

# SCPI Fructirégions Europe

FICHE PRODUIT : EDITION FEVRIER 2019



SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL FIXE



France & zone euro



Dominante actuelle : Bureaux / Métropoles régionales

Fructirégions Europe est un placement collectif indirect en immobilier, à capital fixe, qui investit majoritairement en bureaux, ainsi qu'à titre complémentaire en commerces, actifs hôteliers, résidences gérées, locaux d'activité ou de logistique, et, à titre accessoire, en habitations, en France, en Île-de-France et dans les principales métropoles régionales ainsi que dans les principales métropoles régionales de la zone Euro, dans la limite de 30% maximum de la valeur des actifs immobiliers.

## LES DONNÉES ESSENTIELLES

### Les performances



**7,85%**  
TRI 10 ans<sup>(1)</sup>  
(2008-2018)

**7,34%**  
TRI 15 ans<sup>(1)</sup>  
(2003-2018)

**9,20%**  
TRI 20 ans<sup>(1)</sup>  
(1998-2018)

**4,98 €**  
Report à nouveau par part  
Soit 5,5 mois de distribution  
(au 31/12/2018)

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

### Les caractéristiques au 31/12/2018



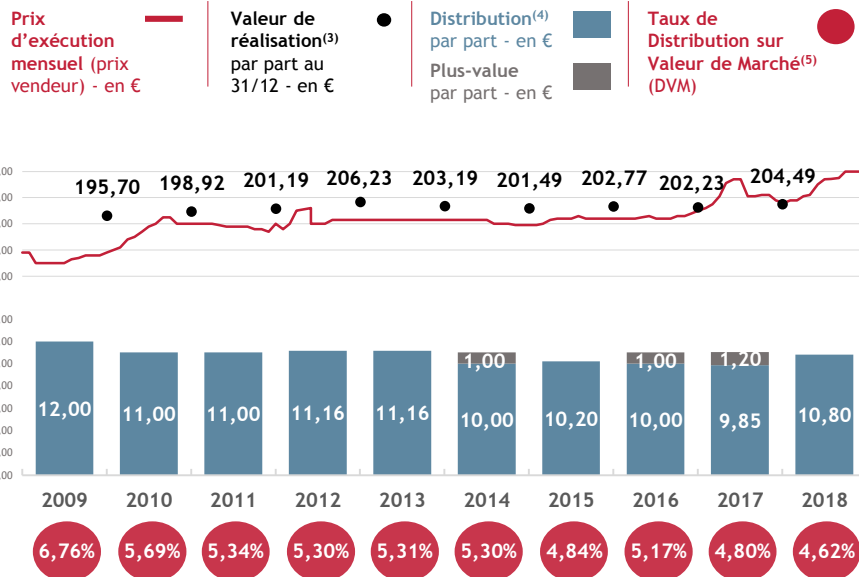
**245 M€**  
Capitalisation<sup>(2)</sup>

**5 125**  
Associés

**1995**  
Année de création

**10 ans**  
Horizon de placement

### HISTORIQUE DE LA SCPI SUR 10 ANS - Source AEW Ciloger



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

- (1) Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW Ciloger - 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 compensent). 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.
- (2) Nombre de parts composant le capital social multiplié par le prix de souscription.
- (3) Valeur de réalisation = valeur des biens immobiliers estimée + liquidités.
- (4) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.
- (5) Le taux de distribution sur valeur de marché (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.



## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Dans le cadre de l'augmentation de capital du 26 décembre 2018 au 28 juin 2019 :

Prix de souscription	232 €
Minimum de souscription	25 parts, soit 5 800 €
Jouissance des parts	1 <sup>er</sup> jour du quatrième mois à compter de la fin du mois de souscription
Commission de souscription payée par le souscripteur	7,77% TTC <sup>(1)</sup> du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse

### Sur le marché secondaire :

Prix acquéreur	Déterminé mensuellement
Minimum de souscription	1 part
Jouissance des parts	1 <sup>er</sup> jour du trimestre au cours duquel l'acquisition a été enregistrée
Commission de cession sur les parts Redevable : acquéreur de parts	<ul style="list-style-type: none"> <li>Avec intervention de la société de gestion : 4% TTI<sup>(1)(2)</sup> de la somme revenant au cédant</li> <li>Sans intervention de la société de gestion (ou succession / donation) : 178 € TTI<sup>(2)</sup> au 01/01/2019</li> </ul> Auxquels s'ajoutent 5% de droits d'enregistrement.

- (1) Dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs.
- (2) TTI : commissions exonérées de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>er</sup> du Code Général des Impôts

## FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

Commission de gestion annuelle	9% HT, soit 10,80% TTC <sup>(1)</sup> du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales)
Commission de cession sur les actifs immobiliers	2,5 % HT (soit 3% TTC) du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage sera fixé à 1,25 % HT
Commission relative aux travaux de restructuration sur les immeubles	Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'assemblée générale des associés

- (1) Dont une partie peut être rétrocédée aux distributeurs.

## CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES

Revenus potentiels	Distribution trimestrielle <sup>(2)</sup>
Echelle de risque <sup>(1)</sup>	<p>Risque faible ← 3 → Risque élevé</p>
Fiscalité des revenus du patrimoine immobilier	Personnes physiques : imposition des revenus fonciers. Personnes morales : imposition sur les sociétés.
Fiscalité cession	Imposition des plus-values immobilières

- (1) L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit au-delà des 10 ans se situent à un niveau entre faible et moyen.
- (2) Sous réserve de validation de l'assemblée générale.


Les chiffres clés au 31/12/2018 - Source : AEW Ciloger

  
**223 M€**  
 de patrimoine  
 immobilier<sup>(1)</sup>

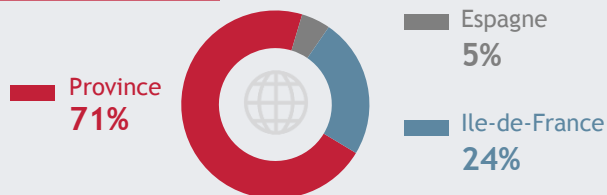
  
**62**  
 immeubles

  
**111 109**  
 m<sup>2</sup>

  
**173**  
 baux

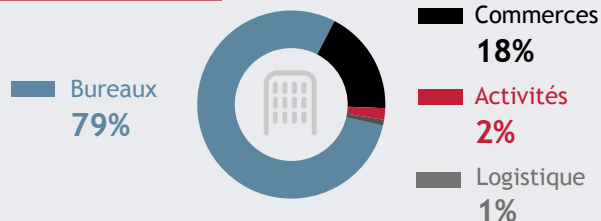
  
**89,72%**  
 taux d'occupation  
 financier<sup>(2)</sup>

Répartition géographique



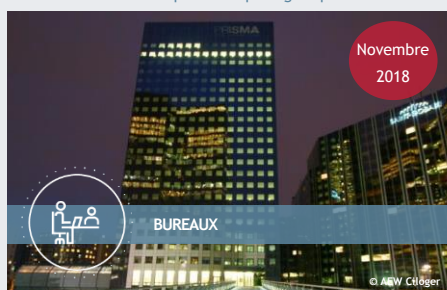
(En % de la valeur vénale)

Répartition par type de locaux



Les dernières acquisitions

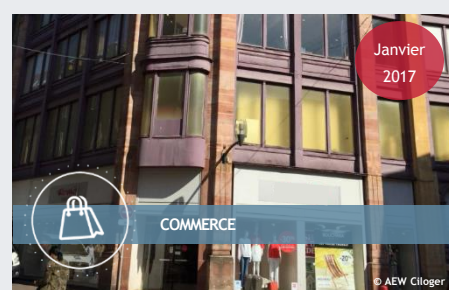
Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs



Ville Paris / La Défense  
 Adresse 4-6 avenue d'Alsace à Courbevoie



Ville Pampelune (Espagne)  
 Adresse Parc commercial Galaria



Ville Metz (57)  
 Adresse 12, rue du Petit Paris

(1) Valeur estimée hors droits.

(2) 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, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

PROFIL DE RISQUES (extraits de la note d'information)

Fructirégions Europe est exposée à différents risques (détaillés dans la note d'information). Le Document d'Information Clés (DIC) reprend le détail des frais.

**Le risque de perte en capital :** la SCPI Fructirégions Europe ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts.

**Le risque de gestion discrétionnaire :** la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Ainsi, il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

**Le risque de marché (risque immobilier) :** les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. (.../...)

**Le risque lié à la liquidité :** c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI Fructirégions Europe ne garantit pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet. (.../...)

**Le risque lié au crédit :** le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI mais également au moment de la cession des actifs immobiliers. (.../...)

**Le risque de contrepartie :** c'est-à-dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire. (.../...)

De manière générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.

  
 Acteur majeur en immobilier  
[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

**Actionariat**  
 adossé à deux grands  
 groupes bancaires

**7 Mds€**  
 Actifs sous gestion

**95 500**  
 Associés SCPI

**1984**  
 Année de création

**22 SCPI**  
**2 OPCV**

Données au 31/12/2018 - Source : AEW Ciloger / Division grand public

SCPI Fructirégions Europe

Société Civile de Placement Immobilier au capital social de 157 794 102 € au 31/12/2017  
 Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris // 403 028 731 RCS Paris  
 Note d'information visée par l'AMF portant le visa SCPI n° 18-33 en date du 11/12/2018  
 Notice prévue à l'article 422-196 du RG AMF publiée au BALO du 19/12/2018 sous le n° 152

Société de Gestion : AEW Ciloger

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 €  
 Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris // RCS PARIS 329 255 046  
 Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07  
 000043 du 10/07/2007 - Agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE  
 Téléphone : 01 78 40 33 03 | [service-clients@eu.aew.com](mailto:service-clients@eu.aew.com)