



**FRUCTIRÉGIONS EUROPE**  
**RAPPORT ANNUEL**  
EXERCICE 2016

BANQUE & ASSURANCE



ADDITIONNER LES FORCES  
**MULTIPLIER LES CHANCES**





4 - RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
40 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
43 - COMPTES DE L'EXERCICE
52 - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
55 - RÉOLUTIONS





# ÉDITO



Les résultats de l'exercice 2016 de la SCPI Fructiregions Europe sont conformes aux prévisions et se traduisent par le versement d'un revenu incluant la distribution de plus-values de 11€ en progression de 0,80 € par rapport à 2015.

Ces résultats sont le reflet du renouvellement progressif du patrimoine des sociétés résultant des investissements réalisés et de la mise en œuvre d'une stratégie d'arbitrage active et sélective.

Fructiregions Europe poursuit la consolidation de ses paramètres d'exploitation qui se traduisent par des taux d'occupation en amélioration (respectivement 89% et 92% pour les taux financiers et physiques) résultant de l'activité soutenue de commercialisation et de l'impact d'arbitrages défensifs.

Le marché locatif reste soutenu, la demande placée en Ile de France progresse de 7% par rapport à 2015 pour un volume transacté de 2,4 Millions de m<sup>2</sup>.

L'offre immédiate est globalement en recul avec un taux moyen de 6,5% qui traduit toutefois des disparités importantes entre les marchés sous-offreur, Paris intra-muros en pénurie avec un taux de 3,2% d'offre disponible, et des marchés non stabilisés tel que le croissant Ouest impacté par une offre disponible de l'ordre de 12%.

La poursuite de la stratégie de cession des immeubles ne répondant plus aux attentes des utilisateurs ainsi que la valorisation des immeubles bénéficiant de bons fondamentaux par la réalisation de travaux de rénovation ou de restructuration ont pour objectif de poursuivre l'amélioration des paramètres d'exploitation du patrimoine.

La fin de l'année 2016 coïncide avec la dissipation des craintes déflationnistes au bénéfice d'une normalisation modérée de l'inflation. Dans ce contexte les revenus immobiliers qui bénéficient d'un mécanisme d'indexation protecteur devraient contribuer à la pertinence de l'investissement immobilier et plus particulièrement des véhicules collectifs de pierre-papier.

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2016 de votre Société Fructirégions Europe, vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice et vous soumettre le changement de société de gestion dans le cadre de la restructuration interne du groupe AEW EUROPE.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- ✓ la conjoncture immobilière,
- ✓ la composition du patrimoine immobilier,
- ✓ la gestion du patrimoine immobilier,
- ✓ les résultats de l'exercice 2016,
- ✓ les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,
- ✓ la composition du Conseil de Surveillance,
- ✓ la mission du Conseil de Surveillance,
- ✓ le changement de société de gestion dans le cadre de la restructuration interne du groupe AEW EUROPE
- ✓ la convention d'assistance et de conseil entre NAMI-AEW Europe et AEW EUROPE,
- ✓ l'organisation du dispositif de conformité, de contrôle interne et de gestion des risques NAMI-AEW Europe,
- ✓ l'application de la Directive MIF par NAMI-AEW Europe,
- ✓ les informations requises par la réglementation AIFM,
- ✓ le profil de risque,
- ✓ les perspectives,
- ✓ les tableaux annexes.

Le Conseil de Surveillance et le Commissaire aux Comptes de la société vous feront part ensuite de leurs commentaires.

Enfin, nous passerons au vote des projets de résolutions que nous soumettons à votre approbation.



## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

19,6 milliards d'euros ont été investis en Île-de-France en immobilier d'entreprise en 2016.

Cette performance, en léger recul par rapport à 2015 (-4 %), reste supérieure de 45 % à la moyenne sur 10 ans.

323 transactions ont été enregistrées en 2016 sur le marché francilien de l'investissement, un nombre record supérieur à ceux enregistrés historiquement (245 en moyenne par an au cours des 10 dernières années).

Le marché francilien de l'investissement reste très nettement dominé par les investisseurs français (69 % des montants investis). Toutefois, les investisseurs étrangers ont été plus actifs en fin d'année avec plusieurs transactions d'envergure.

Les taux de rendement des bureaux sont restés stables au 4<sup>ème</sup> trimestre, à 3,00 % dans le QCA et à 4,25-4,75 % à La Défense. L'écart entre les taux obligataires longs (232 points de base avec l'OAT) demeure attractif pour les investisseurs.

## MARCHÉ DE BUREAUX

### Île-de-France

La demande placée en Île-de-France a totalisé près de 670 000 m<sup>2</sup> au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, portant le volume d'activité à plus de 2,4 millions de m<sup>2</sup> au cumul de l'année.

Soutenu par le dynamisme des grands mouvements d'entreprises, la demande placée en 2016 a progressé de 7% par rapport à 2015).

Avec 65 transactions pour un total de 891 000 m<sup>2</sup>, les transactions d'envergure ont davantage soutenu le marché en comparaison avec l'année 2015.

Les secteurs les plus actifs restent Paris, avec plus d'un million de m<sup>2</sup> placés, et La Défense (+93% en un an).

Le taux de vacance est en diminution significative, notamment dans Paris où il ne dépasse pas 3,2%. La Défense repasse également sous la barre des 10% de surfaces vacantes.

Dans les marchés les plus actifs au niveau locatif et avec une forte tension sur l'offre, les loyers commencent à se négocier à la hausse sur les bureaux de première main. Les loyers faciaux de seconde main restent globalement stables.

### Régions

Le marché lyonnais cumule près de 200 000 m<sup>2</sup> à fin septembre 2016.

Les grandes transactions ont permis d'atteindre ce résultat en hausse de 10% par rapport à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2015.

Le segment de surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup> reste toujours très actif, représentant 81% du nombre de transactions signées en 2016, en hausse par rapport à la moyenne décennale.

Le loyer prime reste stable à 300 € HT/m<sup>2</sup>/an sur les immeubles de grande hauteur sur le secteur Part-Dieu ainsi que sur le cœur historique de la Presqu'Île.

L'offre immédiate est en légère baisse après plusieurs trimestres de hausse consécutive. Avec 375 000 m<sup>2</sup> de bureaux disponibles, la région lyonnaise affiche un taux de vacance de 6,3%.

## MARCHÉ DES COMMERCES

Selon l'INSEE, après avoir vivement progressé au premier trimestre 2016 (+1,1 %), dopée notamment par le changement de standard de diffusion télévisuelle et la vente des billets de l'Euro de football, la consommation des ménages a stagné pendant deux trimestres. D'ici mi-2017, elle redémarrerait pour retrouver une croissance plus proche de celle du pouvoir d'achat (+0,5 % au quatrième trimestre 2016 puis +0,3 % par trimestre au premier semestre 2017). Mi-2017, l'acquis de croissance de la consommation s'établirait à +1,0 % après +1,5 % en moyenne en 2016.

En décembre 2016, la confiance des ménages reste stable : l'indicateur qui la synthétise se maintient à 99, juste au-dessous de sa moyenne de longue période (100).

Sur le marché immobilier, la demande est portée par les secteurs de la beauté haut-de-gamme et la restauration. Le secteur de la mode reste également actif.

La compétition entre les enseignes établies et les nouveaux entrants internationaux est exacerbée, entraînant des repositionnements dans le réseau de distribution en privilégiant les magasins les plus performants.

Dans les métropoles régionales, les enseignes recherchent particulièrement des emplacements avec de grandes surfaces sur les axes les plus fréquentés, de manière à améliorer leur visibilité.

En réponse à cette demande, les projets de rénovation ou d'extension se multiplient dans les villes comme Paris, Lyon, Nice, Nantes et Lille. Les loyers restent stables à l'exception de Paris sur les artères de luxe.

## MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

2,5 millions de m<sup>2</sup> ont été commercialisés sur les 9 premiers mois de 2016, un niveau équivalent aux 3 premiers trimestres de 2015, qui avait été une année record.

Le volume de demande placée sur l'ensemble de l'année 2016 devrait atteindre 3,3 millions de m<sup>2</sup>, confortant la performance de 2015.

Sur les 9 premiers mois, les régions « prime » ne représentent que 50 % de la demande placée en volumes, contre 70 % en moyenne entre 2008 et 2015, ce qui marque le recul conséquent de la dorsale nord-sud et la montée en puissance des marchés secondaires.

Sur l'ensemble du territoire, 43 % des surfaces ont été commercialisés à l'acquisition (nouveaux développements ou ventes utilisateurs dans l'existant), conséquence de besoins spécifiques conjugués à des taux d'emprunt favorables.

Le stock vacant diminue sensiblement en 1 an (- 7 % à l'échelle nationale). 1 million de m<sup>2</sup> sont immédiatement disponibles en Île-de-France au 1<sup>er</sup> octobre 2016, soit - 21 % par rapport au 1<sup>er</sup> octobre 2015.

Si les valeurs faciales n'augmentent pas dans l'ensemble, les avantages commerciaux résistent voire se réduisent pour les meilleurs emplacements. Au global, les loyers économiques représentent en moyenne un effort de 15 % par rapport au loyer facial.





## COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

## LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur en €
<b>Cessions réalisées en 2016</b>	<b>8</b>	<b>7 525</b>	<b>14 186 543</b>
Dont cessions totales	7	7 404	14 086 000
Dont cessions partielles	1	121	100 543
<b>Acquisitions réalisées en 2016</b>	<b>1</b>	<b>2 029</b>	<b>9 690 000<sup>(1)</sup></b>
<b>Patrimoine en m<sup>2</sup> (surfaces pondérées)</b>		<b>107 266</b>	<b>190 889 000<sup>(2)</sup></b>
<b>Nombres d'immeubles</b>	<b>65</b>		
En pleine propriété	45	79 936	133 746 000 <sup>(2)</sup>
En copropriété	17	21 705	38 403 000 <sup>(2)</sup>
En indivision	3	5 625	18 740 000 <sup>(2)</sup>
En région parisienne	8	17 331	34 690 000 <sup>(2)</sup>
En province	57	89 935	156 199 000 <sup>(2)</sup>

(1) Prix d'acquisition hors droits hors frais. (2) Valeur d'expertise au 31/12/2016.

Votre SCPI Fructirégions Europe est propriétaire au 31 décembre 2016 de 65 immeubles d'une surface totale de 107 266 m<sup>2</sup> pour une valeur d'expertise de 190 889 000 €, soit une moyenne d'environ 1 650 m<sup>2</sup> et de 2,94 M€ par actif (contre 1 580 m<sup>2</sup> et 2,75 M€ par actif en 2015).

Cette évolution traduit le recentrage du patrimoine sur des actifs plus performants.

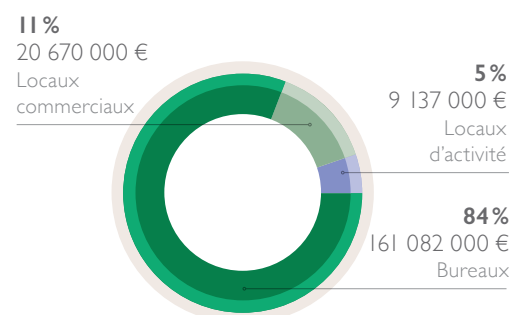
L'accroissement de la taille unitaire des actifs et la recherche d'actifs détenus en pleine propriété situés sur des marchés locatifs confirmés ont orienté la stratégie d'investissements et d'arbitrages.

Le patrimoine de Fructirégions Europe est constitué pour l'essentiel de 84,39% de bureaux situés à 68,06% dans les grandes métropoles régionales. Il comporte aujourd'hui 70,06% d'immeubles détenus en pleine propriété contre 41% en 2000.

La politique d'investissement retenue vise à privilégier l'achat d'actifs neufs ou récents. Ces actifs offrent un rendement immédiat inférieur à celui du patrimoine préexistant, mais ils présentent des prestations techniques et des caractéristiques qui permettent d'accompagner l'évolution du marché locatif. Cette caractéristique sera d'autant plus importante dans un marché locatif plus disputé et pour anticiper le coût des mises aux normes environnementales des actifs anciens, coût qu'il sera difficile de répercuter au travers d'un accroissement du loyer sur cette typologie d'actif.

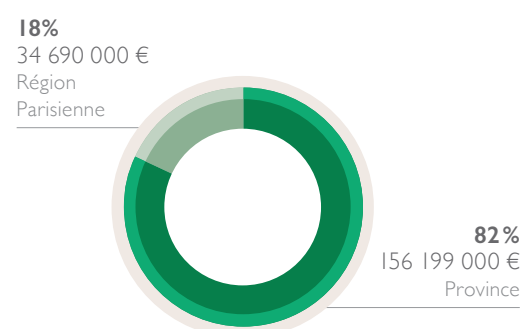
#### Nature des locaux

en pourcentage de la valeur vénale



#### Implantation géographique

en pourcentage de la valeur vénale



## COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Le patrimoine est diversifié et réparti comme présenté ci-après sur les principales métropoles régionales et en Île-de-France.

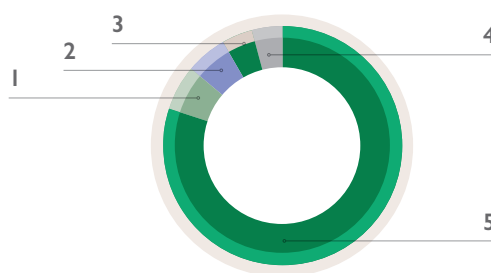
Répartition du patrimoine immobilier  
en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2016

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Divers	Total
Strasbourg	5,86%	-	-	-	5,86%
Lille	9,00%	1,34%	-	-	10,34%
Toulouse	12,28%	-	0,32%	-	12,60%
Bordeaux	9,53%	-	-	-	9,53%
Rennes	0,25%	2,86%	-	0,15%	3,26%
Nantes	7,52%	0,69%	-	-	8,20%
Lyon	16,08%	-	2,47 %	-	18,56%
Aix / Marseille	3,27%	5,95%	-	-	9,21%
Région Parisienne IDF	16,33%	-	1,84 %	-	18,17%
Autres localisations	4,26%	-	-	-	4,26%
<b>Total</b>	<b>84,39%</b>	<b>10,83%</b>	<b>4,64%</b>	<b>0,15%</b>	<b>100,00%</b>

#### Division des risques immobiliers

Le patrimoine est caractérisé par une bonne division des risques ; seuls 4 immeubles représentant chacun plus de 4 % de la valeur globale du patrimoine, ces actifs pouvant être divisés et loués à plusieurs locataires. Ces actifs représentent ensemble 21,25 % du patrimoine en valeur et ils correspondent à des acquisitions récentes dans le cadre de la stratégie retenue.

4 immeubles représentant chacun plus de 4 % de la valeur du patrimoine



**1- Bordeaux (33) - "Plaza"**  
1, place Ravezies et boulevard Godard - **6,28 %**

**2- Lyon (69) "Le Bonnel"**  
20, rue de la Villette - **5,83 %**

**3- Marseille (13)**  
18/20 La Canebière  
**5,13 %**

**4- Gennevilliers (92)**  
9/11, allée des Pierres Mayettes - **4,00 %**

**5- Autres immeubles**  
**78,75 %**

## COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

## ACQUISITION 2016

## Acquisitions réalisées en 2016

Dans le cadre de l'emploi des produits des arbitrages et des capitaux collectés, votre SCPI a procédé en 2016 à l'acquisition d'un actif pour un montant total de 9 690 000 € hors frais et hors droits :

Immeuble	Nature	Surface en m <sup>2</sup> + nombre de parkings	Prix d'acquisition hors droits hors frais	Date d'achat
18/20 la Canebière - Marseille (13001)	Bureaux/Commerces	2 029 m <sup>2</sup> (1 641,2 m <sup>2</sup> de bureaux et 387,8 m <sup>2</sup> de commerce)	9 690 000 €	12/02/2016

## Honoraires sur actifs financés à crédit

Il est rappelé que l'Assemblée Générale du 25 juin 2013 a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de la SCPI Fructirégions Europe et à percevoir le cas échéant une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit (autorisation

expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice 2016).

**En 2016, la SCPI Fructirégions Europe n'a pas eu recours au crédit pour financer les dernières acquisitions. Aucune commission n'a donc été facturée par la société de gestion à ce titre.**

6, Allée Pierre-Gilles de Gennes - Mérignac (33)



## COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

### ARBITRAGE

La politique d'arbitrage s'articule autour des critères suivants :

- ✓ recentrage sur des immeubles de bureaux de taille unitaire importante et diversification en commerces, situés en Ile de France et sur les principales métropoles régionales (Lille, Lyon et région Rhône-Alpes, Aix-Marseille, Bordeaux et Toulouse) répondant à la demande locative actuelle et présentant des potentialités de plus-values sur le long terme ; l'acquisition réalisée au cours de l'exercice détaillée en page 9 s'inscrit dans ce cadre ;
- ✓ cession de lots de copropriété d'immeubles et d'immeubles anciens, peu fonctionnels ou obsolètes, nécessitant des travaux importants dont la rentabilité future serait incertaine ;
- ✓ saisir les opportunités du marché afin de valoriser les actifs.

L'adaptation du patrimoine de Fructirégions Europe par la mise en oeuvre de cette politique d'arbitrage, entamée depuis la fusion intervenue en 2001, vise à privilégier des actifs situés sur les marchés confirmés de surface unitaire accrue et présentant des prestations techniques conformes aux attentes du marché locatif. Cette stratégie de moyen long terme est créatrice de valeur et participe à l'évolution positive de la capacité de distribution de la SCPI dans la durée. Elle anticipe, en outre, les mises aux normes environnementales à prévoir sur les 10 à 15 prochaines années qui pénaliseront lourdement les actifs anciens faisant ressortir des valeurs unitaires et des loyers au m<sup>2</sup> faibles.

### Cessions intervenues en 2016

Dans le cadre des autorisations d'arbitrages obtenues, plusieurs actifs ont été cédés en 2016 à des prix égaux ou supérieurs aux valeurs d'expertise au 31/12/2015 (+17,12%), et au global supérieures aux valeurs d'apport. Ces cessions correspondent à la cession d'actifs obsolètes ne correspondant plus à la stratégie immobilière déployée par votre société.

Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup> + parkings	Date de signature Acte authentique	Valeur d'expertise au 31/12/2015 en € hors droit	Montant HD de la vente en €	Valeur d'acquisition ou d'apport	Ecart entre le montant de la valeur d'expertise et la vente ( en %)
11 avenue Léonard de Vinci, PESSAC (33)	BUREAUX	618 m <sup>2</sup>	01/02/2016	680 000 €	750 000 €	411 612 €	10,29%
2, rue Kerautret Botmel - Bât. C, RENNES (35)	BUREAUX	121 m <sup>2</sup> + 2 parkings	30/05/2016	100 543 €	180 000 €	56 489 €	79,03%
2A, rue de la Rigourdière, CESSON-SEVIGNE (35)	BUREAUX	585 m <sup>2</sup> + 21 parkings	27/06/2016	620 000 €	680 000 €	472 479 €	9,68%
9, rue des Peupliers - 10, rue des Acacias, ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	BUREAUX	1 360 m <sup>2</sup> + 29 parkings	28/06/2016	6 500 000 €	8 000 000 €	4 430 000 €	23,08%
15 rue de l'Erbonnière, CESSON-SEVIGNE (35)	BUREAUX	571 m <sup>2</sup> + 20 parkings	05/07/2016	516 000 €	530 000 €	358 255 €	2,71%
Les Jardins d'Entreprise - 213 rue de Gerland, LYON (69)	BUREAUX	1 361 m <sup>2</sup> + 35 parkings	20/07/2016	1 930 000 €	2 350 000 €	1 189 102 €	21,76%
20 avenue René Cassin, LYON (69)	BUREAUX	1 501 m <sup>2</sup> + 21 parkings	20/12/2016	2 370 000 €	2 650 000 €	1 166 236 €	11,81%
Antelia 18 route de Gisy, BIÈVRES (91)	BUREAUX	1 408 m <sup>2</sup> + 42 parkings	21/12/2016	1 470 000 €	1 475 000 €	1 600 715 €	0,34%
<b>Total</b>		<b>7 525 m<sup>2</sup> 170 parkings</b>		<b>14 186 543 €</b>	<b>16 615 000 €</b>	<b>9 684 887 €</b>	<b>17,12%</b>

Ces cessions ont dégagé 1,46 € de plus-value.

### Honoraires d'arbitrage

Votre société de gestion a perçu des honoraires d'arbitrage à ce titre représentant 2,5 % HT du prix de cession hors droits et hors taxes, soit 415 375 € HT.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

### Autorisations de cessions sollicitées

Dans le cadre de la politique d'arbitrage du patrimoine de votre SCPI, nous sollicitons, pour une durée de 5 ans, l'autorisation de céder (ou de renouveler les autorisations portant sur) les actifs suivants :

#### Autorisations d'arbitrages dont le renouvellement est sollicité

- ✓ Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance à STRASBOURG (67000) : 23/05/2012 Autorisation à renouveler
- ✓ 2, rue Kerautret Botmel - Bât. C à RENNES (35000) : 23/05/2012 Autorisation à renouveler
- ✓ 97, cours Gambetta à LYON (69003) : 23/05/2012 Autorisation à renouveler
- ✓ Z.I. Aéronautique - 6, avenue Edouard Serres à COLOMIERS (31770) : 23/05/2012 Autorisation à renouveler
- ✓ Z.A.C. du Canal - Campus D - I, avenue de l'Europe à TOULOUSE (31000) : 23/05/2012 Autorisation à renouveler
- ✓ Europarc - 7, rue Giotto à RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31520) : 23/05/2012 Autorisation à renouveler

#### Nouvelles demandes d'autorisations d'arbitrages

- ✓ Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa à SAINT-HERBLAIN (44800)
- ✓ Europarc - 3, rue Hermès à RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31520)
- ✓ Atlantica I - 75, rue des Français Libres à NANTES (44000)



3, Chemin des Daturas - Toulouse (31)

Ce programme d'arbitrage vise à céder les actifs les moins performants et de petites tailles ou à profiter des opportunités du marché de l'investissement.

Il est rappelé que, dans un souci de transparence vis-à-vis des associés et de maintien des règles de gouvernance préexistantes, votre société de gestion a souhaité maintenir le principe de l'autorisation préalable des associés au-delà d'un quantum annuel de 4 % de la dernière valeur d'expertise du patrimoine. Ce quantum de 4 % pour lequel la société de gestion pourra mettre en oeuvre une cession d'actif en dehors du plan d'arbitrage voté en Assemblée Générale ne sera utilisé que pour saisir des opportunités de marché.

Par ailleurs, votre Société de Gestion continue de présenter au Conseil de Surveillance et aux associés son programme d'arbitrage et à en justifier la cohérence au regard de la stratégie d'ensemble.

Compte tenu des perspectives d'arbitrages, une résolution vous est soumise en vue de donner pouvoir à la société de gestion de distribuer un montant prélevé sur le compte plus-values dans la limite de 1,20 € par part au regard du niveau de ce poste et de l'évolution de l'exploitation de la société.

Compte tenu des autorisations de cession obtenues au titre des exercices précédents et des autorisations de cession demandées ci-avant, le programme d'arbitrage représente un montant de 56 950 000 € (valeur d'expertise au 31 décembre 2016) soit 29,83 % de la valeur du patrimoine, se décomposant comme suit :

Immeubles	Nature	Surfaces en m <sup>2</sup>	Nombre de parkings	Valeur d'expertise au 31/12/2016 en €	Date de l'autorisation en Assemblée Générale
28/32, rue Petit - CLICHY (92)	Bureaux	1 148 m <sup>2</sup>		2 650 000 €	18/06/2015
7, boulevard de Strasbourg - 12, avenue Gutenberg BUSSY-SAINT-GEORGES (77)	Entrepôts	5 780 m <sup>2</sup>		3 520 000 €	18/06/2014
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. A1 SAINT-PRIEST (69)	Bureaux	1 002 m <sup>2</sup>		1 770 000 €	17/06/2016
Parc Technologique de Lyon - 5, place Berthe Morisot - Bât. A2 SAINT-PRIEST (69)	Bureaux	1 009 m <sup>2</sup>		1 834 000 €	17/06/2016
Parc Technologique de Lyon - 4, place Berthe Morisot - Bât. A3 SAINT-PRIEST (69)	Bureaux	1 205 m <sup>2</sup>		2 270 000 €	18/06/2014
1, rue Jacob Meyer - STRASBOURG (67)	Bureaux	988 m <sup>2</sup>		920 000 €	17/06/2016
12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 à-TOULOUSE (31)	Bureaux	1 201 m <sup>2</sup>		1 640 000 €	17/06/2016
11, rue Jacob Meyer - STRASBOURG (67)	Bureaux	1 932 m <sup>2</sup>		1 680 000 €	17/06/2016
Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance - STRASBOURG (67)	Bureaux	717 m <sup>2</sup>		520 000 €	23/05/2012 Autorisation à renouveler
13, rue de la Nuée Bleue - STRASBOURG (67)	Bureaux	179 m <sup>2</sup>		280 000 €	18/06/2014
Le Sébastopol - 3, quai Kléber - STRASBOURG (67)	Bureaux	594 m <sup>2</sup>		450 000 €	18/06/2014
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B1 SAINT-PRIEST (69)	Bureaux	837 m <sup>2</sup>		1 120 000 €	17/06/2016
Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa à SAINT-HERBLAIN (44800)	Bureaux	2 211 m <sup>2</sup>		3 270 000 €	Autorisation sollicitée
5 rue l'Hôtellerie - CARQUEFOU (44)	Bureaux	1 236 m <sup>2</sup>		1 070 000 €	18/06/2015
5 rue l'Hôtellerie - CARQUEFOU (44)	Bureaux	717 m <sup>2</sup>		760 000 €	18/06/2015
5 rue l'Hôtellerie - CARQUEFOU (44)	Bureaux	874 m <sup>2</sup>		930 000 €	18/06/2015
Parc de Candie - 23, avenue Champollion - TOULOUSE (31)	Bureaux	1 960 m <sup>2</sup>		1 860 000 €	17/06/2016
63, rue de l'Est - BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	Bureaux	755 m <sup>2</sup>		3 530 000 €	25/06/2013
Europarc - 3, rue Hermès - RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31)	Bureaux	1 016 m <sup>2</sup>		1 010 000 €	Autorisation sollicitée
2, rue Kerautret Botmel - Bât. C - RENNES (35)	Bureaux	593 m <sup>2</sup>		486 000 €	23/05/2012 Autorisation à renouveler
Atlantica I - 75, rue des Français Libres - NANTES (44)	Bureaux	4 040 m <sup>2</sup>		7 590 000 €	Autorisation sollicitée
Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. E - 165, avenue du Bois de la Pie - ROISSY-EN-FRANCE (95)	Bureaux	1 530 m <sup>2</sup>		1 360 000 €	17/06/2016
97, cours Gambetta - LYON (69)	Bureaux	1 103 m <sup>2</sup>		2 270 000 €	23/05/2012 Autorisation à renouveler
97, cours Gambetta - LYON (69)	Bureaux	-		450 000 €	25/06/2013
Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier (Bureaux) - TOULOUSE (31)	Bureaux	2 194 m <sup>2</sup>		3 450 000 €	23/05/2012
Central Parc 2 - 50/54, boulevard de l'Embouchure 7, rue Parmentier (Parking) - TOULOUSE (31)	Bureaux	-		250 000 €	23/05/2012
12, rue Michel Labrousse - Bât. 6 - TOULOUSE (31)	Bureaux	671 m <sup>2</sup>		870 000 €	18/06/2014
51, route d'Espagne - TOULOUSE (31)	Divers	-		-	17/06/2016
Z.I. Aéronautique - 6, avenue Edouard Serres - COLOMIERS (31)	Bureaux	1 185 m <sup>2</sup>		1 130 000 €	23/05/2012 Autorisation à renouveler
Z.A.C. du Canal - Campus D - 1, avenue de l'Europe - TOULOUSE (31)	Bureaux	683 m <sup>2</sup>		460 000 €	23/05/2012 Autorisation à renouveler
ZI de Vidailhan - 10, rue des Frères Peugeot - BALMA (31)	Locaux activités	816 m <sup>2</sup>		610 000 €	25/06/2013
Europarc - 7, rue Giotto - RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31)	Bureaux	512 m <sup>2</sup>		460 000 €	23/05/2012 Autorisation à renouveler
163, quai du Docteur Dervaux - ASNIERES-SUR-SEINE (92)	Bureaux	1 976 m <sup>2</sup>		6 480 000 €	18/06/2015
<b>TOTAL</b>		<b>40 664 m<sup>2</sup></b>		<b>56 950 000 €</b>	

## COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

Ce programme de cessions sera réalisé progressivement sur les exercices à venir. A cet égard, il convient de rappeler que les SCPI ont la possibilité de céder, chaque année, au maximum 15 % de leur patrimoine en valeur d'expertise. Par ailleurs, ce programme d'arbitrages vise également à valoriser au mieux les actifs à céder.

### Investissements et arbitrages sur 5 ans hors droits en euros

	Investissements	Arbitrages
2012	5 150 000	3 085 000
2013	9 900 000	13 775 000
2014	12 908 000	2 820 000
2015	6 255 000	1 675 000
2016	9 690 000	16 615 000
<b>Total</b>	<b>43 903 000</b>	<b>37 970 000</b>

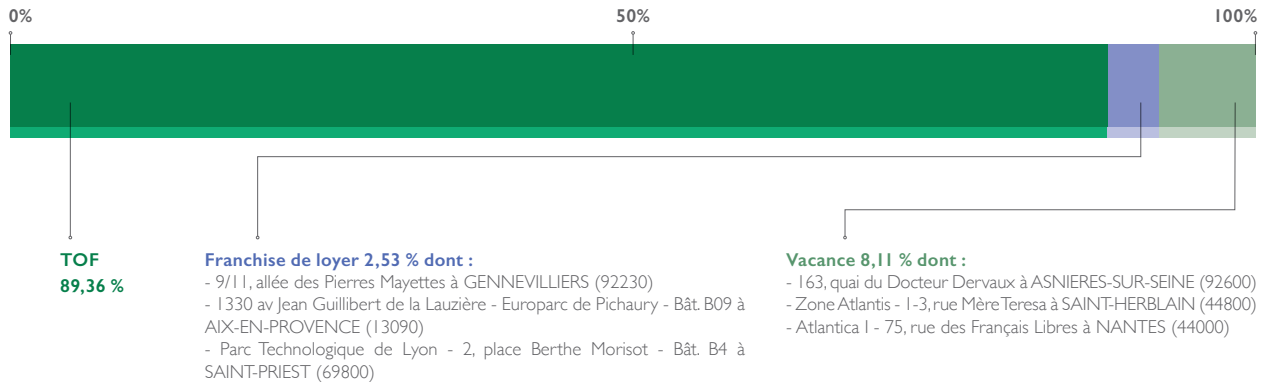
163, quai Dervaux - Asnières-sur-Seine (92)



## LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

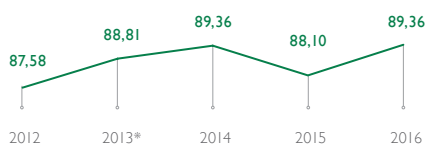
	31/12/2016	Rappel 31/12/2015	Moyenne trimestrielle sur 2016 <sup>(1)</sup>
Taux d'Occupation Financier (TOF) <sup>(2)</sup>	89,36%	88,10%	89,17%
Taux d'Occupation Physique (TOP) <sup>(3)</sup>	91,86%	92,21%	91,53%
<i>(1) Moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice</i>			
<i>(2) Le 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.</i>			
<i>(3) Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.</i>			
Nombre de baux	176		
Nombre de nouveaux baux signés / renouvelés / avenant <sup>(4)</sup>	18		
Surfaces totale	107 266 m <sup>2</sup>		
Surfaces vacante	8 730 m <sup>2</sup>		
Montant des dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	0,58 % <sup>(5)</sup>		

<sup>(4)</sup> Hors investissements 2016. <sup>(5)</sup> Contre 0,16 % au 31/12/2015.



## EVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

### Evolution du taux d'occupation financier au 31.12 sur les cinq derniers exercices en %



\* Taux calculés sur la base des nouvelles règles de calcul de place à partir de 2013

Le taux d'occupation financier s'établit au 31 décembre 2016 à 89,36% contre 88,10% au 31 décembre 2015.

Le taux d'occupation physique s'établit quant à lui à 91,86%.

Ces ratios demeurent notamment impactés par la vacance de l'immeuble sis 163, quai du Docteur Dervaux à Asnières-sur-Seine, laquelle pèse pour près de 25% de la vacance totale.

Votre Société de Gestion poursuit les différentes actions afin d'assurer la commercialisation locative des surfaces et entreprend, lorsque cela est nécessaire, les travaux à mener.

Les loyers ont été généralement perçus dans les délais conformes aux usages.

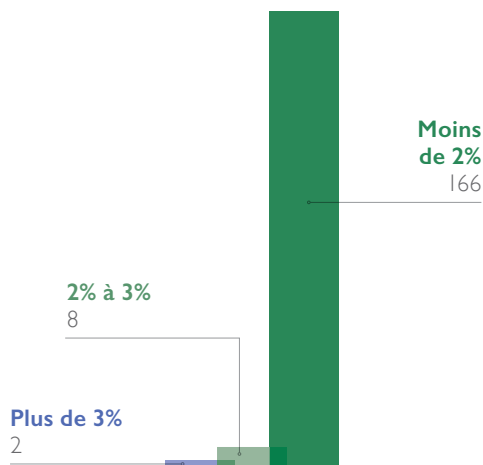


## DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2016, Fructirégions Europe comptait 176 (180 en 2015) locataires.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 166 (169 en 2015) locataires représentent chacun moins de 2 % de la masse des loyers. La division du risque locatif constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

**Répartition des risques locatifs**  
En pourcentage du montant HT des loyers HT facturables



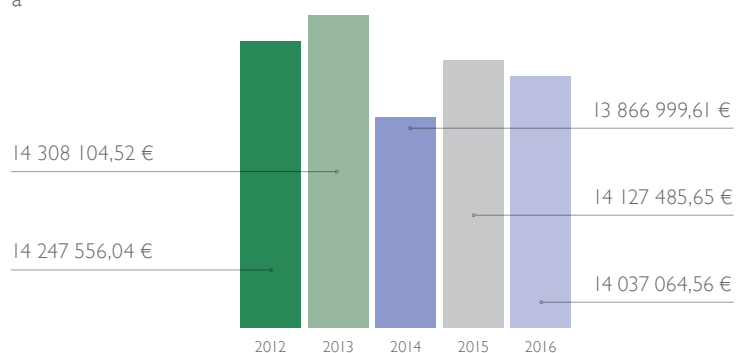
**Répartition du risque locatif au 31 décembre 2016**  
10 locataires les plus importants en pourcentage du montant total des loyers HT facturables

Sociétés et organismes locataires	
HUSQVARNA FRANCE	3,67%
SNEF	3,55%
KAEFER WANNER	2,60%
AUCHAN VAL D'EUROPE	2,55%
ITGA	2,46%
AGENCE REGIONALE DE SANTE	2,41%
MUTUELLE GENERALE DE L'EDUCATION NATIONALE	2,30%
S.I.R.C.A	2,30%
BVA	2,22%
SAGE	2,20%
AUTRES LOCATAIRES	73,74%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

Les loyers facturés s'établissent au 31 décembre 2016 à 14 037 064,56 € contre 14 127 485,65 € en 2015.

**Évolution des loyers facturés**  
En euros



## GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

## Congés reçus sur l'année 2016

Immeubles	Nature	Locataires	Surface en m <sup>2</sup>	Date d'effet	Date de résiliation
Parc Technologique de Lyon - 4, place Berthe Morisot - Bât. A3 - SAINT-PRIEST (69)	BUREAUX	IMPAQT	103	01/04/2011	31/03/2017
Le Sébastopol - 3, quai Kléber - STRASBOURG (67)	BUREAUX	TAKTIM SARL	314	15/07/2010	14/07/2016
1, chemin Jean-Marie Vianney - ECULLY (69)	BUREAUX	DFI	201	15/06/2011	14/06/2017
97, cours Gambetta - LYON (69)	BUREAUX	MACIF LOCAUX IMM 1568	210	01/09/2004	30/06/2016
97, cours Gambetta - LYON (69)	PARKINGS	MACIF PKS IMM.1569	-	01/09/2004	30/06/2016
Le Sébastopol - 3, quai Kléber - STRASBOURG (67)	BUREAUX	GROUPE TERRE APPELS	135	08/12/2014	07/12/2017
Espace Européen de l'Entreprise - 1, allée d'Helsinki SCHILTIGHEIM (67)	BUREAUX	EURO ENGINEERING	508	01/12/2007	30/11/2016
18/20 La Canebière - MARSEILLE (13)	COMMERCES	LIVE BY GL EVENTS	270	01/03/2011	28/02/2017
Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa SAINT-HERBLAIN (44)	BUREAUX	DISAPI CONSULTING	315	15/11/2011	14/11/2017
183, avenue Henri Becquerel - MONTPELLIER (34)	BUREAUX	EIFFAGE CONSTRUCTION	362	01/07/2008	06/05/2017
12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 - TOULOUSE (31)	BUREAUX	BOUYGUES IMMOBILIER BAT 4	605	07/04/2014	06/04/2018
183, avenue Henri Becquerel - MONTPELLIER (34)	BUREAUX	S.F.H.E.	284	15/05/2013	14/05/2017
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B4 - SAINT-PRIEST (69)	BUREAUX	MATIS TECHNOLOGIES	495	01/01/2014	31/12/2017
<b>Total</b>			<b>3 802 m<sup>2</sup></b>		

Soit au total 3 802 m<sup>2</sup>, représentant 3,54 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI.

3, Chemin Daturas - Toulouse (31)



## GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

## Locations / renouvellements d'immeubles intervenus en 2016 (baux signés)

Immeubles	Nature	Locataires	Surface en m <sup>2</sup>	Date d'effet
20, rue de La Villette - LYON (69)	BUREAUX	AUTOROUTES PARIS-RHIN-RHONE	216 m <sup>2</sup>	25/01/2016
5 rue l'Hôtellerie - CARQUEFOU (44)	BUREAUX	MCI	352 m <sup>2</sup>	01/03/2016
5 rue l'Hôtellerie - CARQUEFOU (44)	BUREAUX	JOHNSON CONTROL INDUSTRIES	458 m <sup>2</sup>	01/03/2016
20, rue de La Villette - LYON (69)	BUREAUX	VISION FUTURE	81 m <sup>2</sup>	01/04/2016
20, rue de La Villette - LYON (69)	BUREAUX	SNCF	597 m <sup>2</sup>	02/05/2016
1, rue Jacob Meyer - STRASBOURG (67)	BUREAUX	FRANCE-HORIZON	291 m <sup>2</sup>	01/04/2016
ZA de la Pesselière - 7, rue de Vaucanson - Bât. C - MIONS (69)	LOC ACTIVITE	PRESTA SERVICES	792 m <sup>2</sup>	01/06/2016
6, allée Pierre Gilles de Gennes - MERIGNAC (33)	BUREAUX	ASICS	191 m <sup>2</sup>	15/05/2016
Parc Burospace - Bâtiment 18 - route de la Plaine de Gisy - BIEVRES (91)	BUREAUX	NICE FRANCE	352 m <sup>2</sup>	01/06/2016
7, rue Nationale - LILLE (59)	BUREAUX COMMERCES	POMME DE PAIN	223 m <sup>2</sup>	01/08/2016
1330 av Jean Guilibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B10 AIX-EN-PROVENCE (13)	BUREAUX	@HEALTH	577 m <sup>2</sup>	19/09/2016
Parc Cadera Sud - 5, avenue Apollo - MERIGNAC (33)	BUREAUX	AMETRA	148 m <sup>2</sup>	01/07/2016
1, chemin Jean-Marie Vianney - ECULLY (69)	BUREAUX	LES 3 COLONNES DU MAINTIEN	215 m <sup>2</sup>	01/09/2016
1330 av Jean Guilibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B09 AIX-EN-PROVENCE (13)	BUREAUX	FUTUREN	635 m <sup>2</sup>	01/10/2016
97, cours Gambetta - LYON (69)	BUREAUX	PARITEL OPERATEUR	187 m <sup>2</sup>	02/11/2016
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B4 SAINT-PRIEST (69)	BUREAUX	PSA AMENAGEMENT	434 m <sup>2</sup>	01/11/2016
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B4 SAINT-PRIEST (69)	BUREAUX	PSA AMENAGEMENT	199 m <sup>2</sup>	01/11/2016
22, rue Nieuport - SURESNES (92)	BUREAUX	XXII GROUP	240 m <sup>2</sup>	02/11/2016
<b>Total</b>			<b>6 188 m<sup>2</sup></b>	

## GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

### Locaux vacants au 31 décembre 2016

Au total, les surfaces vacantes s'élevaient à 8 730 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2016, soit 8,14 % du total du patrimoine en surface.

Immeubles	Nature principale	Surface vacante	Loyers potentiels en €	Actifs inscrits au programme de cession
1330 av Jean Guillebert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B10 AIX-EN-PROVENCE (13)	BUREAUX	592 m <sup>2</sup>	71 040 €	NON
Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance - STRASBOURG (67)	BUREAUX	606 m <sup>2</sup>	51 510 €	OUI
13, rue de la Nuée Bleue - STRASBOURG (67)	LOCAUX ACTIVITE	179 m <sup>2</sup>	19 690 €	OUI
Le Sébastopol - 3, quai Kléber - STRASBOURG (67)	BUREAUX	443 m <sup>2</sup>	39 870 €	OUI
Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa - SAINT-HERBLAIN (44)	BUREAUX	1 152 m <sup>2</sup>	138 240 €	OUI
5 rue l'Hôtellerie - CARQUEFOU (44)	BUREAUX	426 m <sup>2</sup>	42 600 €	OUI
2, rue Kerautret Botmel - Bât. C - RENNES (35)	BUREAUX	375 m <sup>2</sup>	26 250 €	OUI
22, rue Nieuport - SURESNES (92)	BUREAUX	176 m <sup>2</sup>	42 240 €	NON
Atlantica I - 75, rue des Français Libres - NANTES (44)	BUREAUX	712 m <sup>2</sup>	92 560 €	OUI
97, cours Gambetta - LYON (69)	BUREAUX	23 m <sup>2</sup>	2 990 €	OUI
Parc Cadera Sud - 5, avenue Apollo - MERIGNAC (33)	BUREAUX	187 m <sup>2</sup>	20 570 €	NON
Technoparc de l'Aubinière - Bât. 10 - 10, impasse des Jades - NANTES (44)	BUREAUX	362 m <sup>2</sup>	32 580 €	NON
Z.I. Aéronautique - 6, avenue Edouard Serres - COLOMIERS (31)	BUREAUX	441 m <sup>2</sup>	39 690 €	OUI
163, quai du Docteur Dervaux - ASNIERES-SUR-SEINE (92)	BUREAUX	1 976 m <sup>2</sup>	395 200 €	OUI
Bât E - Park Plaza II - VILLENEUVE d'ASCQ (59)	BUREAUX	371 m <sup>2</sup>	51 940 €	NON
Espace Européen de l'Entreprise - I, allée d'Helsinki - SCHILTIGHEIM (67)	BUREAUX	163 m <sup>2</sup>	19 560 €	NON
Parc de la Roseaie - 16, traverse de Buzine - Bât. B1 - MARSEILLE (131)	BUREAUX	367 m <sup>2</sup>	47 710 €	NON
18/20 La Canebière - MARSEILLE (13)	BUREAUX	179 m <sup>2</sup>	26 850 €	NON
<b>Total</b>		<b>8 730 m<sup>2</sup></b>	<b>1 161 090 €</b>	

Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes au 31/12/2016 (hors places de parkings), peut ainsi être estimé à 1 161 090 € sur l'ensemble du patrimoine en rythme annuel.

## ENCAISSEMENT DES LOYERS

Les loyers ont été généralement perçus dans des délais conformes aux usages. Ils ont été réévalués conformément aux clauses d'indexation stipulées dans les baux.

### Provisions pour créances douteuses

En 2016, Fructirégions Europe a dû diligenter des procédures en recouvrement devant les tribunaux. Certaines sont encore en cours.

Au titre de l'exercice 2016, le poste provisions pour créances

douteuses a été doté d'une somme totale de 80 898,07 € (23 201,85€ en 2015). Globalement, ce poste représente un pourcentage très limité des loyers facturés (0,58% au 31 décembre 2016 contre 0,16% au 31 décembre 2015). Il reste très satisfaisant au regard de la conjoncture générale.

### Contentieux

Les contentieux font l'objet d'un suivi vigilant de la société de gestion afin de préserver les droits des porteurs de parts de la SCPI.

## POLITIQUE DE TRAVAUX

### Les travaux d'entretien courants

Ces travaux, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la Société, se sont élevés à 150 071,74 € en 2016 (contre 341 565,85 € en 2015).

Ils portent en général sur des menus travaux d'entretien.

### Les travaux financés à partir de la provision pour grosses réparations

Conformément au plan d'entretien quinquennal de votre Société, nous vous proposons de doter la provision pour grosses réparations d'un montant de 1 100 000 €, et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

La provision représente ainsi au 31 décembre 2016 un montant total de 2 638 108,42 €, ce qui constitue un niveau tout à fait satisfaisant.

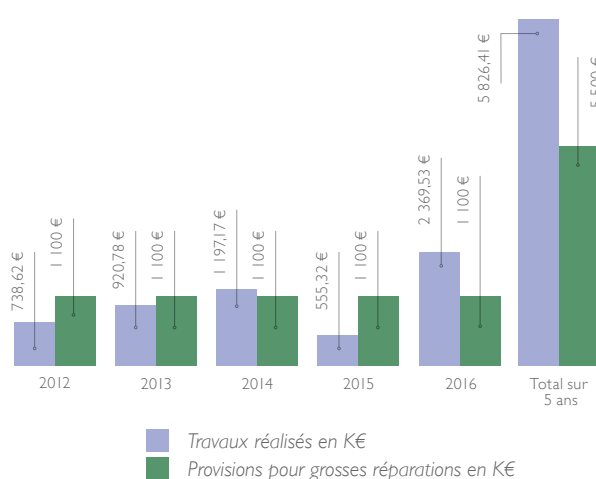
La politique prudente de dotation régulière de la provision pour grosses réparations permettra de faire face aux travaux à réaliser pour la pérennité du patrimoine et d'assurer la stabilité des revenus distribués.

En 2016, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 2 369 528,10 € (contre 555 319,05 € en 2015), et le plus souvent, préalablement à des relocations ou dans le cadre d'une politique de valorisation des actifs à potentiel. Ils portent cette année sur différents immeubles en vue d'assurer leur relocation.

Ces travaux sont financés par une reprise sur la provision pour grosses réparations constituée à cet effet dans les comptes : ils ne pèsent donc pas directement sur le résultat de la société.

En €	Travaux réalisés en €	Provisions pour grosses réparations en €
2012	783 620,30	1 100 000,00
2013	920 777,69	1 100 000,00
2014	1 197 169,88	1 100 000,00
2015	555 319,05	1 100 000,00
2016	2 369 528,10	1 100 000,00
<b>Total sur 5 ans</b>	<b>5 826 415,02</b>	<b>5 500 000,00</b>

### Provisions pour grosses réparations Dotations et reprises sur les 5 derniers exercices



### Détail de travaux - Grosses réparations : rénovations préalables à des relocations

	Montant en €	Nature des travaux
20, rue de La Villette - LYON (69)	3 740,00	Travaux divers
Château Blanc 2 - Bât. 2 - 20, allée du Château Blanc - WASQUEHAL (59)	25 001,09	Travaux divers
7, boulevard Louis XIV - LILLE (59)	28 354,45	Travaux divers
28/32, rue Petit - CLICHY (92)	(155 098,81)	Régularisation de travaux antérieurs
1330 av Jean Guillebert de la Lauzière - Europarc de Pichauray - Bât. B10 - AIX-EN-PROVENCE (13)	110 837,12	Rénovation bâtiment, curage plateau, faux plafonds, peinture, led,
1330 av Jean Guillebert de la Lauzière - Europarc de Pichauray - Bât. B09 - AIX-EN-PROVENCE (13)	211 791,32	Remplacement pac/vmc, réseaux et ventilo convecteur
7, boulevard de Strasbourg - 12, avenue Gutenberg - BUSSY-SAINT-GEORGES (77)	51 534,14	Travaux dépose climatisation, chaudière et groupe froid
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. A1 SAINT-PRIEST (69)	13 000,00	Travaux divers
1, rue Jacob Meyer - STRASBOURG (67)	10 000,00	Travaux divers
12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 - TOULOUSE (31)	10 500,00	Travaux divers
202, route de Colmar - STRASBOURG (67)	174 774,29	Régularisation des travaux antérieurs (rénovation des locaux vacants)
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B1 - SAINT-PRIEST (69)	16 000,00	Travaux divers

## GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

### Détail de travaux - Grosses réparations : rénovations préalables à des relocations (suite)

	Montant en €	Nature des travaux
Les Jardins d'entreprise - 213, rue de Gerland - Bât. C - LYON (69)	48 242,16	Travaux de modernisation ascenseurs et réfection des lots vacants
Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa - SAINT-HERBLAIN (44)	97 128,23	Travaux de modernisation ascenseurs et réfection des lots vacants
Parc de Candie - 23, avenue Champollion - TOULOUSE (31)	21 043,70	Travaux divers
Europarc - 11, avenue Léonard de Vinci - PESSAC (33)	10 000,00	Travaux divers
Europarc - 3, rue Hermès - RAMONVILLE SAINT-AGNE (31)	14 000,00	Travaux divers
Place Graslin - 1, rue Gresset - NANTES (44)	23 754,30	Travaux divers
20, avenue René Cassin - LYON (69)	74 401,80	Travaux de divisions des lots vacants et travaux divers
22, rue Nieuport - SURESNES (92)	24 592,63	Travaux divers
Atlantica I - 75, rue des Français Libres - NANTES (44)	164 369,02	Régularisation des travaux antérieurs
Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. E - 165, avenue du Bois de la Pie - ROISSY-EN-FRANCE (95)	61 556,37	Participation travaux preneur
Central Parc I - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier (Bureaux) - TOULOUSE (31)	189 112,61	Travaux de réfection du r+3 et r+4 et de climatisation
PA de Sophia-Antipolis - Green Side I - 400, avenue de Roumanille - BIOT (06)	128 562,92	Réfection toiture et facade
Parc Cadera Sud - 5, avenue Apollo - MERIGNAC (33)	7 108,87	Travaux divers
12, rue Michel Labrousse - Bât. 6 - TOULOUSE (31)	28 786,49	Travaux divers
ZA de la Pesselière - 7, rue de Vaucanson - Bât. C - MIONS (69)	12 512,23	Travaux divers
I, chemin Jean-Marie Vianney - ECULLY (69)	25 750,00	Travaux divers
Z.I. Aéronautique - 6, avenue Edouard Serres - COLOMIERS (31)	156 078,65	Régularisation de travaux antérieurs (réfection bâtiment)
Z.A.C. du Canal - Campus D - 1, avenue de l'Europe - TOULOUSE (31)	10 000,00	Travaux divers
540, allée des Hêtres - LIMONEST (69)	19 192,87	Travaux divers
163, quai du Docteur Dervaux - ASNIERES-SUR-SEINE (92)	44 886,53	Nettoyage des façades et des ouvrants, rénovation de l'étanchéité terrasse technique r+6
I, place Ravezies et boulevard Godard - BORDEAUX (33)	68 371,00	Remise en état des parties communes (peintures, revêtements protections et nez de marche)
183 avenue Henri Becquerel - MONTPELLIER (34)	10 941,65	Travaux divers
3 Chemin des Daturas - TOULOUSE (31)	13 153,53	Travaux divers
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B4 SAINT-PRIEST (69)	11 295,00	Travaux divers
31/35, rue Gambetta - SURESNES (92)	276 717,06	Travaux de ravalement
75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (1 <sup>er</sup> et 4 <sup>ème</sup> ) - BALMA (31)	13 300,00	Travaux divers
Parc de la Roseraie - 16, traverse de Buzine - Bât. B1 - MARSEILLE (13)	79 210,59	Régularisation des travaux antérieurs (remise en état des parties communes)
3, allée Pierre Gilles de Gennes - MERIGNAC (33)	14 292,00	Travaux divers
6, allée Pierre Gilles de Gennes - MERIGNAC (33)	6 838,15	Travaux divers
97, cours Gambetta - LYON (69)	68 951,98	Travaux de réfection des sanitaires
5 rue l'Hôtellerie - CARQUEFOU (44)	820,09	Travaux divers
ZA de la Pesselière - 7, rue de Vaucanson - Bât. D - MIONS (69)	144 124,08	Réfection complète de l'étanchéité toiture
<b>Total</b>	<b>2 369 528,10</b>	

### Les travaux immobilisés

Compte tenu de leur nature, ces travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat de la société et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Il n'a pas été engagé de travaux immobilisés en 2016. Ces travaux valorisent l'actif et visent à consolider les loyers facturés.

### ASSURANCES

Les immeubles de votre SCPI sont assurés dans le cadre d'une police multirisques, perte de loyers, RC propriétaire et terrorisme souscrite par AEW Europe et ses filiales (dont votre société de gestion NAMI-AEW Europe) pour le compte de votre SCPI auprès de ACE Europe. Cette police globale fait ressortir des conditions financières attractives.

## EMPRUNT BANCAIRE SOUSCRIT

Pour assurer à Fructirégions Europe la capacité de saisir des opportunités du marché immobilier un financement bancaire a été souscrit en 2009 avec une échéance en juillet 2015 auprès de BNP Paribas et de la Banque Populaire Rives de Paris. A l'échéance de cet emprunt, un nouveau financement a été mis en place afin de profiter des conditions de marché favorables. Ce nouvel emprunt est d'une durée de 7 ans au lieu de 6 ans précédemment. Le principe du crédit revolving a été maintenu pour un montant identique de 20 M€. Les tirages peuvent être d'une durée variable de 1 à 12 mois et le taux d'intérêt est l'Euribor en fonction de la durée du tirage. La marge est de 1,50% contre 2,35% précédemment et la commission de non-utilisation est de 40% de cette marge contre 50% pour l'ancien prêt. Un cap de couverture au taux de 1% a été conclu pour une durée de 7 ans et couvre 70% de l'emprunt. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt. Par rapport au cap précédent au taux de 3% sur une durée de 6 ans, le coût est diminué de plus de 43%. Cet emprunt est contracté auprès de la Banque Palatine. En plus de cet emprunt, la Banque Palatine a accordé une facilité de caisse de 5 M€ au taux Euribor 3 mois plus une marge de 1%. Cette ligne complémentaire répond à plusieurs objectifs :

anticiper une cession en cours, une augmentation de capital, etc... Le LTV bancaire est de 25% de la valeur d'expertise des immeubles et statutairement, l'emprunt ne peut excéder 25% du capital social soit 35 M€. De plus, l'ICR doit être supérieur à 300%. Les prêteurs bénéficient d'une promesse d'hypothèque sur 5 immeubles.

Au 31/12/2016, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale	20 000 000 €
Montant tiré au 31/12/2016	5 000 000 €
Intérêts sur tirage	169 931,51 €
Commissions de non-utilisation	55 318,48 €
Intérêts CAP	69 523,812 €
Facilité de caisse	3 442,46 €
Montant moyen tiré	11 300 000 €
Taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP)	1,50 %
Taux moyen annualisé global	1,49 %
Ratio d'endettement	10,48 %

Vous trouverez ci-dessous les informations relatives à l'effet de levier employé par la SCPI Fructirégions Europe.

Informations requises par la réglementation	Calcul au 31/12/2016
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI
Type d'effet de levier	Crédit immobilier revolving
Source de l'effet de levier	Etablissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Avertissement Facteurs de risques" en page 36
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 34 981 499 € au 31/12/2016
Montant total du levier	20 M€
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	102,70 %*
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	108,71 %*
Effet de levier maximum autorisé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	150%
Effet de levier maximum autorisé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	200%

\* Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 5 000 000 € au 31/12/2016 sur un montant maximum de 20 millions d'euros).

## Honoraires perçus au titre des exercices antérieurs sur les actifs dont l'acquisition a été financée par recours à l'emprunt

Immeuble	Date d'acquisition	Prix d'acquisition frais inclus	Quote part du prix d'acquisition financée à crédit	Rémunération de la société de gestion HT
163 quai Dervaux - ASNIÈRES (92)	14/09/2010	10 191 195 €	5 533 354 €	138 333,85 €
1 Place Ravezies - BORDEAUX (33)	28/12/2011	11 000 000 €	10 044 238 €	251 105,95 €
183 avenue Henri Becquerel - MONTPELLIER (34)	03/05/2012	4 940 000 €	1 343 626 €	33 590,65 €
3 Chemin des Daturas - TOULOUSE (31)	28/03/2013	6 500 000 €	2 238 782 €	55 969,55 €
<b>Total</b>			<b>19 160 000 €</b>	<b>479 000,00 €</b>

# INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Destination	Surfaces	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
<b>NORD / PAS DE CALAIS</b>						
7, bld Louis XIV - LILLE (59)	01/01/1996	Bureaux	1 965 m <sup>2</sup>	2 202 888,30	-	2 202 888,00
7, rue Nationale - LILLE (59)	01/01/1996	Commerces	378 m <sup>2</sup>	363 394,93	12 446,21	375 841,00
Château Blanc 2 - Bât. 2 - 20, allée du Château Blanc WASQUEHAL (59)	03/02/2005	Bureaux	2 601 m <sup>2</sup>	4 326 316,86	34 710,02	4 361 027,00
14, rue Heloise - Parc Scientifique de la Haute-Borne - Europarc - B5 - VILLENEUVE D'ASCQ (59)	27/12/2005	Bureaux	1 162 m <sup>2</sup>	1 805 000,00	-	1 805 000,00
Rue de l'Harmonie - Parc Scientifique de la Haute-Borne Bat D VILLENEUVE D'ASCQ (59)	09/07/2015	Bureaux	1 453 m <sup>2</sup>	3 200 000,00	-	3 200 000,00
Rue de l'Harmonie - Parc Scientifique de la Haute-Borne Bat D VILLENEUVE D'ASCQ (59)	09/07/2015	Bureaux	1 453 m <sup>2</sup>	3 055 000,00	-	3 055 000,00
			<b>9 012 m<sup>2</sup></b>	<b>14 952 600,09</b>	<b>47 156,23</b>	<b>14 999 756,32</b>
<b>BRETAGNE / PAYS DE LA LOIRE / HAUTE NORMANDIE</b>						
5 rue l'Hôtellerie - CARQUEFOU (44)	01/01/1996	Bureaux	2 827 m <sup>2</sup>	1 981 837,22	306 734,80	2 288 572,02
2A, rue de la Rigourdière - CESSON-SEVIGNÉ (35)	01/01/1996	Bureaux	-	-	-	-
15, rue de l'Erbonnière - CESSON-SEVIGNÉ (35)	01/01/1996	Bureaux	-	-	-	-
Place Graslin - 1, rue Gresset - NANTES (44)	01/01/1996	Commerces	289 m <sup>2</sup>	472 591,95	-	472 591,95
Technoparc de l'Aubinière - Bât. 10 - 10, impasse des Jades NANTES (44)	01/03/2000	Bureaux	593 m <sup>2</sup>	861 336,95	-	861 336,95
Parking Mercure - 5, rue Paul-Louis Courier - RENNES (35)	01/01/1996	Bureaux	-	152 449,02	-	152 449,02
2, rue Kerautret Botmel - Bât. C - RENNES (35)	01/01/1996	Bureaux	763 m <sup>2</sup>	305 251,98	-	305 251,98
Atlantica I - 75, rue des Français Libres - NANTES (44)	01/01/1996	Bureaux	4 040 m <sup>2</sup>	2 138 097,47	-	2 138 097,47
Atlantica I - 75, rue des Français Libres - NANTES (44)	10/11/2005	Bureaux	-	3 900 000,00	-	3 900 000,00
Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa - SAINT HERBLAIN (44)	21/07/2005	Bureaux	2 211 m <sup>2</sup>	3 136 500,00	69 288,43	3 205 788,43
Rue du Pont - PLERIN (22)	16/06/2014	Commerces	4 532 m <sup>2</sup>	5 508 000,00	-	5 508 000,00
			<b>15 255 m<sup>2</sup></b>	<b>18 456 064,59</b>	<b>376 023,23</b>	<b>18 832 087,82</b>
<b>ALSACE</b>						
1, rue Jacob Meyer - STRASBOURG (67)	01/01/1996	Bureaux	988 m <sup>2</sup>	609 796,07	-	609 796,07
11, rue Jacob Meyer - STRASBOURG (67)	01/01/1996	Bureaux	1 932 m <sup>2</sup>	1 692 184,09	295 788,16	1 987 972,25
Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance STRASBOURG (67)	01/01/1996	Bureaux	717 m <sup>2</sup>	609 796,07	126 537,50	736 333,57
13, rue de la Nuée Bleue - STRASBOURG (67)	01/01/1996	Bureaux	179 m <sup>2</sup>	213 428,62	-	213 428,62
Le Sébastopol - 3, quai Kléber - STRASBOURG (67)	01/01/1996	Bureaux	594 m <sup>2</sup>	472 591,95	46 407,65	518 999,60
202, route de Colmar - STRASBOURG (67)	01/01/1996	Bureaux	258 m <sup>2</sup>	294 425,89	-	294 425,89
1, rue de la Haye - SCHILTIGHEIM (67)	09/11/2006	Bureaux	1 171 m <sup>2</sup>	2 160 000,00	1 943,66	2 161 943,66
Espace Européen de l'Entreprise - 1, allée d'Helsinki - SCHILTIGHEIM (67)	20/12/2006	Bureaux	1 338 m <sup>2</sup>	2 150 000,00	10 503,28	2 160 503,28
Espace Européen de l'Entreprise - 14, avenue de l'Europe - 17 Rue de la Haye - SCHILTIGHEIM (67)	07/12/2009	Bureaux	1 671 m <sup>2</sup>	2 990 000,00	-	2 990 000,00
			<b>8 848 m<sup>2</sup></b>	<b>11 192 222,69</b>	<b>481 180,25</b>	<b>11 673 402,94</b>
<b>AQUITAINE</b>						
Parc Cadera Sud - 5, avenue Apollo - MERIGNAC (33)	10/12/1999	Bureaux	1 008 m <sup>2</sup>	990 918,61	-	990 918,61
Europarc - 11, avenue Léonard de Vinci - PESSAC (33)	01/01/1996	Bureaux	-	-	-	-
3, allée Pierre Gilles de Gennes - MERIGNAC (33)	17/03/2010	Bureaux	2 100 m <sup>2</sup>	3 585 000,00	-	3 585 000,00
6, allée Pierre Gilles de Gennes - MERIGNAC (33)	17/03/2010	Bureaux	817 m <sup>2</sup>	1 340 000,00	-	1 340 000,00
1, place Ravezies et boulevard Godard - BORDEAUX (33)	28/12/2011	Bureaux	4 588 m <sup>2</sup>	11 000 000,00	-	11 000 000,00
			<b>8 513 m<sup>2</sup></b>	<b>16 915 918,61</b>	<b>-</b>	<b>16 915 918,61</b>
<b>MIDI-PYRENEES</b>						
ZI de Vidalhan - 10, rue des Frères Peugeot - BALMA (31)	01/01/1996	Activité	816 m <sup>2</sup>	228 673,52	8 734,57	237 408,09
Z.I. Aéronautique - 6, avenue Edouard Serres COLOMIERS (31)	01/01/1996	Bureaux	1 185 m <sup>2</sup>	495 459,31	-	495 459,31
Europarc - 3, rue Hermès - RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31)	01/01/1996	Bureaux	1 016 m <sup>2</sup>	716 510,38	-	716 510,38
Europarc - 7, rue Giotto - RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31)	01/01/1996	Bureaux	512 m <sup>2</sup>	228 673,53	255 390,17	484 063,70
Parc de Candie - 23, avenue Champollion - TOULOUSE (31)	01/01/1996	Bureaux	1 960 m <sup>2</sup>	945 183,91	-	945 183,91
Central Parc I - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D 7, rue Parmentier (Bureaux) - TOULOUSE (31)	22/12/1999	Bureaux	2 194 m <sup>2</sup>	2 439 184,28	-	2 439 184,28
12, rue Michel Labrousse - Bât. 6 - TOULOUSE (31)	05/12/2000	Bureaux	671 m <sup>2</sup>	725 657,32	-	725 657,32



Expertise Valeur de réalisation HD 2016	Expertise Valeur de réalisation HD 2015	Valeur au m <sup>2</sup> en 2016	Frais d'acquisition 2016	Valeur de reconstitution 2016
<b>NORD / PAS DE CALAIS</b>				
3 820 000,00	3 690 000,00	1 944,02	270 000	4 090 000
2 560 000,00	2 480 000,00	6 772,49	170 000	2 730 000
4 950 000,00	4 910 000,00	1 903,11	339 000	5 289 000
1 902 000,00	1 950 000,00	1 636,83	131 000	2 033 000
3 560 000,00	3 560 000,00	2 450,10	240 000	3 800 000
2 950 000,00	3 060 000,00	2 030,28	200 000	3 150 000
<b>19 742 000,00</b>	<b>19 650 000,00</b>		<b>1 350 000</b>	<b>21 092 000</b>
<b>BRETAGNE / PAYS DE LA LOIRE / HAUTE NORMANDIE</b>				
2 760 000,00	2 942 000,00	976,30	190 000	2 950 000
-	620 000,00	-	-	-
-	516 000,00	-	-	-
1 310 000,00	1 310 000,00	4 532,87	90 000	1 400 000
730 000,00	754 000,00	1 231,03	60 000	790 000
287 000,00	286 000,00	-	20 000	307 000
486 000,00	634 000,00	636,96	34 000	520 000
7 590 000,00	8 090 000,00	1 878,71	530 000	8 120 000
3 270 000,00	3 560 000,00	1 478,97	220 000	3 490 000
5 450 000,00	5 450 000,00	1 202,56	376 000	5 826 000
<b>21 883 000,00</b>	<b>24 162 000,00</b>		<b>1 520 000</b>	<b>23 403 000</b>
<b>ALSACE</b>				
920 000,00	900 000,00	931,17	60 000	980 000
1 680 000,00	1 710 000,00	869,57	120 000	1 800 000
520 000,00	520 000,00	725,24	30 000	550 000
280 000,00	300 000,00	1 564,25	20 000	300 000
450 000,00	540 000,00	757,58	30 000	480 000
340 000,00	320 000,00	1 317,83	20 000	360 000
1 910 000,00	1 930 000,00	1 631,08	140 000	2 050 000
2 000 000,00	2 100 000,00	1 494,77	140 000	2 140 000
3 090 000,00	3 090 000,00	1 849,19	220 000	3 310 000
<b>11 190 000,00</b>	<b>11 410 000,00</b>		<b>780 000</b>	<b>11 970 000</b>
<b>AQUITAINE</b>				
1 130 000,00	1 160 000,00	1 121,03	78 000	1 208 000
-	680 000,00	-	-	-
3 780 000,00	3 790 000,00	1 800,00	270 000	4 050 000
1 290 000,00	1 260 000,00	1 578,95	90 000	1 380 000
11 990 000,00	11 890 000,00	2 613,34	830 000	12 820 000
<b>18 190 000,00</b>	<b>18 780 000,00</b>		<b>1 268 000,00</b>	<b>19 458 000,00</b>
<b>MIDI-PYRENEES</b>				
610 000,00	570 000,00	747,55	40 000	650 000
1 130 000,00	1 300 000,00	953,59	80 000	1 210 000
1 010 000,00	1 150 000,00	994,09	70 000	1 080 000
460 000,00	550 000,00	898,44	30 000	490 000
1 860 000,00	1 860 000,00	948,98	130 000	1 990 000
3 700 000,00	3 650 000,00	1 686,42	267 000	3 967 000
870 000,00	850 000,00	1 296,57	60 000	930 000

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Destination	Surfaces	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
Z.A.C. du Canal - Campus D - I, avenue de l'Europe - TOULOUSE (31)	01/01/1996	Bureaux	683 m <sup>2</sup>	335 387,84	-	335 387,84
12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 - TOULOUSE (31)	08/10/2004	Bureaux	1 201 m <sup>2</sup>	1 578 450,00	-	1 578 450,00
75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (1 <sup>er</sup> et 4 <sup>ème</sup> ) - BALMA (31)	27/07/2007	Bureaux	2 931 m <sup>2</sup>	6 450 000,00	71 000,00	6 521 000,00
183, avenue Henri Becquerel - MONTPELLIER (34)	03/05/2012	Bureaux	2 416 m <sup>2</sup>	4 940 000,00	-	4 940 000,00
3, chemin des Daturas - TOULOUSE (31)	28/03/2013	Bureaux	4 014 m <sup>2</sup>	6 500 000,00	-	6 500 000,00
			<b>19 599 m<sup>2</sup></b>	<b>25 583 180,09</b>	<b>335 124,74</b>	<b>25 918 304,83</b>
<b>PROVENCE / COTE D'AZUR</b>						
1330 av Jean Guillibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B10 - AIX-EN PROVENCE (13)	30/05/2001	Bureaux	1 169 m <sup>2</sup>	1 485 112,59	-	1 485 112,59
1330 av Jean Guillibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B09 - AIX-EN PROVENCE (13)	15/06/2001	Bureaux	981 m <sup>2</sup>	1 227 214,59	-	1 227 214,59
Parc de la Roseraie - 16, traverse de Buzine - Bât. B1 MARSEILLE (13)	11/03/2008	Bureaux	1 100 m <sup>2</sup>	2 370 000,00	-	2 370 000,00
19/21, rue Mires et boulevard de Paris - MARSEILLE (13)	28/06/2013	Bureaux	449 m <sup>2</sup>	1 600 000,00	-	1 600 000,00
101/105, boulevard de Paris et rue Melchior Guinot MARSEILLE (13)	28/06/2013	Commerces	490 m <sup>2</sup>	1 800 000,00	-	1 800 000,00
18/20, La Canebière - MARSEILLE (13)	12/02/2016	Bureaux	2 546 m <sup>2</sup>	9 690 000,00	-	9 690 000,00
PA de Sophia-Antipolis - Green Side I - 400, avenue de Roumanille - BIOT (06)	29/12/1999	Bureaux	1 637 m <sup>2</sup>	2 073 306,63	-	2 073 306,63
			<b>8 372 m<sup>2</sup></b>	<b>20 245 634,00</b>	<b>-</b>	<b>20 245 634,00</b>
<b>RHÔNES-ALPES</b>						
Les Jardins d'entreprise - 213, rue de Gerland - Bât. C - LYON (69)	18/05/2000	Bureaux	-	-	-	-
20, avenue René Cassin - LYON (69)	01/01/1996	Bureaux	-	-	-	-
97, cours Gambetta - LYON (69)	01/01/1996	Bureaux	1 103 m <sup>2</sup>	1 280 571,74	-	1 280 571,74
97, cours Gambetta - LYON (69)	11/08/2004	Bureaux	-	330 500,00	-	330 500,00
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B1 - SAINT PRIEST (69)	05/08/1999	Bureaux	837 m <sup>2</sup>	974 911,47	-	974 911,47
I, chemin Jean-Marie Vianney - ECULLY (69)	30/11/2004	Bureaux	3 082 m <sup>2</sup>	5 240 000,00	37 743,69	5 277 743,69
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. A1 - SAINT PRIEST (69)	23/11/2004	Bureaux	1 002 m <sup>2</sup>	1 714 905,00	-	1 714 905,00
Parc Technologique de Lyon - 4, place Berthe Morisot - Bât. A3 - SAINT PRIEST (69)	13/05/2005	Bureaux	1 205 m <sup>2</sup>	2 034 761,18	-	2 034 761,18
Parc Technologique de Lyon - 5, place Berthe Morisot - Bât. A2 - SAINT PRIEST (69)	30/06/2005	Bureaux	1 009 m <sup>2</sup>	1 745 995,23	-	1 745 995,23
ZA de la Pesselière - 7, rue de Vaucanson - Bât. C - MIONS (69)	28/07/2005	Activité	7 750 m <sup>2</sup>	5 770 000,00	-	5 770 000,00
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B4 - SAINT PRIEST (69)	24/05/2006	Bureaux	1 898 m <sup>2</sup>	3 407 492,00	-	3 407 492,00
20, rue de La Villette - LYON (69)	27/09/2006	Bureaux	2 464 m <sup>2</sup>	8 480 134,40	1 529,60	8 481 664,00
			<b>20 350 m<sup>2</sup></b>	<b>30 979 271,02</b>	<b>39 273,29</b>	<b>31 018 544,31</b>
<b>ILE DE FRANCE</b>						
Parc Burospace - Bâtiment 18 - route de la Plaine de Gisy - BIEVRES (91)	01/01/1996	Bureaux	-	-	-	-
63, rue de l'Est - BOULOGNE BILLANCOURT (92)	01/01/1996	Bureaux	755 m <sup>2</sup>	1 600 714,68	835 800,33	2 436 515,01
ZI. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. E - 165, avenue du Bois de la Pie - ROISSY-EN-FRANCE (95)	01/01/1996	Bureaux	1 530 m <sup>2</sup>	1 676 939,19	-	1 676 939,19
22, rue Nieupoirt - SURESNES (92)	01/01/1996	Bureaux	923 m <sup>2</sup>	1 166 234,98	89 074,90	1 255 309,88
28/32, rue Petit - CLICHY (92)	17/09/2004	Bureaux	1 148 m <sup>2</sup>	2 850 000,00	-	2 850 000,00
7, boulevard de Strasbourg - 12, avenue Gutenberg - BUSSY-SAINT-GEORGES (77)	30/09/2004	Activité	5 780 m <sup>2</sup>	4 552 000,00	93 059,50	4 645 059,50
9, rue des Peupliers - 10, rue des Acacias - ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	30/09/2005	Activité	-	-	-	-
163, quai du Docteur Dervaux - ASNIÈRES-SUR-SEINE (92)	14/09/2010	Bureaux	1 976 m <sup>2</sup>	10 010 000,00	-	10 010 000,00
31/35, rue Gambetta - SURESNES (92)	29/06/2006	Bureaux	1 812 m <sup>2</sup>	3 800 000,00	926 134,89	4 726 134,89
9/11, allée des Pierres Mayettes - GENNEVILLIERS (92)	07/10/2014	Bureaux	3 407 m <sup>2</sup>	7 400 000,00	-	7 400 000,00
			<b>17 331 m<sup>2</sup></b>	<b>33 055 888,85</b>	<b>1 944 069,62</b>	<b>34 999 958,47</b>
<b>TOTAL</b>			<b>107 280 m<sup>2</sup></b>	<b>171 380 779,75</b>	<b>3 222 827,36</b>	<b>174 603 607,11</b>

Expertise Valeur de réalisation HD 2016	Expertise Valeur de réalisation HD 2015	Valeur au m <sup>2</sup> en 2016	Frais d'acquisition 2016	Valeur de reconstitution 2016
460 000,00	480 000,00	673,50	30 000	490 000
1 640 000,00	1 680 000,00	1 365,53	110 000	1 750 000
5 870 000,00	5 830 000,00	2 002,73	400 000	6 270 000
5 380 000,00	5 390 000,00	2 226,82	370 000	5 750 000
6 440 000,00	6 560 000,00	1 604,38	450 000	6 890 000
<b>29 430 000,00</b>	<b>29 870 000,00</b>		<b>2 037 000</b>	<b>31 467 000</b>
<b>PROVENCE / COTE D'AZUR</b>				
1 210 000,00	1 000 000,00	1 035,07	80 000	1 290 000
1 400 000,00	1 290 000,00	1 427,12	100 000	1 500 000
1 970 000,00	1 980 000,00	1 790,91	140 000	2 110 000
1 660 000,00	1 740 000,00	3 697,10	114 000	1 774 000
1 550 000,00	1 570 000,00	3 163,27	100 000	1 650 000
9 800 000,00	-	3 849,18	670 000	10 470 000
2 750 000,00	2 660 000,00	1 679,90	190 000	2 940 000
<b>20 340 000,00</b>	<b>10 240 000,00</b>		<b>1 394 000</b>	<b>21 734 000</b>
<b>RHÔNES - ALPES</b>				
-	1 930 000,00	-	-	-
-	2 370 000,00	-	-	-
2 270 000,00	2 220 000,00	2 466,00	150 000	2 420 000
450 000,00	480 000,00	-	30 000	480 000
1 120 000,00	1 110 000,00	1 338,11	70 000	1 190 000
6 450 000,00	6 250 000,00	2 092,80	450 000	6 900 000
1 770 000,00	1 770 000,00	1 766,47	120 000	1 890 000
2 270 000,00	2 239 000,00	1 883,82	157 000	2 427 000
1 834 000,00	1 826 000,00	1 817,64	126 000	1 960 000
4 720 000,00	4 580 000,00	609,03	320 000	5 040 000
3 410 000,00	3 430 000,00	1 796,63	240 000	3 650 000
11 130 000,00	10 700 000,00	4 517,05	770 000	11 900 000
<b>35 424 000,00</b>	<b>38 905 000,00</b>		<b>2 433 000</b>	<b>37 857 000</b>
<b>ILE DE FRANCE</b>				
-	1 470 000,00	-	-	-
3 530 000,00	3 430 000,00	4 675,50	270 000	3 800 000
1 360 000,00	1 380 000,00	888,89	110 000	1 470 000
3 030 000,00	2 960 000,00	3 282,77	220 000	3 250 000
2 650 000,00	2 470 000,00	2 308,36	200 000	2 850 000
3 520 000,00	3 470 000,00	609,00	260 000	3 780 000
-	6 500 000,00	-	-	-<
6 480 000,00	6 490 000,00	3 279,35	480 000	6 960 000
6 480 000,00	6 310 000,00	3 576,16	480 000	6 960 000
7 640 000,00	8 000 000,00	2 242,44	580 000	8 220 000
<b>34 690 000,00</b>	<b>42 480 000,00</b>		<b>2 600 000</b>	<b>37 290 000</b>
<b>190 889 000,00</b>	<b>195 497 000,00</b>		<b>13 382 000</b>	<b>204 271 000</b>

## LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2016

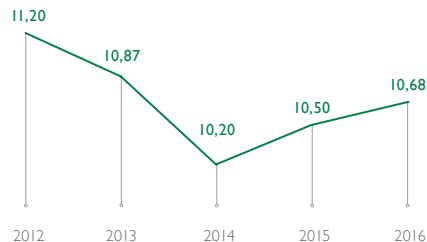
### LE RÉSULTAT COMPTABLE

Le résultat de Fructirégions Europe ressort au titre de 2016 à 9 763 172,89 € (contre 9 599 892,34 € en 2015), soit 10,68 € par part de pleine jouissance au 31/12/2016 (contre 10,50 € au 31/12/2015), soit une hausse de 1,67 %.

Deux postes de produits et charges qui se compensent augmentent comptablement la présentation du compte de résultat. Il s'agit des commissions de souscription et aux frais liés aux cessions et aux acquisitions présentés en « Transfert de charges » et corrélativement en « Autres charges d'exploitation ». Elles sont imputées sur les comptes de capitaux propres.

La légère hausse du résultat provient principalement d'une baisse des charges, les loyers restant stables.

Évolution du résultat par part sur 5 ans  
(en euros par part)



### LA DISTRIBUTION

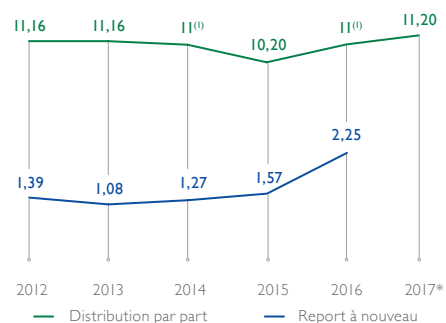
Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé de répartir entre les associés la somme de 9 145 490,00 €, soit 10,00 € par part de pleine jouissance au 31/12/2016 contre 9 328 399,80 €, soit 10,20 € par part de pleine jouissance au titre de l'exercice précédent. Ce montant était toutefois complété en 2016 par une distribution de plus-value de 1 € par part.

Il vous est par ailleurs proposé de porter le report à nouveau à 2,25 € par part au 31/12/2016, soit 2 053 433,74 € au total. Le report à nouveau représente ainsi 2,5 mois de distribution 2016.

L'ensemble des réserves de votre Société, à savoir le report à nouveau (2 053 433,74 €), les provisions pour grosses réparations (2 638 108,42 €) et les plus-values sur cessions d'actifs (6 891 193,19 €) représentent 11,99 € par part au 31/12/2016. Ces réserves particulièrement significatives constituent un atout fort de votre SCPI pour affronter la conjoncture. La politique de distribution retenue vise à assurer la régularité du revenu versé et à faire revenir aux associés le fruit de leur placement tout en prévoyant, sur le long terme, l'entretien du patrimoine.

	Montant global en €	Montant unitaire en €
Résultat 2016	9 763 172,89	10,68
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	1 435 750,85	1,57
<b>Total distribuable</b>	<b>11 198 923,74</b>	<b>12,25</b>
Total distribué	9 145 490,00	10,00
<b>Montant mis en report à nouveau</b>	<b>2 053 433,74</b>	<b>2,25</b>
Distribution de plus-value en 2016	914 549,00	1,00
<b>Total distribué en 2016</b>	<b>10 060 039,00</b>	<b>11,00</b>

Évolution de la distribution  
(en euros par part)



(1) y compris 1 € de plus-value par part.

\* Revenu prévisionnel 2017 : 11 € (y compris distribution de plus-values) établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus et des perspectives de cessions d'actifs.

Depuis plusieurs années, le résultat distribué est globalement stable à l'exception du résultat unitaire de cet exercice.

Le report à nouveau constitué au cours des exercices antérieurs permet le maintien de cette distribution.

## EXPERTISE ANNUELLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Conformément aux obligations réglementaires, NAMI-AEV Europe a déterminé, à la clôture de l'exercice 2016, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de votre Société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par BNP Real Estate Valuation. La valeur de réalisation diminue de 0,27% et la valeur de reconstitution de 0,31 % par rapport aux valeurs de 2015, compte tenu des valeurs retenues par l'expert et des plus-values réalisées au cours de l'exercice.

Un état annexé au rapport de gestion retrace dans le détail les conditions de calcul de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de Fructirégions Europe.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2016 à :

	2016		Rappel 2015	Écart
	Montant global en €	Pour une part en €	Pour une part en €	en %
Valeur comptable	1 66 029 206,65	181,54	176,55	2,83%
Valeur de réalisation	184 952 707,96	202,23	202,77	- 0,27%
Valeur de reconstitution	215 064 581,78	235,15	235,89	- 0,31%

L'approbation de chacune de ces valeurs fait l'objet d'une résolution spécifique soumise à l'Assemblée Générale.

3, Chemin Daturas - Toulouse (31)



## LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

Date de création de Fructirégions Europe :	24 octobre 1995
Capital social :	139 925 997 €
Nombre de parts :	914 549 parts
Capitalisation ( sur la base du prix d'exécution net vendeur )	182 909 800
Répartition du capital (en % du nombre de parts) :	59,27 % personnes physiques 27,59 % institutionnels 8,66 % institutionnels pour UC 4,49 % personnes morales familiales
Patrimoine moyen détenu par les personnes physiques	23 544 €
Nombre d'associés en fin d'exercice :	4 772
Taux de parts en attente de cession (en % de capitalisation) :	0,01 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice :	17 826

## MARCHÉ SECONDAIRE

La société de gestion procède à un rapprochement des ordres d'achat et de vente de parts pendant une période d'un mois pour Fructirégions Europe, le prix d'exécution étant déterminé le dernier jour ouvré du mois à 15 heures.

Ce prix résulte de la seule confrontation de l'offre et de la demande.

Les ordres d'achat ou de vente sont établis hors droit d'enregistrement et commission de cession.

Au total sur l'année 2016, 17 826 parts ont été échangées (dont 16 154 lors des confrontations) à un prix moyen unitaire net vendeur de 193,90 € et de 209,84 € frais inclus représentant un volume de capitaux de 3 456 477,36 € hors frais.

## Évolution du capital (en euros)

Années	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (prime d'émission incluse)	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion	Prix de souscription ou d'acquisition frais inclus au 31/12
2012	129 215 997	6 858 810	877 210*	4 866	-	210,00
2013	139 925 997	7 841 190	914 549	4 850	955 500	210,37
2014	139 925 997	-	914 549	4 844	-	206,01
2015	139 925 997	-	914 549	4 788	-	211,46
2016	139 925 997	-	914 549	4 772	-	218,00

\*Y compris les parts souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital en cours au 31/12/2012.

## Évolution des conditions de cession (en euros)

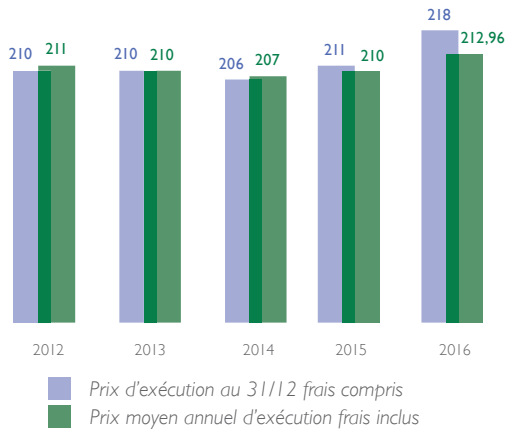
Années	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cession en suspens <sup>(1)</sup> (en nombre de parts)	Rémunération de la gérance sur les cessions (HT) <sup>(2)</sup>
2012	16 409	1,94	986	23 219,44
2013	20 557	2,34	1 017	9 302,17
2014	25 322	2,77	1269	29 335,43
2015	16 371	1,79	404	19 238,50
2016	17 826	1,95	112	19 199,83

(1) Ordres de vente à des prix supérieurs à ceux constatés sur le marché des parts.

(2) Hors montants rétrocédés le cas échéant aux réseaux de commercialisation et mutations à titre gratuit.

## CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI ET MARCHÉ DES PARTS

### Prix moyen annuel de transaction et prix acquéreur en euros, hors marché de gré à gré

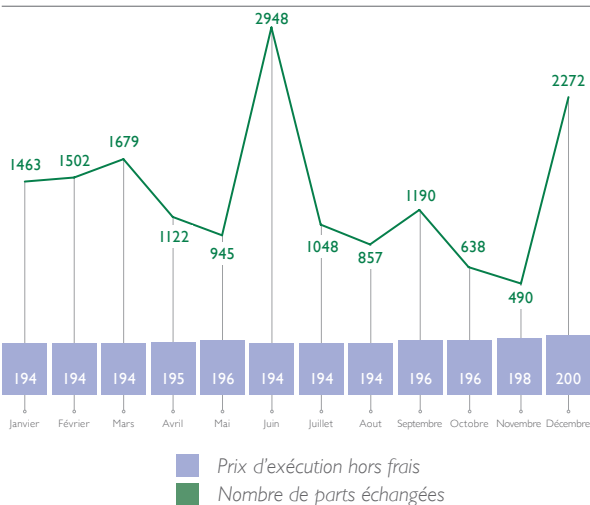


### Évolution du prix de la part (en euros)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier frais inclus	207,1	210,37	210,37	206,01	211,46	218,00
Dividende versé au titre de l'année	11,16	11,16	11,00 <sup>(1)</sup>	10,20	11,00 <sup>(1)</sup>	11,20 <sup>(4)</sup>
Rendement de la part en % <sup>(2)</sup>	5,39	5,31	5,23	4,95	5,20	
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup>	1,39	1,08	1,27	1,57	2,25	

(1) Ce montant comprenant la distribution de 1 € de plus-values versés aux pleins propriétaires et aux usufruitiers au jour de la distribution. (2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution au 1<sup>er</sup> janvier de la même année. (3) Après distribution. (4) Revenu prévisionnel 2017 (y compris distribution de plus-values) établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus et des perspectives de cessions d'actifs.

### Nombre de part échangées hors marché gré à gré et prix d'exécution hors frais sur 2016



## PERFORMANCES

### Indicateurs de performance

(Source NAMI-AEW EUROPE 31/12/2016)

Taux de rentabilité interne (TRI) <sup>(1)</sup>	Sur 5 ans : 4,64 % Sur 10 ans : 4,87 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) <sup>(2)</sup>	Sur 2016 : 5,17 %
Dont quote-part de plus values dans la distribution 2016	9,09 %
Dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2016	-
Variation du prix moyen de la part <sup>(3)</sup>	Sur 2016 : 1,14 %

(1) 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 compensent). 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.

(2) Le taux DVM correspond à la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire 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) La variation du prix moyen de la part se détermine par la division : (i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### Prix pratiqués sur le marché des parts en 2016 (hors gré à gré)

Période	Prix moyen net vendeur	Prix moyen acquéreur frais inclus
1 <sup>er</sup> trimestre	194,00	211,46
2 <sup>ème</sup> trimestre	194,60	212,11
3 <sup>ème</sup> trimestre	194,77	212,30
4 <sup>ème</sup> trimestre	198,96	216,87
Prix moyen 2016	195,38	212,96
Rappel du prix d'exécution au 31/12/2016	200,00	218,00



## COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Les mandats des membres du Conseil de Surveillance de Messieurs Thierry DUBROUIL, Jérôme JUDLIN, Georges QUENARD et l'Institution de Prévoyance Banque Populaire représentée par M. Didier SAMPIC arrivent à échéance. En outre, Monsieur Gilles DEVALS a présenté sa candidature.

Dans ce contexte, cinq candidats se présentent à vos suffrages pour quatre postes à pourvoir.

Seront élus, ceux qui recueilleront le plus grand nombre de voix.



## MISSION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Dans le cadre de la gouvernance d'entreprise, le Conseil de Surveillance de votre SCPI a notamment pour vocation, d'exercer le contrôle permanent de la gestion de la société.

Il se réunit deux fois par an. Il examine à l'occasion de ses réunions, principalement les points particuliers ci-après :

- ✓ les investissements et les arbitrages
- ✓ la situation locative
- ✓ les comptes trimestriels et annuels ainsi que les distributions d'acomptes et l'affectation des résultats
- ✓ les expertises immobilières et les valeurs de part qui en découlent, en fin d'année
- ✓ la collecte de capitaux, le fonctionnement du marché des parts

Le Conseil de Surveillance peut aussi, sur simple demande, obtenir toutes autres informations complémentaires.

*3, Allée Pierre-Gilles de Gennes - Mérignac (33)*





# RESTRUCTURATION INTERNE DU GROUPE AEW EUROPE / CHANGEMENT DE SOCIÉTÉ DE GESTION

Nous vous informons de la mise en œuvre du partenariat noué entre NATIXIS GLOBAL ASSET MANAGEMENT et LA BANQUE POSTALE, concrétisé le 27 octobre 2016 par un rapprochement des entités d'AEW Europe et de CILOGER à la suite duquel CILOGER, société de gestion de portefeuille, est devenue filiale à 100 % d'AEW Europe, elle-même détenue à 60 % par NATIXIS GLOBAL ASSET MANAGEMENT et à 40 % par LA BANQUE POSTALE.

## 1. Les objectifs poursuivis et le contexte de l'opération

Dans le prolongement de cette première étape, il est projeté de regrouper, au sein d'une unique entité de gestion, sous la dénomination sociale « AEW CILOGER », les activités des quatre sociétés françaises du groupe, à savoir : AEW EUROPE, AEW EUROPE SGP, NAMI-AEW EUROPE et CILOGER.

La plateforme française pour la gestion de fonds immobiliers destinés à la clientèle des particuliers (SCPI et OPC I grand public) disposera, notamment, d'une capacité d'investissement européenne pour servir l'ensemble des réseaux de banques de détail et d'assurance du groupe BPCE et de La Banque Postale, ainsi que la clientèle externe, en particulier celle des Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGPI) avec lesquels des accords de commercialisation ont été conclus.

Cette opération vise à mettre en place une nouvelle organisation, gage d'une meilleure lisibilité et d'une plus grande efficacité. Elle simplifiera notamment la présentation commerciale du groupe AEW auprès des clients, tout en préservant les lignes métiers dédiées l'une à l'activité « Grand Public », l'autre à l'activité « Institutionnels » ;

La constitution d'environnements homogènes de gestion et de commercialisation des produits (Division Grand Public, d'une part et Division Institutionnels, d'autre part) donnera lieu, en outre, à la mise en place de dispositifs de contrôle et de gestion des risques, proches des activités opérationnelles, et donc plus efficaces.

## 2. Les modalités juridiques de réalisation de l'opération

D'un point de vue juridique, cette opération de regroupement des quatre sociétés prend la forme :

- d'un apport partiel d'actif à CILOGER par AEW EUROPE de toutes ses activités opérationnelles (essentiellement la gestion de mandats civils immobiliers et les activités de conseils immobiliers pour des clients institutionnels),
- d'une fusion par absorption des sociétés AEW EUROPE SGP et NAMI-AEW EUROPE par CILOGER – cette dernière étant au terme des opérations renommée AEW CILOGER.

Ces opérations, après avoir été arrêtées par les organes de gouvernance des entités du groupe courant mars 2017, seront soumises à l'accord des actionnaires desdites entités d'ici au 26 juin 2017.

L'opération, dans sa globalité, est également soumise à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers. L'obtention de l'autorisation préalable de l'Autorité des marchés financiers constituera une des conditions suspensives à lever, afin de permettre la réalisation de cette opération le 26 juin 2017.

## 3. Les caractéristiques de la société de gestion de Portefeuille à l'issue des opérations d'apport partiel d'actif/fusions

A l'issue des opérations d'apport partiel d'actif et de fusions, AEW CILOGER, filiale à 100 % d'AEW EUROPE, restera une société de gestion de Portefeuille gérant des Fonds d'Investissement Alternatifs (« FIA ») par nature sous forme de SCPI, d'OPCI dédiés plus particulièrement à une clientèle de particuliers, d'OPCI professionnels et de FIA par objet.

La société AEW CILOGER reprendra également à son compte les activités de gestion de mandats civils immobiliers et de conseils immobiliers, pour le compte de grands clients institutionnels français précédemment exercées par AEW Europe et AEW Europe SGP.

De par la compétence et l'expérience de ses équipes spécialisées, AEW CILOGER sera en mesure de développer des expertises très larges, tant au regard des stratégies d'investissement et du niveau de rentabilité/ risque que des typologies d'actifs immobiliers sous-jacents et que des zones géographiques d'investissement.

Ces activités de gestion s'appuieront sur des équipes internes et intégrées.

## 4. Décisions à prendre par l'assemblée dans le cadre de cette opération

Dans le cadre des opérations de restructuration décrites ci-dessus, il est envisagé notamment une fusion-absorption de la société NAMI – AEW EUROPE, gérante de la SCPI, par la société CILOGER (RCS Paris 329 255 046). L'activité de gérant de votre SCPI sera ainsi transférée et réalisée désormais par CILOGER qui sera renommée « AEW CILOGER ».

Il vous est proposé en conséquence de (i) statuer sur le changement de société de gestion de la Société et de nommer CILOGER, sous sa nouvelle dénomination sociale « AEW CILOGER », en remplacement de la société NAMI – AEW EUROPE et (ii) procéder à la modification de l'article 18 des statuts y afférent.

Cette décision sera prise sous les conditions suspensives suivantes :

- ✓ l'agrément de l'AMF sur la restructuration intra-groupe susvisée,
- ✓ la réalisation de l'apport partiel d'actifs par la société AEW EUROPE à la société CILOGER,
- ✓ la réalisation de la fusion-absorption de la société AEW EUROPE SGP par la société CILOGER,
- ✓ la réalisation de la fusion-absorption de la société NAMI-AEW EUROPE par la société CILOGER,
- ✓ la modification effective de la dénomination sociale de la société CILOGER – celle-ci étant renommée « AEW CILOGER ».



## LA CONVENTION D'ASSISTANCE ET DE CONSEIL ENTRE NAMI- AEW EUROPE ET AEW EUROPE

---

NAMI - AEW Europe a confié à AEW EUROPE, dans le cadre d'une convention d'assistance et de conseil, un certain nombre de missions à cette dernière. Ces missions portent, pour l'essentiel, sur :

- ✓ Une assistance lors des acquisitions et des cessions immobilières, étant précisé que la décision d'investir ou d'arbitrer relève uniquement de la société de gestion ;
- ✓ Conseil en gestion de portefeuille ;
- ✓ Assistance dans la gestion des actifs immobiliers ;
- ✓ Assistance dans la gestion administrative, financière et juridique des SCPI et des OPCV.

Bien entendu, les coûts afférents à cette convention sont supportés par la société de gestion et tous les frais qui pourraient être supportés directement par la SCPI feraient l'objet d'une résolution spécifique.

NAMI - AEW Europe a recours aux services d'AEW EUROPE, son actionnaire, pour bénéficier de ses compétences et de son savoir faire liés à la gestion d'un patrimoine immobilier particulièrement significatif pour le compte de grands institutionnels de la place en France et en Europe.



## ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE DE NAMI-AEW EUROPE, SOCIETE DE GESTION DE SCPI

---

La gestion de votre SCPI est assurée par NAMI - AEW EUROPE, agréée en tant que société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers le 9 février 2010 sous le n°GP-10000007 (Agrément du 17 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM »).

A ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, NAMI - AEW EUROPE a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Ce dispositif est déployé par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce dernier est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par NAMI - AEW EUROPE.

Il conseille et assiste également la direction Générale et les collaborateurs de NAMI - AEW EUROPE afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

### LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE NAMI-AEW EUROPE

est mis en œuvre conformément aux principes suivants :

- ✓ la couverture de l'ensemble des activités et des risques,
- ✓ la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- ✓ une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne,
- ✓ des normes et procédures formalisées,
- ✓ des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques.

### LE SYSTÈME DE CONTRÔLE S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

- ✓ **les contrôles de premier niveau** sont réalisés par les opérationnels préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne ;

- ✓ **les contrôles permanents de second niveau** sont réalisés par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures, ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau ;
- ✓ **les contrôles périodiques de troisième niveau** par des audits externes menés par NGAM (Natixis Global Asset Management). La nature des audits est précisée en début d'année, ils sont réalisés par un cabinet d'audit externe ;

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la direction Générale de NAMI - AEW EUROPE et fonctionnellement à la direction Compliance et Risques de AEW EUROPE mais également de NGAM.

Le RCCI présente à la direction Générale de NAMI - AEW EUROPE, à la direction Compliance et Risques de AEW EUROPE et de NGAM et au Conseil d'Administration de NAMI - AEW EUROPE le résultat de ses travaux, portant sur le dispositif de contrôle permanent, la mise en œuvre des principales recommandations formulées par des missions internes ou externes et plus largement, les anomalies identifiées.

D'autre part, la direction Générale s'appuie sur un risk manager en charge de la gestion des risques d'investissement. Il opère à ce titre divers contrôles qui interviennent à l'investissement, en cours de vie et à l'arbitrage.



---

## L'APPLICATION DE LA DIRECTIVE MIF PAR NAMI-AEW EUROPE

---

La Directive sur les Marchés d'Instruments Financiers (MIF) est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007. La MIF vise la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

NAMI - AEW EUROPE, société de gestion de votre SCPI entre dans le champ d'application de la Directive. A ce titre, la société de gestion a mis en place un dispositif de classification de la clientèle, et d'organisation interne permettant à celle-ci de respecter ces nouvelles contraintes réglementaires.

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Pour assurer une plus grande protection de ses clients, porteurs de parts de SCPI, en termes d'information et de transparence, NAMI - AEW EUROPE a fait le choix de classer, lors de l'entrée en vigueur de cette directive, l'ensemble de ses clients porteurs de parts de SCPI « en client non professionnel » et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie. A leur demande et sur proposition documentée, ces mêmes clients pourront à l'issue de contrôles de la société de gestion demander le changement de catégorie.

En ce qui concerne les nouveaux clients en SCPI, ils sont également classés par défaut en « client non professionnel ». Les demandes de souscription sont désormais accompagnées d'un questionnaire à remplir par le client ayant pour objectif d'apprécier son expérience en matière d'investissement et de l'adéquation du produit souscrit / acheté à son profil et à ses objectifs.

Pour répondre aux obligations de la directive MIF en termes d'organisation, NAMI - AEW EUROPE s'est doté d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour prévenir l'existence de tels conflits, les traiter en cas de survenance et, en tant que de besoin, en informer les investisseurs. Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement des réclamations des investisseurs.

**Changement substantiel intervenu sur la Note d'Information du FIA au cours de l'exercice :**

N/A

**Informations sur les rémunérations versées par la société de gestion du FIA**

NAMI-AEW EUROPE s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions de la Directive AIFM. Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de chaque fonds géré, des pratiques de rémunérations compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW Europe en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative, le profil de risque de la société ou le profil de risque des FIA gérés.

Compte-tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des fonds gérés par NAMI-AEW Europe, il ressort que le « personnel identifié » se limite aux dirigeants et aux responsables de la gestion de portefeuille d'un FIA ou d'un groupe de FIA qui sont seuls considérés comme «preneurs de risques».

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant, sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise, tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle.

Dans tous les cas, NAMI-AEW Europe veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En accord avec l'Autorité des marchés financiers, NAMI-AEW Europe applique certains principes de proportionnalité, compte tenu des éléments suivants :

- ✓ La nature des fonds gérés : NAMI-AEW EUROPE gère exclusivement des produits non complexes : SCPI et OPCI par objet.
- ✓ La gouvernance : la totalité des décisions d'investissement et d'arbitrage, sur le patrimoine immobilier des différents FIA gérés, sont prises au sein de comités et exclusivement dans le cadre de décisions collégiales.

- ✓ Le niveau de la rémunération variable.

Si ces critères sont atteints et si un seuil de rémunération variable n'est pas dépassé, NAMI-AEW EUROPE considère que les collaborateurs identifiés comme « Preneurs de risques » sont exonérés des exigences suivantes :

- ✓ le principe de versement différé et conditionnel d'une fraction de la rémunération variable,
- ✓ le principe de versement en titres ou instruments équivalents d'une fraction de la rémunération.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le comité de rémunération de Natix Global Asset Management (NGAM) en sa qualité d'actionnaire d'AEW EUROPE (société mère de NAMI-AEW EUROPE).

Une fois par an, NGAM approuve les principes généraux de la politique de rémunération. A la fin de chaque campagne annuelle de rémunération et avant attribution définitive des rémunérations variables, une revue de la mise en œuvre de la politique de rémunération est réalisée selon les modalités précisées dans la politique de rémunération. Le montant total des rémunérations pour l'exercice 2016, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par NAMI-AEW EUROPE à son personnel, et le nombre de bénéficiaires sont précisés dans le rapport annuel de la société de gestion, disponible sur simple demande.

**Informations visées par l'article 421-34 du RG AMF concernant la liquidité, la gestion des risques et le levier du FIA.**

Voir ci-avant les informations relatives à l'effet de levier et ci-dessous celles concernant le profil de risques.

La SCPI Fructirégions Europe est un FIA à capital fixe dont les conditions d'entrée et de sortie du capital sont prévues par la note d'information.

Dans la mesure où le FIA est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la liquidité du FIA est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des «stress-test de liquidité» dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

Aucun actif du FIA ne fait l'objet à ce jour d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.



## AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR PROFILS DE RISQUES

✓ **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. Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. A ce titre, Fructirégions Europe investit principalement en immeuble de bureaux mais peut se diversifier sur des locaux commerciaux, d'activités ou d'habitation. De la même manière, la SCPI investit principalement dans des immeubles localisés dans les principales métropoles françaises mais peut investir également dans d'autres localisations en France.

✓ **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. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une dure longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans. Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des « stress-test de liquidité » dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

✓ **Le risque lié au crédit** : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette éligible. 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. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture. Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à 25 % du capital social de la SCPI. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012, est fixé à 150 %. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012, est fixé

à 200 %. La SCPI supporte également un risque de crédit sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en dépôts à terme, dépôts à vue et instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du code monétaire et financier. Ces liquidités ne pourront être investies que sur des supports bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou contenant des titres bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la société de gestion. La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

✓ **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. A cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires. La SCPI Fructirégions Europe s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating au moment de la conclusion du contrat serait inférieur à BBB- ou une notation jugée équivalente par la société de gestion. La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

✓ **Le risque opérationnel** : il s'agit du risque de pertes dues à des personnes, processus ou systèmes inadéquats ou défaillants, ou résultant d'événements extérieurs. Cette définition inclut le risque de fraude interne ou externe, le risque lié aux pannes de systèmes informatiques et le risque juridique. La société de gestion bénéficie d'un dispositif de maîtrise des risques opérationnels incluant des procédures détaillées visant à prévenir la survenance de ces risques, d'un dispositif de contrôle indépendant des fonctions opérationnelles et d'une cartographie des risques opérationnels qui identifie les principaux risques opérationnels potentiels. Ces différents éléments permettent d'anticiper et de prévenir au mieux la survenance d'incidents opérationnels. A titre complémentaire, le profil de risque de la SCPI Fructirégions Europe, correspondant 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).

+X  
PERSPECTIVES

---

Les perspectives de l'exploitation pour 2017 seront marquées, dans une conjoncture économique générale toujours incertaine par :

- ✓ La location des surfaces vacantes et la réalisation des travaux nécessaires,
- ✓ Enfin, la poursuite de l'adaptation du patrimoine pour tenir compte des évolutions du marché locatif et des normes.

Aucun événement n'est survenu depuis la date de clôture de l'exercice qui nécessiterait un traitement comptable dans les états financiers ou une mention dans l'annexe et/ou dans le rapport de gestion.

*75, rue des Français Libres - Nantes (44)*



## TABLEAUX ANNEXES DU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Résultats financiers par part au 31 décembre 2016 (en euros hors taxes)

	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
- Recettes locatives brutes	17,11	97,10%	16,50	89,73%	15,44	97,66%	15,77	94,66%	15,67	91,96%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,01	0,06%	0,01	0,05%	0,01	0,06%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits divers	0,50	2,84%	1,88	10,22%	0,36	2,28%	0,89	5,34%	1,37	8,04%
<b>TOTAL</b>	<b>17,62</b>	<b>100,00%</b>	<b>18,39</b>	<b>100,00%</b>	<b>15,81</b>	<b>100,00%</b>	<b>16,66</b>	<b>100,00%</b>	<b>17,04</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
- Commissions de gestion	1,72	9,76%	1,70	9,24%	1,58	9,99%	1,63	9,78%	1,61	9,45%
- Autres frais de gestion	2,45	13,90%	3,85	20,94%	1,99	12,59%	2,46	14,77%	2,67	15,67%
- Entretien du patrimoine	1,12	6,36%	1,22	6,63%	1,56	9,87%	0,98	5,88%	2,76	16,20%
- Charges locatives non récupérables	0,57	3,23%	0,59	3,21%	0,56	3,54%	0,52	3,12%	0,75	4,40%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>5,86</b>	<b>33,26%</b>	<b>7,36</b>	<b>40,02%</b>	<b>5,69</b>	<b>35,99%</b>	<b>5,59</b>	<b>33,55%</b>	<b>7,79</b>	<b>45,72%</b>
Amortissements nets										
◆ Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00%
◆ Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes										
◆ Pour travaux	0,38	2,16%	0,20	1,09%	-0,11	-0,70%	0,59	3,54%	-1,38	-8,10%
◆ Autres	0,18	1,02%	-0,04	-0,22%	0,03	0,19%	-0,02	-0,12%	-0,04	-0,23%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,56</b>	<b>3,18%</b>	<b>0,16</b>	<b>0,87%</b>	<b>-0,08</b>	<b>-0,51%</b>	<b>0,57</b>	<b>3,42%</b>	<b>-1,42</b>	<b>-8,34%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6,42</b>	<b>36,44%</b>	<b>7,52</b>	<b>40,89%</b>	<b>5,61</b>	<b>35,48%</b>	<b>6,16</b>	<b>36,97%</b>	<b>6,37</b>	<b>37,38%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>										
- Variation du report à nouveau	0,04	0,23%	-0,29	-1,58%	0,20	1,27%	0,30	1,80%	0,67	3,93%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	11,16	63,34%	11,16	60,69%	10,00	63,25%	10,20	61,22%	10,00	58,69%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	11,15	63,28%	11,16	60,69%	10,00	63,25%	10,20	61,22%	10,00	58,69%



## TABLEAUX ANNEXES DU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Emploi des fonds au 31 décembre 2016 (en euros)

Nature des éléments	Total au 01/01/2016*	Depuis le début de l'année 2016	Total au 31/12/2016*
FONDS COLLECTÉS	168 826 011,59	0,00	168 826 011,59
+ CESSION D'IMMEUBLES	39 550 929,27	16 615 000,00	56 165 929,27
+ DIVERS			
- COMMISSION DE SOUSCRIPTION	(7 798 243,93)	0,00	(7 798 243,93)
- ACHAT D'IMMEUBLES	(204 715 027,56)	(9 690 000,00)	(214 405 027,56)
- FRAIS D'ACQUISITION (NON RÉCUPÉRABLE)	(2 128 436,80)	(562 695,98)	(2 691 132,78)
- FRAIS DE FUSION (NON RÉCUPÉRABLE)	(408 247,74)		(408 247,74)
Impôts sur plus-values et honoraires d'arbitrage	(1 578 796,71)	(658 375,00)	(2 237 171,71)
Versement plus-values	(914 549,00)	(914 549,00)	(1 829 098,00)
- HONORAIRES D'INVESTISSEMENTS	(572 230,46)	0,00	(572 230,46)
- FRAIS SUR EMPRUNTS	(170 000,00)		(170 000,00)
- FRAIS AUGMENTATION DE CAPITAL (NON RÉCUPÉRABLE)	-42 186,29		(42 186,29)
- DIVERS			
- Travaux immobilisés	(5 522 893,27)	0,00	(5 522 893,27)
- Agencements, Aménagements	(22 056,32)	0,00	(22 056,32)
- Immobilisation en cours	0,00	0,00	0,00
- Engagements sur constructions	0,00	0,00	0,00
<b>Somme restant à investir</b>	<b>(15 495 727,22)</b>	<b>4 789 380,02</b>	<b>(10 706 347,20)</b>
Commissions de souscription sur augmentation de capital en cours	(0,00)	0,00	(0,00)
Emprunts	20 000 000,00		20 000 000,00
<b>TOTAL RESTANT A INVESTIR APRES EMPRUNT</b>	<b>4 504 272,78</b>	<b>4 789 380,02</b>	<b>9 293 652,80</b>

(\* ) Depuis l'origine de la société

### Valeurs comptable de réalisation, et de reconstitution de la société au 31 décembre 2016 (en euros)

Nature des éléments	Global au 31.12.2016	31.12.2016 par part	31.12.2015 par part	Ecart 2016/2015 en %
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>166 029 206,65</b>	<b>181,54 €</b>	<b>176,55 €</b>	<b>2,83%</b>
Non valeurs	-			
Provision pour grosses réparations	2 638 108,42 €			
Valeur comptable des immeubles	174 603 607,11 €			
Valeur de réalisation des immeubles	190 889 000,00 €			
Écart de réévaluation	16 285 392,89 €			
Écart de réévaluation sur engagement hors bilan**	-			
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>184 952 707,96 €</b>	<b>202,23 €</b>	<b>202,77 €</b>	<b>-0,27%</b>
Frais d'acquisition des immeubles	13 382 000,00 €			
Frais de collecte	16 729 873,82 €			
<b>Valeur de reconstitution brute</b>	<b>215 064 581,78 €</b>	<b>235,15 €</b>	<b>235,89 €</b>	<b>-0,31%</b>
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
<b>Valeur de reconstitution nette</b>	<b>215 064 581,78 €</b>	<b>235,15 €</b>	<b>235,89 €</b>	<b>-0,31%</b>

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de FRUCTIRÉGIONS EUROPE, clos le 31 décembre 2016.

Au cours de nos différentes réunions, la société de gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de votre société.

Notre contrôle a porté plus particulièrement sur les points ci-après :

### ACQUISITIONS

En 2016, la SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE a acquis un immeuble mixte de bureaux et de commerce à Marseille pour 9 690 000 € en emploi des capitaux disponibles à l'investissement.

Les caractéristiques de cette acquisition nous a été présentée par la Société de Gestion. Nous avons approuvé ces opérations conformes à la politique d'investissement de la société.

### ARBITRAGES

L'Assemblée Générale du 12 juin 2016 a autorisé votre société de gestion à procéder, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables, à la cession des actifs suivants pour les 5 prochaines années:

- ✓ Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. A1 à SAINT-PRIEST (69800)
- ✓ Parc Technologique de Lyon - 5, place Berthe Morisot - Bât. A2 à SAINT-PRIEST (69800)
- ✓ 12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 à TOULOUSE (31100)

- ✓ Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B1 à SAINT-PRIEST (69800)
- ✓ 1, rue Jacob Meyer à STRASBOURG (67000)
- ✓ 11, rue Jacob Meyer à STRASBOURG (67000)
- ✓ 15, rue de l'Erbonnière à CESSON-SEVIGNE (35510)
- ✓ Parc de Candie - 23, avenue Champollion à TOULOUSE (31000)
- ✓ 2A, rue de la Rigourdière à CESSON-SEVIGNE (35510)
- ✓ 20, avenue René Cassin à LYON (69009)
- ✓ Parc Burospace - Bâtiment 18 - route de la Plaine de Gisy à BIEVRES (91570)
- ✓ Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. E - 165, avenue du Bois de la Pie à ROISSY-EN-FRANCE (95700)
- ✓ 51, route d'Espagne à TOULOUSE (31000)

En 2016, conformément aux autorisations d'arbitrage obtenues en assemblées, huit actifs ou parties d'actifs ont été cédés pour un montant global de 16 615 000 € hors droits.

Immeubles	VNC immeuble vendu	Prix de cession	Plus-values dégagées
540, allée des Hêtres - LIMONEST (69)	540 063	750 000	209 937
2, rue Kerautret Botmel - Bât. C - RENNES (35)	56 489	180 000	123 511
9, rue des Peupliers - 10, rue des Acacias - ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	4 753 115	8 000 000	3 246 885
2 rue de la Rigourdière - CESSON-SÉVIGNÉ (35)	472 479	680 000	207 521
Les Jardins d'entreprise - 213, rue de Gerland - Bât. C - LYON (69)	1 219 920	2 350 000	1 130 080
15, rue de l'Erbonnière - CESSON-SÉVIGNÉ (35)	491 110	530 000	38 890
20, avenue René Cassin - LYON (69)	1 249 682	2 650 000	1 400 318
Parc Burospace - Bâtiment 18 - route de la Plaine de Gisy - BIÈVRES (91)	1 724 107	1 475 000	- 249 107
<b>Total</b>	<b>10 506 965</b>	<b>16 615 000</b>	<b>6 108 035</b>

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La poursuite de la stratégie d'arbitrages, privilégiant des cessions notamment à des acquéreurs utilisateurs, vise à saisir des opportunités et adapter le patrimoine.

Nous avons pris acte du versement à la société de gestion d'un honoraire d'arbitrage représentant 2,5 % du montant de ces cessions, soit 415 375 € HT au titre de 2016.

Par ailleurs, une plus-value d'un montant de 1 € par part a été versée au cours de l'exercice 2016 et il est proposé de verser une plus-value de 1,20 € par part à l'issue de cette assemblée générale.

Le conseil de surveillance approuve cette distribution et rappelle que celle-ci vise à faire bénéficier aux associés du fruit des opérations de cessions réalisées pour leur compte.

Enfin, dans le cadre de la stratégie d'allocation d'actifs retenue, nous avons pris acte de la poursuite du programme des cessions telle qu'elle est prévue par le biais de la neuvième résolution et stipulé dans le plan stratégique.

Compte tenu de ces éléments, le patrimoine de la SCPI se compose ainsi au 31 décembre 2016 de 65 actifs représentant 190 889 000 € hors droits en valeur d'expertise.

### GESTION DES IMMEUBLES LOCATIFS

Le taux d'occupation du patrimoine ressortait à 89,36 % au 31 décembre 2016 contre 88,10 % au 31 décembre 2015.

Nous avons également été mis au courant des conditions de recouvrement des sommes dues par les locataires. Le taux de dotation aux provisions pour créances douteuses rapporté aux loyers facturés s'établit au 31 décembre 2016 à 0,58 %.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 2 369 528,10 € de travaux pour grosses réparations ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 150 071,74 €.

Notre société a provisionné au titre de la provision pour grosses réparations la somme de 1 100 000 € sur l'exercice clos le 31 décembre 2016, et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

Le montant total de la provision pour grosses réparations représente ainsi au 31 décembre 2016 un montant total de 2 638 108,42 € contre 3 907 636,52 € en 2015.

### COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux qui vous ont été présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont fait l'objet d'un examen de la part de votre Conseil.

Le résultat de votre société ressort à 9 763 172,89 € soit 10,68 € par part contre 10,50 € par part en 2015.

Sur le montant distribuable de 11 198 923,74 € soit 12,25 € par part, votre société de gestion a décidé au regard des perspectives à moyen terme, de proposer à votre Assemblée Générale de répartir entre les associés une somme de 10,00 € par part et de reporter à nouveau 2,25 € par part.

Le Conseil de Surveillance a marqué son accord sur cette proposition.

Par ailleurs, la rémunération perçue par la société de gestion au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société a représenté conformément aux statuts sous déduction des créances irrécouvrables 1 474 862,02 € soit 9 % du montant des recettes locatives HT et des produits financiers.

### MARCHE DES PARTS

Sur l'année 2016, 16 154 parts ont été échangées sur le marché et 1 672 parts lors de cessions de gré à gré, représentant un volume de capitaux de 3 456 477,36 € hors frais.

La rémunération perçue par le gérant au titre des cessions de parts s'est élevée à 23 039,79 € (hors montants rétrocédés le cas échéant aux réseaux de commercialisation et mutations à titre gratuit), correspondant à 4% TTI du prix de cession, conformément aux statuts.

Le prix net acquéreur moyen annuel constaté en 2016 ressort à 209,84 € frais inclus et Le prix net vendeur moyen annuel à 193,90 € hors frais.

L'évolution favorable constatée des prix sur le marché secondaire témoigne d'un intérêt soutenu des épargnants pour FRUCTIRÉGIONS EUROPE

Au 31 décembre 2016, 112 parts étaient en attente de cession ce qui représente 0,01% de la capitalisation.

### EXPERTISE IMMOBILIERE

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 3 mars 2017, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2016 par BNP Paribas RE Valuation ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion, servant à compter de leur publication, de valeurs de référence pour les intervenants sur le marché des parts.

La valeur de réalisation s'établit à 202,23 € par part soit -0,27% et la valeur de reconstitution à 235,15 € par part soit -0,31%.

### COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de Surveillance est de 16.

Il convient de relever que :

Les mandats des 4 membres du Conseil de Surveillance suivants arrivent à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2016 :

- ✓ M. Thierry DUBROUIL
- ✓ M. Jérôme JUDLIN
- ✓ M. Georges QUENARD
- ✓ Institution de Prévoyance Banque Populaire, représentée par M. Didier SAMPIC

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Ces membres ont fait part de leur souhait d'être à nouveau candidat à un poste au Conseil de Surveillance.

Par ailleurs, la société de gestion nous a indiqué avoir enregistré la candidature suivante à un poste de membres du Conseil de Surveillance :

- Monsieur Gilles DEVALS

Nous vous précisons ainsi que 4 postes sont à pourvoir pour 4 demandes de renouvellement et 1 nouvelle candidature reçue.

### REVUE STRATEGIQUE ET PLAN DE DEVELOPPEMENT A 5 ANS DE FRUCTIRÉGIONS EUROPE

Dans notre rapport de l'an dernier, nous vous faisons part des orientations et adaptations que votre conseil avaient arrêté sous proposition de la société de gestion.

Nous vous rappelons que les principaux axes retenus étaient les suivants :

1. Un objectif de capitalisation de 300 M€ à atteindre en 6 ans : une collecte de l'ordre de 25 M€ par an en moyenne
2. Un recentrage sur des actifs d'une taille unitaire de 3 à 15 M€, notamment s'agissant des bureaux et une diversification en Europe et sur des typologies d'actifs commerce et activité pour 15% de la capitalisation environ pour chacune de ces typologies ;
3. Un programme d'arbitrage portant sur 5% du patrimoine en valeur chaque année :
  - a. Pour éviter l'obsolescence technique
  - b. Pour externaliser des plus-values
  - c. Pour s'inscrire dans l'objectif d'allocation d'actif
  - d. Un ratio d'endettement limité à 10% de la valeur hors droits des actifs immobiliers
4. La possibilité de se mettre en suremploi dans la limite de 10 M€ pour anticiper la collecte ou le produit des arbitrages
5. Le maintien de la forme de SCPI à capital fixe

La société de gestion a commencé la mise en œuvre de ce plan au cours de cette année et votre conseil de surveillance a été informé à chacune de ses réunions de son évolution.

### CHANGEMENT DE LA SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE DE LA SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE, SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Nous avons été pleinement informés du projet de restructuration des entités du groupe AEW, tel qu'il vous a été présenté par la société de gestion, suite au partenariat noué entre NATIXIS GLOBAL ASSET MANAGEMENT et LA BANQUE POSTALE.

L'objectif de cette restructuration est de créer une unique

société de gestion française, sous la dénomination sociale « AEW CILOGER », regroupant les activités des quatre sociétés françaises du groupe, à savoir : AEW EUROPE, AEW EUROPE SGP, NAMI-AEW EUROPE et CILOGER.

Pour ce faire, il est envisagé notamment la fusion-absorption de NAMI-AEW EUROPE, société de gestion de la SCPI, par CILOGER (RCS Paris 329 255 046). La gérance de notre SCPI sera, par voie de conséquence, transférée et réalisée désormais par CILOGER qui sera renommée « AEW CILOGER ».

Il vous est ainsi proposé en conséquence de (i) statuer sur le changement de société de gestion et de nommer CILOGER, sous sa nouvelle dénomination sociale « AEW CILOGER », en remplacement de la société NAMI – AEW EUROPE, sous réserve de la réalisation des opérations de restructuration telles que présentées par la société de gestion et (ii) procéder à la modification de l'article 18 des statuts y afférent.

Le Conseil de Surveillance a décidé d'émettre un avis favorable sur les résolutions proposées dès lors qu'elles lui paraissent préserver les intérêts des associés de la SCPI.

*D'une manière générale, les documents qui vous sont présentés n'appellent aucun commentaire particulier de notre part, quant à leur régularité.*

*Nous vous invitons en conséquence à adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.*

**Pour le Conseil de Surveillance**  
**Jean Luc Vandame**  
Président



## **COMPTES DE L'EXERCICE**

ÉTAT DU PATRIMOINE

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

COMPTE DE RÉSULTAT

ANNEXE AUX COMPTES

**État du patrimoine au 31 décembre 2016 (en euros)**

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs bilantielles 31/12/2016	Valeurs estimées 31/12/2016	Valeurs bilantielles 31/12/2015	Valeurs estimées 31/12/2015
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions	174 603 607,11	190 889 000,00	175 420 571,93	195 497 000,00
Agencements et installations	0,00		0,00	
Immobilisations en cours	0,00		0,00	
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles	0,00		0,00	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-2 638 108,42		-3 907 636,52	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>171 965 498,69</b>	<b>190 889 000,00</b>	<b>171 512 935,41</b>	<b>195 497 000,00</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	1 510 494,80	1 510 494,80	1 457 018,31	1 457 018,31
Autres créances	7 819 756,44	7 819 756,44	10 398 886,86	10 398 886,86
Provisions pour dépréciation des créances	-155 860,01	-155 860,01	-194 459,37	-194 459,37
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement		0,00		0,00
Fonds de remboursement		0,00		0,00
Autres disponibilités	2 886 924,97	2 886 924,97	1 916 114,52	1 916 114,52
Provisions générales pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-8 018 069,40	-8 018 069,40	-13 080 907,91	-13 080 907,91
Dettes d'exploitation	-4 669 442,69	-4 669 442,69	-6 199 461,71	-6 199 461,71
Dettes diverses	-5 697 633,71	-5 697 633,71	-4 801 930,77	-4 801 930,77
<b>TOTAL II</b>	<b>-6 323 829,60</b>	<b>-6 323 829,60</b>	<b>-10 504 740,07</b>	<b>-10 504 740,07</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	387 537,56	387 537,56	457 061,37	457 061,37
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL III</b>	<b>387 537,56</b>	<b>387 537,56</b>	<b>457 061,37</b>	<b>457 061,37</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>166 029 206,65</b>		<b>161 465 256,71</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine<sup>(1)</sup></b>		<b>184 952 707,96</b>		<b>185 449 321,30</b>

<sup>(1)</sup> Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 78 de la partie législative du code monétaire

**Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2016 (en euros)**

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-I	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	139 925 997,00		0,00	139 925 997,00
Capital en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	27 968 349,18		0,00	27 968 349,18
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Prélèvements sur primes d'émission	-10 971 600,79		-564 895,98	-11 536 496,77
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	2 380 030,16		4 511 163,03	6 891 193,19
Prime de fusion	1 134 978,05			1 134 978,05
Prélèvement sur prime de fusion	-408 247,74			-408 247,74
Réserves sur capital amorti	0,00			0,00
Report à nouveau	1 164 258,31	271 492,54		1 435 750,85
Résultat en instance d'affectation	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Résultat de la période</b>				
Résultat de la période	9 599 892,34	-9 599 892,34	9 763 172,89	9 763 172,89
Acomptes sur distribution	-9 328 399,80	9 328 399,80	-9 145 490,00	-9 145 490,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>161 465 256,71</b>	<b>0,00</b>	<b>4 563 949,94</b>	<b>166 029 206,65</b>

**Compte de résultat au 31 décembre 2016 (en euros)**

Charges (hors taxe)	Exercice 2016		Exercice 2015	
	31/12/2016	Totaux partiels	31/12/2015	Totaux partiels
<b>Charges immobilières</b>		<b>10 970 849,36</b>		<b>7 838 985,64</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	7 330 005,52		5 696 678,39	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	150 071,74		341 565,85	
Grosses réparations	2 369 528,10		555 319,05	
Autres charges immobilières	1 121 244,00		1 245 422,35	
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		<b>4 368 094,91</b>		<b>3 737 332,84</b>
Honoraires de gérance	1 474 862,02		1 489 997,47	
Frais d'actes et de contentieux	589 773,32		36 811,89	
Publicité, publications	54 972,77		54 954,88	
Impôts et taxes	146 891,00		100 117,00	
Autres charges d'exploitation	920 697,73		932 249,75	
Dotations aux amortissements				
- Frais d'augmentation de capital	0,00		0,00	
- Frais d'acquisition	0,00		0,00	
- Frais de constitution	0,00		0,00	
- Aménagements et installations	0,00		0,00	
Dotations aux provisions				
- Provisions pour créances douteuses	80 898,07		23 201,85	
- Provisions pour grosses réparations	1 100 000,00		1 100 000,00	
- Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
- Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
<b>Charges financières</b>	<b>298 216,26</b>	<b>357 712,87</b>	<b>357 712,87</b>	<b>357 712,87</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
- Commissions de souscription	0,00		0,00	
- Autres charges exceptionnelles	0,00		0,00	
<b>Total des charges</b>	<b>15 637 160,53</b>	<b>15 637 160,53</b>	<b>11 934 031,35</b>	<b>11 934 031,35</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>9 763 172,89</b>	<b>9 763 172,89</b>	<b>9 599 892,34</b>	<b>9 599 892,34</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>25 400 333,42</b>	<b>25 400 333,42</b>	<b>21 533 923,69</b>	<b>21 533 923,69</b>

**Compte de résultat au 31 décembre 2016 (en euros)**

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	31/12/2016	Totaux partiels	31/12/2015	Totaux partiels
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		<b>22 909 454,41</b>		<b>20 933 637,16</b>
Produits de l'activité immobilière				
- Loyers	14 037 064,56		14 127 485,65	
- Charges locatives facturées	4 848 306,52		3 476 539,08	
- Charges contractuelles facturées	2 481 699,00		2 220 139,31	
- Produits annexes	295 165,20		298 867,62	
- Transfert de charges exploitation	1 247 219,13		810 605,50	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>2 489 025,53</b>		<b>600 216,15</b>
Reprise de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	1 119 497,43		44 897,10	
- Provisions pour grosses réparations	2 369 528,10		555 319,05	
- Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
- Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
<b>Produits financiers</b>		<b>353,94</b>		<b>70,38</b>
Produits financiers	353,94		70,38	
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>1 499,54</b>		<b>0,00</b>
- Transfert de charges exceptionnelles	0,00		0,00	
- Produits exceptionnels divers	1 499,54		0,00	
<b>Total des produits</b>	<b>25 400 333,42</b>	<b>25 400 333,42</b>	<b>21 533 923,69</b>	<b>21 533 923,69</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>25 400 333,42</b>	<b>25 400 333,42</b>	<b>21 533 923,69</b>	<b>21 533 923,69</b>

Les comptes de la société ont été établis dans le respect des dispositions de la loi n°93-1444 du 31 décembre 1993 et en application des règles du plan comptable des Sociétés Civiles de Placement Immobilier fixées par l'arrêté du 14 décembre 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995. Les comptes ont été arrêtés en Euros.

## I – FAITS SIGNIFICATIFS

Au cours de l'exercice 2016, Fructirégions Europe a cédé huit actifs pour un montant de 16 615 000 € et acquis un actif pour un montant de 9 690 000 €.

## 2 – INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'ÉVALUATION

### a - La valeur vénale des immeubles locatifs

Les expertises sont effectuées une fois tous les cinq ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 17 juin 2016. Au titre de l'exercice écoulé, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus et à une expertise de base pour les immeubles acquis dans l'année.

Conformément à l'avis COB-CNCC d'octobre 1995, les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

✓ **méthode dite « par comparaison »** : elle est réalisée en affectant un prix au m<sup>2</sup> aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.

✓ **méthode dite « par le revenu »** : elle est réalisée par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble.

### b – Présentation du plan d'entretien et des méthodes ayant servi à son élaboration

Le plan d'entretien réalisé par un architecte indépendant couvre la période 2011/2015 et fait l'objet d'une projection sur

les années 2016/2020.

Ce dernier a fait l'objet d'une actualisation en 2016 par la société de gestion.

Les travaux couverts concernent les grosses réparations et ont pour objectif de maintenir les éléments d'actif dans un état normal d'utilisation ; ils portent notamment sur le gros entretien du clos et du couvert (réfection d'étanchéité, ravalement et nettoyage des façades) et des principaux équipements techniques.

Sont également pris en compte les travaux de remise en état des locaux suite aux départs des locataires.

Les estimations sont déterminées en fonction de fréquences de rotation supposées de locataire, tenant compte des échéances de baux en cours, ainsi que de coûts de remise en état, les ratios au m<sup>2</sup> retenus variant selon l'ancienneté et le niveau de qualité des aménagements existants.

## 3 – INFORMATIONS DIVERSES

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

#### Placements immobiliers

##### ✓ Immobilisations locatives

##### Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, hors frais et taxe, augmenté, le cas échéant, des travaux ayant le caractère d'immobilisations ; il ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

##### Agencements et installations

Figurent dans ce poste les aménagements, amortissables ou non amortissables réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation.

##### ✓ Provisions liées aux placements immobiliers

Figure dans cette rubrique la Provision pour Grosses Réparations qui est destinée à faire face aux dépenses à engager, au cours des années à venir, pour le maintien en bon état locatif de l'ensemble du patrimoine immobilier, elle est dotée chaque année en fonction du plan d'entretien.

#### Autres actifs et passifs d'exploitation

##### ✓ Actifs immobilisés

Les immobilisations financières concernent des dépôts et cautionnements.

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer,
- des créances sur l'Etat,
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété, sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non



recouvrement à partir du montant H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.

**Les valeurs de placement et disponibilités** intègrent la contrepartie des dépôts de garantie, reçus des locataires, et des provisions ayant la nature de capitaux propres ainsi que le fonds de roulement et les fonds disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées en comptes à terme et certificats de dépôt à taux fixe et/ou à taux variable.

#### **Provisions générales pour risques et charges**

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Aucune provision n'a été constatée pour cet exercice.

#### **✓ Dettes financières**

Ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux ainsi que l'emprunt. Fructirégions Europe a souscrit auprès de Banque PALATINE un emprunt de 20 000 000 € d'une durée de 7 ans. Il s'agit d'un crédit revolving renouvelable trimestriellement au taux Euribor 3 mois (ou 0 si négatif) + 1,50% pour la partie utilisée avec une commission de non utilisation de 0,60%.

Cet emprunt est accompagné d'une facilité de caisse accordée de 5 000 000 € au taux Euribor 3 mois (ou 0 si négatif) + 1%. Fructirégions Europe a souscrit un cap à 1,00%. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt et le taux de couverture est de 70% de l'ensemble de l'emprunt.

Au 31 Décembre 2016, la possibilité de tirage est de 15 000 000 €, puisqu'un tirage de 5 000 000 € est en cours depuis le 11 Août 2016 pour une durée de 12 mois.

#### **✓ Dettes d'exploitation**

Ce poste comprend principalement les provisions pour charges réglées par les locataires, le montant des situations des fournisseurs en cours de règlement qui se rapportent à des travaux effectués ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor Public.

#### **✓ Dettes diverses**

Sont regroupées les charges à payer et provisions à verser aux syndicats et le résultat qui sera distribué au titre de l'exercice.

#### **Capitaux propres comptables**

Ils correspondent à l'actif net.

**La Valeur estimée du patrimoine** est la valeur de réalisation. Pour les immeubles acquis en VEFA, la valeur estimée a été évaluée en fonction du montant des fonds versés après une estimation de la valeur de l'immeuble par l'expert.

### **TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice. Les prélèvements sur primes d'émission comprennent les commissions de souscription sur augmentations de capital, les frais d'acquisitions des immeubles et la commission d'arrangement de l'emprunt.

Suite aux modifications de l'imposition des plus-values dégagées sur les cessions d'immeubles, il a été décidé de comptabiliser l'impôt du en moins du compte plus-values de cession conformément à la modification statutaire intervenue lors de l'assemblée générale du 23 juin 2004. De même, les honoraires d'arbitrage versés lors des cessions sont comptabilisés dans le compte « Plus-values ».

La commission d'arrangement de l'emprunt a été prélevée sur la prime d'émission

Les frais d'acquisitions des immeubles, calculés sur la fraction des immeubles acquis par emprunt, sont imputés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription liées aux augmentations de capital ne sont comptabilisées qu'au moment où 75% de la collecte prévue est atteint.

### **COMPTE DE RESULTAT**

#### **Produits de l'activité immobilière**

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance et les charges locatives et contractuelles refacturées. Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont compensées par des montants identiques figurant en charges.

#### **Autres produits d'exploitation**

Ce poste est constitué des reprises de provisions de toute nature.

#### **Produits financiers**

Ils correspondent aux intérêts générés par les comptes à terme, objet des placements de trésorerie.

#### **Charges immobilières**

Elles comprennent les charges d'entretien et de grosses réparations effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine immobilier (honoraires de commercialisation, taxes bureaux, taxes foncières notamment).

Les grosses réparations effectuées figurant en charges immobilières n'ont pas d'impact sur le résultat puisqu'elles ont en contrepartie une reprise de provision d'un montant équivalent. Seule la dotation de l'année aura un impact sur le résultat.

#### **Charges d'exploitation**

Elles sont principalement composées des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 9 % sur le montant des loyers H.T, des produits locatifs annexes et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

Ces charges comprennent également les commissions d'arbitrage.

#### **Charges financières**

Elles sont constituées des intérêts de l'emprunt.

+X  
ANNEXE

### Engagements Hors Bilan

Les cautions reçues en lieu et place des dépôts de garantie s'élèvent à 962 818,27 €.

Dans le cadre de l'emprunt, il a été donné à la banque une promesse d'hypothèque sur 5 actifs.

#### 4.1 Etat de l'actif immobilisé avec entrées et sorties au 31 décembre 2016 (en euros)

Situations des mouvements	A	B	C	D
Rubriques	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	175 420 571,93	9 690 000,00	10 506 964,82	174 603 607,11
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>175 420 571,93</b>	<b>9 690 000,00</b>	<b>10 506 964,82</b>	<b>174 603 607,11</b>

#### 4.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2016 (en euros)

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	155 794 706,43	171 169 000,00	151 858 555,85	169 567 000,00
Habitations	-	-	-	-
Locaux d'activités	10 652 467,59	8 850 000,00	15 405 582,99	15 120 000,00
Entrepôts	-	-	-	-
Commerces	8 156 433,09	10 870 000,00	8 156 433,09	10 810 000,00
Divers	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>174 603 607,11</b>	<b>190 889 000,00</b>	<b>175 420 571,93</b>	<b>195 497 000,00</b>

### 4.3 Inventaire détaillé des placements immobiliers (en euros)

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>NORD / PAS-DE-CALAIS</b>				
<b>Bureaux</b>				
7, boulevard Louis XIV - LILLE (59)	2 202 888,30	3 820 000,00	2 202 888,30	3 690 000,00
7, rue Nationale - LILLE (59)	375 841,14	2 560 000,00	375 841,14	2 480 000,00
Château Blanc 2 - Bât. 2 - 20, allée du Château Blanc WASQUEHAL (59)	4 361 026,88	4 950 000,00	4 361 026,88	4 910 000,00
14, rue Heloise - Parc Scientifique de la Haute-Borne Europarc - B5 - VILLENEUVE D'ASCQ (59)	1 805 000,00	1 902 000,00	1 805 000,00	1 950 000,00
Rue de l'Harmonie - Parc Scientifique de la Haute-Borne Bat D - VILLENEUVE D'ASCQ (59)	3 200 000,00	3 560 000,00	3 200 000,00	3 560 000,00
Rue de l'Harmonie - Parc Scientifique de la Haute-Borne Bat E - VILLENEUVE D'ASCQ (59)	3 055 000,00	2 950 000,00	3 055 000,00	3 060 000,00
<b>BRETAGNE / PAYS DE LA LOIRE / HAUTE NORMANDIE</b>				
<b>Bureaux</b>				
5 rue l'Hôtellerie - CARQUEFOU (44)	2 288 572,02	2 760 000,00	2 288 572,02	2 942 000,00
2 rue de la Rigourdière - CESSON-SEVIGNÉ (35)	-	-	472 478,67	620 000,00
15, rue de l'Erbonnière - CESSON-SEVIGNÉ (35)	-	-	491 109,94	516 000,00
Technoparc de l'Aubinière - Bât. 10 - 10, impasse des Jades NANTES (44)	861 336,95	730 000,00	861 336,95	754 000,00
2, rue Kerautret Botmel - Bât. C - RENNES (35)	305 251,98	486 000,00	361 740,49	634 000,00
Atlantica 1 - 75, rue des Français Libres - NANTES (44)	6 038 097,47	7 590 000,00	6 038 097,47	8 090 000,00
Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa - SAINT-HERBLAIN (44)	3 205 788,43	3 270 000,00	3 205 788,43	3 560 000,00
<b>Locaux d'activités</b>				
5 rue l'Hôtellerie - CARQUEFOU (44)	(*)	(*)	(*)	(*)
2 rue de la Rigourdière - CESSON-SEVIGNÉ (35)	(*)	(*)	(*)	(*)
Technoparc de l'Aubinière - Bât. 10 - 10, impasse des Jades NANTES (44)	(*)	(*)	(*)	(*)
<b>Commerce</b>				
Place Graslin - 1, rue Gresset - NANTES (44)	472 591,95	1 310 000,00	472 591,95	1 310 000,00
Rue du Pont - PLERIN (22)	5 508 000,00	5 450 000,00	5 508 000,00	5 450 000,00
<b>Entrepôts</b>				
2 rue de la Rigourdière - CESSON-SEVIGNÉ (35)	(*)	(*)	(*)	(*)
<b>Divers</b>				
Parking Mercure - 5, rue Paul-Louis Courier - RENNES (35)	152 449,02	287 000,00	152 449,02	286 000,00
<b>ALSACE</b>				
<b>Bureaux</b>				
1, rue Jacob Meyer - STRASBOURG (67)	609 796,07	920 000,00	609 796,07	900 000,00
11, rue Jacob Meyer - STRASBOURG (67)	1 987 972,25	1 680 000,00	1 987 972,25	1 710 000,00
Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance STRASBOURG (67)	736 333,57	520 000,00	736 333,57	520 000,00
13, rue de la Nuée Bleue - STRASBOURG (67)	213 428,62	280 000,00	213 428,62	300 000,00
Le Sébastopol - 3, quai Kléber - STRASBOURG (67)	518 999,60	450 000,00	518 999,60	540 000,00
202, route de Colmar - STRASBOURG (67)	294 425,89	340 000,00	294 425,89	320 000,00
1, rue de la Haye - SCHILTIGHEIM (67)	2 161 943,66	1 910 000,00	2 161 943,66	1 930 000,00
Espace Européen de l'Entreprise - 1, allée d'Helsinki SCHILTIGHEIM (67)	2 160 503,28	2 000 000,00	2 160 503,28	2 100 000,00
Espace Européen de l'Entreprise - 14, avenue de l'Europe - 17 Rue de la Haye - SCHILTIGHEIM (67)	2 990 000,00	3 090 000,00	2 990 000,00	3 090 000,00
<b>AQUITAINE</b>				
<b>Bureaux</b>				
Parc Cadera Sud - 5, avenue Apollo - MERIGNAC (33)	990 918,61	1 130 000,00	990 918,61	1 160 000,00
Europarc - 11, avenue Léonard de Vinci - PESSAC (33)	-	-	540 063,45	680 000,00
3, allée Pierre Gilles de Gennes - MERIGNAC (33)	3 585 000,00	3 780 000,00	3 585 000,00	3 790 000,00
6, allée Pierre Gilles de Gennes - MERIGNAC (33)	1 340 000,00	1 290 000,00	1 340 000,00	1 260 000,00
1, place Ravezies et boulevard Godard - BORDEAUX (33)	11 000 000,00	11 990 000,00	11 000 000,00	11 890 000,00
<b>MIDI - PYRENEES</b>				
<b>Bureaux</b>				
ZI de Vidailhan - 10, rue des Frères Peugeot - BALMA (31)	237 408,09	610 000,00	237 408,09	570 000,00
ZI.Aéronautique - 6, avenue Edouard Serres - COLOMIERS (31)	495 459,31	1 130 000,00	495 459,31	1 300 000,00
Europarc - 3, rue Hermès - RAMONVILLE-ST-AGNES (31)	716 510,38	1 010 000,00	716 510,38	1 150 000,00
Europarc - 7, rue Giotto - RAMONVILLE-ST-AGNES (31)	484 063,70	460 000,00	484 063,70	550 000,00
Parc de Candie - 23, avenue Champollion - TOULOUSE (31)	945 183,91	1 860 000,00	945 183,91	1 860 000,00
Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier - TOULOUSE (31)	2 439 184,28	3 700 000,00	2 439 184,28	3 650 000,00
12, rue Michel Labrousse - Bât. 6 - TOULOUSE (31)	725 657,32	870 000,00	725 657,32	850 000,00

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Z.A.C. du Canal - Campus D - I, avenue de l'Europe TOULOUSE (31)	335 387,84	460 000,00	335 387,84	480 000,00
12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 - TOULOUSE (31)	1 578 450,00	1 640 000,00	1 578 450,00	1 680 000,00
75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (1 <sup>er</sup> et 4 <sup>ème</sup> ) - BALMA (31)	6 521 000,00	5 870 000,00	6 521 000,00	5 830 000,00
183 avenue Henri Becquerel - MONTPELLIER (34)	4 940 000,00	5 380 000,00	4 940 000,00	5 390 000,00
3 Chemin des Daturas - TOULOUSE (31)	6 500 000,00	6 440 000,00	6 500 000,00	6 560 000,00
<b>Entrepôts</b>				
ZI de Vidailhan - 10, rue des Frères Peugeot - BALMA (31)	(*)	(*)	(*)	(*)
Parc de Candie - 23, avenue Champollion - TOULOUSE (31)	(*)	(*)	(*)	(*)
Central Parc I - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier (Bureaux) - TOULOUSE (31)	(*)	(*)	(*)	(*)
<b>PROVENCE / COTE D'AZUR</b>				
<b>Bureaux</b>				
1330 av Jean Guillaibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B10 - AIX-EN-PROVENCE (13)	1 485 112,59	1 210 000,00	1 485 112,59	1 000 000,00
1330 av Jean Guillaibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B09 - AIX-EN-PROVENCE (13)	1 227 214,59	1 400 000,00	1 227 214,59	1 290 000,00
Parc de la Roseraie - 16, traverse de Buzine - Bât. B1 MARSEILLE (13)	2 370 000,00	1 970 000,00	2 370 000,00	1 980 000,00
18/20 La Canebière - MARSEILLE (13)	9 690 000,00	9 800 000,00	-	-
PA de Sophia-Antipolis - Green Side I - 400, avenue de Roumanille - BIOT (06)	2 073 306,63	2 750 000,00	2 073 306,63	2 660 000,00
<b>Commerces</b>				
19/21, rue Mires et boulevard de Paris - MARSEILLE (13)	1 600 000,00	1 660 000,00	1 600 000,00	1 740 000,00
101/105, boulevard de Paris et rue Melchior Guinot - MARSEILLE (13)	1 800 000,00	1 550 000,00	1 800 000,00	1 570 000,00
<b>RHONE - ALPES</b>				
Les Jardins d'entreprise - 213, rue de Gerland Bât. C - LYON (69)	-	-	1 219 920,18	1 930 000,00
20, avenue René Cassin - LYON (69)	-	-	1 249 681,76	2 370 000,00
97, cours Gambetta - LYON (69)	1 280 571,74	2 270 000,00	1 280 571,74	2 220 000,00
97, cours Gambetta - LYON (69)	330 500,00	450 000,00	330 500,00	480 000,00
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot Bât. B1 - SAINT-PRIEST (69)	974 911,47	1 120 000,00	974 911,47	1 110 000,00
I, chemin Jean-Marie Vianney - ECULLY (69)	5 277 743,69	6 450 000,00	5 277 743,69	6 250 000,00
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot Bât. A1 - SAINT-PRIEST (69)	1 714 905,00	1 770 000,00	1 714 905,00	1 770 000,00
Parc Technologique de Lyon - 4, place Berthe Morisot Bât. A3 - SAINT-PRIEST (69)	2 034 761,18	2 270 000,00	2 034 761,18	2 239 000,00
Parc Technologique de Lyon - 5, place Berthe Morisot Bât. A2 - SAINT-PRIEST (69)	1 745 995,23	1 834 000,00	1 745 995,23	1 826 000,00
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot Bât. B4 - SAINT-PRIEST (69)	3 407 492,00	3 410 000,00	3 407 492,00	3 430 000,00
20, rue de La Villette - LYON (69)	8 481 664,00	11 130 000,00	8 481 664,00	10 700 000,00
<b>Locaux d'activités</b>				
ZA de la Pesselière - 7, rue de Vaucanson - Bât. C - MIONS (69)	5 770 000,00	4 720 000,00	5 770 000,00	4 580 000,00
<b>ILE-DE-FRANCE</b>				
<b>Bureaux</b>				
Parc Burospace - Bâtiment I8 - route de la Plaine de Gisy BIEVRES (91)	-	-	1 724 106,91	1 470 000,00
63, rue de l'Est - BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	2 436 515,01	3 530 000,00	2 436 515,01	3 430 000,00
Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. E - 165, avenue du Bois de la Pie - ROISSY-EN-FRANCE (95)	1 676 939,19	1 360 000,00	1 676 939,19	1 380 000,00
22, rue Nieupoort - SURESNES (92)	1 255 309,88	3 030 000,00	1 255 309,88	2 960 000,00
28/32, rue Petit - CLICHY (92)	2 850 000,00	2 650 000,00	2 850 000,00	2 470 000,00
9, rue des Peupliers - 10, rue des Acacias - ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	-	-	4 753 115,40	6 500 000,00
31/35, rue Gambetta - SURESNES (92)	4 726 134,89	6 480 000,00	4 726 134,89	6 310 000,00
163, quai du Docteur Dervaux - ASNIERES-SUR-SEINE (92)	10 010 000,00	6 480 000,00	10 010 000,00	6 490 000,00
9-11 allée des Pierres Mayettes - GENEVILLIERS (92)	7 400 000,00	7 640 000,00	7 400 000,00	8 000 000,00
<b>Locaux d'activités</b>				
7, boulevard de Strasbourg - 12, avenue Gutenberg - BUSSY-ST-GEORGES (77)	4 645 059,50	3 520 000,00	4 645 059,50	3 470 000,00
Bd de Beaubourg - CROISSY-BEAUBOURG (77)	(*)	(*)	(*)	(*)
22, rue Nieupoort - SURESNES (92)	(*)	(*)	(*)	(*)
Avenue du Bois de la Pie - ROISSY (95)	(*)	(*)	(*)	(*)
<b>Commerces</b>				
Allée des Frères Mongolfier - CROISSY-BEAUBOURG (77)	(*)	(*)	(*)	(*)
<b>TOTAL</b>	<b>174 603 607,11</b>	<b>190 889 000,00</b>	<b>175 420 571,93</b>	<b>195 497 000,00</b>

(\*) Valeurs comptables et estimées non extérieures, pour les locaux accessoires de bureaux.

+X  
ANNEXE

#### 4.4 État des provisions au 31 décembre 2016 (en euros)

Provisions	Au 01.01.2016	Dotations	Reprises	Au 31.12.2016
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Grosses réparations	3 907 636,52	1 100 000,00	2 369 528,10	2 638 108,42
Créances douteuses	194 459,37	80 898,07	119 497,43	155 860,01
<b>TOTAL</b>	<b>4 102 095,89</b>	<b>1 180 898,07</b>	<b>2 489 025,53</b>	<b>2 793 968,43</b>

#### 4.5 État des créances et des dettes au 31 décembre 2016 (en euros)

Créances		Dettes	
Créances locataires	823 604	Emprunt	5 000 000
Charges locatives	686 891	Intérêts courus sur emprunt	58 533
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>1 510 495</b>	Dépôts reçus	2 959 536
Créances fiscales	138 578	<b>Dettes financières</b>	<b>8 018 069</b>
Associés	1 067 021	Locataires créditeurs	121 677
Syndics	5 496 535	Provisions charges locatives	4 204 461
Autres débiteurs	1 117 623	Gérants	100 806
<b>Autres créances</b>	<b>7 819 756</b>	Fournisseurs	61
Provisions pour locataires douteux	-155 860	Dettes fiscales	242 439
<b>Provisions pour dépréciation des créances</b>	<b>-155 860</b>	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>4 669 443</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>9 174 391</b>	Associés	2 974 388
		Autres créditeurs	2 723 246
		<b>Dettes diverses</b>	<b>5 697 634</b>
		<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>18 385 146</b>

#### 4.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent au 31 décembre 2015 (en euros)

Affectation		Origine	
Résultat distribué	9 328 399,80	Report à nouveau de l'exercice précédent	1 164 258,31
Montant mis en rapport à nouveau	1 435 750,85	Résultat de l'exercice 2015	9 599 892,34
<b>TOTAL</b>	<b>10 764 150,65</b>	<b>TOTAL</b>	<b>10 764 150,65</b>

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier FRUCTIREGIONS EUROPE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas REValuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 17 juin 2016. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

S'agissant de l'estimation de la provision pour grosses réparations (PGR), nous nous sommes notamment assurés :

- de l'existence d'un plan d'entretien couvrant les dépenses à venir pour le maintien des immeubles dans un état normal d'utilisation,
- de la correcte application de la procédure de constitution de la PGR en fonction du plan d'entretien, décrite dans l'annexe des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-Sur-Seine, le 26 avril 2017

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier; nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire financier.

#### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### CONVENTIONS CONCLUES AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION NAMI-AEW EUROPE

L'article 21 des statuts de votre société fixe la rémunération de la société de gestion. Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

- ☐ Pour la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux, une commission de souscription de 7,779 % TTC du produit de chaque augmentation de souscription, prime d'émission incluse.

Aucune commission de souscription n'a été prélevée par la société de gestion au cours de l'exercice 2016.

- ☐ Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de votre société et des sociétés dans lesquelles votre SCPI détient une participation le cas échéant, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, une commission de 9% HT du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

Au titre de l'exercice 2016, le montant comptabilisé en charges s'élève à 1 474 862,02 €.

- ☐ Pour la cession d'actifs immobiliers, une commission d'arbitrage fixée à 2,5 % HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette commission est ramenée à 1,25 % HT si le produit de la vente est employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire.

Au titre de l'exercice 2016, le montant de la commission d'arbitrages comptabilisée s'élève à 415 375 €.

- ☐ Pour la restructuration d'immeubles détenus directement ou indirectement, les conditions de rémunération (taux, assiette ; modalités de facturation,...) sont soumises préalablement à l'approbation de votre assemblée générale.

Aucune commission n'a été comptabilisée au titre de cette prestation au titre de l'exercice 2016.

Votre assemblée générale du 25 juin 2013 a accordé l'autorisation à la société de gestion de contracter des emprunts dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers et de percevoir à ce titre une commission d'investissement de 2,5% HT de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financés à crédit.

Aucune commission n'a été perçue au titre de l'exercice 2016.

Neuilly-Sur-Seine, le 26 avril 2017  
Le Commissaire aux Comptes  
Deloitte & Associés  
Sylvain GIRAUD

## ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 12 JUIN 2017

---

### À TITRE ORDINAIRE

- ✓ Lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2016.
- ✓ Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
- ✓ Distribution au titre des plus-values immobilières.
- ✓ Lecture du rapport du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions soumises à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier et approbation des dites conventions.
- ✓ Présentation de la valeur comptable déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
- ✓ Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
- ✓ Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
- ✓ Quitus à la société de gestion.
- ✓ Autorisation de cession d'actifs immobiliers.
- ✓ Autorisation de recourir à l'emprunt et approbation du versement à la Société de Gestion d'une commission d'investissement.
- ✓ Nomination de membres du Conseil de Surveillance.

### À TITRE EXTRAORDINAIRE

- ✓ Changement de la société de gestion statutaire de la SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE, sous conditions suspensives.
- ✓ Modification en conséquence de l'article 18 des statuts conformément aux dispositions législatives et réglementaires, sous conditions suspensives.
- ✓ Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.



# PROJET DES RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 12 JUIN 2017

## A TITRE ORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve tels qu'ils lui sont présentés les comptes annuels de l'exercice 2016 lesquels font apparaître un bénéfice de 9 763 172,89 €.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 9 763 172,89 € telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

Ainsi, compte tenu du montant du résultat distribuable qui s'établit à 11 198 923,74 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 1 435 750,85 €, il convient de répartir entre les associés une somme de 9 145 490 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes. L'Assemblée Générale décide d'affecter au report à nouveau la somme de 2 053 433,74 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 10 €.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de répartir entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 2,46 € par part prélevé sur le compte plus-values.

Cette distribution correspond :

- (i) en application de l'article 39 des Statuts, au montant acquitté par la société pour une part détenue par une personne relevant du régime de l'impôt sur le revenu au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées en 2016, soit 1,26 € par part.

Cette distribution, versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux nus-propriétaires pour les parts dont la propriété est démembrée, sera affectée, pour les associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu, au remboursement de leur dette à l'égard de la société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte. À cet égard, il est rappelé que, pour les associés ayant cédé leurs parts antérieurement à cette distribution, leur dette éventuelle a été déduite du produit de la cession.

Dans un souci d'efficacité économique, l'Assemblée Générale Ordinaire décide de fixer, au titre de cette distribution, le montant minimum du versement par associé à un (1) euro. Elle décide, en conséquence, que tous les montants revenant aux associés, au titre de la présente résolution, net de l'imputation de leur dette éventuelle à l'égard de la SCPI, d'un montant effectif, par associé, inférieur à ce seuil seront conservés par la SCPI et lui seront définitivement acquis.

- (ii) au versement aux associés d'un montant complémentaire de 1,20 €. Cette distribution sera versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée.

Ces distributions seront mises en paiement au cours du deuxième semestre 2017.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier. Elle en approuve les conclusions et les conventions qui y sont mentionnées.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de la valeur nette comptable qui ressort à 166 029 206,65 €, soit 181,54 € pour une part.

### SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 184 952 707,96 €, soit 202,23 € pour une part.

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 215 064 581,78 €, soit 235,15 € pour une part.

### HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2016. En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, autorise la société de gestion à procéder aux charges et conditions qu'elle jugera convenables à la cession des actifs suivants :

- ✓ Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance à STRASBOURG (67000) ;
- ✓ Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa à SAINT-HERBLAIN (44800) ;
- ✓ Europarc - 3, rue Hermès à RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31520) ;

## PROJET DES RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 12 JUIN 2017

- ✓ 2, rue Kerautret Botmel - Bât. C à RENNES (35000) ;
- ✓ Atlantica I - 75, rue des Français Libres à NANTES (44000) ;
- ✓ 97, cours Gambetta à LYON (69003) ;
- ✓ Z.I. Aéronautique - 6, avenue Edouard Serres à COLOMIERS (31770) ;
- ✓ Z.A.C. du Canal - Campus D - 1, avenue de l'Europe à TOULOUSE (31000) ;
- ✓ Europarc - 7, rue Giotto à RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31520).

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2021.

### DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux, donner toutes suretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par la SCPI au bénéfice des banques prêteuses, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de la SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE.

Ces acquisitions donneront lieu à la perception par la Société de Gestion d'une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du crédit utilisée pour financer l'acquisition des actifs immobiliers. Toutefois, dans l'éventualité, où l'emprunt serait utilisé, en vue de refinancer une ligne de crédit précédemment souscrite, la Société de Gestion ne percevra aucune commission.

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2021.

### ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de Surveillance (soit 4), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, les 4 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non Élu
M. Thierry DUBROUIL (R)			
M. Jérôme JUDLIN (R)			
M. Georges QUENARD (R)			
INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE (IPBP), REPRESENTÉE PAR M. Didier SAMPIC (R)			
M. Gilles DEVALS (C)			

(R) : Candidat en renouvellement - (C) : Nouvelle candidature

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

# PROJET DES RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 12 JUIN 2017

## A TITRE EXTRAORDINAIRE

### DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise :

- des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion,

et après avoir été informée :

1. (i) du projet d'apport partiel d'actifs par la société AEW EUROPE à sa filiale détenue à 100%, la société CILOGER (ci-après, la « **Société Bénéficiaire** »), (ii) du projet de fusion-absorption de la société AEW EUROPE SGP par la Société Bénéficiaire, (iii) du projet de fusion-absorption de la société NAMI-AEW EUROPE par la Société Bénéficiaire, (iv) du projet de modification de la dénomination sociale de la Société Bénéficiaire – celle-ci étant renommée à l'issue de ces opérations « **AEW CILOGER** » et (v) plus généralement toutes les opérations liées (ci-après, la « **Restructuration Intra-Groupe** »),
2. de la modification en conséquence, dans le cadre de la Restructuration Intra-Groupe, de la société de gestion de la Société,
3. du dépôt d'un dossier par toutes les sociétés concernées par la restructuration auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) afin d'obtenir l'agrément de l'AMF sur la Restructuration Intra-Groupe,

Décide, sous conditions suspensives :

- (i) de l'agrément de l'AMF sur la Restructuration Intra-Groupe,
- (ii) de la réalisation de l'apport partiel d'actifs par la société AEW EUROPE à la Société Bénéficiaire,
- (iii) de la réalisation de la fusion-absorption de la société AEW EUROPE SGP par la Société Bénéficiaire,
- (iv) de la réalisation de la fusion-absorption de la société NAMI-AEW EUROPE par la Société Bénéficiaire,
- (v) de la modification de la dénomination sociale de la Société Bénéficiaire – celle-ci étant renommée « **AEW CILOGER** »,

De nommer CILOGER, sous sa nouvelle dénomination sociale « AEW CILOGER », en qualité de société de gestion statutaire, pour une durée indéterminée.

Cette nomination prendra effet à compter de la levée de la dernière des conditions suspensives mentionnées ci-avant telle que constatée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société Bénéficiaire. Entre la date de la présente assemblée et la date d'effet du changement de société de gestion, la société NAMI-AEW EUROPE continuera d'assurer la gestion de la Société et elle conservera l'ensemble des pouvoirs prévus par les statuts.

Dans l'hypothèse où toutes ces conditions suspensives ne seraient pas réalisées au plus tard le 31 décembre 2017, la société NAMI-AEW EUROPE conserverait son mandat de Société de Gestion statutaire.

### TREIZIÈME RÉSOLUTION

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, modifie sous réserve de la levée de l'ensemble des conditions suspensives prévues à la précédente résolution, l'article 18 des statuts comme suit :

#### « ARTICLE 18 - NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.

**La société AEW CILOGER, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP 07-000043, est désignée comme Société de Gestion pour la durée de la Société.**

Tous pouvoirs sont conférés à la Société de Gestion pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article. »

Dans l'hypothèse où toutes ces conditions suspensives ne seraient pas réalisées au plus tard le 31 décembre 2017, l'article 18 des statuts ne serait pas modifié.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs à la Société de gestion de constater la réalisation définitive de la modification des statuts.

### QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

# GOUVERNANCE DE LA SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE AU 31 DÉCEMBRE 2016

## SOCIÉTÉ DE GESTION

**Directeur Général**

**Directeur Général Délégué**

**Responsable de la Conformité  
et du Contrôle Interne**

## NAMI-AEW EUROPE

Monsieur Serge BATAILLIE  
(Madame Isabelle ROSSIGNOL à partir du 01/01/2017)

Monsieur Arsène MARQUES

Monsieur Rémi FONTENAIS  
(Madame Anne PARENT à partir du 01/01/2017)

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Président**

Monsieur Jean-Luc VANDAME

**Vice-Président**

Monsieur Thierry DUBROUIL  
Monsieur Jean-Philippe RICHON

**Membres**

Monsieur Serge BLANC  
Monsieur Philippe GEYER d'EUGNY  
Monsieur Patrick JEAN  
Monsieur Jérôme JUDLIN  
Monsieur Alain LANCON  
Monsieur Georges QUENARD  
Monsieur Patrice PERNOT  
Monsieur Bruno NEREGOWSKI  
Monsieur Bernard TETIOT  
Monsieur Patrick SCHARTZ  
ALCYON (représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE)  
Institution de Prévoyance Banque Populaire (IPBP)  
(représentée par Monsieur Didier SAMPIC)  
SC DU TILLEUL (représentée par Monsieur Richard VEBER)

**Commissaires aux Comptes**

DELOITTE & Associés, titulaire  
Représentée par Monsieur Sylvain GIRAUD  
BEAS, suppléant  
Représentée par Madame Mireille BERTHELOT

**Expert externe en évaluation**  
(au sens de la réglementation  
applicable aux SCPI)

BNP PARIBAS RE VALUATION FRANCE







## **FRUCTIRÉGIONS EUROPE**

Société Civile de Placement Immobilier

Capital social : 139 925 997 €

Siège social : 8-12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 Paris

Visa de l'autorité des marchés financiers SCPI n° 12-20 du 10 août 2012

Agrément AMF de la Société de Gestion NAMI - AEW Europe

n° GP-10000007 du 09 février 2010

8-12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 Paris

Téléphone : 01 78 40 33 00

Téléphone service clients : 01 78 40 33 03

Télécopie : 01 78 40 66 24

Internet : [www.namiaeweurope.com](http://www.namiaeweurope.com)

Mail : [infoscpi@namiaeweurope.com](mailto:infoscpi@namiaeweurope.com)