

# FRUCTIPIERRE FRUCTIRÉGIONS EUROPE BULLETIN TRIMESTRIEL

3<sup>ème</sup> trimestre 2017

n° 03 • 2017



## ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche des niveaux inférieurs à ceux de 2016, avec 14 Mds€ investis au 30 septembre, soit une baisse de -31 %, principalement causée par un manque de produits mis sur le marché. Les volumes investis ne devraient pas dépasser 28 Mds€ en 2017.

Les bureaux restent de loin l'actif privilégié avec plus de 10 Mds€ investis. Sur l'ensemble de l'année, le montant global investi en Ile-de-France, qui concentre près des trois-quarts des transactions, devrait atteindre 17 Mds€. Les taux de vacance moyens diminuent, sauf en seconde couronne.

En régions, le volume d'investissement en bureaux devrait, cette année encore, atteindre un volume important avec 2 Mds€ attendus, dynamique régionale qui cache cependant des disparités entre les villes.

Pour ce qui concerne les commerces, malgré une baisse sur 9 mois en raison du manque de produits, le volume d'investissement devrait rester à un niveau élevé, autour de 4 Mds€ engagés. Le contexte économique est favorable au marché des commerces, avec une reprise durable basée sur des échanges mondiaux intensifiés (+5,9 % prévus pour 2017), une progression du climat des affaires, et une prévision de croissance du PIB hexagonal à 1,8 % en 2017.

La compression des taux de rendement se poursuit. Le taux "prime" des bureaux dans Paris QCA s'est légèrement comprimé à 3,05 % et pourrait atteindre le seuil des 3 % fin 2017, et celui des commerces de pied d'immeuble atteint un plancher à 2,75 %.

La nouvelle augmentation de capital sur Fructirégions Europe, lancée le 15 septembre 2017, et ouverte pour un peu plus de 4 mois pour un montant à collecter de 25 M€ éventuellement majorable de 30 %, permettra de renouveler le patrimoine et ainsi d'améliorer la diversification et la mutualisation des risques. Au 30 septembre, 10 569 parts ont été souscrites, représentant un montant collecté de 2,4 M€. A cette même date, Fructipierre et Fructirégions Europe sont toujours en situation de surinvestissement : de l'ordre de respectivement 11 M€ et 16 M€.

Aucune acquisition n'a été réalisée durant le 3<sup>ème</sup> trimestre. Toutefois, les investissements en cours, tant en France qu'en zone Euro, devraient permettre de conserver une situation de surinvestissement

en fin d'année. Parallèlement à la sélection de dossiers d'investissements, la stratégie d'arbitrage des actifs non stratégiques a été poursuivie. Fructipierre a ainsi procédé à la vente d'un actif de bureaux situé à Fontenay-sous-Bois (590 m²) pour un montant global de 1,24 M€. Cette vente a généré une plus-value avoisinant 179 K€.

Les revenus bruts courants par part distribués pour Fructipierre et Fructirégions Europe au titre du troisième trimestre sont restés inchangés par rapport au trimestre précédent : 4,20 € et 2,40 €. Ces niveaux courants de distributions devraient être maintenus au dernier trimestre 2017, soit un objectif de distribution annuelle de 21,80 € pour Fructipierre et de 10,60 € pour Fructirégions Europe. Par ailleurs, les reports à nouveaux (réserves) restent conséquents et représentent près de 5 mois de distribution courante.

Sur la base des objectifs de distribution et des prix acquéreurs moyens des neuf premiers mois, qui se sont sensiblement appréciés depuis le début de l'année (3,1 % et 8,2 %), les taux de distribution prévisionnels 2017 de vos SCPI s'établissent à respectivement 4,03 % et 4,60 %, encore notables dans l'environnement de taux actuel.

Dans un souci d'harmonisation entre les différentes SCPI gérées par AEW Ciloger et de meilleure lisibilité, de nouvelles modalités de fonctionnement concernant les dates de confrontation et de jouissance des parts lors des échanges sur le marché secondaire (organisé et de gré à gré) seront appliquées **à compter du 2 janvier 2018**. La confrontation sur le marché des parts se tiendra **le dernier mercredi ouvré de chaque mois à 16 h 00** ; les ordres et les pièces complémentaires devront être réceptionnés **au plus tard la veille de la confrontation à 16 h 00**. **A compter du 2 janvier 2018, à défaut de respecter ces nouvelles dates, les associés participeront à la confrontation suivante.**

En cas de cession, le vendeur cessera 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 a été enregistrée sur le registre de la société**. L'acheteur en acquerra la jouissance à cette même date.

Enfin, nous vous rappelons que AEW Ciloger a quitté l'immeuble du 8-12 rue des Pirogues de Bercy. **Aussi, nous vous remercions d'adresser désormais toute votre correspondance à l'adresse postale suivante : AEW Ciloger - 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8.**

Les numéros de téléphone de vos interlocuteurs habituels demeurent inchangés et notre service clients continue de vous accueillir au 01 78 40 33 03.

ISABELLE ROSSIGNOL

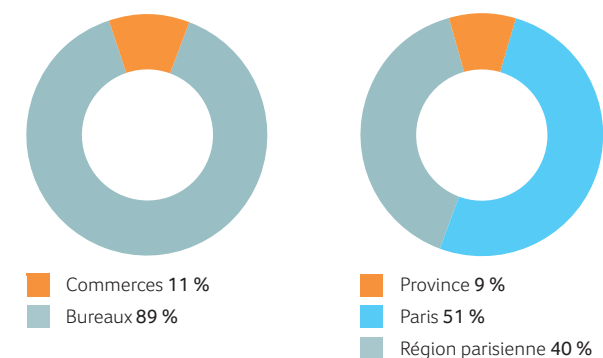
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ - AEW CILOGER

## EVOLUTION DU PATRIMOINE

Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur hors droits en €
65	157 497	815 665 449

### Patrimoine

(en pourcentage de la valeur vénale)



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

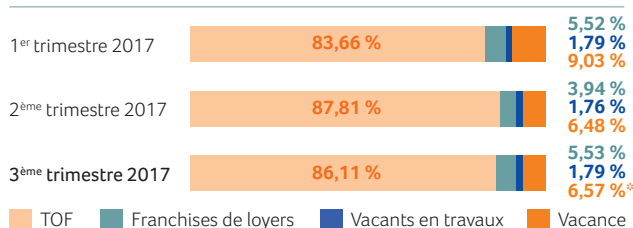
### Acquisitions -

#### Arbitrages

- Fontenay-sous-Bois (94) - 9/11, avenue du Val de Fontenay - 626 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 1986 - Prix de cession : 1,24 M€ (11/07/2017).

### Taux d'occupation

#### Taux d'occupation financier (trimestriel)



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

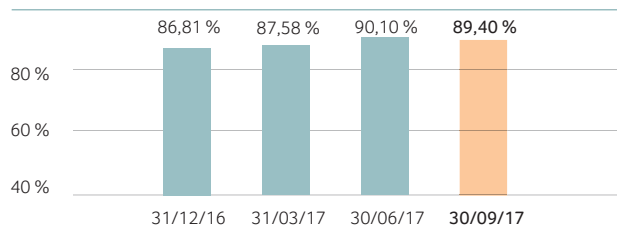
Le taux d'occupation financier s'établit au 30 septembre 2017 à 86,11 % contre 87,81 % au 30 juin 2017.

Cette variation est principalement due aux 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.

#### Taux d'occupation physique



### Mouvements locatifs

Locations	6 284 m <sup>2</sup>	Libérations	6 823 m <sup>2</sup>
Lille (59)	1 141 m <sup>2</sup>	Lille (59)	137 m <sup>2</sup>
Lille (59)	132 m <sup>2</sup>	Lille (59)	575 m <sup>2</sup>
Lille (59)	575 m <sup>2</sup>	Lille (59)	1 141 m <sup>2</sup>
Paris (75008)	198 m <sup>2</sup>	Lyon (69)	441 m <sup>2</sup>
Paris (75008)	552 m <sup>2</sup>	Paris (75014)	552 m <sup>2</sup>
Paris (75009)	154 m <sup>2</sup>	Suresnes (92)	87 m <sup>2</sup>
Voisins-Le-Bretonneux (78)	872 m <sup>2</sup>	Suresnes (92)	148 m <sup>2</sup>
Suresnes (92)	148 m <sup>2</sup>	Ivry-sur-Seine (94)	3 742 m <sup>2</sup>
Levallois-Perret (92)	1 315 m <sup>2</sup>		
Saint-Denis (93)	1 132 m <sup>2</sup>		
Saint-Denis (93)	66 m <sup>2</sup>		

Surface totale du patrimoine 157 497 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes 16 698 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, 2 baux portant sur 1 127 m<sup>2</sup> sur 2 sites ont été renouvelés.

### Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 1,11 % au 30/09/2017 contre 1,46 % au 30/06/2017.

## 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 €
Distribution brute prévisionnelle 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 entre le 22 et le 26 janvier 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 (prévision)	4,03 %

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 (janvier-septembre)	540,39 €
Variation du prix acquéreur moyen	3,15 %

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 0 € au 30 septembre 2017 sur un montant maximum de 50 millions d'euros.

## MARCHÉ SECONDAIRE

### Fructipierre

Parts offertes en attente de cession au 30.09.2017*	3 395
Pourcentage de la capitalisation	0,20 %
Rappel au 30.06.17	2 637
Nombre de parts au 30.09.2017	1 713 196
Associés au 30.09.2017	11 963
Capital social statutaire au 30.09.2017	368 337 140 €
Capitalisation au 30.09.2017 sur la base du prix acquéreur	922 487 518 €
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 (€)
Juillet	939	496,00	540,64
Août	720	494,00	538,46
Septembre	809	494,00	538,46
<b>Total de parts échangées lors de confrontations</b>	<b>2 468</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	30/09/2017
Nombre d'associés	4 772	4 784
Nombre de parts	914 549	925 118
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre		10 569
Capital social en euros	139 925 997	141 543 054
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	168 826 012	171 256 882

## Conditions de souscription du trimestre

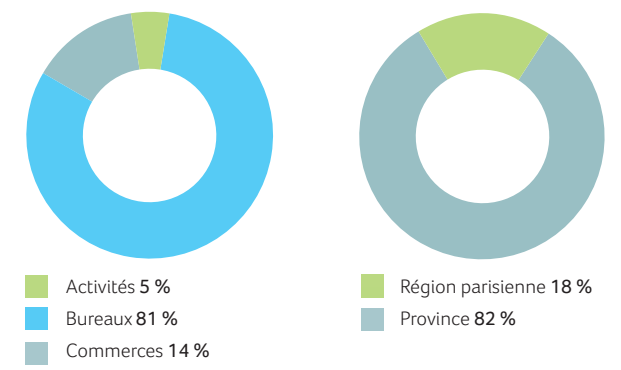
- **Date d'ouverture de l'augmentation de capital** : 15 sep. 2017.
- **Date de clôture de l'augmentation de capital** : 31 janvier 2018 (sauf clôture anticipée).
- **Montant de l'augmentation de capital** : 25 000 080 € (au prix de souscription).
- **Prix de souscription** : 230,00 €.
- **Commission 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 €
66	109 176	196 609 000

### Patrimoine

(en pourcentage de la valeur vénale)



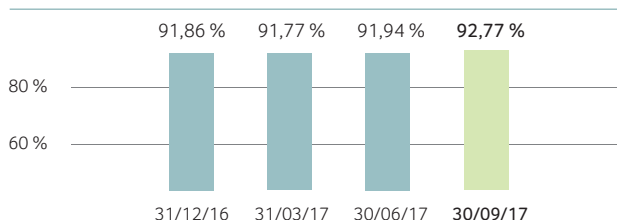
Le taux d'occupation financier s'établit au 30 septembre 2017 à 87,89 % contre 89,07 % au 30 juin 2017.

Cette légère baisse est principalement due aux 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.

### Taux d'occupation physique

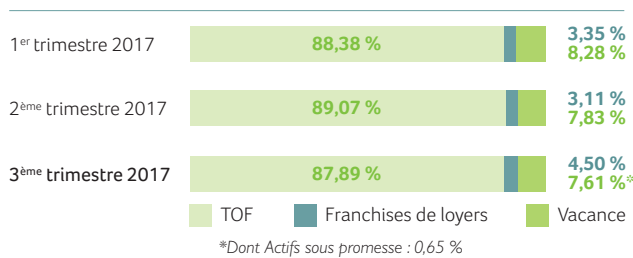


### Acquisitions -

### Arbitrages -

### Taux d'occupation

#### Taux d'occupation financier (trimestriel)



### Mouvements locatifs

Locations	3 205 m <sup>2</sup>	Libérations	2 301 m <sup>2</sup>
Asnières-sur-Seine (92)	1 976 m <sup>2</sup>	Strasbourg (67)	135 m <sup>2</sup>
Saint-Priest (69)	155 m <sup>2</sup>	Saint-Priest (69)	495 m <sup>2</sup>
Saint-Priest (69)	340 m <sup>2</sup>	Lille (59)	298 m <sup>2</sup>
Lille (59)	298 m <sup>2</sup>	Plérin (22)	1 079 m <sup>2</sup>
Nantes (44)	333 m <sup>2</sup>	Lyon (69)	294 m <sup>2</sup>
Saint-Priest (69)	103 m <sup>2</sup>		

Surface totale du patrimoine 109 176 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes 7 891 m<sup>2</sup>

### Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 0 % au 30/09/2017 (0 % au 30/06/2017).

## 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 €
Distribution brute prévisionnelle 2017		10,60 €		

(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 réalisés 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 entre le 22 et le 26 janvier 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 inadéquat 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 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.

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	
DVM 2016	5,17 %
DVM 2017 (prévision)	4,60 %

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 (janvier-septembre)	230,49 €
Variation du prix acquéreur moyen	8,23 %

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. Le prix acquéreur moyen de la part 2017 (janvier-septembre) : 230,49 € 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 10 000 000 € au 30 septembre 2017 sur un montant maximum de 20 millions d'euros).

## MARCHÉ SECONDAIRE

Fructirégions	
Parts offertes en attente de cession au 30.09.2017*	1 394
Pourcentage de la capitalisation	0,15 %
Rappel au 30.06.17	214
Nombre de parts au 30.09.2017	925 118
Associés au 30.09.2017	4 784
Capital social statutaire au 30.09.2017	141 543 054 €
Capitalisation au 30.09.2017 sur la base du prix de souscription	212 777 140 €
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 (€)
Juillet	335	211,01	230,00
Août	434	211,00	229,99
Septembre	828	212,00	231,08
<b>Total de parts échangées lors de confrontations</b>	<b>1 597</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.

La confrontation intervient le dernier jour ouvré du mois à 15 heures, et ce jusqu'à la date de changement des modalités, le 2 janvier 2018. 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 12 heures le jour de la confrontation, seront pris en compte pour la confrontation considérée, et ce jusqu'à la date de changement des modalités, le 2 janvier 2018.

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'acquiescement 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 176 euros TTC, par dossier cédant/cessionnaire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

### Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Mardi 31 octobre 2017 avant 12h	Mardi 31 octobre 2017
Jeudi 30 novembre 2017 avant 12h	Jeudi 30 novembre 2017
Vendredi 29 décembre 2017 avant 12h	Vendredi 29 décembre 2017
Mardi 30 janvier 2018 avant 16h	Mercredi 31 janvier 2018

## FISCALITÉ

### Imposition des produits financiers

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'option pour le prélèvement libératoire au titre de l'imposition des produits financiers est supprimée. Les produits financiers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24 %, non libératoire de l'impôt sur le revenu, qui viendra s'imputer sur l'impôt progressif auquel les revenus seront assujettis, sous réserve des cas particuliers rappelés dans les précédents bulletins.

Nous vous rappelons que ces produits financiers sont générés par le placement, principalement, en comptes à terme, des capitaux momentanément disponibles. Nous vous précisons que, compte tenu de l'application concomitante des prélèvements sociaux (au taux de 15,5 %), le prélèvement global sera de 39,5 %. Dans le cas général, les produits financiers seront incorporés au revenu soumis au barème progressif pour leur montant brut, sous déduction de la fraction déductible de la CSG (de 5,1 %) et le prélèvement viendra réduire l'impôt calculé selon ce barème.

Nous vous rappelons que, pour bénéficier d'une dispense d'acompte pour l'année 2018, vous devez adresser à la société de gestion une attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2017. Votre société de gestion ne délivre pas d'attestation.

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

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés en "client non professionnel". La politique relative à la Directive européenne "MIF" 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 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 • 7 place René Clair • Boulogne Billancourt (92)



SCPI Fructirégions Europe • Mérignac (33)



Résultats du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017. Diffusion 4<sup>ème</sup> trimestre 2017.

### 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.