



RAPPORT ANNUEL

 **AEW** CILOGER

EXERCICE

20
17

FRUCTIRÉSIDENCE

SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE SCELLIER

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 dites
« AIFM »

Président :

Monsieur Robert WILKINSON

Directeurs Généraux Délégués :

Madame Isabelle ROSSIGNOL

Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI FRUCTIRÉSIDENCE

Conseil de surveillance

Président :

Madame Isabelle DEPARDIEU

Vice-président :

Monsieur Georges PUIER

Membres du Conseil :

Monsieur Pierre ANIORTE

Monsieur Serge BLANC

Monsieur Jean-Pierre BOUSSIER

Monsieur Pierre CAP

Monsieur François CLAIROTTE

Monsieur Guy GALLIC

Monsieur Jean-Pierre PROCUREUR

Monsieur Eric SCHOTT

Madame Marie-Pascale LEMAIRE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :

PRICEWATERHOUSECOOPERS,

représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER

Suppléant :

Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU

EXPERT EXTERNE

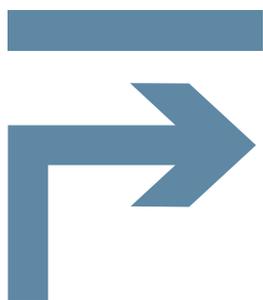
EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

SOMMAIRE

ÉDITORIAL	4
RAPPORT DE GESTION	
Chiffres clés	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	10
Le marché des parts	11
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	
Les comptes	13
L'annexe aux comptes annuels	16
LES AUTRES INFORMATIONS	
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
ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE AEW Ciloger	22
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	23
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
Le rapport sur les comptes annuels	24
Le rapport spécial	26
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2018	
Ordre du jour	27
Les résolutions	27





ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de FRUCTIRÉSIDENCE, 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^{ème} 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, 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 :**

- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2017 font ressortir une valorisation de 32,19 M€, en progression globale de 0,16 % par rapport à 2016. La valorisation des immeubles sis en Île-de-France progresse de 0,28 %, celle des immeubles sis en province restant globalement stable.
- 34 congés, soit 29 % des logements, ont été réceptionnés durant l'année, et 34 logements ont été reloués. En fin d'exercice, 5 appartements sont disponibles à la location, chiffre identique à celui du début d'année. Toutefois, les loyers facturés sur l'exercice sont inférieurs de 3 % à leur moyenne sur les trois dernières années.
- À la clôture de l'exercice, le taux d'occupation physique s'élève à 93,82 %, et le taux d'occupation financier est de 93,93 %, contre respectivement 95,54 % et 98 % à la clôture de l'exercice précédent.
- Le résultat de l'exercice, affecté principalement par la baisse des loyers facturés et l'augmentation des travaux d'entretien du patrimoine, s'établit à 715 588 €, en diminution de 7 % par rapport à 2016. Le revenu annuel brut mis en distribution

s'élève à 23,30 € (24,80 € en 2016). Le report à nouveau (réserves) a été sollicité à hauteur de 0,28 € par part.

- La réduction d'impôt « Scellier » est indépendante des revenus versés. Un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt par part de 312,50 € 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
9 octobre 2009

TERME STATUTAIRE
9 octobre 2022

VALEUR DE RÉALISATION
32 436 342 €
(soit 1 043,41 € par part)

**REVENU BRUT
DISTRIBUÉ PAR PART**
23,30 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS
692

NOMBRE DE PARTS
31 087

PATRIMOINE
118 logements

**DATE DE LOCATION
DU DERNIER APPARTEMENT**
15 décembre 2014

**FIN DE L'ENGAGEMENT
DE CONSERVATION DES PARTS**
15 décembre 2023

GLOBAL	PAR PART
VALEUR COMPTABLE	
34 708 159 €	1 116,48 €
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE	
32 190 000 €	1 035,48 €
VALEUR DE RÉALISATION	
32 436 342 €	1 043,41 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	
38 422 015 €	1 235,95 €

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

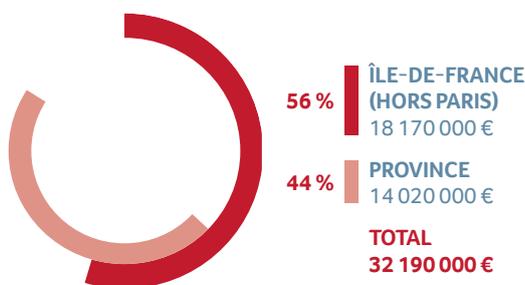
	RÉSULTATS	DISTRIBUTION	REPORT À NOUVEAU
2013	12,30 €	12,30 €	0,26 €
2014	23,96 €	23,80 €	0,43 €
2015	24,61 €	24,50 €	0,54 €
2016	24,81 €	24,80 €	0,54 €
2017	23,02 €	23,30 €	0,26 €

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

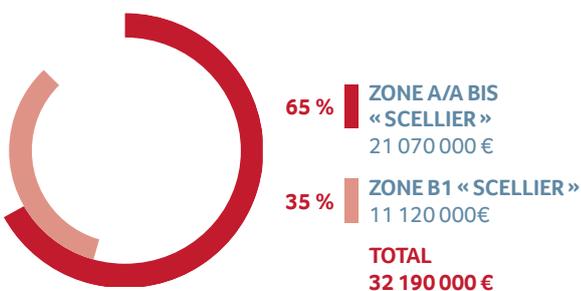
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

En valeur vénale, le patrimoine de FRUCTIRESIDENCE est réparti à 56 % en région parisienne et à 44 % en province. Toujours en valeur vénale, les logements sont situés à 65 % en zones A et A bis du dispositif Scellier, et à 35 % en zone B1.

Il totalise 7 117 m², localisés à 45 % en région parisienne et 55 % 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
= FONDS COLLECTÉS	38 725 750	-	38 725 750
+ PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLES	-	-	-
+ DIVERS	-	-	-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	- 3 696 103 €		- 3 696 103 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	- 34 461 817 €	0 €	- 34 461 817 €
+ VENTE D'IMMEUBLES	-		-
- ACHAT DE TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	-	-	-
- FRAIS D'ACQUISITION	- 224 390 €	-	- 224 390 €
- DIVERS ①	- 105 238 €		- 105 238 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	238 202 €	0 €	238 202 €

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

99,02 % 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 BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée générale du 9 juin 2017, 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 FRUCTIRESIDENCE 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).

COÛT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	34 461 817 €
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	32 190 000 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES	34 461 817 €		
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	-		
VALEUR NETTE COMPTABLE DES PARTS DE SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES	-		
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	246 342 €	246 342 €	246 342 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS		32 190 000 €	
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS			34 418 000 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE			3 757 673 €
TOTAL GLOBAL	34 708 159 €	32 436 342 €	38 422 015 €
NOMBRE DE PARTS	31 087	31 087	31 087
TOTAL RAMENÉ À UNE PART	1 116,48 €	1 043,41 €	1 235,95 €

La valeur de reconstitution à 1 235,95 € est inférieure de 1,12 % au prix de souscription de l'augmentation de capital initiale qui était fixé à 1 250,00 €.

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
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	19 381 202 €	18 170 000 €	-6,25 %	19 418 000 €	18 120 000 €	0,28 %
PROVINCE	15 080 615 €	14 020 000 €	-7,03 %	15 000 000 €	14 020 000 €	0,00 %
TOTAUX	34 461 817 €	32 190 000 €	-6,59 %	34 418 000 €	32 140 000 €	0,16 %

Les expertises en bloc du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2017 font ressortir une valorisation de 32 190 000 €, en progression globale de 0,16 % par rapport à 2016. La valorisation des immeubles sis en Île-de-France progresse de 0,28 %, celle des immeubles sis en province restant globalement stable.

Au 31 décembre 2017, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de respectivement 6,6 % et 0,13 % à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

34 congés, soit 29 % des logements, ont été réceptionnés durant l'année, et 34 logements ont été reloués. En fin d'exercice, 5 appartements sont disponibles à la location, chiffre identique à celui du début d'année. Toutefois, les loyers facturés sur l'exercice sont inférieurs de 3 % à leur moyenne sur les trois dernières années.

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué en décembre 2014. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans court à compter de cette date, soit jusqu'au 15 décembre 2023.

• 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 28,8 % en 2017.

Ainsi, 34 logements de FRUCTIRÉSIDENTENCE ont été libérés durant l'année 2017, et 34 ont été reloués. Au total, au 31 décembre 2017, 5 logements sont à relouer, chiffre identique à celui du début d'année.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

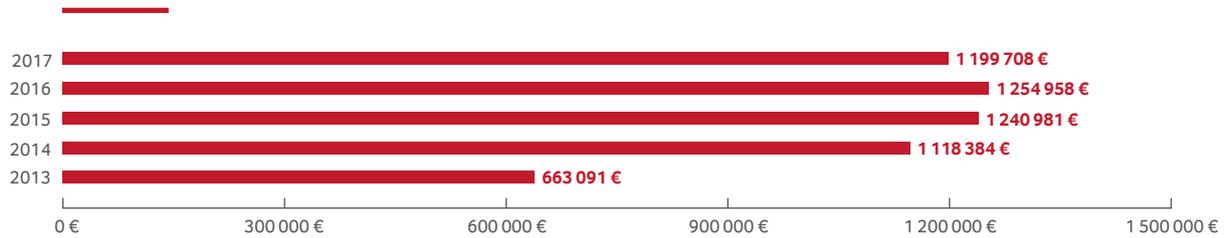
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles.

Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation physique s'élève à 93,82 % contre 95,54 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 93,81 % sur l'exercice (97,05 % en moyenne sur 2016).

Toujours au 31 décembre 2017, le taux d'occupation financier est de 93,93 % contre 98 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 93,77 % sur l'exercice.

Les loyers facturés sur l'exercice 2017 s'établissent à 1 199 708 €, en contraction de 4,4 %. Ils sont inférieurs de 2,6 % à la moyenne des loyers facturés sur 3 ans (2015 à 2017).

ÉVOLUTION DES LOYERS



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 d'entretien ont été engagés pour un montant global de 34 485 € (soit 1,11 € par part), dont 22 369 € dans des lots privatifs (remplacement ballon d'eau chaude, reprise infiltrations, etc.) représentant 1,9 % 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 proche de 2 mois et demi.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2016 pour 53 522 €, augmente au 31 décembre 2017 de 62 251 € en valeur nette, pour atteindre 115 773 €. Dans ce montant, 59 dossiers locatifs (locataires présents et partis) sont provisionnés.

Par ailleurs, 12 locataires sont en procédure contentieuse pour une créance globale de 82 037 €.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice, affecté principalement par la baisse des loyers facturés et l'augmentation des travaux d'entretien du patrimoine, s'établit à 715 588 €, en diminution de 7 % par rapport à 2016. Le revenu annuel brut mis en distribution s'élève à 23,30 € (24,80 € en 2016). Le report à nouveau (réserves) a été sollicité à hauteur de 0,28 € par part.

Le résultat de l'exercice s'établit à 715 588 €, en régression de 7,2 % (55 K€ en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent, principalement du fait de la diminution des loyers facturés (-4,4 % soit - 55 K€ en valeur absolue) et de l'augmentation des charges d'entretien (+ 9 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 88 € en 2016 à 0 € en 2017.

Le revenu courant mis en distribution a été fixé à 6,20 € par part au premier trimestre et à 5,70 € par part pour les trois autres trimestres.

Au total, le revenu distribué en 2017, s'élève à 23,30 € (24,80 € en 2016). Cette distribution est à rapprocher d'un

résultat par part de 23,02 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,28 € par part (1,2 % du montant distribué).

Au 31 décembre 2017, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 8 140 €, soit 0,26 € par part. Il représente une réserve de 0,1 mois de distribution.

Le taux de distribution 2017 calculé par rapport au prix de souscription initial est de 1,86 %.

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

Il faut enfin noter que la réduction d'impôt « Scellier » est indépendante des revenus versés. A compter de l'année de sa souscription à FRUCTIRÉSIDENCE, un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt de 312,50 € par part répartie sur neuf ans.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	-	-	-	-	-
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ①	12,30 €	23,80 €	24,50 €	24,80 €	23,30 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ②	-	-	-	-	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ③	-	-	-	-	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ④	0,98 %	1,90 %	1,96 %	1,98 %	1,86 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	0,26 €	0,43 €	0,54 €	0,54 €	0,26 €

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 (1 250 €/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
OPÉRATIONS	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	31 087	31 087	31 087	31 087	31 087
CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	31 087 000 €	31 087 000 €	31 087 000 €	31 087 000 €	31 087 000 €
CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)	38 725 750 €	38 725 750 €	38 725 750 €	38 725 750 €	38 725 750 €

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 9 octobre 2009 / Capital initial : 760 000 € / Nominal de la part : 1 000 €

	2013	2014	2015	2016	2017
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	31 087 000 €	31 087 000 €	31 087 000 €	31 087 000 €	31 087 000 €
MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	-	-	-	-	-
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	31 087	31 087	31 087	31 087	31 087
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	675	681	682	689	692
RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	-	-	-	-	-
PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ①	-	-	-	-	-

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 15 décembre 2023, 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 » 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, 36 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.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2017 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions.

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.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	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^{ER} JANVIER	-	-	-	-	-
DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS ❶	0	32	8	0	36
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS EN € HT	-	-	-	-	338€

❶ 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
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	34 461 817 €	32 190 000 €	34 461 817 €	32 140 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	34 461 817 €	32 190 000 €	34 461 817 €	32 140 000 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0 €	0 €	0 €	0 €
ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
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 €
CRÉANCES				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	270 138 €	270 138 €	157 300 €	157 300 €
AUTRES CRÉANCES	71 242 €	71 242 €	87 298 €	87 298 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-115 773 €	-115 773 €	-53 522 €	-53 522 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	191 399 €	191 399 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	545 908 €	545 908 €	326 291 €	326 291 €
TOTAL III	771 515 €	771 515 €	708 766 €	708 766 €
PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €
DETTES				
DETTES FINANCIÈRES	-90 119 €	-90 119 €	-92 160 €	-92 160 €
DETTES D'EXPLOITATION	-209 726 €	-209 726 €	-108 950 €	-108 950 €
DETTES DIVERSES	-225 327 €	-225 327 €	-252 575 €	-252 575 €
TOTAL IV	-525 172 €	-525 172 €	-453 685 €	-453 685 €
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES COMPTES DE RÉGULARISATION (FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS)	-	-	-	-
TOTAL V	0 €	0 €	0 €	0 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	34 708 159 €		34 716 898 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ①		32 436 342 €		32 395 081 €

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
CAPITAL				
CAPITAL SOUSCRIT	31 087 000 €		0 €	31 087 000 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION				
PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	7 638 750 €		0 €	7 638 750 €
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	-4 025 731 €		0 €	-4 025 731 €
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
	0 €			0 €
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
	0 €		0 €	0 €
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	16 699 €	180 €		16 879 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	771 137 €	-771 137 €	715 588 €	715 588 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①	-770 958 €	770 958 €	-724 327 €	-724 327 €
TOTAL GÉNÉRAL	34 716 898 €	0 €	-8 739 €	34 708 159 €

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
PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
LOYERS	1 199 708 €	1 254 958 €
CHARGES FACTURÉES	194 543 €	178 827 €
PRODUIT DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	0 €	0 €
PRODUITS ANNEXES	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	11 069 €	2 996 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	1 405 320 €	1 436 782 €
CHARGES IMMOBILIÈRES		
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	0 €	0 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-34 485 €	-25 230 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-367 913 €	-385 911 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-73 321 €	-40 907 €
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-475 718 €	-452 048 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	929 602 €	984 734 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
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 €
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-143 801 €	-150 536 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-54 125 €	-53 148 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-10 000 €	-10 001 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-207 926 €	-213 685 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-207 926 €	-213 685 €
PRODUITS FINANCIERS		
DIVIDENDES DES PARTICIPATIONS NON CONTRÔLÉES		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	88 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0 €	88 €
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	-87 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS		
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES		
DÉPRÉCIATIONS		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	-87 €	0 €
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-87 €	88 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	0 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-6 000 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	-6 000 €	0 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	-6 000 €	0 €
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	715 588 €	771 137 €

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^{er} janvier 2017, en application de ces règlements, les SCPI intègrent 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 BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE. Au titre de l'exercice écoulé, BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE a procédé à l'actualisation des valeurs vénales 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 vénales 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 m² 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 des cash-flows. 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 31 087 000 € et la prime d'émission à 7 638 750 €.

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 vue.

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	34 443 669 €	-	-	34 443 669 €
RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS	18 148 €	-	-	18 148 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	-	-	-	-
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS EN COURS	-	-	-	-
TOTAL	34 461 817 €	-	-	34 461 817 €

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
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				-
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	-	-	-	-
DROITS D'OCCUPATION	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				-
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

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 devant intervenir 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 ²	NB DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2017	PRIX DE REVIENT 2016
RENNES (35) 7-9, rue Aurelie Nemours	PR - B1	Ap	419	8	21/12/2010	31/01/2012	1 310 785 €	1 165 €	1 311 949 €	1 311 949 €
MARSEILLE (13) 16, traverse des Juifs	PR - B1	Ap	555	10	21/12/2010	22/12/2011	2 200 000 €		2 200 000 €	2 200 000 €
BAILLY-ROMAINVILLIERS (77) rue des Murons	IDF - A	Ap M	658	8 3	21/12/2010	02/10/2012	2 500 000 €		2 500 000 €	2 500 000 €
GOUVIEUX (60) 5-9, rue de l'Abreuvoir	PR - B1	M	301	3	30/12/2010	08/06/2011	900 000 €		900 000 €	900 000 €
CLICHY (92) 48, rue de Neuilly (bâtiment B)	IDF - A bis	Ap	533	8	29/03/2011	01/06/2011	3 300 000 €		3 300 000 €	3 300 000 €
BALMA (31) rue de Luan	PR - B1	AP	596	7	29/09/2011	02/04/2012	1 850 000 €		1 850 000 €	1 850 000 €
LYON (69) 15, rue du Chant du Merle	PR - B1	AP	372	6	28/07/2011	26/06/2013	1 500 000 €		1 500 000 €	1 500 000 €
VILLEJUIF (94) 112-116, rue Jean Jaurès	IDF - A BIS	RS	749	15	27/07/2011	30/10/2013	4 510 000 €		4 510 000 €	4 510 000 €
GARCHES (92) 1, allée Henry Wilson / 1-3, allée Frank Lloyd Wright	IDF - A	AP	358	7	27/07/2011	19/10/2012	2 757 192 €		2 757 192 €	2 757 192 €
NOGENT-SUR-MARNE (94) 2 bis, rue Jacques Kable	IDF - A BIS	AP	675	11	25/07/2011	27/05/2013	4 484 000 €		4 484 000 €	4 484 000 €
NICE (06) 156, Boulevard Napoléon III	PR - A	AP	544	10	04/11/2011	28/05/2013	3 315 000 €		3 315 000 €	3 315 000 €
GARCHES (92) 1, allée Henry Wilson / 1-3, allée Frank Lloyd Wright	IDF - A	AP	239	4	06/03/2012	20/03/2014	1 813 027 €	16 983 €	1 830 010 €	1 830 010 €
STRASBOURG (67) 6 place de l'hippodrome	PR - B1	AP	1 119	18	15/03/2012	06/03/2014	4 003 666 €		4 003 666 €	4 003 666 €
TOTAL IMMOBILISATIONS			7 117	118			34 443 669 €	18 148 €	34 461 817 €	34 461 817 €

1 P: Paris IDF: Île-de-France hors Paris PR: Province / A - A bis - B1 : Zone Scellier

2 Ap: Appartements M: Maisons RS: Résidence Services

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	270 138 €	157 300 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	90 119 €	92 160 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	270 138 €	157 300 €	DETTES FINANCIÈRES	90 119 €	92 160 €
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	0 €	0 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	59 589 €	61 012 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
SYNDICS	9 889 €	9 389 €	GÉRANTS	0 €	0 €
AUTRES DÉBITEURS	1 764 €	16 897 €	FOURNISSEURS	209 726 €	108 950 €
AUTRES CRÉANCES	71 242 €	87 298 €	DETTES FISCALES	0 €	0 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-115 773 €	-53 522 €	DETTES D'EXPLOITATION	209 726 €	108 950 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-115 773 €	-53 522 €	AUTRES DETTES D'EXPLOITATION ASSOCIÉS	26 384 €	41 288 €
				198 943 €	211 287 €
			DETTES DIVERSES	225 327 €	252 575 €
TOTAL GÉNÉRAL	225 607 €	191 076 €	TOTAL GÉNÉRAL	525 172 €	453 685 €

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
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS						
GROSSES RÉPARATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	53 522 €	0 €	73 321 €	9 783 €	1 286 €	115 773 €
TOTAL	53 522 €	0 €	73 321 €	9 783 €	1 286 €	115 773 €

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2017

	2017	2016
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RECUPÉRABLE		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	102 575 €	94 842 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION	-	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	-	-
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	34 485 €	25 230 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	264 051 €	290 511 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOURVABLES	1 286 €	558 €
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	73 321 €	40 907 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	475 718 €	452 048 €
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	-	-
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	-	-
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	-	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	-	-
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	16 336 €	11 652 €
HONORAIRES NOTAIRES	-	-
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	-	-
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	-	-
COTISATIONS	50 €	50 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	37 739 €	41 446 €
CONTRIBUTION ECONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	54 125 €	53 148 €
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
RÉMUNÉRATION DES CONSEILS	10 000 €	10 000 €
CHARGES DIVERSES	-	1 €
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 000 €	10 001 €
VENTILATION DES COMMISSIONS		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	143 801 €	150 536 €
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS	143 801 €	150 536 €

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2017

	31/12/2017	31/12/2016
DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
ENGAGEMENTS REÇUS		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS	605 448 €	726 001 €

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
REVENUS										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	24,41 €	96,82 %	41,86 €	99,02 %	44,24 €	100 %	46,12 €	100 %	44,85 €	100 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0 €	0,01 %	0,01 €	0,03 %	0 €	0,01 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PRODUITS DIVERS	0,80 €	3,17 %	0,40 €	0,95 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
TOTAL	25,21 €	100 %	42,28 €	100 %	44,24 €	100 %	46,12 €	100 %	44,85 €	100 %
CHARGES										
COMMISSIONS DE GESTION	1,97 €	7,83 %	4,31 €	10,20 %	4,79 €	10,83 %	4,84 €	10,50 %	4,63 €	10,31 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	6,09 €	24,17 %	6,05 €	14,32 %	5,99 €	13,54 %	2,03 €	4,41 %	2,07 €	4,62 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	0,26 €	1,03 %	0,21 €	0,50 %	0,44 €	0,99 %	0,81 €	1,75 %	1,11 €	2,47 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	4,58 €	18,16 %	7,01 €	16,58 %	8,66 €	19,57 %	12,41 €	26,92 %	11,83 €	26,39 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	12,90 €	51,19 %	17,58 €	41,59 %	19,88 €	44,94 %	20,10 €	43,58 %	19,64 €	43,78 %
AMORTISSEMENTS NETS										
PATRIMOINE	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PROVISIONS NETTES										
POUR TRAVAUX	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0,01 €	0,04 %	0,74 €	1,75 %	-0,24 €	-0,54 %	1,22 €	2,64 %	2,20 €	4,90 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,01 €	0,04 %	0,74 €	1,75 %	-0,24 €	-0,55 %	1,22 €	2,64 %	2,20 €	4,90 %
TOTAL DES CHARGES	12,91 €	51,23 %	18,32 €	43,34 %	19,63 €	44,39 %	21,32 €	46,21 %	21,83 €	48,68 %
RÉSULTAT COURANT	12,30 €	48,77 %	23,96 €	56,68 %	24,61 €	55,61 %	24,81 €	53,79 %	23,02 €	51,32 %
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	0 €	0 %	0,16 €	0,39 %	0,11 €	0,26 %	0,01 €	0,01 %	-0,28 €	-0,62 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	12,30 €	48,79 %	23,80 €	56,30 %	24,50 €	55,38 %	24,80 €	53,76 %	23,30 €	51,95 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	12,30 €	48,79 %	23,80 €	56,30 %	24,50 €	55,38 %	24,50 €	53,76 %	23,30 €	51,95 %

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 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 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 20 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 février et novembre 2017 afin de suivre l'évolution financière et locative du patrimoine de notre société.

La réunion du 15 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 CIOGER 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 légère augmentation de 0,16 % par rapport à l'année 2016, ce qui à ce niveau de variation est peu significatif.

La valeur vénale (ou de vente) de notre patrimoine est encore globalement inférieure de 6,6 % à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements.

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 un peu lointaine (le terme statutaire est en 2022), 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 1 043 € pour un prix de souscription à l'origine de 1 250 €.

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, 34 logements se sont libérés et 34 ont été reloués. Au 31 décembre 2017, le nombre d'appartements loués est de 113 sur 118, soit 96 % du nombre de logements, chiffre identique à la fin de l'année 2016.

À l'échelon national 29 % des locataires ont déménagé en cours d'année. Le taux de notre SCPI est en ligne avec cette statistique nationale.

Les loyers facturés en 2017 s'établissent à 1 199 708 €, en diminution de 55 K€ par rapport à 2016. Ils sont inférieurs de 32 K€ au niveau moyen constaté sur les trois derniers exercices.

Les sommes provisionnées pour faire face à des impayés de loyers (créances douteuses) progressent de 62 K€. Cette charge significative n'est pas complètement imputable à des événements de l'année 2017 mais résulte plutôt d'une méthode de provisionnement plus draconienne. Au 31 décembre, 115 773 € sont ainsi provisionnés en cumul, ce qui représente des créances sur 59 locataires partis ou encore présents. Ces créances sont concentrées à 70 % sur 12 locataires.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Pour son troisième exercice d'exploitation de l'intégralité du patrimoine livré, notre SCPI dégage un résultat de 715 588 €, soit 23,02 € par part, en diminution de 7 % par rapport à 2016 compte tenu de la contraction des loyers évoquée précédemment. En valeur absolue cela représente un résultat inférieur de 55 K€ à celui de 2016.

Ainsi, au total, le revenu distribué en 2017 a été diminué de 6 % et s'établit à 23,30 € par part (24,80 € en 2016).

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 0,26 € par part.

Il convient de remarquer que compte tenu de la taille relativement modeste de notre SCPI, une trentaine 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 0,65 € 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, 36 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 15 décembre 2023.

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 12 membres au 31 décembre 2017. Le nombre maximum statutaire est de 16 membres.

Nous vous indiquons que messieurs Jean-Pierre BOUSSIER, François CLAIROTTE, Guy GALLIC et Eric SCHOTT 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.

Monsieur Thierry MORTER a démissionné de son mandat de membre du Conseil de surveillance arrivant à échéance à la présente assemblée.

Nous vous informons que Monsieur Pierre CAP, dont le mandat arrive également à échéance à l'issue de la présente Assemblée générale, est atteint par la limite d'âge et ne peut dès lors se représenter. Nous souhaitons le

remercier très vivement pour sa participation toujours très active à la vie sociale de notre SCPI.

Nous vous précisons donc, compte tenu des 6 postes vacants et des 4 demandes en renouvellement, que 10 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
Isabelle DEPARDIEU
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 FRUCTIRÉSIDENTE,

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 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^{er} 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^{er} 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,

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 143 801,34 €.

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 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 715 588,33 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 732 467,14 € compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 16 878,81 €, elle convient de répartir aux associés une somme de 724 327,10 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 8 140,04 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 23,30 €.

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 34 708 159,44 €, soit 1 116,48 € 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 32 436 342,23 €, soit 1 043,41 € 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 38 422 015,33 € soit 1 235,95 € 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.

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)			
M. François CLAIROTTE (R)			
M. Guy GALLIC (R)			
M. Éric SCHOTT (R)			

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

Il est précisé que seront exclusivement prises 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

Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 31 087 000 €
515 392 512 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 23/06/2017.



Société de gestion de portefeuille
Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
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 »

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris

infoscpi@eu.aew.com

Tél. : 01 78 40 53 00

www.aewciloger.com

Signatory of:

