

# FRUCTIPIERRE FRUCTIRÉGIONS EUROPE BULLETIN TRIMESTRIEL

2<sup>ème</sup> trimestre 2017  
n° 02 • 2017



## ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Dans un contexte de diminution de l'offre de produits d'investissement et d'attentisme lié aux élections, 8,9 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France au premier semestre, en baisse de 18 % par rapport au premier semestre 2016. L'activité, tant en bureaux qu'en commerces, est toutefois susceptible de se reprendre au second semestre, portée par un climat économique positif et des transactions en cours qui devraient se finaliser d'ici la fin de l'année.

Les taux de rendement des meilleurs actifs de bureaux ("prime") franciliens sont restés stables au 2<sup>ème</sup> trimestre, à 3,00 % à Paris QCA, mais la compression continue ou se propage aux autres marchés. Le taux de rendement prime à La Défense est passé à 4,00 % / 4,25 % et devrait se compresser dans le Croissant Ouest ou la première Couronne. La demande placée (locations ou ventes à utilisateurs) en Ile-de-France enregistre une hausse de 4 % au premier semestre 2017 par rapport à la même période en 2016, même si un ralentissement notable a été observé au second trimestre. Dans un contexte de contraction de l'offre de qualité, les loyers prime restent stables, avec quelques poches de légère pression à la hausse comme dans Paris QCA et le Croissant Ouest.

En matière de commerces, les montants investis s'élèvent à un peu moins d'1 Md€ sur les cinq premiers mois de l'année 2017, contre 1,4 Md€ en 2016 à la même période. Depuis plusieurs années, la tendance est à la compression des taux sur l'ensemble des typologies d'actifs et ils pourraient à nouveau se contracter au cours de l'année 2017. En pieds d'immeubles, le taux prime est désormais sous la barre des 3 % pour les produits exceptionnels à Paris et à environ 4 % pour les grandes métropoles régionales. On observe également une tendance à la compression en retail park et pour les centres commerciaux avec un taux prime inférieur à 5 %.

Dans le cadre de la restructuration ayant pour objet de regrouper au sein d'une unique société de gestion dénommée "AEW Ciloger", les activités des quatre sociétés françaises du groupe AEW (à savoir : AEW Europe, AEW Europe SGP, NAMI-AEW Europe et Ciloger), les

Assemblées Générales de Fructipierre et de Fructirégions Europe en date des 13 et 12 juin 2017 ont décidé, sous diverses conditions suspensives, de nommer Ciloger, sous sa nouvelle dénomination "AEW Ciloger", en qualité de société de gestion de ces SCPI, et de modifier corrélativement leurs statuts.

L'ensemble des conditions suspensives ayant été levées le 26 juin 2017, la nomination d'AEW Ciloger en qualité de société de gestion de vos SCPI est donc effective depuis cette date.

Cette restructuration, qui n'aura pas d'impact sur le fonctionnement et la gestion de vos SCPI, a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au 30 juin 2017, vos SCPI sont en situation de surinvestissement ; de l'ordre de 11 M€ et 17 M€ pour respectivement Fructipierre et Fructirégions Europe. Si aucune acquisition n'a été réalisée sur le second trimestre 2017, la société de gestion a sélectionné plusieurs dossiers d'investissements qualitatifs, en France et en zone euro, en adéquation avec les fonds disponibles et les stratégies.

Parallèlement, des arbitrages sur des actifs non stratégiques ont été opérés. Fructipierre a procédé à la vente de deux actifs de bureaux, à Toulouse (1 612 m<sup>2</sup>) et à Clichy (800 m<sup>2</sup>) pour un montant global de 2,78 M€. Quant à Fructirégions Europe, c'est un petit plateau de bureaux à Rennes (245 m<sup>2</sup>) qui a été cédé pour un montant de 250 K€.

Le revenu brut courant distribué pour Fructipierre au titre du second trimestre, soit 4,20 € par part, est resté inchangé par rapport au trimestre précédent. Le revenu brut courant distribué pour Fructirégions Europe au titre du second trimestre, soit 2,40 € par part, est en légère hausse par rapport au trimestre précédent.

De plus, une distribution de plus-value, d'un montant respectif de 5 € et 1,2 € par part, a été effectuée concomitamment.

Les niveaux courants de distributions trimestrielles devraient être maintenus au second semestre 2017, soit un objectif de distribution annuelle de 21,80 € par part pour Fructipierre et de 10,60 € par part pour Fructirégions Europe.

Enfin, les assemblées générales ordinaires de juin ont notamment procédé au renouvellement d'une partie des membres de vos Conseils de surveillance. AEW Ciloger vous remercie pour votre participation aux différents votes (voir rubrique "Vie sociale"), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

**ISABELLE ROSSIGNOL**

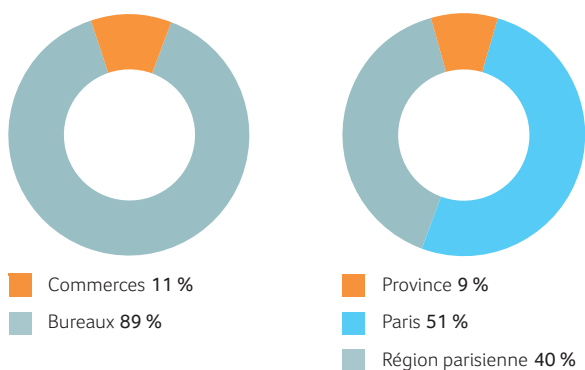
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ - AEW CILGER

## EVOLUTION DU PATRIMOINE

Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur hors droits en €
66	158 276	816 925 449

### Patrimoine

(en pourcentage de la valeur vénale)



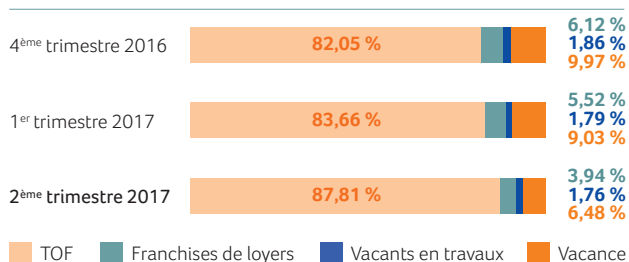
### Acquisitions -

#### Arbitrages

- **Toulouse (31)** – Péri-Ouest – 52, rue Jacques Babinet  
1 612 m<sup>2</sup> et 49 parkings acquis en 1999  
Prix de cession : 1,22 M€ (06/06/2017).
- **Clichy (92)** – Le Véga – 30, rue Mozart  
800 m<sup>2</sup> et 21 parkings acquis en 1990  
Prix de cession : 1,56 M€ (27/06/2017).

### Taux d'occupation

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



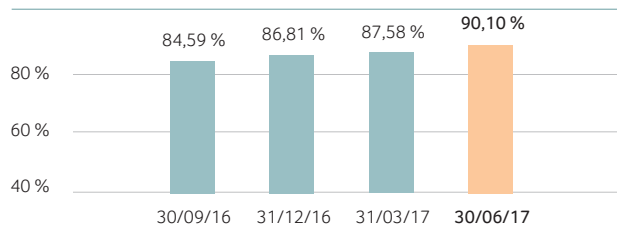
Le taux d'occupation financier s'établit au 30 juin 2017 à 87,81 % contre 83,66 % au 31 mars 2017.

Cette variation est principalement due à la relocation ou à la cession des surfaces vacantes et à la consommation de mesures d'accompagnement dans le cadre des relocations.

Votre Société de Gestion poursuit les différentes actions afin d'assurer la commercialisation locative des surfaces et entreprendre, 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	4 542 m <sup>2</sup>
Paris (75015)	589 m <sup>2</sup>
Neuilly-sur-Seine (92)	254 m <sup>2</sup>
Issy-Les-Moulineaux (92)	1 498 m <sup>2</sup>
Paris (75008)	823 m <sup>2</sup>
Paris (75008)	426 m <sup>2</sup>
Paris (75009)	517 m <sup>2</sup>
Suresnes (92)	434 m <sup>2</sup>
Libérations	1 802 m <sup>2</sup>
Paris (75015)	74 m <sup>2</sup>
Paris (75008)	394 m <sup>2</sup>
Lyon (69)	462 m <sup>2</sup>
Voisins-Le-Bretonneux (78)	872 m <sup>2</sup>
Surface totale du patrimoine	158 276 m <sup>2</sup>
Surfaces vacantes	15 670 m <sup>2</sup>

Par ailleurs, 2 baux portant sur 539 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 1,46 % au 30/06/2017 contre 1,88 % au 31/03/2017.

## 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>
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.

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 20 et le 25 octobre 2017.

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	4,32 %
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	521,06 €
Prix acquéreur moyen de la part 2017 (1 <sup>er</sup> semestre)	540,64 €
Variation du prix acquéreur moyen	3,76 %

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 juin 2017 sur un montant maximum de 50 millions d'euros.

## MARCHÉ SECONDAIRE

### Fructipierre

Parts offertes en attente de cession au 30.06.2017*	2 637
Pourcentage de la capitalisation	0,15 %
Rappel au 31.03.17	0
Nombre de parts au 30.06.2017	1 713 196
Associés au 30.06.2017	11 955
Capital social statutaire au 30.06.2017	368 337 140 €
Capitalisation au 30.06.2017 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 (€)
Avril	3 718	496,00	540,64
Mai	1 212	496,00	540,64
Juin	1 298	496,00	540,64
<b>Total de parts échangées lors de confrontations</b>	<b>7 001</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).

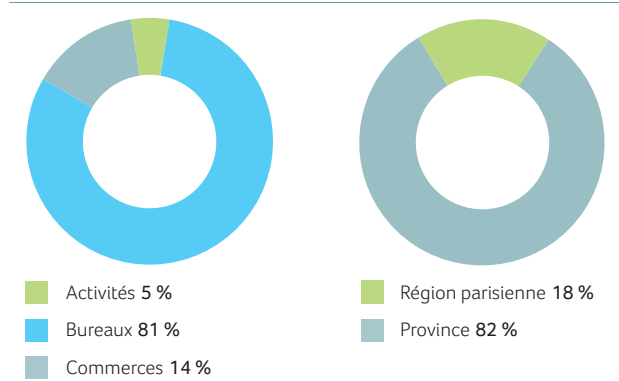
Par ailleurs, durant le trimestre, 10 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 4 849 €.

## 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)



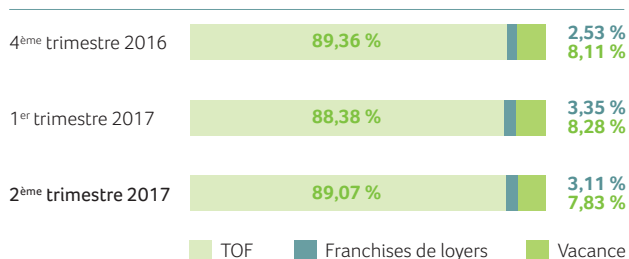
### Acquisitions -

#### Arbitrages

- Rennes (35) – 2, rue Kerautret Botmel – Bât. C  
245 m<sup>2</sup> et 4 parkings acquis en 1996  
Prix de cession : 250 K€ (24/05/2017).

### Taux d'occupation

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



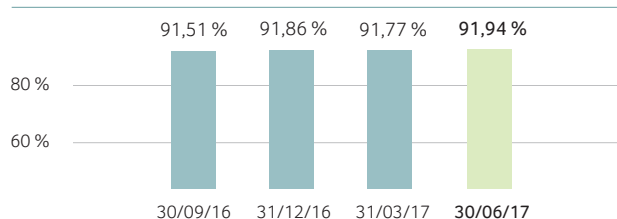
Le taux d'occupation financier s'établit au 30 juin 2017 à 89,07 % contre 88,38 % au 31 mars 2017.

Cette légère amélioration est principalement due à la consommation des mesures d'accompagnement consenties dans le cadre des relocations.

Votre Société de Gestion poursuit les différentes actions afin d'assurer la commercialisation locative des surfaces et entreprendre, 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	2 793 m <sup>2</sup>
Aix-en-Provence (13)	592 m <sup>2</sup>
Strasbourg (67)	120 m <sup>2</sup>
Biot (06)	673 m <sup>2</sup>
Montpellier (34)	284 m <sup>2</sup>
Montpellier (34)	107 m <sup>2</sup>
Villeneuve d'Ascq (59)	346 m <sup>2</sup>
Schiltigheim (67)	671 m <sup>2</sup>
Libérations	2 327 m <sup>2</sup>
Strasbourg (67)	55 m <sup>2</sup>
Biot (06)	467 m <sup>2</sup>
Ecully (69)	201 m <sup>2</sup>
Villeneuve d'Ascq (59)	346 m <sup>2</sup>
Schiltigheim (67)	508 m <sup>2</sup>
Montpellier (34)	284 m <sup>2</sup>
Montpellier (34)	362 m <sup>2</sup>
Surface totale du patrimoine	109 176 m <sup>2</sup>
Surfaces vacantes	8 795 m <sup>2</sup>

### Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 0,00 % au 30/06/2017 contre 0,17 % au 31/03/2017.

## 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>
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.

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 20 et le 25 octobre 2017.

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)	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 (prévision)	4,58 %

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 (1 <sup>er</sup> semestre)	231,19 €
Variation du prix acquéreur moyen	8,56 %

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 10 000 000 € au 30 juin 2017 sur un montant maximum de 20 millions d'euros).

## MARCHÉ SECONDAIRE

Fructirégions	
Parts offertes en attente de cession au 30.06.2017*	214
Pourcentage de la capitalisation	0,02 %
Rappel au 31.03.17	0
Nombre de parts au 30.06.2017	914 549
Associés au 30.06.2017	4 752
Capital social statutoire au 30.06.2017	139 925 997 €
Capitalisation au 30.06.2017 sur la base du prix acquéreur	223 296 284 €
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 (€)
Avril	549	221,00	240,89
Mai	993	224,00	244,16
Juin	818	224,00	244,16
<b>Total de parts échangées lors de confrontations</b>	<b>2 360</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. 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.

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 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
Vendredi 28 juillet 2017 avant 12h	Vendredi 28 juillet 2017
Jeudi 31 août 2017 avant 12h	Jeudi 31 août 2017
Vendredi 29 septembre 2017 avant 12h	Vendredi 29 septembre 2017
Vendredi 27 octobre 2017 avant 12h	Vendredi 27 octobre 2017

## 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.

## VIE SOCIALE

### Changement de société de gestion intra-groupe au sein des SCPI Fructipierre et Fructirégions Europe

Dans le cadre de la restructuration ayant pour objet de regrouper au sein d'une unique société de gestion dénommée "AEW

Ciloger", les activités des quatre sociétés françaises du groupe AEW (à savoir : AEW Europe, AEW Europe SGP, NAMI-AEW Europe et Ciloger), les Assemblées Générales de la SCPI Fructipierre et de la SCPI Fructirégions Europe en date respectivement du 13 juin 2017 et du 12 juin 2017 ont décidé, sous diverses conditions suspensives relatives à cette restructuration, de nommer Ciloger, sous sa nouvelle dénomination "AEW Ciloger", en qualité de société de gestion de ces deux SCPI, et de modifier corrélativement leur statut.

Par ailleurs, le dépositaire et l'AMF ont donné leur accord sur la modification corrélatrice de la Note d'information des SCPI Fructipierre et Fructirégions Europe respectivement le 14 juin 2017 et le 23 juin 2017.

L'ensemble des conditions suspensives relatives à l'opération ayant ainsi été levées le 26 juin 2017, la nomination d'AEW Ciloger en qualité de société de gestion de ces deux SCPI est donc effective depuis cette date.

### Assemblées Générales

L'ensemble des résolutions présentées au vote lors des Assemblées Générales de la SCPI Fructipierre et de la SCPI Fructirégions Europe qui se sont respectivement tenues le 13 juin 2017 et le 12 juin 2017 a été adopté.

S'agissant de la SCPI Fructipierre, l'Assemblée Générale a décidé de nommer Messieurs Laurent Cochet et Bruno Neregowski en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

S'agissant de la SCPI Fructirégions Europe, l'Assemblée Générale a décidé le renouvellement de M. Thierry Dubrouil, M. Jérôme Judlin, M. Georges Quenard ainsi qu'IPBP représentée par M. Didier Sampic en qualité de membres du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019 (M. Gilles Devals n'étant pas élu faute de poste disponible).

Nous tenons à remercier les associés pour leur participation à la vie sociale de ces deux SCPI.

#### SCPI Fructipierre

Val Saint-Quentin • 2 rue René Caudron • Le Bretonneux (78)



## 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 Fructirégions Europe • Parc de la Haute Borne • Villeneuve d'Ascq (59)



Résultats du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017. Diffusion 3<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 43, avenue de la Grande Armée - CS 71715  
75782 Paris Cedex 16.

### SCPI Fructipierre

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

Siège social 8/12, rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris.

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

### SCPI Fructirégions Europe

Visa AMF SCPI n° 17-22 en date du 23 juin 2017.

Siège social 8-12, rue des Pirogues de Bercy 75012 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 8-12, rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris.

Télécopie 01 78 40 66 24.

Adresse électronique [infoscp@namiaeweurope.com](mailto:infoscp@namiaeweurope.com)

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

Contact Service Clients Téléphone 01 78 40 33 03.