

SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE



2^è

TRIMESTRE 2019

BULLETIN TRIMESTRIEL N°2 – ANALYSE : 1^{ER} AVRIL AU 30 JUIN 2019 – VALIDITÉ : 2^È SEMESTRE 2019

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de la 10^è augmentation de capital, les capitaux collectés ont augmenté de 10,5% au cours du 1^{er} semestre 2019, soit un montant de souscriptions de 21,2 M€. Le délai de souscription a été prorogé du 28 juin 2019 au 20 décembre 2019, les autres conditions de l'opération restant inchangées.

Aucun arbitrage ou investissement n'a été opéré durant le 2^e trimestre 2019. Au 30 juin 2019, FRUCTIREGIONS EUROPE dispose d'un solde à investir de 2,4 M€. Toutefois, début juillet, votre SCPI a réalisé un investissement direct de 16,1 M€, permettant de résorber ce solde et d'anticiper l'utilisation des fonds à investir issus de l'augmentation de capital en cours. Il s'agit d'un immeuble de bureaux rénové récemment, situé dans le pôle tertiaire de Massy (91). L'investissement, d'un montant global de 161 M€, a été réalisé en partenariat avec 3 autres SCPI gérées par AEW Ciloger.

En matière de gestion locative, le 2^e trimestre a été très actif avec près de 6 000 m² reloués, et des mesures d'accompagnement plus importantes qu'au trimestre précédent. Ainsi, la part des franchises de loyers dans le calcul du taux d'occupation financier du 2^e trimestre représente 7,7% contre 2,6% le trimestre précédent.

Le revenu brut courant distribué au titre du 2^e trimestre est inchangé par rapport au trimestre précédent, à 2,25 € par part. L'objectif de distribution annuelle reste fixé à 10,20 € par part. Sur les bases de cet objectif et du prix acquéreur moyen du 1^{er} semestre, légèrement supérieur au prix de souscription de l'augmentation de capital, le taux de distribution prévisionnel 2018 de votre SCPI s'établit à 4,38%.

Enfin, AEW Ciloger vous remercie pour votre participation aux votes lors des assemblées générales de juin (voir rubrique « Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



Conjoncture immobilière

13 Mds € ont été investis au 1^{er} semestre 2019 en immobilier d'entreprise en France, soit un niveau supérieur à la moyenne des premiers semestres sur 5 ans. En termes de typologie d'actifs, le bureau concentre toujours la grande majorité des investissements. Les investisseurs internationaux totalisent près de la moitié des volumes, attirés par la résilience du marché immobilier français et des conditions d'emprunt favorables.

Au 1^{er} semestre, la demande placée en bureaux en Île-de-France a atteint 1,1 millions de m², soit 19% de moins que le 1^{er} semestre 2018 compte tenu du manque d'offres, tout en restant supérieure à la moyenne décennale des premiers semestres. Les valeurs locatives continuent d'augmenter dans Paris, notamment le Quartier Central des Affaires avec des avantages commerciaux en recul. En régions, les loyers devraient rester relativement stables, une caractéristique des marchés de Province, avec une pression haussière sur les localisations centrales.

En matière de commerces, dans un contexte d'extension des réseaux commerciaux, plusieurs enseignes périphériques traditionnellement implantées en retail-park et en recherche de nouvelles opportunités font leur apparition en rues commerçantes. Les valeurs locatives prime des magasins devraient rester stables, tandis que les axes secondaires peinent davantage avec notamment une érosion des cessions de droits au bail.

Les taux de rendement des emplacements restent globalement stables : Bureaux- QCA de Paris : 3% à 4,25% ; La Défense : 4,15% à 5,75% ; Régions : 3,85% à 7,50% / Pieds d'immeuble commerces : 2,75% à 5,75% ; Centres commerciaux : 3,90% à 7% ; Retail-parks : 4,75% à 9%.

**SCPI DIVERSIFIÉE
À CAPITAL FIXE**

À LA UNE CE TRIMESTRE

SERVICE CLIENTS

→ À compter du 1^{er} septembre 2019, notre service clients sera à votre disposition **du lundi au vendredi entre 9H00 et 12H00, ainsi que les mardi et jeudi entre 14H00 et 17H00, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (service-clients@eu.aew.com).**

Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Clients, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

Société de gestion



L'essentiel au 30/06/2019

5 474 associés
1 147 423 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
232,00 €/part

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

CAPITALISATION
266 202 136 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE PRÉVISIONNELLE 2019
10,20 €/part

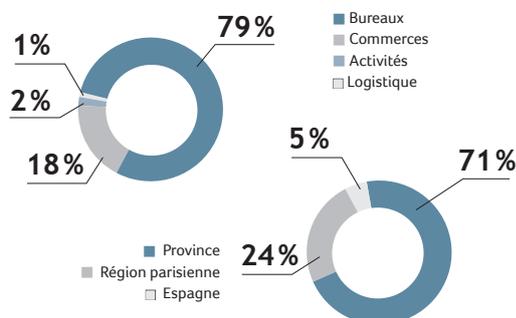
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PRÉVISIONNEL 2019
4,38%

MARCHÉ SECONDAIRE
Prix d'exécution : **210,00 €**
Parts en attente de vente : **0,40%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
85,84% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

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



Évolution du capital

	4 ^e trimestre 2018	1 ^{er} trimestre 2019	2 ^e trimestre 2019
Nombre d'associés	5 125	5 243	5 474
Nombre de parts	1 055 853	1 084 613	1 147 423
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	0	28 760	62 810
Capital social en euros	161 545 509	165 945 789	175 555 719
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	201 529 244	208 201 564	222 773 484

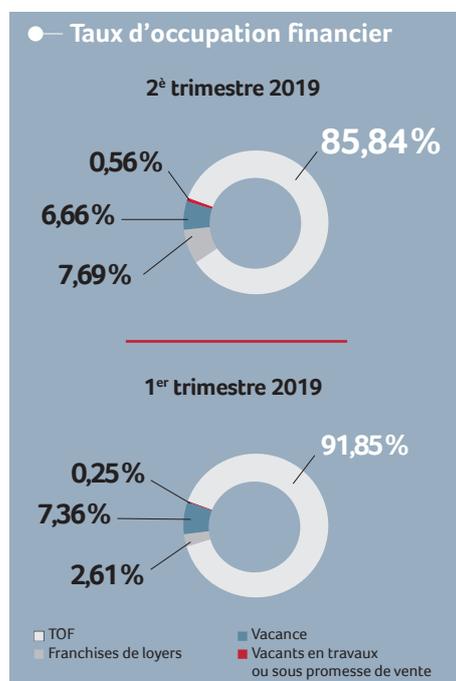
Conditions de souscription du trimestre

Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 26 décembre 2018.
Date de clôture de l'augmentation de capital : 20 décembre 2019 (sauf clôture anticipée sans préavis).
Montant de l'augmentation de capital : 30 260 920 € (au prix de souscription).
Prix de souscription : 232,00 €.
Commission de souscription : 18,05 € TTC (incluse dans le prix de souscription).
Souscription minimum : 25 parts.

Jouissance des parts : au 1^{er} jour du 4^e 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.

Évolution du patrimoine



● Arbitrages - Néant

● Investissements - Néant

Mouvements locatifs

◆ Locations : 5 905 m²

Toulouse (31) : 981 m²
Bordeaux (33) : 1 021 m²
Lille (59) : 505 m²
Mions (69) : 3 398 m²

● Taux d'occupation physique

90,89 %

Surface totale du patrimoine : 109 402 m²
Surfaces vacantes : 9 968 m²

◆ Libérations : 4 761 m²

Bordeaux (33) : 1 021 m²
Mérignac (33) : 191 m²
Shiltigheim (67) : 151 m²
Mions (69) : 3 398 m²

Par ailleurs, 3 baux portant sur 3 425 m² ont été renouvelés.

Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé mi-juillet 2019, s'établit à 98,14 %.

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de

marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 30/06/2019 s'établit à - 0,20 % contre 0,29 % au 31/03/2019.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2019	2 ^e trimestre 2019
Acompte mis en paiement le	24/04/2019	24/07/2019
Acompte par part	2,25 €	2,25 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	2,25 €	2,25 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	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%.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} avril 2019, 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 octobre 2019.

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 performances

— 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 (1 ^{er} semestre)	232,98 €
Variation du prix acquéreur moyen	-0,35 %

Le prix acquéreur moyen correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et secondaire organisé, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives ou échangées sur le marché secondaire.

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix d'exécution de la part sur une année complète ou partielle a une signification relative. L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

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.

◆ les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;

◆ le fonctionnement du capital, fixe dans le cas de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (prix d'exécution).

— Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

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

Le taux DVM se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année n.



Marché des parts

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
24/04/2019	103	224,00 €	244,16 €
29/05/2019	250	215,00 €	234,35 €
26/06/2019	799	210,00 €	228,90 €

Le prix d'exécution correspond au montant revenant au vendeur.

Le prix acquéreur est le prix d'exécution majoré des droits et frais.

L'historique complet des prix d'exécution, des prix acquéreurs et des parts échangées est disponible sur le site www.aewciloger.com

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		
31/12/2019		

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

— Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Mardi 30 juillet 2019 avant 16h00	Mercredi 31 juillet 2019
Mardi 27 août 2019 avant 16h00	Mercredi 28 août 2019
Mardi 24 sept. 2019 avant 16h00	Mercredi 25 sept. 2019
Mardi 29 oct. 2019 avant 16h00	Mercredi 30 oct. 2019

— Modalités d'acquisition et de cession des parts sur le marché secondaire

Les transactions sont susceptibles d'être réalisées selon l'une ou l'autre des deux modalités suivantes : soit au prix d'exécution avec intervention de la société de gestion, soit par cession directe entre vendeurs et acheteurs.

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession intervient ; les parts acquises entrent en jouissance le premier jour du trimestre civil au cours duquel elles ont été souscrites.

Acquisition et cession de parts avec intervention de la société de gestion

Le fonctionnement du marché secondaire, les informations réglementaires ainsi que les mandats d'achat ou de vente sur le marché secondaire sont disponibles sur le site internet www.aewciloger.com ou directement auprès des services de AEW Ciloger.

Le prix d'exécution est établi le dernier mercredi du mois, la veille en cas de jour férié ; les ordres sont exécutés à ce seul prix, auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. À limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Les ordres doivent mentionner le prix souhaité : à l'achat, le prix limite maximum tous frais compris, et à la vente, le prix limite minimum vendeur. Pour être enregistrés, les originaux des ordres doivent être réceptionnés par AEW Ciloger au plus tard la veille de la confrontation à 16 heures, à défaut, les ordres seront enregistrés pour la confrontation suivante. Quelles que soient les modalités de transmission des ordres, le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception par AEW Ciloger.

Conformément à la faculté offerte par l'article 422-25 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, une couverture égale au montant total du prix d'achat est demandée pour tout ordre d'achat ; elle est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises. La couverture doit être effectuée à l'ordre de la SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE. Les couvertures par chèque de banque doivent être reçues par AEW Ciloger au plus tard à 16h00 la veille de l'établissement du prix d'exécution ; les couvertures par chèque barré (ordinaire) doivent être reçues par AEW Ciloger 9 jours calendaires avant l'établissement du prix d'exécution. Le remboursement de la couverture, intégral en cas d'ordre non servi, partiel en cas de soulte, est effectué dans un délai maximal de 20 jours à compter du dernier jour du mois de la dernière confrontation.

Il est toujours possible de modifier votre ordre en retournant le formulaire d'annulation – modification de votre ordre, disponible sur simple demande auprès de AEW Ciloger ou sur le site internet.

Le total des frais d'achat sur le marché secondaire organisé est de 9,00 % TTI (5 % de droits d'enregistrement + 4 % de commission).

Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés (cession dite « de gré à gré »). Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5 % directement auprès du Trésor Public.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 178,00 euros TTI au 1^{er} janvier 2019, quel que soit le nombre de parts cédées.



Vie sociale

Assemblée générale ordinaire du 14 juin 2019

L'assemblée générale ordinaire du 14 juin 2019 s'est tenue avec un quorum de 46,29%.

Elle a approuvé les quatorze résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 98,04% à 98,94%.

L'assemblée générale ordinaire a également procédé à l'élection de sept membres du Conseil de surveillance (treize candidats résolution 11).

Ont ainsi été élus : M. Patrick SCHARTZ (75 791 oui / 1 049 non / réélu), M. Patrick JEAN (70 682 oui / 3 338 non / réélu), M. Alain LANCON (69 493 oui / 3 938 non / réélu), M. Jean-Luc VANDAME (66 065 oui / 5 912 non / réélu), M. Serge BLANC (63 069 oui / 7 985 non / réélu), M. Philippe GEYER D'EUGNY (62 829 oui / 6 961 non / réélu), M. Gilles DEVALS (39 374 oui / 28 636 non / élu).

Assemblée générale extraordinaire du 24 juin 2019

L'assemblée générale extraordinaire du 24 juin 2019 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 49,07%.

Elle a approuvé les deux résolutions à caractère extraordinaire présentées.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire ou extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 34 à 40 du rapport annuel 2018, sur le site internet : www.aewciloger.com.



AEW Ciloger et la Directive européenne « MIF II » (Marchés d'instruments financiers)

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW Ciloger commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet (www.aewciloger.com).



AEW Ciloger et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, AEW Ciloger est amené à demander à ses clients lors des achats de parts une fiche « Connaissance client et origine des fonds ». Ce questionnaire, établi en application de la directive MIF II précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements et de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Si ces

documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW Ciloger, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.

Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI, afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.



Clients non résidents

L'acquisition de parts de la SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à AEW Ciloger des restrictions ou des obligations spécifiques

quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE publiées par AEW Ciloger ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.



Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW Ciloger entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW Ciloger a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à

l'adresse suivante : AEW Ciloger – DPO – 22 rue du Docteur Lancereaux – CS80102 – PARIS Cedex 8

ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com.

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet www.aewciloger.com.

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 Docteur 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 – www.aewciloger.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place

par AEW Ciloger est consultable sur son site internet : www.aewciloger.com

