

## L'essentiel au 30/09/2020

5 819 associés  
1 242 065 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION  
233,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT  
215,46 €/part

VALEUR DE REALISATION 2019  
251 016 133 € (204,84 €/part)

CAPITALISATION  
289 401 145 € au prix acquéreur

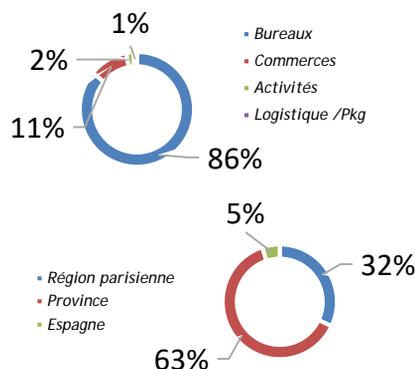
DISTRIBUTION BRUTE  
PREVISIONNELLE 2020  
11,50 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION SUR  
VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)  
PREVISIONNEL 2020  
4,87%  
(Hors crédit d'impôt sur les revenus  
fonciers espagnols)

TAUX d'OCCUPATION FINANCIER  
88,05% (trimestriel)

### PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 93%  
Actifs immobiliers détenus indirectement : 7%



## Actualités du trimestre

Depuis le début de la crise sanitaire, AEW Ciloger prend des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires, et plus particulièrement vis-à-vis des commerçants pénalisés par les obligations de fermeture.

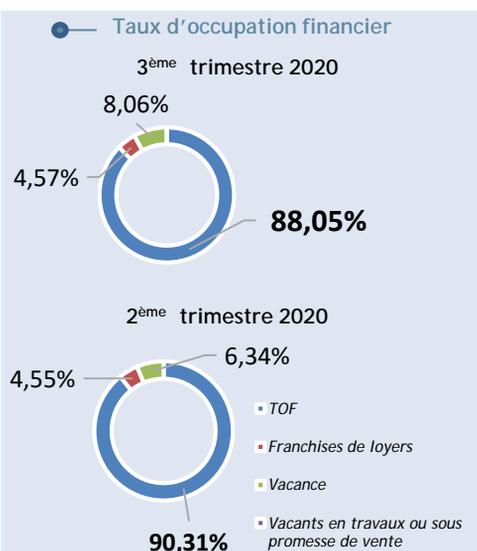
Sur les 161 locataires que compte votre SCPI, 13 commerçants ont demandé à bénéficier de mesures d'abandon ou d'allègement de loyers. Toutes les demandes font l'objet d'un étude individuelle prenant en compte différents critères tels que la taille et l'activité du locataire, l'impact du confinement selon la localisation (quartier touristique, quartier de bureaux, ...). Si les mesures prises (reports d'échéances, et, au cas par cas, mesures d'abandon ou d'allègement) auront un impact sur le résultat de l'exercice de FRUCTIREGIONS EUROPE, elles sont indispensables pour éviter la défaillance des locataires viables qui assurent en temps normal l'essentiel des revenus locatifs. Pour ce qui concerne les actifs de bureaux, seuls des reports ou des fractionnements du paiement des loyers (mensuels au lieu de trimestriels), portant sur 0,92 M€, ont été sollicités.

A ce jour, compte tenu des 2 accords déjà pris et des 11 négociations en cours, les abandons de loyers sont estimés à 160 K€ et les allègements (réductions du loyer sur une période limitée) à 278 K€. Ces deux mesures d'accompagnement représentent en moyenne 1,3 mois de loyers pour les locataires concernés, et en cumul de l'ordre de 3% du montant des produits locatifs 2019 de FRUCTIREGIONS EUROPE (14,7 M€).

L'objectif de distribution 2020 est fixé à 11,50 € par part (y compris 2,50 € de plus-value distribuée en avril et juillet 2020), en augmentation de 13% par rapport à 2019 et supérieur de 6% à la prévision d'avril 2020 (10,90 €). L'acompte du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 a été fixé à 2,40 € par part (contre 2,10 € hors distributions de plus-value aux deux trimestres précédents). En fin de trimestre, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) de l'ordre de 5 mois de distribution courante.

Les informations et prévisions contenues dans le présent document sont établies sur la base des informations connues au 30 septembre 2020. Elles ne préjugent pas de l'évolution de la crise sanitaire au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 qui pourrait avoir un impact sur la distribution, notamment si des nouvelles mesures de confinement venaient à survenir.

## Evolution du patrimoine



Arbitrages  
Néant

Investissements  
Néant

Taux d'occupation physique  
87,94%  
Surface totale du patrimoine : 113 264 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 13 656 m<sup>2</sup>

Taux d'encaissement des loyers  
91,69%  
(3<sup>ème</sup> trimestre 2020 - calculé mi-octobre 2020)  
Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées.

### Mouvements locatifs

Locations : 1 109 m<sup>2</sup>

Toulouse (31) : 596 m<sup>2</sup>  
Montpellier (34) : 343 m<sup>2</sup>  
Carquefou (44) : 170 m<sup>2</sup>

Libérations : 3 255 m<sup>2</sup>

Aix-en-Provence (13) : 346 m<sup>2</sup>  
Marseille (13) : 148 m<sup>2</sup>  
Montpellier (34) : 343 m<sup>2</sup>  
Saint-Priest (69) : 443 m<sup>2</sup>  
Asnières-sur-Seine (92) : 1 975 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, un bail portant sur 2 155 m<sup>2</sup> sur un site a été renouvelé.

Le TOF du 2<sup>ème</sup> trimestre a été recalculé avec les premiers abandons et allègements accordés. Il pourra encore évoluer (pour mémoire, le dernier communiqué était de 91,14%).

## Evolution du capital

	2 <sup>ème</sup> trimestre 2020	3 <sup>ème</sup> trimestre 2020
Nombre d'associés	5 755	5 819
Nombre de parts	1 226 215	1 242 065
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre	4 479	26 949
Souscriptions compensées par des retraits	3 682	11 099
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	187 610 895	190 035 945
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	241 054 025	244 747 075

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2020	2 <sup>e</sup> trimestre 2020	3 <sup>e</sup> trimestre 2020
Acompte mis en paiement le	5/05/2020	31/07/2020	23/10/2020
Acompte par part (1)	3,60 € (3)	3,10 € (4)	2,40 €
Acompte après prélèvements sociaux (2)	3,60 € (3)	3,10 € (4)	2,40 €
Acompte après prélèvements sociaux (2) et à la source (3) sur les revenus financiers	3,60 € (3)	3,10 € (4)	2,40 €

(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%.  
 (3) Dont versement de 1,50 € de plus-values aux parts en jouissance détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts démembrées. Un montant de 0,20 € par part a été prélevé pour une personne physique relevant de l'IR, représentatif de l'impôt sur les plus-values acquitté par la SCPI.  
 (4) Dont versement de 1,00 € de plus-values aux parts en jouissance détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts démembrées. Ce montant est susceptible d'être ajusté en fonction d'éléments tels que le nombre de parts détenues à la date de cession de l'actif, des mouvements de parts sur l'année, ... et peut être différent pour chaque associé.

## Indicateurs de performance

### Taux de rentabilité interne (TRI)

TRI 5 ans (2014-2019)	5,86 %
TRI 10 ans (2009-2019)	7,17 %
TRI 15 ans (2004-2019)	6,41 %

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

### Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2019	232,53 €
Prix acquéreur moyen de la part 2020 (janvier à septembre)	236,30 €
Variation du prix acquéreur moyen	1,62 %

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

TDVM 2019	4,39%
TDVM 2020 (prévision)	4,87%

Ce taux n'intègre pas l'éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers espagnols qui s'apprécie en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé.

## 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

à capital variable

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°20-07 en date du 27/03/2020.

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 est consultable sur son site internet : [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)