

ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Durant la première moitié de l'année, l'activité transactionnelle est restée très dynamique sur le marché immobilier ancien. Plus de 900 000 ventes ont ainsi été constatées à la fin du mois de juin 2017 sur un an glissant, soit une hausse de près de 10% et un record historique. Il faut toutefois tempérer ce record qui ne représente que 2,5% du parc de logements. Par ailleurs, ce chiffre est constitué de fortes disparités : la moitié des ventes sont signées dans les 20 départements les plus dynamiques.

Cette hausse des transactions s'accompagne de pressions haussières sur les prix. Le Crédit Foncier anticipe ainsi pour l'année une augmentation des prix de 4% dans toute la France, de 7% à Bordeaux, de 6% à Paris, de 5% à Lille, Marseille et Lyon.

Dans le cadre de la restructuration ayant pour objet de regrouper au sein d'une unique société de gestion dénommée « AEW Ciloger », les activités des quatre sociétés françaises du groupe AEW (à savoir : AEW EUROPE, AEW EUROPE SGP, NAMI-AEW EUROPE et CILOGER), les Assemblées Générales de FRUCTIRÉSIDENCE et de FRUCTIRÉSIDENCE BBC en date des 9 et 1^{er} juin 2017 ont décidé, sous diverses conditions suspensives, de nommer CILOGER, sous sa nouvelle dénomination « AEW Ciloger », en qualité de société de gestion de ces SCPI, et de modifier corrélativement leurs statuts.

L'ensemble des conditions suspensives ayant été levées le 26 juin 2017, la nomination d'AEW Ciloger en qualité de société de gestion de vos SCPI est donc effective depuis cette date.

Cette restructuration, qui n'aura pas d'impact sur le fonctionnement et la gestion de vos SCPI, a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Les taux d'occupation financiers de vos SCPI FRUCTIRÉSIDENCE et FRUCTIRÉSIDENCE BBC restent bien orientés, entre 92% et 94%, malgré un taux de rotation des locataires proche de 15% pour le second trimestre. Compte tenu des contraintes du marché locatif, AEW Ciloger porte une attention particulière à la rotation locative, au suivi des impayés et à la maîtrise des charges de structure.

Sur votre SCPI FRUCTIRÉSIDENCE, durant le second trimestre 2017, 12 logements ont été libérés et 4 ont été reloués. Au 30 juin 2017, 12 logements sont à relouer, contre 5 en début d'année. De fait, les loyers facturés sur le second trimestre, à 294 104 €, sont en diminution de 4%. Ils présentent un taux d'encaissement de 78,82%.

Le revenu courant mis en distribution au titre du second trimestre a été arrêté à 5,70 € par part. Ce niveau de distribution devrait être maintenu au second semestre 2017, soit un objectif de distribution 2017 de 23,30 € par part.

Sur votre SCPI FRUCTIRÉSIDENCE BBC, durant le second trimestre 2017, 4 logements ont été libérés et 2 ont été reloués. Au 30 juin 2017, 4 logements sont à relouer, contre 2 en début d'année. Les loyers facturés sur le second trimestre, à 129 856 €, se contractent ainsi de 2%. Ils présentent un taux d'encaissement de 89,80%.

Le revenu courant mis en distribution au titre du second trimestre a été arrêté à 4,05 € par part. Ce niveau de distribution devrait être maintenu au second semestre 2017, soit un objectif de distribution 2017 de 16,15 € par part.

Enfin AEW Ciloger vous remercie pour votre participation aux votes lors des assemblées générales de juin (voir rubrique « Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

BULLETIN TRIMESTRIEL
2^{ème} TRIMESTRE 2017

FRUCTIRÉSIDENCE
FRUCTIRÉSIDENCE BBC

N°2
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 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.

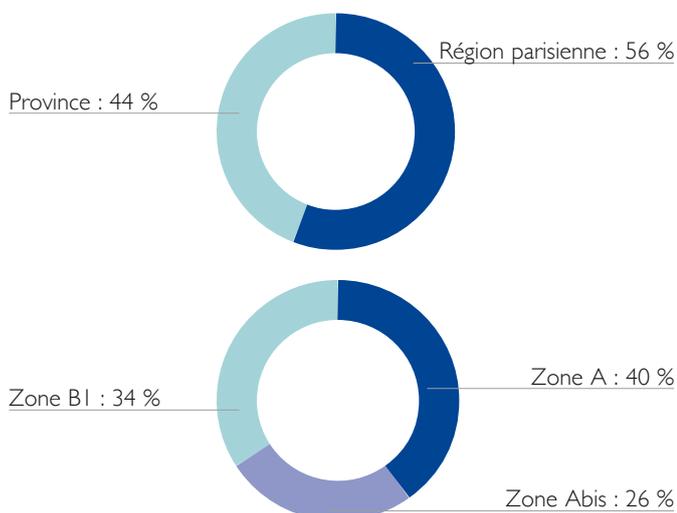


AEW CILOGER

SCPI FRUCTIRÉSIDENTE

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Patrimoine (% valeur vénale)



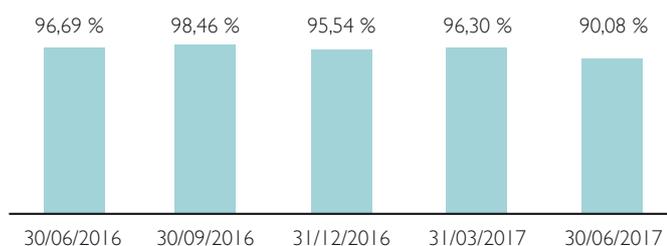
118 logements

Acquisitions – Livraisons

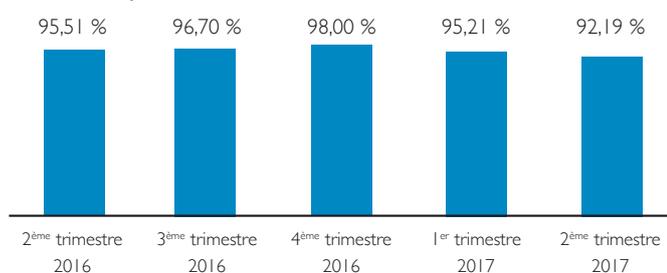
Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois.

Occupation au 30/06/2017

Taux d'occupation physique



Taux d'occupation financier*



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

Superficie totale du patrimoine 7 117 m²
Surfaces vacantes au 30 juin 2017 : 706 m²

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

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 3,63% au 30/06/2017 contre 2,76% au 31/03/2017.

Les litiges se concentrent à 85% 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'ordres d'achat et de vente, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 30 juin 2017.

Au dernier jour du trimestre aucune part n'est 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 30.06.17	689
Parts au 30.06.17	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 ⁽¹⁾	Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers
Année 2016		24,80 €	24,80 €	24,80 €
1 ^{er} trimestre 2017	28/04/2017	6,20 €	6,20 €	6,20 €
2 ^{ème} trimestre 2017	20/07/2017	5,70 €	5,70 €	5,70 €

⁽¹⁾Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5%
⁽²⁾Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24%.

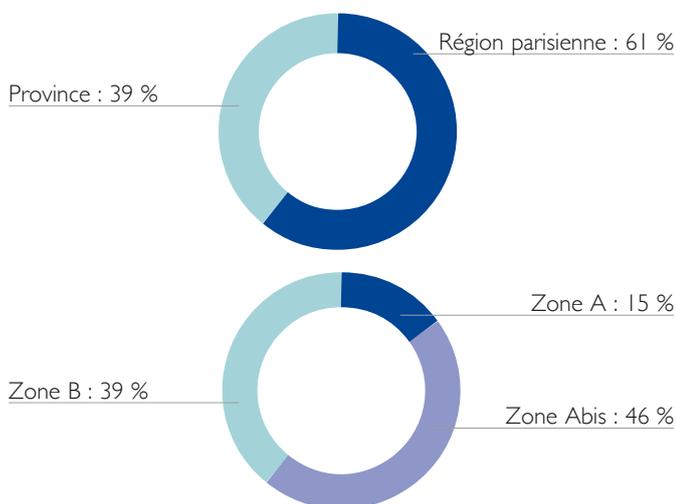
Compte-tenu de l'absence de produits financiers ce trimestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SCPI FRUCTIRÉSIDENTE BBC

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Patrimoine (% valeur vénale)



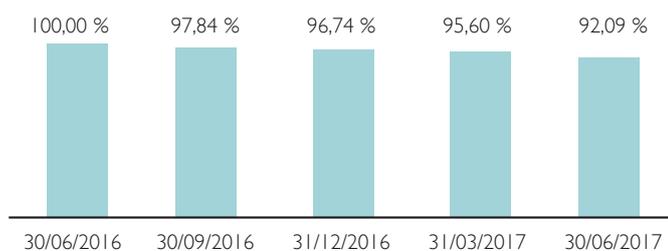
58 logements

Acquisitions – Livraisons

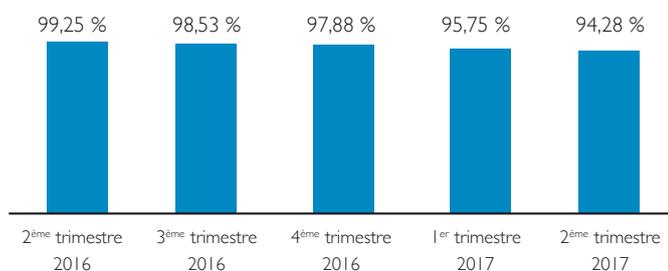
Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois.

Occupation au 30/06/2017

Taux d'occupation physique



Taux d'occupation financier*



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

Superficie totale du patrimoine 3 057 m²
Surfaces vacantes au 30 juin 2017 : 242 m²

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

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 2,10% au 30/06/2017 contre 3,69% au 31/03/2017.

La provision couvre les créances 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 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'ordres d'achat, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 30 juin 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 30.06.17	333
Parts au 30.06.17	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 ⁽¹⁾	Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers
Année 2016		20,00 €	20,00 €	20,00 €
1 ^{er} trimestre 2017	28/04/2017	4,00 €	4,00 €	4,00 €
2 ^{ème} trimestre 2017	20/07/2017	4,00 €	4,00 €	4,00 €

⁽¹⁾Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5%.
⁽²⁾Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24%.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

MARCHÉ DES PARTS

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

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^{er} janvier 2017).

FISCALITÉ

Imposition des produits financiers

Depuis le 1^{er} 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.

VIE SOCIALE

Assemblées Générales

L'ensemble des résolutions présentées au vote lors des Assemblées Générales de la SCPI FRUCTIRÉSIDENTE et de la SCPI FRUCTIRÉSIDENTE BBC qui se sont respectivement tenues le 9 juin et le 1^{er} juin 2017 a été adopté.

S'agissant de la SCPI FRUCTIRÉSIDENTE, l'Assemblée Générale a décidé le renouvellement de Messieurs Pierre CAP, Serge BLANC et

Georges PUIPIER en qualité de membres du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

L'Assemblée Générale a également procédé au renouvellement du mandat de BNP Paribas Valuation France en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq années.

S'agissant de la SCPI FRUCTIRÉSIDENTE BBC, l'Assemblée Générale a décidé le renouvellement de Messieurs Pascal WETTLE, Jean-Paul DAUBISSE et Christian BONNET en qualité de membres du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

L'Assemblée Générale a également renouvelé PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT comme Commissaire aux comptes titulaire et nommé Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU comme Commissaire aux comptes suppléant.

Changement de société de gestion intra-groupe au sein des SCPI FRUCTIRÉSIDENTE et SCPI FRUCTIRÉSIDENTE BBC

Dans le cadre de la restructuration ayant pour objet de regrouper au sein d'une unique société de gestion dénommée « AEW Ciloger », les activités des quatre sociétés françaises du groupe AEW (à savoir : AEW EUROPE, AEW EUROPE SGP, NAMI-AEW EUROPE et CILOGER), les Assemblées Générales de la SCPI FRUCTIRÉSIDENTE et de la SCPI FRUCTIRÉSIDENTE BBC en date respectivement du 9 juin et du 1^{er} juin 2017 ont décidé, sous diverses conditions suspensives relatives à cette restructuration, de nommer CILOGER, sous sa nouvelle dénomination « AEW Ciloger », en qualité de société de gestion de ces deux SCPI, et de modifier corrélativement leurs statuts. Par ailleurs, l'AMF a donné son accord sur la modification corrélatrice de la Note d'information des SCPI FRUCTIRÉSIDENTE et FRUCTIRÉSIDENTE BBC le 23 juin 2017.

L'ensemble des conditions suspensives relatives à l'opération ayant ainsi été levées le 26 juin 2017, la nomination d'AEW Ciloger en qualité de société de gestion de ces deux SCPI est donc effective depuis cette date.

Nous tenons à remercier les associés pour leur participation à la vie sociale de la SCPI.

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).

RÉSULTATS DU 2^{ÈME} TRIMESTRE 2017. DIFFUSION 3^{ÈME} 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 : 43, avenue de la Grande Armée
CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16

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 : 8-12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 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 : 8-12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 Paris
RCS Paris 533 832 374

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

Responsable de l'information : Isabelle ROSSIGNOL

COMMENT JOINDRE LA SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Adresse : 8-12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 Paris

Contact Service Clients

Téléphone : 01 78 40 33 03

Télécopie : 01 78 40 66 24

Adresse électronique : infoscpi@namiaeweurope.com

Site internet : www.aewciloger.com