

# FRUCTIPIERRE FRUCTIRÉGIONS EUROPE

## BULLETIN TRIMESTRIEL

4<sup>ème</sup> trimestre 2017  
n° 04 • 2017



### ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de AEW Ciloger, de vous présenter pour 2018 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Sur l'année 2017, 26,1 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France, un volume légèrement en baisse par rapport à 2016 (- 3%), mais qui reste à un niveau élevé. Le marché a été porté par les grandes transactions de plus de 200 M€ qui représentent 36 % du volume. Reflet de la forte collecte enregistrée sur les SCPI et OPCI, ces fonds sont devenus les investisseurs les plus actifs en représentant un peu plus du quart des transactions.

Le bureau reste le type d'actif majoritaire avec près des deux-tiers du volume total d'investissement. Sur ce segment, les acquisitions en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) se sont montrées particulièrement dynamiques, avec plus de 4 Mds€ engagés, meilleur volume enregistré depuis 2007.

Sur le plan locatif, portée par les transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, la demande placée (locations et ventes à utilisateurs) des bureaux en Ile-de-France clôture avec performance globale 2017 à 2,6 millions de m<sup>2</sup>, soit une hausse annuelle de 8 %. Le taux de vacance diminue à 6,4 % en Ile-de-France, niveau le plus bas depuis 2009. A Paris, la situation de sous-offre est accentuée et le taux de vacance est de 3 % en moyenne.

En régions, en raison de la rareté de l'offre neuve, les valeurs locatives moyennes augmentent dans le neuf ; à l'inverse, les valeurs locatives de seconde main sont sous tension dû à l'excès d'offre de seconde main, en hausse depuis 2011.

Pour ce qui concerne les commerces, le marché se contracte de 23 % par rapport à 2016, en raison d'un manque de produits. Il se maintient toutefois à un niveau élevé avec 3,6 Mds€ échangés en 2017. Les valeurs locatives des meilleurs actifs sont stables pour les petites surfaces de centre-ville qui demeurent des cibles de développement pour les enseignes. Elles devraient baisser à terme pour les localisations secondaires.

Au 31 décembre 2017, 116 785 parts de Fructirégions Europe ont été souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital lancée le 15 septembre 2017, soit un montant collecté de 24,4 M€. La date de

clôture a été reportée du 31 janvier au 28 février 2018, et parallèlement, le montant à collecter a été porté de 25 M€ à 32,5 M€.

Fructipierre a acquis, le 13 décembre 2017, un immeuble mixte bureaux/commerces au 6, avenue Marceau dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. Cet immeuble qualitatif situé dans le Quartier Central des Affaires développe une surface globale de 2 500 m<sup>2</sup>, répartie sur 8 niveaux de bureaux et deux commerces en pied d'immeuble. Il a été négocié pour un montant de 31,8 M€ acte en mains.

Parallèlement, la stratégie d'arbitrage des actifs matures a été poursuivie. Fructipierre a ainsi procédé à la vente d'un actif de bureaux parisien acquis en 1987 pour un montant de 11,18 M€. Cette vente a généré une plus-value comptable de 4,8 M€. Fructirégions Europe a arbitré 3 actifs de bureaux acquis à la fin des années 90 pour un montant global de 2,64 M€. Ces ventes ont généré une plus-value comptable de 456 K€.

Les expertises du patrimoine de vos SCPI Fructipierre et Fructirégions Europe réalisées en fin d'année valorisent le patrimoine, détenu directement ou par l'intermédiaire de SCI, à 882 M€ et 196 M€. A périmètre constant, ils enregistrent des progressions substantielles de 2,5 % et 2,9 %.

Le revenu brut courant de Fructipierre distribué au titre du quatrième trimestre est resté inchangé par rapport au trimestre précédent, à 4,20 € par part. Le revenu distribué de Fructirégions Europe a été porté de 2,40 € à 2,85 € par part.

La distribution annuelle par part s'établit donc à 21,8 € pour Fructipierre (22,50 € en 2016) et à 11,05 € pour Fructirégions Europe (11,00 € en 2016).

Sur les bases de ces distributions et des prix acquéreur moyens 2017, qui se sont sensiblement appréciés (3,10 % et 8,00 %), les taux de distribution 2017 de vos SCPI s'établissent à respectivement 4,04 % et 4,80 %. Ces performances sont à resituer dans un environnement de taux toujours très bas.

Pour 2018, les objectifs de distribution sont inchangés pour Fructipierre (21,8 €) et en progression pour Fructirégions Europe (11,40 €).

Par ailleurs, les reports à nouveau (réserves) ont été renforcés et représentent 3,5 mois de distribution courante pour Fructipierre et près de 5 mois pour Fructirégions Europe.

Enfin, en matière de vie sociale, lors des prochaines assemblées générales de juin 2018, vous devrez procéder aux renouvellements, pour une durée de trois ans, d'une partie des mandats des membres de vos Conseils de surveillance. Vous trouverez les modalités de candidature à la rubrique "Vie sociale" du présent bulletin.

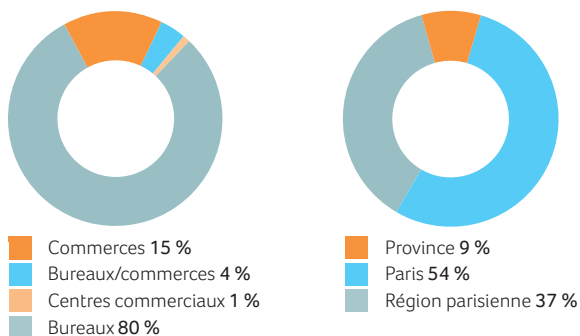
**ISABELLE ROSSIGNOL**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ - AEW CIOGER

## EVOLUTION DU PATRIMOINE

Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur hors droits en €
65	157 819	873 357 900

## Patrimoine

(en pourcentage de la valeur vénale)



Actifs immobiliers détenus en direct : 97 %.  
Actifs immobiliers détenus indirectement : 3 %.

## Acquisitions

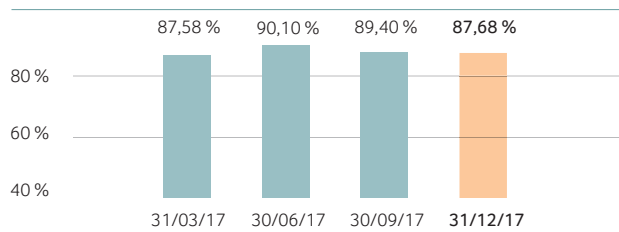
- Paris (75008) - 6, avenue Marceau - Immeuble mixte (8 niveaux de bureaux et 2 commerces en pied d'immeuble) multilocataire : 2 500 m<sup>2</sup> - 31,8 M€ (13/12/2017).

## Arbitrages

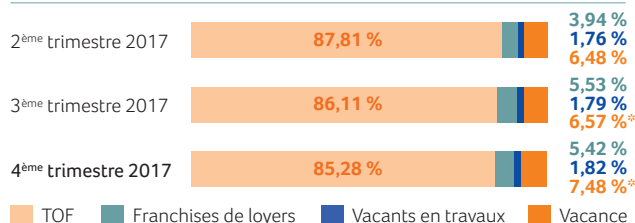
- Paris (75015) - 74, rue de la Fédération 2 232 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 1987  
Prix de cession : 11,18 M€ (05/10/2017).

## Taux d'occupation

## Taux d'occupation physique



## Taux d'occupation financier (trimestriel)



\*Dont Sous promesse ou vendus : 0,12 %

Le taux d'occupation financier s'établit au 31 décembre 2017 à 85,28 % contre 86,11 % au 30 septembre 2017.

AEW Ciloger poursuit les différentes actions afin d'assurer la commercialisation locative des surfaces et entreprend, lorsque cela est nécessaire, les travaux à mener. Les loyers ont été généralement perçus dans les délais conformes aux usages.

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 facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. 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.

## Mouvements locatifs

Locations	4 319 m <sup>2</sup>	Libérations	7 147 m <sup>2</sup>
Marseille (13)	399 m <sup>2</sup>	Marseille (13)	399 m <sup>2</sup>
Lille (59)	575 m <sup>2</sup>	Toulouse (31)	547 m <sup>2</sup>
Lyon (59)	441 m <sup>2</sup>	Paris (75008)	686 m <sup>2</sup>
Paris (75009)	237 m <sup>2</sup>	Puteaux (92)	2 595 m <sup>2</sup>
Suresnes (92)	72 m <sup>2</sup>	Boulogne (92)	535 m <sup>2</sup>
Puteaux (92)	2 595 m <sup>2</sup>	Levallois-Perret (92)	2 385 m <sup>2</sup>

Surface totale du patrimoine 157 819 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes 19 449 m<sup>2</sup>

## Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 0,89 % au 31/12/2017 contre 1,11 % au 30/09/2017.

## REVENUS DISTRIBUÉS

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers
Année 2016		22,50 € <sup>(3)</sup>	22,50 €	22,50 €
1 <sup>er</sup> trimestre 2017	28/04/2017	4,20 €	4,20 €	4,20 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2017	20/07/2017	9,20 € <sup>(3)</sup>	9,20 € <sup>(3)</sup>	9,20 € <sup>(3)</sup>
3 <sup>ème</sup> trimestre 2017	25/10/2017	4,20 €	4,20 €	4,20 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2017	25/01/2018	4,20 €	4,20 €	4,20 €
Distribution brute 2017		21,80 € <sup>(3)</sup>		

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5 %.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24 %.

(3) Dont versement de 5 € de plus-values.

Il est précisé qu'une distribution a été réalisée en juillet 2017 d'un montant de 0,47 €

par part de plus-values en application de l'article 39 des Statuts correspondant au montant acquitté par la SCPI pour une part détenue par une personne relevant du régime de l'impôt sur le revenu au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées en 2016.

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 2018.

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 PERFORMANCE

### Taux de rentabilité interne (TRI)

TRI 5 ans (2011-2016)	5,28 %
TRI 10 ans (2006-2016)	9,28 %

(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.

### Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

DVM 2016	4,29 %
DVM 2017	4,04 %

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.

### Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2016	523,88 €
Prix acquéreur moyen de la part 2017	540,13 €
Variation du prix acquéreur moyen	3,10 %

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 échanges successifs.

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).

## EFFET DE LEVIER

Votre SCPI a refinancé sa dette bancaire en 2015. Le mécanisme du crédit revolving a été maintenu et le montant est toujours de 50 M€. Les conditions de financement sont un taux Euribor plus une marge de 150 bps.

Le prêt a une durée de 7 ans et est couvert à 70 % par un CAP. Une facilité de caisse de 20 M€ peut également être utilisée. Les établissements prêteurs sont la Banque Palatine et LCL.

Le montant "tiré" du crédit revolving est de 28 M€ au 31 décembre 2017 sur un montant maximum de 50 millions d'euros.

## MARCHÉ SECONDAIRE

### Fructipierre

Parts offertes en attente de cession au 31.12.2017*	4 849
Pourcentage de la capitalisation	0,20 %
Rappel au 30.09.17	3 395
Nombre de parts au 31.12.2017	1 713 196
Associés au 31.12.2017	11 905
Capital social statutaire au 31.12.2017	368 337 140 €
Capitalisation au 31.12.2017 sur la base du prix acquéreur	926 222 285 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2016	476,47 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2016	553,59 €

\* Rappel : les parts en attente de cession sur la base du prix d'exécution (hors frais) correspondent à des ordres de vente à des prix supérieurs ou égaux à ceux constatés sur le marché des parts.

Les prix, fixés au terme des confrontations mensuelles, se sont établis comme suit :

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (€)	Prix net acquéreur frais inclus (€)
Octobre	1 292	494,00	538,46
Novembre	952	492,00	536,28
Décembre	4 889	496,00	540,64
<b>Total de parts échangées lors de confrontations</b>	<b>7 133</b>		

L'historique sur un an des prix d'exécution et des prix acquéreurs est disponible sur le site [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

Durant le trimestre, aucune part n'a été échangée de gré à gré.

## EVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2016	31/12/2017
Nombre d'associés	4 772	5 075
Nombre de parts	914 549	1 031 334
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre		106 216
Capital social en euros	139 925 997	157 794 102
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	168 826 012	195 686 562

### Conditions de souscription du trimestre

telles que modifiées par Avis publié au BALO n° 151 du 18 décembre 2017

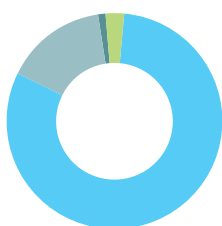
- Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 15 sep. 2017.

- Date de clôture de l'augmentation de capital : 28 février 2018 (sauf clôture anticipée).
- Montant de l'augmentation de capital : 32 499 920 € (au prix de souscription).
- Prix de souscription : 230,00 €.
- Commission de souscription : 17,89 € TTC (incluse dans le prix de souscription).
- Souscription minimum : 25 parts.
- Jouissance des parts : au 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</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.

## EVOLUTION DU PATRIMOINE

Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur hors droits en €
63	106 651	196 042 000

### Patrimoine (en pourcentage de la valeur vénale)



- Activités 3 %
- Bureaux 81 %
- Commerces 15 %
- Logistique 1 %
- Région parisienne 18 %
- Province 82 %

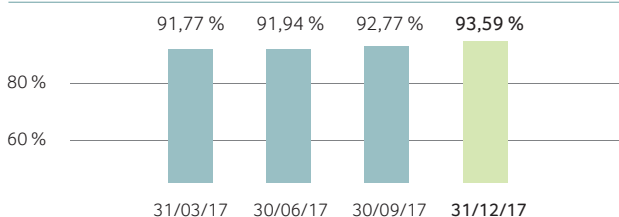
### Acquisitions -

#### Arbitrages

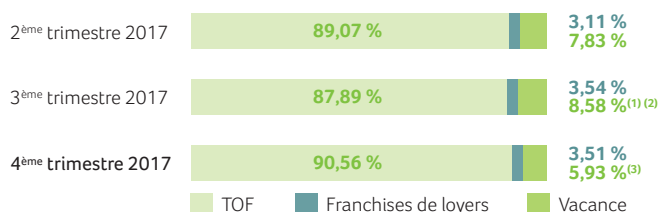
- **Mérignac (33)** - 5, avenue Apollo - 1 008 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 1999 - Prix de cession : 1,23 M€ (22/12/2017).
- **Colomiers (31)** - 6, avenue Edouard Serres 2 353 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 1996 - Prix de cession : 1,09 M€ (27/12/2017).
- **Rennes (35)** - 12, rue Kerautret - PA de la Poterie 337 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 1996 - Prix de cession : 0,32 M€ (29/12/2017).

### Taux d'occupation

#### Taux d'occupation physique



### Taux d'occupation financier (trimestriel)



(1) Dont indemnités/remises : 0,97 % - (2) Dont actifs sous promesse : 0,65 %  
 (3) Dont actifs sous promesse : 0,61 %

Le taux d'occupation financier s'établit au 31 décembre 2017 à 90,56 % contre 87,89 % au 30 septembre 2017. Cette amélioration est à mettre au crédit de la vente d'actifs vacants et de la consommation des mesures d'accompagnement consenties dans le cadre des relocations.

AEW Ciloger poursuit les différentes actions afin d'assurer la commercialisation locative des surfaces et entreprend, lorsque cela est nécessaire, les travaux à mener. Les loyers ont été généralement perçus dans les délais conformes aux usages.

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 facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. 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.

### Mouvements locatifs

Locations	2 414 m <sup>2</sup>	Libérations	2 403 m <sup>2</sup>
Marseille (13)	367 m <sup>2</sup>	Toulouse (31)	596 m <sup>2</sup>
Toulouse (31)	596 m <sup>2</sup>	Ramonville-Saint-Agne	1 016 m <sup>2</sup>
Saint-Herblain (44)	309 m <sup>2</sup>	Ramonville-Saint-Agne	512 m <sup>2</sup>
Saint-Herblain (44)	381 m <sup>2</sup>	Saint-Herblain (44)	279 m <sup>2</sup>
Strasbourg (67)	290 m <sup>2</sup>		
Lyon (69)	159 m <sup>2</sup>		
Lyon (69)	136 m <sup>2</sup>		
Surennes (92)	176 m <sup>2</sup>		

Surface totale du patrimoine 106 651 m<sup>2</sup> - Surfaces vacantes 6 839 m<sup>2</sup>

### Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 1,36 % au 31/12/2017 (0 % au 30/09/2017).

## REVENUS DISTRIBUÉS

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers
Année 2016		11,00 € <sup>(3)</sup>		
1 <sup>er</sup> trimestre 2017	28/04/2017	2,20 €	2,20 €	2,20 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2017	20/07/2017	3,60 € <sup>(4)</sup>	3,60 € <sup>(4)</sup>	3,60 € <sup>(4)</sup>
3 <sup>ème</sup> trimestre 2017	25/10/2017	2,40 €	2,40 €	2,40 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2017	06/02/2018	2,85 €	2,85 €	2,85 €
Distribution brute 2017		11,05 €		

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5 %.  
 (2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24 %.  
 (3) Dont versement de 1 € de plus-values.  
 (4) Dont versement de 1,20 € de plus-values.

Il est précisé qu'une distribution a été réalisée en juillet 2017 d'un montant de 1,26 € par part de plus-values en application de l'article 39 des Statuts correspondant au montant acquitté par la SCPI pour une part détenue par une personne relevant du régime de l'impôt sur le revenu au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées en 2016.

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 2018. **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 PERFORMANCE

Taux de rentabilité interne (TRI)	
TRI 5 ans (2011-2016)	4,64 %
TRI 10 ans (2006-2016)	4,87 %

(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.

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	
DVM 2016	5,17 %
DVM 2017	4,80 %

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.

Variation du prix acquéreur moyen	
Prix acquéreur moyen de la part 2016	212,96 €
Prix acquéreur moyen de la part 2017	230,01 €
Variation du prix acquéreur moyen	8,00 %

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 échanges successifs.

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).

## EFFET DE LEVIER

Le mécanisme du crédit revolving a été maintenu et le montant est toujours de 20 M€. Les conditions de financement sont un taux Euribor plus une marge de 150 bps. Le prêt a une durée de 7 ans et est couvert à 70 % par un CAP. Une facilité de caisse de

5 M€ peut également être utilisée. L'établissement bancaire est la Banque Palatine.

Le montant "tiré" du crédit revolving est de 10 M€ au 31 décembre 2017 sur un montant maximum de 20 M€.

## MARCHÉ SECONDAIRE

Fructirégions	
Parts offertes en attente de cession au 31.12.2017*	3 002
Pourcentage de la capitalisation	0,28 %
Rappel au 30.09.17	1 394
Nombre de parts au 31.12.2017	1 031 334
Associés au 31.12.2017	5 075
Capital social statutaire au 31.12.2017	157 794 102 €
Capitalisation au 31.12.2017 sur la base du prix de souscription	237 206 820 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2016	202,23 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2016	235,15 €

\* Rappel : les parts en attente de cession sur la base du prix d'exécution (hors frais) correspondent à des ordres de vente à des prix supérieurs ou égaux à ceux constatés sur le marché des parts.

Les prix, fixés au terme des confrontations mensuelles, se sont établis comme suit :

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (€)	Prix net acquéreur frais inclus (€)
Octobre	1 146	212,00	231,08
Novembre	284	208,00	226,72
Décembre	1 597	206,00	224,54
<b>Total de parts échangées lors de confrontations</b>	<b>3 027</b>		

L'historique sur un an des prix d'exécution et des prix acquéreurs est disponible sur le site [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

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

## MARCHÉ DES PARTS

### Le fonctionnement du marché des parts

Le marché des parts de SCPI à capital fixe est organisé sur la base de la centralisation, par la société de gestion, des ordres d'achat et de vente. La durée de la période de centralisation a été déterminée de façon à assurer la profondeur du marché et, ainsi, d'éviter une trop forte volatilité. Elle est d'un mois pour Fructipierre et Fructirégions Europe.

**A compter du 2 janvier 2018, la confrontation intervient le dernier mercredi ouvré du mois à 16 heures. Pour participer à la confrontation, les ordres et les pièces complémentaires doivent être réceptionnés au plus tard à 16 h 00 la veille de la confrontation.**

En cas de cession, le vendeur cesse rétroactivement 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 est enregistrée sur le registre de la SCPI. L'acheteur en acquiert la jouissance à cette même date.

Toutes les informations utiles sont consultables sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

### Le passage des ordres

Pour acheter des parts de SCPI, il convient de compléter un mandat d'achat de parts et de l'adresser à la société de gestion par télécopie ou lettre recommandée avec accusé de réception. Pour que votre ordre puisse être pris en compte, vous devez déterminer :

- un prix maximum d'achat (hors frais) ;
- le nombre de parts souhaitées ;
- si vous acceptez une exécution partielle de votre ordre ;
- la durée de validité de votre ordre exprimée en nombre de confrontations ; à défaut, votre ordre participera à trois confrontations successives.

En outre, l'ordre d'achat, frais inclus, doit être couvert par le versement d'une somme correspondant au prix maximum d'achat (frais inclus). Toutefois, seuls les ordres reçus accompagnés d'une copie de pièce d'identité en cours de validité, d'un IBAN, d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois, d'une fiche de connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds, avant 16 heures la veille de la confrontation, seront pris en compte pour la confrontation considérée.

Pour céder vos parts, il convient de compléter le mandat de vente de parts relatif à votre SCPI en précisant :

- le prix minimum de vente (hors frais) ;
- le nombre de parts à la vente ;
- l'acceptation ou non d'une exécution partielle de votre ordre ;
- la désignation de la société de gestion pour procéder à la déclaration et au paiement de l'éventuelle plus-value sur cession de parts auprès du Trésor Public, la somme ainsi acquittée est alors déduite du produit de la vente.

La durée de validité des ordres de vente est d'un an par défaut.

Elle peut être prorogée de 12 mois sur demande expresse. Enfin, il conviendra de faire authentifier votre signature auprès de votre établissement bancaire, de votre mairie ou d'un officier d'état civil ou de joindre une copie de votre pièce d'identité en cours de validité. Vous devez, pour toute modification ou annulation, mentionner sur le formulaire afférent les références de

l'ordre annulé ou modifié.

Toute modification de sens, de prix et de quantité entraîne la perte du rang de l'ordre initialement passé.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, la déclaration et l'acquittement de l'éventuelle plus-value dégagée lors de la cession des parts sont réalisés par la société de gestion pour le compte du vendeur.

Le montant de l'impôt acquitté est alors déduit du prix de vente des parts cédées. Il en est de même pour les éventuelles plus-values dégagées lors de la cession d'actifs par la SCPI.

Il est rappelé que les parts de SCPI ne peuvent être souscrites, acquises ou vendues par ou au bénéfice d'une "US person" (telle que cette expression est définie dans la réglementation américaine et reprise dans la note d'information) ou sur le territoire des Etats-Unis.

**Les SCPI Fructipierre et Fructirégions Europe ne garantissent pas la revente des parts.**

### La fixation de son prix de transaction

Pour vous permettre de déterminer, selon votre cas, un prix d'acquisition ou de vente en toute indépendance, la société de gestion met à votre disposition différentes informations sur son site internet :

- la valeur de réalisation résultant des expertises annuelles ;
- la performance de la SCPI concernée avec le dernier prix d'exécution, les frais afférents à l'acquisition, la distribution de l'exercice précédent, la distribution prévisionnelle de l'exercice en cours, voire celle du prochain exercice ;
- l'orientation du marché avec la communication des cinq premiers ordres de vente et d'achat.

### Frais à la charge de l'acquéreur

L'acquéreur acquitte, en outre, le droit d'enregistrement de 5 % et les frais de transfert de 4 % TTI, soit un total de 9 % pour les parts des SCPI Fructipierre et Fructirégions Europe.

Par ailleurs, les parts peuvent être cédées de gré à gré sans intervention de la société de gestion. Dans ce cas, l'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement et des frais de dossier de 177 euros TTC, par dossier cédant/cessionnaire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

### Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Mardi 30 janvier 2018 avant 16 h	Mercredi 31 janvier 2018
Mardi 27 février 2018 avant 16 h	Mercredi 28 février 2018
Mardi 27 mars 2018 avant 16 h	Mercredi 28 mars 2018
Mardi 24 avril 2018 avant 16 h	Mercredi 25 avril 2018

## FISCALITÉ

### Déclaration des revenus 2017 et IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2018 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale : imprimé fiscal unique, attestation annuelle, annexe explicative.

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué à l'impôt sur la Fortune (ISF). Ce nouvel impôt entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018, date à laquelle l'ISF est supprimé. 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

### Renouvellement partiel du Conseil de surveillance de Fructipierre

L'assemblée générale de juin 2018 devra renouveler pour une durée de 3 ans, les mandats de plusieurs membres du Conseil de surveillance de votre SCPI. Les attributions, missions et organisation de ce conseil qui vous représente sont explicitées aux articles 22 et 23 des statuts. Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir par courrier à AEW Ciloger avant le 6 avril 2018, et comporter vos nom, prénom, date de naissance, activités professionnelles au cours des cinq dernières années et le nombre de parts détenues.

### Renouvellement partiel du Conseil de surveillance de Fructirégions Europe

L'assemblée générale de juin 2018 devra renouveler, pour une durée de 3 ans, les mandats de plusieurs membres du Conseil de surveillance de votre SCPI. Les attributions, missions et organisation de ce conseil qui vous représente sont explicitées aux articles 22 et 23 des statuts. Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir par courrier à AEW Ciloger avant le 6 avril 2018, et comporter vos nom, prénom, date de naissance, activités professionnelles au cours des cinq dernières années et le nombre de parts détenues.

## AEW Ciloger ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE "MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS II" (MIF II)

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés en "client non professionnel". 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 du client" : 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 ;
- une fiche "Attestation d'origine des fonds" : ce questionnaire a pour objet 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 des SCPI Fructipierre et Fructirégions 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 aux SCPI Fructipierre et Fructirégions 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 Etats-Unis d'Amérique.

SCPI Fructipierre • 47 rue Fauvelle • Courbevoie (92)



Résultats du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017. Diffusion 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

### Société de Gestion AEW Ciloger

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 10 juillet 2007 sous le n° GP 07 000 043.

Agrément du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM".

SAS au capital social de 828 510 €.

Siège social 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

### SCPI Fructipierre

Visa AMF SCPI n° 17-21 en date du 23 juin 2017.

Siège social 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

Capital social 368 337 140 euros - 340 846 955 RCS Paris.

### SCPI Fructirégions Europe

Visa AMF SCPI n° 17-31 en date du 25 août 2017.

Siège social 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

Capital social 139 925 997 euros - RCS Paris 403 028 731.

Sociétés Civiles de Placement Immobilier régies par les parties législatives et réglementaire du Code monétaire et financier, les textes subséquents et par les articles 1832 et suivants du Code Civil.

Responsable de l'information Isabelle Rossignol.

### Comment joindre la Société de Gestion AEW Ciloger

Adresse 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

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

Standard 01 78 40 53 00.

Télécopie 01 78 40 66 24.

Adresse électronique [infoscpie@eu.aew.com](mailto:infoscpie@eu.aew.com)

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

Contact Service Clients Téléphone 01 78 40 33 03.