

# SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE



# 4<sup>e</sup>

TRIMESTRE 2018

BULLETIN TRIMESTRIEL N° 4 - ANALYSE : 1<sup>ER</sup> OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2018 - VALIDITÉ : 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2019

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs de AEW Ciloger, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Afin d'amplifier la diversification du patrimoine, le capital de FRUCTIREGIONS EUROPE a été rouvert à la souscription à compter du 26 décembre 2018. L'objectif de collecte de cette 10<sup>e</sup> augmentation de capital a été fixé à 30,3 M€, avec un prix de souscription de la part à 232 € (voir conditions de souscription au verso).

Parallèlement, votre SCPI a réalisé son premier investissement indirect en acquérant, pour 20 M€, 9 % d'une SCI (Société Civile Immobilière) détenant la tour « Prisma » à La Défense. Rénovée en 2012, elle développe une surface de 23 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur 22 étages, et est entièrement louée à plusieurs locataires de renom. L'investissement, d'un montant global de 217 M€ a été réalisé en partenariat avec d'autres fonds grand public gérés par AEW Ciloger.

Au 31 décembre, FRUCTIREGIONS EUROPE est en situation de surinvestissement pour un montant de 18 M€. À cette même date, son patrimoine est réparti sur 62 sites différents, totalisant 111 000 m<sup>2</sup>, et compte 173 locataires. L'expertise immobilière valorise le patrimoine, détenu directement ou indirectement, à 223 M€.

Le revenu brut courant distribué au titre du 4<sup>e</sup> trimestre, soit 2,70 € par part, reste inchangé par rapport aux trimestres précédents, soit une distribution annuelle de 10,80 € par part et un taux de distribution de 4,62 %.

Pour 2019, dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution de votre SCPI est estimé entre 4,20 % et 4,40 %.

**Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



## Conjoncture immobilière

Dynamisés par les investisseurs étrangers et un rebond en fin d'année, les investissements en immobilier d'entreprise dépassent légèrement 31 Mds€ en 2018 (+12 % par rapport à 2017) et enregistrent un nouveau record historique.

Le bureau concentre toujours la grande majorité des investissements, et plus particulièrement l'Île-de-France, même si les volumes des marchés régionaux progressent de 16 % sur cette typologie. Le commerce affiche une progression de l'ordre de 10 % des volumes grâce aux pieds d'immeubles.

Les taux de rendement des emplacements sont restés globalement stables, à un niveau très bas (Bureaux- QCA de Paris : 3 % à 4,25 % ; La Défense : 4,15 % à 5,75 % ; Régions : 4 % à 7,35 % / Pieds d'immeuble commerces : 2,75 % à 5,75 % ; Centres commerciaux : 3,50 % à 6,50 %).

Les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France au cours de l'année 2018 sont en baisse de 5 % par rapport à 2017, tout en restant au-dessus de la moyenne décennale. Le taux de vacance reste faible, à 5,3 % en Île-de-France et 1,3 % à Paris intra-muros.

Dans un contexte de compétition accrue, mais de conjugaison de commerce en ligne avec le commerce physique, les valeurs locatives des magasins devraient rester stables, avec toutefois une polarisation grandissante entre localisations.

Pour 2019, les perspectives d'investissement restent bien orientées, mais le climat économique et social plus incertain pourrait pousser à davantage de sélectivité.

**SCPI DIVERSIFIÉE  
À CAPITAL FIXE**

### À LA UNE CE TRIMESTRE

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

→ Vous pourrez découvrir le nouveau site internet de AEW Ciloger à la fin du premier trimestre 2019. Entièrement repensé, il vous permettra d'accéder aux informations essentielles concernant tous les fonds grand public gérés par AEW Ciloger.

Vous pourrez également accéder à une partie sécurisée regroupant vos informations personnelles, sous condition d'en faire la demande auprès de notre Service Clients.

Société de gestion



## L'essentiel au 31/12/2018

**5 125 associés**  
**1 055 853 parts**

**PRIX DE SOUSCRIPTION**  
**232,00 €/part**

**VALEUR DE RÉALISATION 2017**  
**210 892 773 € (204,49 €/part)**

**CAPITALISATION**  
**244 957 986 € au prix de souscription**

**DISTRIBUTION BRUTE 2018**  
**10,80 €/part**

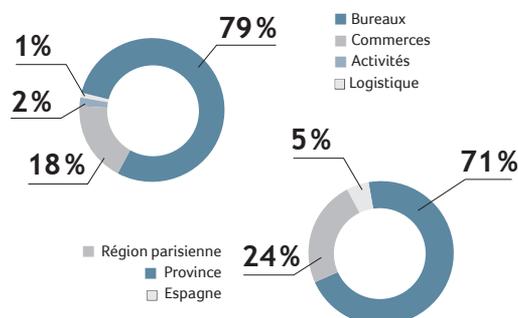
**TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) 2018**  
**4,62 %**

**MARCHÉ SECONDAIRE**  
Prix d'exécution : **230,00 €**  
Parts en attente de vente : **0,14 %**

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**  
**89,72 % (trimestriel)**

**PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)**

Actifs immobiliers détenus en direct : **92 %**  
Actifs immobiliers détenus indirectement : **8 %**



## Évolution du capital

	Au 30/09/2018	4 <sup>e</sup> trimestre 2018
Nombre d'associés	5 128	5 125
Nombre de parts	1 055 853	1 055 853
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre		0
Capital social en euros	161 515 509	161 545 509
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	201 529 244	201 529 244

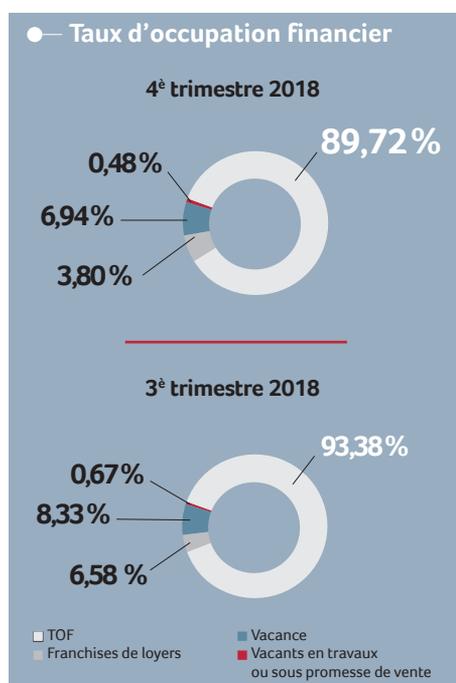
### Conditions de souscription du trimestre

Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 26 décembre 2018.  
Date de clôture de l'augmentation de capital : 28 juin 2019 (sauf clôture anticipée sans préavis).  
Montant de l'augmentation de capital : 30 260 920 € (au prix de souscription).  
Prix de souscription : 232,00 €.  
Commission de souscription : 18,05 € TTC (incluse dans le prix de souscription).  
Souscription minimum : 25 parts.

Jouissance des parts : au 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> mois suivant celui de la souscription.  
Modalités de règlement : au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.

Lieux de souscription : guichets et agences du réseau Banque Populaire, autres établissements bancaires ou Conseillers en Investissements Financiers habilités et mandatés par AEW Ciloger, siège social de AEW Ciloger.

## Évolution du patrimoine



### Arbitrages

- Saint-Priest (69) – 760m<sup>2</sup> de bureaux vacants acquis en 1999 – Prix de cession : **1,3M€** (30/10/2018)

### Investissements

- Participation de 9 % dans une SCI : La Défense (92)  
– Tour Prisma – immeuble de bureaux de 23 152 m<sup>2</sup> : **20,1 M€** (31/10/2018)

### Taux d'occupation physique

**90,36 %**

Surface totale du patrimoine : 111 109 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 10 706 m<sup>2</sup>

### Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 2 529 m<sup>2</sup>

Biot (06) : **857 m<sup>2</sup>**  
Toulouse (31) : **605 m<sup>2</sup>**  
Nantes (44) : **196 m<sup>2</sup>**  
Schiltigheim (67) : **511 m<sup>2</sup>**  
Lyon (69) : **120 m<sup>2</sup>**  
Suresnes (92) : **240 m<sup>2</sup>**

#### ◆ Libérations : 1 573 m<sup>2</sup>

Biot (06) : **857 m<sup>2</sup>**  
Schiltigheim (67) : **476 m<sup>2</sup>**  
Suresnes (92) : **240 m<sup>2</sup>**

Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé mi-janvier 2019, s'établit à 95,10 %

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de

marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

### Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 31/12/2018 s'établit à 2,36 % contre 3,04 % au 30/09/2018.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2018	2 <sup>e</sup> trimestre 2018	3 <sup>e</sup> trimestre 2018	4 <sup>e</sup> trimestre 2018
Acompte mis en paiement le	20/04/2018	23/07/2018	19/10/2018	<b>24/01/2019</b>
Acompte par part	2,70 €	2,70 €	2,70 €	<b>2,70 €</b>
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	2,70 €	2,70 €	2,70 €	<b>2,70 €</b>
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers	2,70 €	2,70 €	2,70 €	<b>2,70 €</b>

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> octobre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

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.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin avril 2019.

**Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficient en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à AEW Ciloger un IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.**

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8%.



## Indicateurs de performances

### — Taux de rentabilité interne (TRI)

Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW Ciloger

TRI 5 ans (2012-2017)	4,84 %
TRI 10 ans (2007-2017)	4,71 %
TRI 15 ans (2002-2017)	6,93 %

### — Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2017	230,01 €
Prix acquéreur moyen de la part 2018	233,80 €
Variation du prix acquéreur moyen	1,65 %

Le prix acquéreur moyen correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et secondaire organisé, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives ou échangées sur le marché secondaire.

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix d'exécution de la part sur une année complète ou partielle a une signification relative. L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, le prix d'exécution constaté au terme de la période.

◆ les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;

◆ le fonctionnement du capital, fixe dans le cas de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (prix d'exécution).

### — Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

TDVM 2017	4,80 %
TDVM 2018	4,62 %

Le taux DVM se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année n.



## Marché des parts

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
31/10/2018	1 728	230,00 €	250,70 €
28/11/2018	1 196	230,00 €	250,70 €
<b>26/12/2018</b>	<b>953</b>	<b>230,00 €</b>	<b>250,70 €</b>

Le prix d'exécution correspond au montant revenant au vendeur. Le prix acquéreur est le prix d'exécution majoré des droits et frais. L'historique complet des prix d'exécution, des prix acquéreurs et des parts échangées est disponible sur le site [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis + 12 mois	Depuis - 12 mois
31/03/2018	0	1 471
30/06/2018	0	0
30/09/2018	0	466
<b>31/12/2018</b>	<b>0</b>	<b>1 526</b>

Par ailleurs, durant le trimestre, aucune part n'a été échangée de gré à gré.

### — Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Mardi 29 janvier 2019 avant 16h00	<b>Mercredi 30 janvier 2019</b>
Mardi 26 février 2019 avant 16h00	<b>Mercredi 27 février 2019</b>
Mardi 26 mars 2019 avant 16h00	<b>Mercredi 27 mars 2019</b>
Mardi 23 avril 2019 avant 16h00	<b>Mercredi 24 avril 2019</b>

### — Modalités d'acquisition et de cession des parts sur le marché secondaire

Les transactions sont susceptibles d'être réalisées selon l'une ou l'autre des deux modalités suivantes : soit au prix d'exécution avec intervention de la société de gestion, soit par cession directe entre vendeurs et acheteurs. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession intervient ; les parts acquises entrent en jouissance le premier jour du trimestre civil au cours duquel elles ont été souscrites.

### Acquisition et cession de parts avec intervention de la société de gestion

Le fonctionnement du marché secondaire, les informations réglementaires ainsi que les mandats d'achat ou de vente sur le marché secondaire sont disponibles sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com) ou directement auprès des services de AEW Ciloger.

Le prix d'exécution est établi le dernier mercredi du mois, la veille en cas de jour férié ; les ordres sont exécutés à ce seul prix, auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. À limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Les ordres doivent mentionner le prix souhaité : à l'achat, le prix limite maximum tous frais compris, et à la vente, le prix limite minimum vendeur. Pour être enregistrés, les originaux des ordres doivent être réceptionnés par AEW Ciloger au plus tard la veille de la confrontation à 16 heures, à défaut, les ordres seront enregistrés pour la confrontation suivante. Quelles que soient les modalités de transmission des ordres, le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception par AEW Ciloger.

Conformément à la faculté offerte par l'article 422-25 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, une couverture égale au montant total du prix d'achat est demandée pour tout ordre d'achat ; elle est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises. La couverture doit être effectuée à l'ordre de la SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE. Les couvertures par chèque de banque doivent être reçues par AEW Ciloger au plus tard à 16h00 la veille de l'établissement du prix d'exécution ; les couvertures par chèque barré (ordinaire) doivent être reçues par AEW Ciloger 9 jours calendaires avant l'établissement du prix d'exécution. Le remboursement de la couverture, intégral en cas d'ordre non servi, partiel en cas de soulte, est effectué dans un délai maximal de 20 jours à compter du dernier jour du mois de la dernière confrontation.

Il est toujours possible de modifier votre ordre en retournant le formulaire d'annulation – modification de votre ordre, disponible sur simple demande auprès de AEW Ciloger ou sur le site internet.

Le total des frais d'achat sur le marché secondaire organisé est de 9,00 % TTI (5 % de droits d'enregistrement + 4 % de commission).

### Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés (cession dite « de gré à gré »). Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5 % directement auprès du Trésor Public.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 178,00 euros TTI au 1<sup>er</sup> janvier 2019, quel que soit le nombre de parts cédées.



## Fiscalité

### Imposition des revenus de source espagnole

Les revenus nets fonciers supportent actuellement une imposition locale de 24,75% pour les actifs sis en Espagne. En accord avec les conventions internationales, la double imposition des revenus de source espagnole est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français dans la base duquel ces revenus sont compris. Ce crédit d'impôt est égal au montant de «l'impôt français correspondant à ces revenus», quel que soit par ailleurs le montant de l'impôt effectivement payé en Espagne.

En pratique, le calcul est effectué en deux temps :

1°) Calcul de l'impôt français en prenant en compte les revenus français et étrangers qui sont soumis à l'application du barème progressif.

2°) Calcul du crédit d'impôt au titre de l'impôt français sur les revenus étrangers.

Il faut cependant noter que la France n'accorde pas sur son impôt une déduction de l'impôt espagnol supérieure au montant de l'impôt français correspondant aux revenus considérés. Par ailleurs, les crédits non imputés ne peuvent être ni reportés, ni restitués.

En temps utile, AEW Ciloger adresse à chaque associé un relevé individuel reprenant toutes les informations nécessaires lui permettant de déclarer ce crédit d'impôt, en

distinguant notamment les revenus de source française et les revenus de source espagnole.

### Déclaration des revenus 2018 et IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2019 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué le 1<sup>er</sup> janvier 2018 à l'Impôt sur la Fortune (ISF).

La définition des redevables, le fait générateur (1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000€) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF.

Le principal changement se situe dans l'assiette de l'impôt, qui couvre l'ensemble des immeubles détenus par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel.



## Vie sociale

7 postes sont à renouveler au Conseil de surveillance. Si vous souhaitez vous présenter à l'élection qui aura lieu lors de la prochaine assemblée générale de juin 2019, votre candidature doit parvenir par courrier à AEW Ciloger avant le

31 mars 2019, et comporter vos nom, prénom, activités professionnelles des cinq dernières années et le nombre de parts détenues.



## AEW Ciloger et la Directive européenne « MIF II » (Marchés d'instruments financiers)

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés en «client non professionnel» à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW Ciloger commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne «MIF II» mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet ([www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)).



## AEW Ciloger et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, AEW Ciloger est amené à demander à ses clients lors des achats de parts une fiche « Connaissance client et origine des fonds ». Ce questionnaire, établi en application de la directive MIF II précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements et de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW Ciloger, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.



## Clients non résidents

L'acquisition de parts de la SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à AEW Ciloger des restrictions ou des obligations spécifiques

quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE publiées par AEW Ciloger ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.



## Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW Ciloger entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW Ciloger a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à

l'adresse suivante : AEW Ciloger – DPO – 22 rue du Docteur Lancereaux – CS80102 – PARIS Cedex 8

ou par courriel : [dpo.aewciloger@eu.aew.com](mailto:dpo.aewciloger@eu.aew.com).

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

FRUCTIREGIONS EUROPE

Société civile de placement immobilier au capital  
de 161 545 509 euros  
SCPI à capital fixe

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 n°18-33 en date du 11/12/2018.

Société de gestion : AEW Ciloger

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des marchés financiers  
en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.  
Agrément AMF du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8

Service clients : 01 78 40 33 03 – [service-clients@eu.aew.com](mailto:service-clients@eu.aew.com) – [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW Ciloger  
est consultable sur son site internet : [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Signatory of  
PRIP  
Principles for  
Responsible  
Investment

