

# SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE



# 1<sup>er</sup>

TRIMESTRE 2019

BULLETIN TRIMESTRIEL N° 1 - ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 31 MARS 2019 - VALIDITÉ : 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2019

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

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). Durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2019, 28 261 parts représentant un montant de 6,56 M€ ont été souscrites.

Si aucune acquisition n'a été réalisée durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2019, la société de gestion reste mobilisée pour identifier et acquérir les actifs immobiliers nécessaires pour le déploiement cohérent des capitaux collectés, en accord avec la stratégie d'investissement.

Par ailleurs, la stratégie d'arbitrage des actifs non stratégiques a été poursuivie. FRUCTIREGIONS EUROPE a ainsi procédé à la vente de 2 lots de bureaux à Strasbourg, acquis en 1996, pour un montant de 1,3 M€, qui a dégagé une moins-value comptable nette de 108 K€.

En matière de gestion locative, le taux d'occupation financier du premier trimestre 2019 progresse de 2 points par rapport au début de l'année et s'établit à 91,85%.

L'objectif de distribution 2019 est fixé à 10,20 € par part. Sur les bases du prix acquéreur moyen du trimestre et de cet objectif, le taux de distribution s'établit à 4,34%, soit un écart avec un placement théorique sans risque (OAT TEC 10) estimé à 3,65%.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



## Conjoncture immobilière

3,8 Mds € ont été investis au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 en immobilier d'entreprise en France. Bien qu'en retrait de 13% sur un an, ce volume est au-dessus de la moyenne décennale des premiers trimestres (2,9 Mds €). Le bureau concentre toujours la grande majorité des investissements, et plus particulièrement l'Île-de-France.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, la demande placée en bureaux en Île-de-France sur un an glissant s'élève à un peu plus de 2,5 millions de m<sup>2</sup>, soit une baisse de 8% par rapport à la même période en 2018, tout en restant supérieure à la moyenne décennale (2,3 millions de m<sup>2</sup>). Les transactions utilisateurs en régions ont connu une baisse marquée au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (-20% d'une année sur l'autre), compte tenu du manque d'offres.

En matière de commerces, les enseignes s'adaptent aux nouveaux modes de consommations en conjuguant e-commerce et commerce physique, et en développant de nouveaux concepts et de nouveaux services en magasins. Paris concentre la majorité des ouvertures dans le domaine des commercialisations. Le marché provincial reste de son côté dynamique, principalement dans les grandes métropoles régionales qui ont concentré 75% des opérations de la province dont 25% sur la seule ville de Lyon.

Les taux de rendement des emplacements sont restés globalement stables : Bureaux- QCA de Paris : 3% à 4,25% ; La Défense : 4,10% à 5,75% ; Régions : 3,85% à 7,50% / Pieds d'immeuble commerces : 2,75% à 5,75% ; Centres commerciaux : 3,65% à 6,75% ; Retail-parks : 4,75% à 9%.

## SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL FIXE

### À LA UNE CE TRIMESTRE

→ L'Autorité des marchés financiers a allégé les exigences de communication réglementaire : passage à une information semestrielle au lieu de trimestrielle et suppression de l'exigence du document « papier ».

Afin que les associés puissent continuer à bénéficier d'une information régulière, AEW Ciloger a décidé de maintenir une information trimestrielle, au format du bulletin actuel au titre des premier et second semestres, et sous une forme allégée reprenant les informations les plus importantes au titre des premier et troisième trimestres. Leur diffusion se poursuivra en version papier au moins jusqu'à la fin de l'année.

Le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com) vous permet également d'accéder à des informations actualisées.

Société de gestion



## L'essentiel au 31/03/2019

5 244 associés  
1 084 114 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION  
232,00 €/part

VALEUR DE RÉALISATION 2018  
210 567 942 € (199,43 €/part)

(sous réserve d'approbation par l'assemblée générale)

CAPITALISATION  
251 514 448 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE PRÉVISIONNELLE 2019  
10,20 €/part

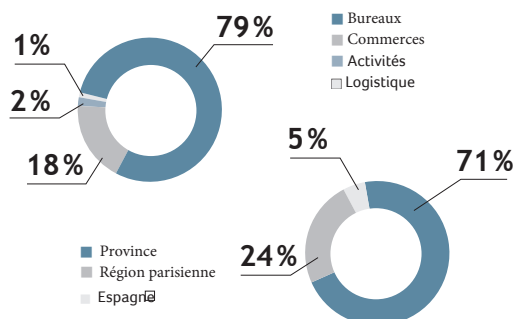
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PRÉVISIONNEL 2019  
4,34%

MARCHÉ SECONDAIRE  
Prix d'exécution : 230,00 €  
Parts en attente de vente : 0,06%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
91,85% (trimestriel)

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

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



## Évolution du capital

	4 <sup>e</sup> trimestre 2018	1 <sup>er</sup> trimestre 2019
Nombre d'associés	5 125	5 244
Nombre de parts	1 055 853	1 084 114
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	0	28 261
Capital social en euros	161 545 509	165 869 442
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	201 529 244	208 085 796

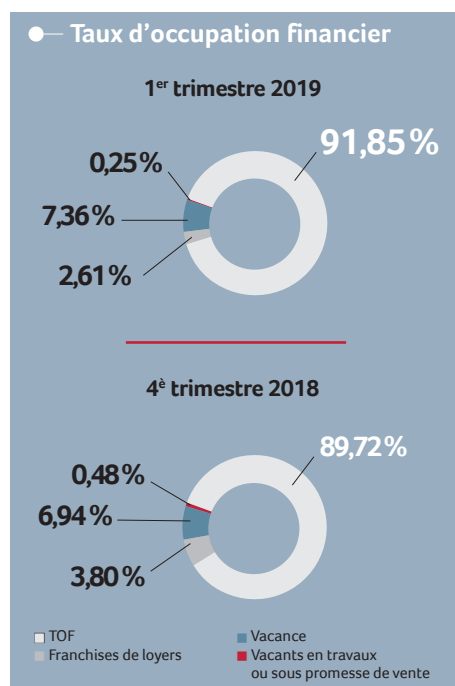
### Conditions de souscription du trimestre

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

- Strasbourg (67) – 988 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 1996 – Prix de cession : **0,8M€** (4/02/2019)
- Strasbourg (67) – 717 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 1996 – Prix de cession : **0,5M€** (18/03/2019)

### Investissements - Néant

### Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 156 m<sup>2</sup>

Schiltigheim (67) :

156 m<sup>2</sup>

#### ◆ Libérations : 1 106 m<sup>2</sup>

Toulouse (31) :  
Saint Priest (69) :

981 m<sup>2</sup>  
125 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, 2 baux portant sur 4 181 m<sup>2</sup> ont été renouvelés.  
Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé mi-avril 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 31/03/2019 s'établit à 0,29 % contre 2,36 % au 31/12/2018.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2019
Acompte mis en paiement le	25/04/2019
Acompte par part	2,25 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	2,25 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers	2,25 €

(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%.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 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 juillet 2019.

**Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficace 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.**



## Indicateurs de performances

### — Taux de rentabilité interne (TRI)

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

TRI 5 ans (2013-2018)	6,77 %
TRI 10 ans (2008-2018)	7,85 %
TRI 15 ans (2003-2018)	7,34 %

### — Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2018	233,80 €
Prix acquéreur moyen de la part 1 <sup>er</sup> trimestre 2019	234,90 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,47 %

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 2018	4,62 %
TDVM 2019 (prévision)	4,34 %

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
30/01/2019	1 140	230,00 €	250,70 €
27/02/2019	2 050	230,00 €	250,70 €
<b>27/03/2019</b>	<b>2 000</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
<b>31/03/2019</b>	<b>0</b>	<b>685</b>
30/06/2019		
30/09/2019		
31/12/2019		

Par ailleurs, durant le trimestre, 104 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant hors frais de 21 945 €.

### — Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Mardi 23 avril 2019 avant 16h00	<b>Mercredi 24 avril 2019</b>
Mardi 28 mai 2019 avant 16h00	<b>Mercredi 29 mai 2019</b>
Mardi 25 juin 2019 avant 16h00	<b>Mercredi 26 juin 2019</b>
Mardi 30 juillet 2019 avant 16h00	<b>Mercredi 31 juillet 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 a adressé fin avril 2019 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter AEW Ciloger au 01.78.40.33.03 (ou par courrier électronique [fiscalite@eu.aew.com](mailto:fiscalite@eu.aew.com)) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale est de **214,34 €** par part (213,55 € pour un non résident fiscal français).



## 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.

Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI, afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.



## 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)

