

## SCPI Fructirégions



Investissez indirectement dans l'immobilier d'entreprise et diversifiez votre patrimoine

### EN BREF

**FRUCTIREGIONS** est une SCPI régionale détenant des actifs immobiliers représentant une valeur globale de 185 107 500€ au 31 décembre 2012. Son patrimoine est investi en immobilier d'entreprise (bureaux, locaux commerciaux locaux d'activité) sur les principales métropoles régionales et également en Ile de France. La taille et la diversification de son patrimoine visent à assurer le versement potentiel d'un revenu, sous réserve de l'évolution du marché locatif et de la décision de l'assemblée générale des associés.

#### Points forts

En choisissant **Fructirégions**, vous bénéficiez d'une véritable expertise :

- **Une société dédiée à la gestion immobilière pour compte de tiers**  
AEW CILOGER figure parmi les premières sociétés de gestion de SCPI de la place\*. Elle gère aujourd'hui environ 450 000 m<sup>2</sup> et plus de 1,2 milliard d'euros de capitaux.  
AEW CILOGER accompagne ainsi près de 24 000 clients dans leur investissement immobilier.
- **Une expertise au service des investisseurs**  
AEW CILOGER a développé une expertise dans l'ensemble des métiers de l'asset management immobilier pour compte de tiers (sélection d'immeubles, gestion, arbitrages).

\* Source IEIF 2012.

#### Les risques

**Les risques généraux :** la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

**Le risque immobilier :** les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques

#### FRUCTIRÉGIONS

Société Civile de Placement Immobilier au capital social de 139 925 997 euros

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 – Code APE 6820B

N° TVA Intracommunautaire FR.23.403.028.731

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

Téléphone service clients : 01 78 40 33 03

Télécopie : 01 78 40 66 24

infoscpi@eu.aew.com

inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. A cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession des parts. Cet investissement comporte un risque de perte en capital.

**Le risque lié à la liquidité :** c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Les SCPI ne garantissent 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. 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.

**Le risque lié au crédit :** le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagnera 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. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

### Frais (TTC avec TVA au taux actuel de 19,60 %)

Commission de souscription (augmentation de capital) : 7,774 % TTC de chaque souscription (prime d'émission incluse) dont 3,35 % HT sont reversés au distributeur.

Commission de cession (sur le marché secondaire) : 4 % TTC du prix d'exécution de cession à la charge de l'acquéreur (dont 2,73% HT sont reversés au distributeur) auxquels s'ajoutent 5 % de droits d'enregistrement.

Commission de gestion annuelle : 10,764 % TTC du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets. La société de gestion rétrocède au distributeur une somme correspondant à 0,836 % HT du montant des loyers facturés.

---

## EN DETAIL

---

### L'intérêt de la diversification

L'immobilier d'entreprise peut trouver toute sa place dans votre patrimoine, comme produit de diversification, même si, comme les autres classes d'actifs, il peut connaître des évolutions haussières comme baissières.

---

#### FRUCTIRÉGIONS

Société Civile de Placement Immobilier au capital social de 139 925 997 euros

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 – Code APE 6820B

N° TVA Intracommunautaire FR.23 403 028 731

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

Téléphone service clients : 01 78 40 33 03

Télécopie : 01 78 40 66 24

infoscpi@eu.aew.com

## Le placement indirect en immobilier d'entreprise, une alternative à l'habitation

Si le secteur de l'habitation demeure, à juste titre, incontournable, l'immobilier d'entreprise (bureaux, murs de commerces, locaux d'activité, hôtels) constitue son complément naturel :

- un placement qui offre un revenu potentiel (non garanti),
- un placement qui doit s'envisager sur le long terme (dix ans au minimum) pour bénéficier de ses atouts ; cette durée de placement tient aux caractéristiques de l'immobilier d'entreprise et à ses cycles conjoncturels, corrélés à la croissance économique. Il est rappelé que les revenus potentiels, soumis à la décision de l'assemblée générale des associés, comme la valeur des parts, évoluent à la hausse, comme à la baisse, en fonction de la conjoncture du marché immobilier.

## L'investissement en parts de la SCPI Fructirégions, trois atouts majeurs pour accéder à l'investissement immobilier indirect (en contrepartie des frais de gestion prélevés, d'un risque de perte en capital et d'une durée de placement recommandée de 10 ans minimum)

Majoritairement investie dans l'immobilier d'entreprise dans les principales métropoles régionales, la SCPI Fructirégions sélectionne et acquiert des immeubles avec les capitaux collectés et les gère. A ce jour, près de 500 000 particuliers et institutionnels détiennent des parts de SCPI\*.

### Fructirégions, un placement offrant des revenus potentiels complémentaires (non garantis) en vue de la retraite

- L'accès au marché de l'immobilier d'entreprise : l'achat d'un immeuble de bureaux étant généralement réservé aux institutionnels, le placement en parts de SCPI permet aux particuliers d'investir indirectement, dans ce secteur, pour un montant unitaire limité.
- Des revenus potentiels trimestriels : les revenus potentiels peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture du marché locatif et des caractéristiques propres du patrimoine. La distribution potentielle de revenus (non garantie) est soumise à la décision de l'assemblée générale des associés.
- Un investissement simple, sans souci de gestion, en contrepartie des frais de gestion prélevés : les associés n'ont pas à s'occuper du suivi des immeubles et des relations avec les locataires. Ils perçoivent leurs revenus potentiels et sont informés de l'évolution de leur investissement.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

*La fiscalité applicable est, pour les personnes physiques, celle des revenus fonciers. Elle dépend toutefois de la situation personnelle de chaque investisseur et elle peut évoluer dans le temps. Il vous appartient de vous faire conseiller en tant que de besoin.*

### Une cession organisée des parts qui ne constitue pas toutefois une garantie de rachat.

L'organisation par la société de gestion du marché des parts de Fructirégions, mise en place en 2002, assure transparence et simplicité mais n'est pas liquide. Le prix de transaction de la part résulte de la confrontation de l'offre et de la demande.

La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

---

#### FRUCTIRÉGIONS

Société Civile de Placement Immobilier au capital social de 139 925 997 euros

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 – Code APE 6820B

N° TVA Intracommunautaire FR 23 403 028 731

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

Téléphone service clients : 01 78 40 33 03

Télécopie : 01 78 40 66 24

infoscpi@eu.aew.com

## Fructirégions, le cadre juridique organisé de la SCPI

La SCPI se caractérise par :

- Des actifs immobiliers expertisés, chaque année, par un expert immobilier indépendant.
- Un Conseil de Surveillance qui a pour mission de vérifier que les investissements et les arbitrages et, plus généralement, la gestion de la SCPI sont conformes aux intérêts des associés.
- Une information régulière et de qualité : les associés reçoivent, en effet, quatre bulletins trimestriels d'information ainsi qu'un rapport annuel d'activité.

Aussi, au-delà de ses performances potentielles, le placement immobilier doit s'envisager sur le long terme (durée recommandée de 10 ans minimum).

Fructirégions est une SCPI régionale de taille importante. Votre investissement ne repose pas sur un seul bien mais sur 74 immeubles ou parties d'immeubles (au 31 décembre 2012).

En contrepartie, vous investissez dans une formule collective de placement investie en immobilier d'entreprise français, assortie de frais de gestion et dont les revenus potentiels et la liquidité ne sont pas garantis.

\* Source IEIF 2012

### Plus d'infos

Rendez-vous sur le site de [AEW CILOGER](#).

---

#### FRUCTIRÉGIONS

Société Civile de Placement Immobilier au capital social de 139 925 997 euros

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 – Code APE 6820B

N° TVA Intracommunautaire FR.23 403 028 731

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

Téléphone service clients : 01 78 40 33 03

Télécopie : 01 78 40 66 24

infoscpi@eu.aew.com