois membres du Conseil de surveillance ont été élus. À l'occasion de la première réunion du nouveau conseil, prévue le 22 novembre, les membres du Conseil de surveillance éliront un Président et, s'ils le jugent nécessaire, un Vice-président.

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

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel ». La politique de relative à la Directive européenne « MIF » mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet ([www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)).

## RÉSULTATS DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017. DIFFUSION 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017.

### SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

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

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

SAS au capital social de 828 510 €

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

### SCPI FRUCTIRÉSIDENTE

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

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

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

RCS Paris 515 392 512

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

### SCPI FRUCTIRÉSIDENTE BBC

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

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

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

RCS Paris 533 832 374

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

### COMMENT JOINDRE LA SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

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

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

75380 Paris Cedex 8

Standard : 01 78 40 53 00

### Contact Service Clients

Téléphone : 01 78 40 33 03

Télécopie : 01 78 40 66 24

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

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