

# SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE

## L'essentiel au 30/09/2019

5 577 associés  
1 181 257 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION  
232,00 €/part

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

CAPITALISATION  
274 051 624 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE  
PREVISIONNELLE 2019  
10,20 €/part

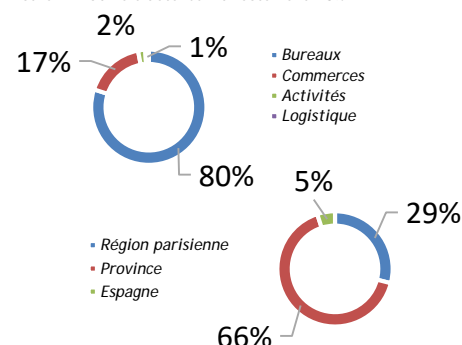
TAUX DE DISTRIBUTION SUR  
VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)  
PREVISIONNEL 2019  
4,38%

MARCHE SECONDAIRE  
Prix d'exécution : 212,00 €  
Parts en attente de vente : 0,35%

TAUX d'OCCUPATION FINANCIER  
87,68% (trimestriel)

### PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

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



## Actualité du trimestre



Le 12 juillet 2019, FRUCTIREGIONS EUROPE a acquis directement, pour 16,1 M€, 10% de l'immeuble GAIA à Masy (91). Pôle tertiaire établi, la ville de Masy continue de croître rapidement, et accueille des ensembles de bureaux loués à de nombreux groupes internationaux. La ville jouit d'une excellente connexion aux transports en commun et bénéficiera par ailleurs des aménagements du Grand Paris.

L'immeuble GAIA, qui développe 36 200 m<sup>2</sup> de bureaux, a été construit en 2009 et rénové en 2016-2017. Il offre des prestations et des services aux standards internationaux (auditorium, campus paysager, plusieurs offres de restauration, salles de gym...), et est labellisé HQE Exploitation.

Il est intégralement loué à une filiale du Crédit Agricole pour une durée ferme résiduelle de 10 ans.

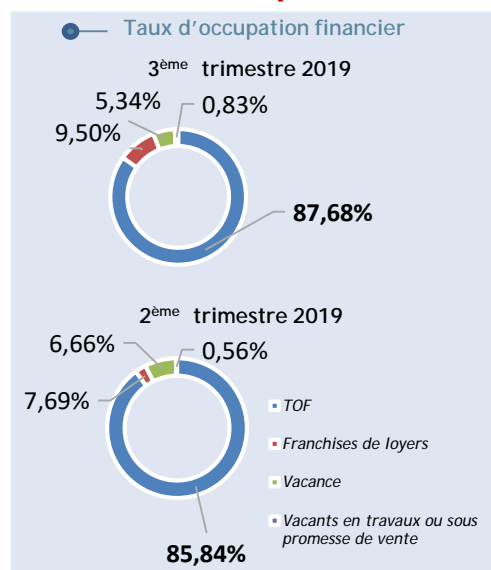
L'investissement, avoisinant 161 M€ au total, a été réalisé en indivision, en partenariat avec trois SCPI gérées par AEW Ciloger.

## Evolution du capital

	4 <sup>e</sup> trimestre 2018	1 <sup>er</sup> trimestre 2019	2 <sup>e</sup> trimestre 2019	3 <sup>e</sup> trimestre 2019
Nombre d'associés	5 125	5 244	5 473	5 577
Nombre de parts	1 055 853	1 084 114	1 147 173	1 181 257
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre	0	28 261	62 560	34 084
Capital social en euros	161 545 509	165 869 442	175 517 469	180 732 321
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	201 529 244	208 085 796	222 715 484	230 622 972

Le 18 septembre 2019, AEW Ciloger a décidé de relever le montant maximal de l'augmentation de capital en cours pour le porter à 39 339 080 € prime d'émission incluse.

## Evolution du patrimoine



### Arbitrages

- Ramonville-St-Agne (31) : 1 016 m<sup>2</sup> - Prix de cession : 1,1 M€ (17/09/2019)

### Investissements

- Masy (91) : indivision de 10% - Immeuble de bureaux GAIA - 3 616 m<sup>2</sup> - 16,1 M€ (12/07/2019)

### Taux d'occupation physique

91,34%  
Surface totale du patrimoine : 112 011 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 9 700 m<sup>2</sup>

### Taux d'encaissement des loyers

96,62%  
(calculé mi-octobre 2019)

### Mouvements locatifs

Locations : 899 m<sup>2</sup>

Saint-Priest (69) : 295 m<sup>2</sup>  
Montpellier (34) : 255 m<sup>2</sup>  
Mérignac (33) : 201 m<sup>2</sup>  
Boulogne-Billancourt (92) : 148 m<sup>2</sup>

Libérations : 1 637 m<sup>2</sup>

Clichy (92) : 1 148 m<sup>2</sup>  
Biot (06) : 194 m<sup>2</sup>  
St-Priest (69) : 295 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, 2 baux portant sur 2 548 m<sup>2</sup> sur 2 sites ont été renouvelés.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2019	2 <sup>e</sup> trimestre 2019	3 <sup>e</sup> trimestre 2019
Acompte mis en paiement le	25/04/2019	24/07/2019	24/10/2019
Acompte par part	2,25 €	2,25 €	2,25 €
Acompte après prélèvements sociaux (1)	2,25 €	2,25 €	2,25 €
Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers	2,25€	2,25€	2,25 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8%.

## Indicateurs de performance

### Taux de rentabilité interne (TRI)

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

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

### Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2018	233,80 €
Prix acquéreur moyen de la part 2019 (janvier à septembre)	232,71 €
Variation du prix acquéreur moyen	-0,47 %

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

TDVM 2018	4,62 %
TDVM 2019 (prévision)	4,38 %

Les définitions des indicateurs de performance figurent dans le dernier bulletin trimestriel.

## Marché secondaire des parts

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
31/07/2019	2 308	214,00 €	233,26 €
28/08/2019	570	212,00 €	231,08 €
25/09/2019	2 236	212,00 €	231,08 €

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

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis +12 mois	Depuis -12 mois
31/03/2019	0	685
30/06/2019	0	4 637
30/09/2019	0	4 175

Durant le troisième trimestre, 800 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant hors frais de 176 400 €.

### Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Mardi 29 octobre 2019 avant 16h00	Mercredi 30 octobre 2019
Mardi 26 novembre 2019 avant 16h00	Mercredi 27 novembre 2019
Lundi 23 décembre 2019 avant 16h00	Mardi 24 décembre 2019
Mardi 28 janvier 2020 avant 16h00	Mercredi 29 janvier 2020

## AVERTISSEMENT

Cette synthèse trimestrielle simplifiée est exclusivement conçue à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elle ne constitue ni un élément contractuel ni un conseil en investissement. La note d'information, les statuts, le document d'informations clés, le dernier bulletin d'information et le dernier rapport annuel sont disponibles auprès d'AEW Ciloger ou sur le site [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com). Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

### FRUCTIREGIONS EUROPE

Société civile de placement immobilier au capital de 161 545 509 euros  
SCPI à capital fixe  
403 028 731 RCS PARIS  
Siège social: 22 rue du Dr Lancereaux-75008 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers, le visa n°18-33 en date du 11/12/2018.

Société de gestion : AEW Ciloger

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros

Agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ». 329 255 046 RCS PARIS

Siège social: 22, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS

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

Service clients : 01 78 40 33 03 – [service-clients@eu.aew.com](mailto:service-clients@eu.aew.com) – [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW Ciloger et Fortum sur son site internet : [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)