

# Fiche produit : SCPI Fructirégions Europe



ÉDITION : MARS 2018

Fructirégions Europe est un placement collectif indirect en immobilier, à capital fixe, qui investit majoritairement en bureaux, ainsi qu'à titre complémentaire en commerces, actifs hôteliers, résidences gérées, locaux d'activité ou de logistique, et, à titre accessoire, en habitations, en France, en Île-de-France et dans les principales métropoles régionales ainsi que dans les principales métropoles régionales de la zone Euro, dans la limite de 30% maximum de la valeur des actifs immobiliers.



## Caractéristiques au 31/12/2017

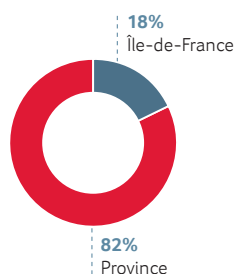
Année de création	1995
Capitalisation (sur la base du prix de souscription)	237 206 820 €
Valeur de réalisation par part	204,49 € <sup>(1)</sup>
Valeur de reconstitution par part	235,55 € <sup>(1)</sup>

(1) Sous réserve de validation de la prochaine assemblée générale

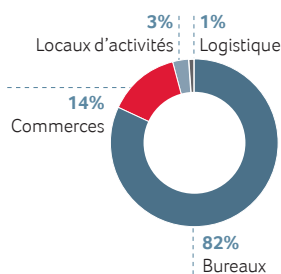
Nombre d'associés	5 075
Nombre d'immeubles ou de parties d'immeubles	63
Nombre de baux	173
Surface	106 651 m <sup>2</sup>

## Répartition du patrimoine (en valeur vénale au 31/12/2017)

### IMPLANTATION GÉOGRAPHIQUE



### NATURE DES LOCAUX



## Performances au 31/12/2017 - source AEW Ciloger

DVM <sup>(2)</sup> 2017	TRI <sup>(3)</sup> 5 ans	TRI <sup>(3)</sup> 10 ans
4,80%	4,84%	4,71%

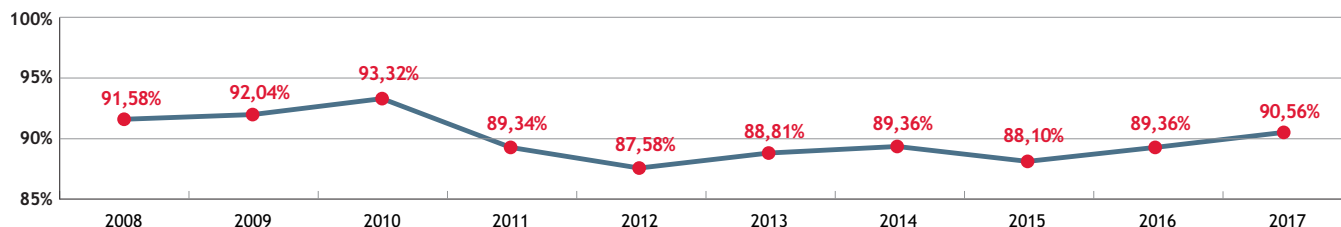
(2) Le taux de DVM correspond à la division : (i) du dividende brut avant prélèvements libératoire et sociaux versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(3) Source : IEIF / 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, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie, le dernier prix cédant au terme de la période.

## Réserves au 31/12/2017

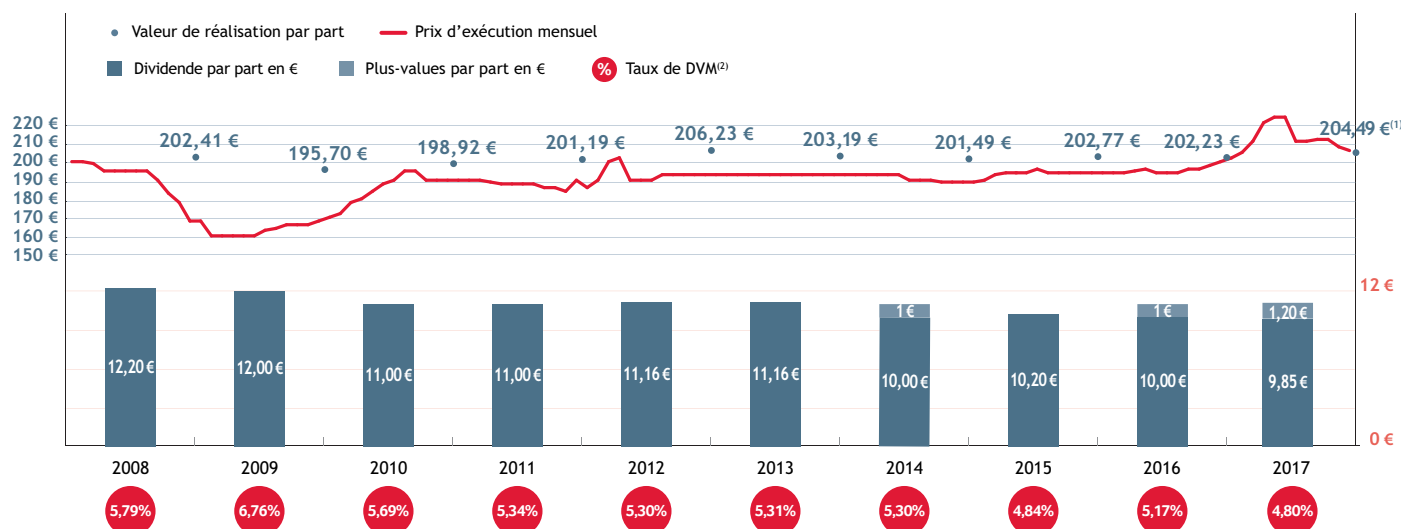
**Report à nouveau après distribution/part**  
4,65 € soit 4,9 mois de distribution 2017

## Évolution du taux d'occupation financier sur 10 ans (données au 31/12)



Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

## Évolution de la valeur de réalisation, du prix d'exécution, du taux de DVM, du dividende (y compris distribution de plus-values) sur 10 ans



Source AEW Ciloger - Les performances citées ont trait aux années écoulées, elles ne préjugent pas de celles à venir.

## Frais perçus par la société de gestion

(TTC avec TVA au taux actuel de 20 % ou TTI)

Commissions (Article 21 des statuts)	Montant	Redevable
<b>Commission de souscription</b>	7,779 % TTC du produit de chaque souscription (prime d'émission incluse). Dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant.	Souscripteur dans le cadre de l'augmentation de capital de la SCPI.
<b>Commission de cession sur les parts</b>	- Avec intervention de la société de gestion : 4 % TTI de la somme revenant au cédant. Dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant.  - Sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation : 177 € TTI (tarif applicable au 1 <sup>er</sup> janvier 2018).  Auxquels s'ajoutent 5 % de droits d'enregistrement.	Acquéreur de parts de la SCPI sur le marché secondaire et de gré à gré.
<b>Commission de gestion annuelle</b>	9 % hors taxes (soit 10,80 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales). Dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.
<b>Commission de cession sur les actifs immobiliers</b>	2,5 % H.T. (soit 3% TTC) du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage sera fixé à 1,25 % HT.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.
<b>Commission relative aux travaux de restructuration sur les immeubles</b>	Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.

La Société de Gestion AEW Ciloger peut assurer différentes rémunérations ou rétrocessions à ses distributeurs.

## www.aewciloger.com

Ce document est uniquement produit à des fins d'informations et ne constitue en aucun cas une recommandation personnalisée d'achat de parts de la SCPI Fructirégions Europe.

### Fructirégions Europe

Société Civile de Placement Immobilier au capital social de 139 925 997 euros au 31/12/2016  
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris  
Société régie par les parties législative et réglementaire du Code monétaire et financier, les textes subséquents et par les articles 1832 et suivants du Code civil 403 028 731 RCS Paris  
Note d'information visée par l'AMF portant le visa n°SCPI 17-31 en date du 25 août 2017  
Notice prévue à l'article 422-196 du règlement général de l'AMF publiée au BALO n°108 en date du 8 septembre 2017 et sous le n°151 en date du 18 décembre 2017  
Téléphone service clients : 01 78 40 33 03  
Télécopie : 01 78 40 66 24  
infoscpi@eu.aew.com

## Profil de risques (extraits de la note d'information)

Fructirégions Europe est exposée à différents risques (détaillés dans la note d'information) :

**Le risque de perte en capital** : la SCPI Fructirégions Europe ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts.

**Le risque de gestion discrétionnaire** : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Ainsi, il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

**Le risque de marché (risque immobilier)** : les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. (.../...)

**Le risque lié à la liquidité** : c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI Fructirégions Europe ne garantit pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet. (.../...)

**Le risque lié au crédit** : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI mais également au moment de la cession des actifs immobiliers. (.../...)

**Le risque de contrepartie** : c'est-à-dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire. (.../...)

À titre complémentaire, le profil de risque de la SCPI Fructirégions Europe correspond à une stratégie «Core» selon la classification INREV qui vise la recherche d'un rendement régulier, avec une redistribution des revenus récurrents générés par les actifs immobiliers associé à un recours limité à l'effet de levier (plus de détails sur le site de l'INREV).

**De manière générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.**

### Société de Gestion : AEW Ciloger

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 €  
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris  
RCS PARIS 329 255 046  
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 AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE