

# SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE



# 3<sup>e</sup>

TRIMESTRE 2018

BULLETIN TRIMESTRIEL N° 3 - ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2018 - VALIDITÉ : 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2018

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Afin de pouvoir continuer à développer votre SCPI à travers une plus grande diversification des opérations immobilières, un premier investissement en zone euro (Espagne) a été réalisé au cours du trimestre (voir rubrique « À la une ce trimestre »).

Au 30 septembre 2018, FRUCTIREGIONS EUROPE dispose d'un solde à investir de 1,1 M€. L'acquisition, en cours de négociation, d'une tour de bureaux qualitative à La Défense, en partenariat avec d'autres SCPI et OPCI grand public gérés par AEW Ciloger, va permettre à la fin du 4<sup>e</sup> trimestre de placer votre SCPI en position de surinvestissement significatif et d'améliorer la part d'actifs récents dans son patrimoine.

Le revenu brut courant distribué au titre du 3<sup>e</sup> trimestre, soit 2,70 € par part, reste inchangé par rapport aux trimestres précédents. Ce niveau courant de distribution trimestrielle devrait être maintenu au dernier trimestre, soit un objectif de distribution annuelle de 10,80 € par part.

Sur les bases de cet objectif et du prix acquéreur moyen des neuf premiers mois de l'année, le taux de distribution prévisionnel 2018 de votre SCPI s'établit à 4,66 %.

**Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## Conjoncture immobilière

À la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2018, un peu plus de 14 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France depuis le début de l'année, soit une légère contraction de 4 % par rapport à la même période de 2017.

Le bureau reste le type d'actif le plus représenté (2/3 du volume d'investissement). Le marché du commerce, où les pieds d'immeubles sont particulièrement recherchés par les investisseurs, enregistre une hausse de 12 %, avec 1,6 Mds€ investis en trois trimestres, porté par quelques grosses transactions.

Les taux de rendement des meilleurs emplacements continuent de tutoyer des niveaux bas record (Bureaux - QCA de Paris: 3 % à 4,25 % ; La Défense: 4,25 % 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 des 3 premiers trimestres 2018 sont en hausse de 13 % par rapport à la même période en 2017. Le taux de vacance continue de baisser pour atteindre 5,1 % en Île-de-France et 1,8 % à Paris Centre Ouest, son plus bas niveau depuis 2001.

Que cela soit en bureaux ou en commerces, les valeurs locatives des meilleurs emplacements restent stables. On observe toutefois une part record de pré-commercialisations, et une baisse qui se généralise des concessions faites aux candidats aux meilleurs emplacements.

La performance de l'économie espagnole devrait rester en 2018 au-dessus de la moyenne de la zone euro. La progression du tourisme est un facteur de soutien à la fréquentation commerciale et aux ventes.

## SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL FIXE

### À LA UNE CE TRIMESTRE

#### PAMPELUNE (ESPAGNE)

Le 3 août 2018, FRUCTIREGIONS EUROPE a initié sa stratégie d'acquisitions en zone euro en investissant dans trois commerces du parc commercial Galaria, considéré comme le plus important de Navarre.

Négociés pour 11,5 M€, ces commerces, qui développent 4 108 m<sup>2</sup>, sont loués à 3 marques internationales à l'excellente signature: El Corte Ingles, Feu vert et Aldi.



Société de gestion

 **AEW** CILOGER

## L'essentiel au 30/09/2018

**5 128 associés**  
**1 055 853 parts**

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

**CAPITALISATION**  
**264 702 347 €** au prix acquéreur

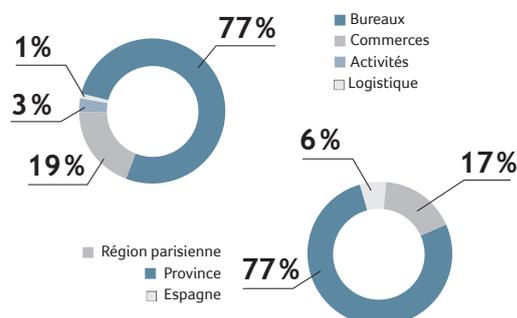
**DISTRIBUTION BRUTE PRÉVISIONNELLE 2018**  
**10,80 €/part**

**TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PRÉVISIONNEL 2018**  
**4,66 %**

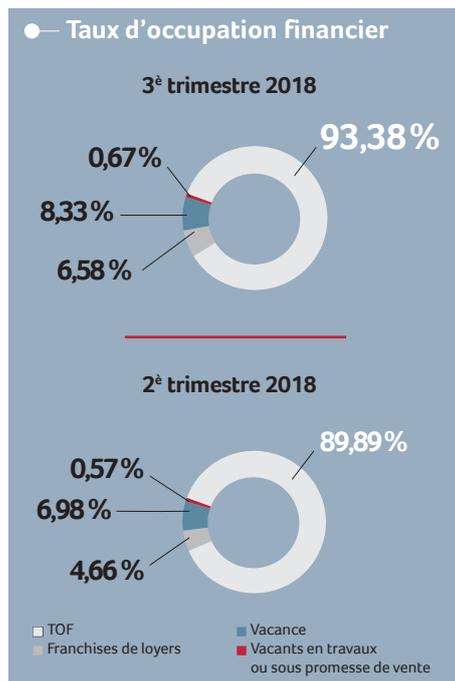
**MARCHÉ SECONDAIRE**  
Prix d'exécution : **230,00 €**  
Parts en attente de vente : **0,04 %**

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**  
**93,38 %** (trimestriel)

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)



## Évolution du patrimoine



### Arbitrages - Néant

### Investissements

- Pampelune (Espagne) : commerces de 4 108 m<sup>2</sup>  
11,48 M€ (3/08/2018)

### Taux d'occupation physique

88,69%

Surface totale du patrimoine : 109 745 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes : 12 413 m<sup>2</sup>

### Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 897 m<sup>2</sup>

Marseille (13) :

148 m<sup>2</sup>

Saint-Herblain (44) :

749 m<sup>2</sup>

#### ◆ Libérations : 5 628 m<sup>2</sup>

Wasquehal (59) :

866 m<sup>2</sup>

Shiltigheim (67) :

35 m<sup>2</sup>

Lyon (69) :

120 m<sup>2</sup>

Bussy-Saint-Georges (77) :

4 345 m<sup>2</sup>

Boulogne (92) :

262 m<sup>2</sup>

Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé mi-octobre 2018, s'établit à 95,62%

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 30/09/2018 s'établit à 3,04% contre 2,55% au 30/06/2018.

## Revenus distribués

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

(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> octobre 2018, 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 janvier 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.**

## 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 %

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.

## Indicateurs de performances (suite)

### — Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2017	230,01 €
Prix acquéreur moyen de la part 2018 (janvier à septembre)	231,98 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,86 %

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 :

- ◆ 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 (prévision)	4,66 %

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
25/07/2018	1 169	224,20 €	244,38 €
29/08/2018	1 661	225,00 €	245,25 €
<b>26/09/2018</b>	<b>411</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
<b>30/09/2018</b>	<b>0</b>	<b>466</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 30 oct. 2018 avant 16h00	<b>Mercredi 31 octobre 2018</b>
Mardi 27 nov. 2018 avant 16h00	<b>Mercredi 28 novembre 2018</b>
Lundi 24 déc. 2018 avant 16h00	<b>Mercredi 26 décembre 2018</b>
Mardi 29 janvier 2019 avant 16h00	<b>Mercredi 30 janvier 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 177,00 euros TTI au 1<sup>er</sup> janvier 2018, 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.



## 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°17-31 en date du 25/08/2017.

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)

