

# SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE

## RAPPORT ANNUEL

Exercice 2017



---

# Organes de direction et de contrôle

## SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

### Président

Monsieur Robert WILKINSON

### Directeurs Généraux Délégués

- Madame Isabelle ROSSIGNOL
- Monsieur Raphaël BRAULT

## SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Président

- Monsieur Jean-Luc VANDAME

#### Vice-présidents

- Monsieur Thierry DUBROUIL
- Monsieur Jean-Philippe RICHON

#### Membres du conseil

- Monsieur Serge BLANC
- Monsieur Philippe GEYER D'EUGNY
- Monsieur Patrick JEAN
- Monsieur Jérôme JUDLIN
- Monsieur Alain LANCON
- Monsieur Bruno NEREGOWSKI
- Monsieur Georges QUENARD
- Monsieur Patrice PERNOT
- Monsieur Patrick SCHARTZ
- Monsieur Bernard TETIOT
- ALCYON,  
représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE
- SC DU TILLEUL,  
représentée par Monsieur Richard VEBER
- IPBP représentée par Monsieur Didier SAMPIC

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

- **Titulaire :** DELOITTE & Associés,  
représentée par Monsieur Sylvain GIRAUD
- **Suppléant :** Cabinet BEAS,  
représentée par Madame Mireille BERTHELOT

### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

### DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

# SOMMAIRE

## RAPPORT DE GESTION

<b>ÉDITORIAL</b> .....	<b>2</b>
<b>LES DONNÉES ESSENTIELLES</b> .....	<b>4</b>
<b>LE PATRIMOINE IMMOBILIER</b> .....	<b>5</b>
<b>LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION</b> .....	<b>10</b>
<b>LE MARCHÉ DES PARTS</b> .....	<b>11</b>
<b>COMPTES ANNUELS ET ANNEXES</b> .....	<b>13</b>
Les comptes .....	13
L'annexe aux comptes annuels .....	16
<b>LES AUTRES INFORMATIONS</b> .....	<b>23</b>
Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices .....	23
Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM.....	24
<b>ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE AEW Ciloger</b> .....	<b>25</b>
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2018</b> .....	<b>26</b>
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b> .....	<b>28</b>
Le rapport sur les comptes annuels.....	28
Le rapport spécial sur les conventions réglementées .....	30
<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2018</b> .....	<b>31</b>
Ordre du jour .....	31
Les résolutions .....	31



# Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de FRUCTIRÉGIONS EUROPE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2017.

- Sur l'année 2017, 26,1 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France, un volume légèrement en baisse par rapport à 2016 (-3%), mais qui reste à un niveau élevé. Le marché a été porté par les grandes transactions de plus de 200 M€ qui représentent 36% du volume. Reflet de la forte collecte enregistrée sur les SCPI et OPCI, ces fonds sont devenus les investisseurs les plus actifs en représentant un peu plus du quart des transactions.
- Le marché des bureaux en Île-de-France clôture l'année avec près de 854 000 m<sup>2</sup> de surfaces commercialisées au 4<sup>e</sup> trimestre 2017, portant la performance globale pour 2017 à 2,6 millions de m<sup>2</sup> soit une hausse annuelle de 8%. 43% du volume global de la demande placée de l'année a été apporté par de grandes transactions (surface supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>). On compte 88 signatures en 2017 face à 65 signatures l'an dernier. Les surfaces intermédiaires (entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup>) enregistrent une légère baisse de 2%. Les transactions inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> enregistrent 167 transactions de moins qu'en 2016.

Le stock vacant passe sous le seuil des 3,4 millions de m<sup>2</sup>, soit un taux de vacance de 6,4%, taux le plus bas depuis 2009. L'offre de première main reste faible et ne représente plus que 14% de l'offre totale. À Paris, la situation de sous-offre est accentuée avec un taux de vacance de 3% en moyenne.

Face à un manque d'offre, la demande placée à Paris est en légère baisse fin 2017 (-2%). Cependant, le QCA réalise une belle performance en 2017 en dépassant 480 000 m<sup>2</sup> de demande placée, niveau observé pour la dernière fois en 2007. En 2017, c'est la première périphérie qui domine avec 48% de la demande placée (première couronne, croissant ouest et La Défense), avec une progression des transactions de 40% dans le croissant ouest et de 52% en première couronne. La Défense clôt l'année avec un recul de 36% des transactions par rapport à son record de 2016, faute de grandes offres et de produits neufs disponibles immédiatement.

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2017, le loyer prime facial est en hausse pour atteindre 775 €/m<sup>2</sup>/an dans le QCA et 510 €/m<sup>2</sup>/an à La Défense.

Avec 1 657 900 m<sup>2</sup> placés en 2017, le marché des bureaux en régions enregistre un nouveau record, en hausse de 7% par rapport à 2016 et de 22% par rapport à la moyenne 10 ans.

La hausse est portée par les transactions neuves, qui comptent pour un tiers du volume global, et par les surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>.

Lyon, Lille, Bordeaux et Toulouse, concentrent près de la moitié de la demande placée. Tandis que les marchés de Lille, Bordeaux et Aix-Marseille progressent sensiblement, les autres

métropoles sont stables ou accusent un léger repli. Lyon reste en première position avec une demande placée de 270 000 m<sup>2</sup>. En raison de la rareté de l'offre neuve sur certains marchés régionaux, les valeurs locatives moyennes augmentent dans le neuf. À l'inverse, les valeurs locatives moyennes de seconde main sont sous tension en raison de l'excès d'offre de seconde main qui n'a cessé d'être en hausse depuis 2011.

De nombreuses livraisons sont attendues pour 2018 notamment les projets de développement Euratlantique à Bordeaux, Euralille et Confluence.

- Pour ce qui concerne les commerces, le marché se contracte de 23% par rapport à 2016, en raison d'un manque de produits. Il se maintient toutefois à un niveau élevé avec 3,6 Mds€ échangés en 2017. D'une manière générale, les taux de rendement des actifs immobiliers semblent avoir atteint un plancher : 2,25% pour les meilleurs commerces parisiens, 3,5% pour les centres commerciaux et 4,25% pour les parcs d'activités commerciales.

Le contexte économique reste favorable au marché des commerces avec une reprise économique durable basée sur des taux d'intérêt bas. Après 1,9% de croissance sur l'année 2017, l'acquis de croissance mi-2018 s'établirait à 1,7%.

En 2017, tous les secteurs ont pu profiter de la hausse des ventes cet été (+5,3% en juillet) en particulier le secteur de l'habillement et de l'équipement de la maison. En novembre, les résultats consolidés du commerce spécialisé depuis début 2017 sont légèrement négatifs, à -0,1%, dû à un mois d'octobre difficile (-12,7%). Les concepts changent et les gammes s'élargissent dans l'ensemble des secteurs.

Les valeurs locatives « prime » restent stables pour les petites surfaces des centres-villes, qui restent des cibles de développement pour les enseignes. Dans les autres localisations secondaires, les valeurs locatives devraient connaître à terme une tendance baissière, car les enseignes, notamment internationales, ont davantage de force de négociation vis-à-vis des propriétaires.

À Paris, le pôle de la Rive Droite reste très demandé et totalise près de 75% des ouvertures parisiennes cumulées sur 2017. Le secteur de l'équipement de la personne (45%) est le secteur le plus actif en centre-ville suivi de la restauration (18%) et des services (11%).

En province, à Lyon et Marseille, les commercialisations de projets de centre-ville continuent de capter une majeure partie des transactions locatives.

Les centres commerciaux ont été favorisés par la conjoncture, accompagnée d'une hausse de la fréquentation en fin d'année (+3,4% en novembre). Le cumul des ouvertures au 3<sup>e</sup> trimestre totalise près de 70 000 m<sup>2</sup> dont une majorité portant sur

des extensions ou rénovations de sites existants (80%). En 2018, les surfaces de création seront majoritaires à 54%.

- Avec une collecte nette de 6,3 Mds€ en 2017, en progression de 14% par rapport à l'année 2016, les SCPI affichent un nouveau record depuis leur création il y a une quarantaine d'années. Amorcée en 2010, la progression régulière des montants collectés est une preuve de leur attractivité et de leur dynamisme.

Il faut toutefois noter que la collecte du second semestre (2,5 Mds€) a été sensiblement moins forte qu'au premier semestre (3,8 Mds€). Ce ralentissement de tendances s'explique par la volonté de certaines sociétés de gestion, dont AEW Ciloger, de freiner volontairement d'une manière drastique le rythme de la collecte, dans un contexte de raréfaction d'actifs immobiliers en adéquation avec les stratégies d'investissement.

Le marché secondaire des parts de SCPI d'immobilier d'entreprise connaît également une progression notable de 19%, et atteint un volume de transactions de 840 M€. Il fait toujours preuve d'une bonne liquidité avec des parts en attentes de vente ou de retrait qui restent limitées à 0,24% de la capitalisation.

Stimulée par la collecte primaire et secondaire, la capitalisation des SCPI affiche une hausse de 16% par rapport au début de l'année, et s'établit à un nouveau niveau historique de 50 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 17 Mds€ il y a 10 ans. Il faut également souligner la même tendance, quoique dans des proportions moindres, pour les OPCI « grand public » qui ont collecté 4 Mds€ en 2017, soit une hausse de 5% par rapport à 2016, et qui représentent désormais une capitalisation proche de 13 Mds€ contre à peine 1 Md€ en 2012.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse légèrement 63 Mds€.

- Dans un environnement de taux toujours très bas, les points marquants concernant FRUCTIRÉGIONS EUROPE sont les suivants :

- témoignage de l'attractivité de votre SCPI, la neuvième augmentation de capital ouverte le 15 septembre 2017 pour un montant à collecter de 25 M€ a été augmentée de 30% en décembre 2017 à 32,5 M€. Parallèlement, la date de clôture, prévue le 31 janvier 2018, a été repoussée au 28 février 2018. Sur l'exercice 2017, 116 785 parts ont été souscrites, représentant un montant total collecté de 26 860 550 €,

- un commerce en pied d'immeuble a été acquis dans le centre-ville de Metz (57) pour un montant de 6,3 M€. Il permet de diversifier le patrimoine de la SCPI, tout en conservant un caractère accessoire à cette typologie d'actif conformément à la stratégie d'investissement.

Parallèlement, les arbitrages d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité ont été poursuivis avec les cessions de quatre actifs pour un montant de 2,9 M€. Ces cessions ont dégagé une plus-value globale de 0,9 M€ (+51% par rapport aux prix de revient).

Compte tenu de toutes ces opérations et des fonds collectés dans le cadre de l'augmentation de capital, FRUCTIRÉGIONS EUROPE présente en fin d'exercice un solde à investir de 8,4 M€,

- le patrimoine de FRUCTIRÉGIONS EUROPE est réparti sur 63 sites pour une superficie avoisinant 107 000 m<sup>2</sup>. D'une valeur vénale (valeur d'expertise hors droits) de 196,3 M€, il est localisé à 18% en région parisienne et 82% en province, et comprend 81% de bureaux,

- la valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé de 1,1% à périmètre constant. Elle est supérieure de 10% à son prix de revient. À cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire,
- le résultat de FRUCTIRÉGIONS EUROPE a progressé de 15% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 11 271 449 €. Le montant distribué en 2017 s'élève à 11,05 € par part, en progression de 0,5% par rapport à 2016. Il intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 1,20 € sur la réserve de plus-values. Les réserves (reput à nouveau) ont pu être parallèlement confortées. Elles s'établissent en fin d'exercice à 4,65 € par part et représentent près de 5 mois de distribution courante,
- dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution 2017 de FRUCTIRÉGIONS EUROPE demeure attractif à 4,80%, et le prix acquéreur moyen de la part a substantiellement augmenté de 8%,
- lors de la dernière confrontation de l'exercice sur le marché secondaire organisé, le prix d'exécution s'est fixé à 206,00 €, soit un prix acquéreur de 224,54 €, en augmentation de 3% par rapport à celui de décembre 2016. Représentatif de la bonne liquidité du marché secondaire, le nombre de parts en vente à la clôture de l'exercice est de 0,29% des parts en circulation,
- sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de FRUCTIRÉGIONS EUROPE s'établissent à 4,71% sur dix ans et 6,93% sur quinze ans, également intéressants par rapport aux autres typologies courantes de placements.

Enfin, votre SCPI a été distinguée en avril 2018 par le magazine *Mieux Vivre Votre Argent* en recevant le « Grand Prix 2018 des SCPI de bureaux à capital fixe », grâce à ses performances au regard d'indicateurs tels que le taux d'occupation financier, la valorisation du patrimoine ou la politique de sécurisation des revenus.

**Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué de AEW Ciloger

# Les données essentielles

au 31 décembre 2017

## CHIFFRES CLÉS

Date de création 1995	Dernier prix d'exécution (net vendeur) 206,00 €
Capital ouvert depuis septembre 2017	Parts en attente de vente 0,29 % des parts
Terme statutaire 2094	Marché secondaire organisé réalisé sur l'année 11 793 parts pour 2 713 419 €
Nombre d'associés 5 075	Prix de souscription de l'augmentation de capital 230,00 €
Nombre de parts 1 031 334	Capitalisation au prix de souscription 237 206 820 €
Capital social 157 794 102 €	
Capitaux propres 191 936 400 €	
Capitaux collectés 195 889 174 €	

## PATRIMOINE

Nombre d'immeubles 63	Taux d'occupation financier 4 <sup>e</sup> trimestre 2017 90,56 %
Nombre de baux 173	Taux moyen annuel d'occupation physique 92,52 %
Surface 106 643 m <sup>2</sup>	Taux d'occupation physique au 31/12/17 93,59 %
Taux moyen annuel d'occupation financier 89,91 %	

## COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2017 <i>dont loyers</i>	19 396 194 € 13 332 181 €
Résultat de l'exercice	11 271 449 € soit 12,32 € par part
Revenu distribué	9 008 608 € soit 9,85 € par part (pour une part en jouissance au 1 <sup>er</sup> janvier 2017)
Plus-value sur cession d'immeubles distribuée :	1,20 € par part

## INDICATEURS DE PERFORMANCE

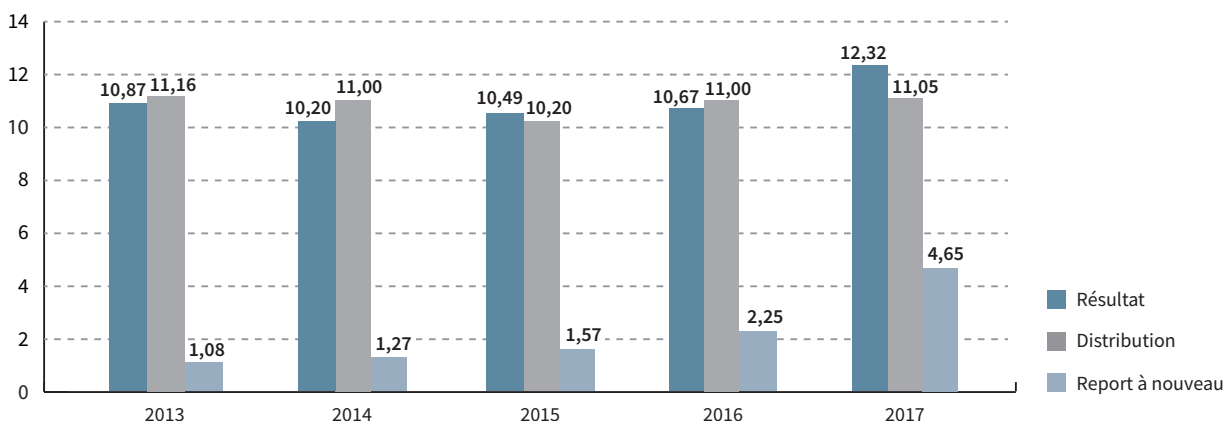
Taux de rentabilité interne 5 ans (2012-2017)	4,84 %
Taux de rentabilité interne 10 ans (2007-2017)	4,71 %
Taux de rentabilité interne 15 ans (2002-2017)	6,93 %
Taux de rentabilité interne 20 ans (1997-2017)	9,69 %
Taux de distribution/valeur de marché 2017	4,80 %
Variation du prix acquéreur moyen 2017	8,00 %

## VALEURS SIGNIFICATIVES

(EN EUROS)	Global	Par part
Valeur comptable	191 936 400	186,10
Valeur vénale/expertise	196 256 000	190,29
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>210 892 773</b>	<b>204,49</b>
Valeur de reconstitution	242 927 808	235,55

## RÉSULTAT, REVENU ET PLUS-VALUE DISTRIBUÉS, REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

En euros depuis 5 ans



Le report à nouveau de l'exercice 2017 a été abondé de 0,46 € par part en raison du changement comptable dans la méthode de provisionnement des gros travaux.

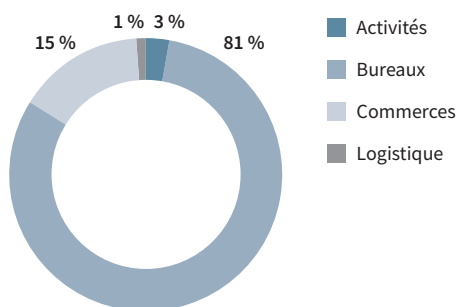


# Le patrimoine immobilier

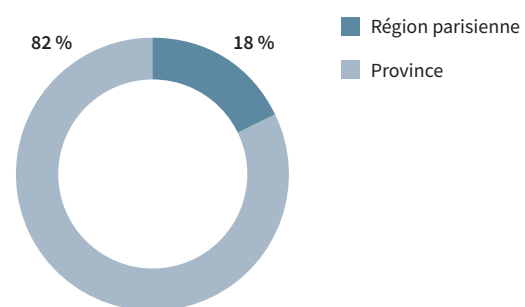
## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de FRUCTIRÉGIONS EUROPE se compose au 31 décembre 2017 de 63 immeubles pour une superficie de 106 643 m<sup>2</sup> localisés en valeur vénale à 18 % en région parisienne et 82 % en province. Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 81 %, de murs de commerces à hauteur de 15 %, de locaux d'activités à hauteur de 3 % et de locaux logistiques à hauteur de 1 %. FRUCTIRÉGIONS EUROPE détient uniquement des immeubles en direct.

Répartition économique du patrimoine  
(en % de la valeur vénale)



Répartition géographique du patrimoine  
(en % de la valeur vénale)



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Les montants totaux (en M€) des arbitrages en prix de vente et des investissements droits inclus réalisés durant les cinq derniers exercices sont les suivants.

### Arbitrages et investissements sur 5 ans

(EN M€)

Exercices	Arbitrages	Investissements
2013	13,78	9,90
2014	2,82	13,60
2015	1,68	7,64
2016	16,62	10,37
2017	2,89	6,32
<b>TOTAL</b>	<b>37,79</b>	<b>47,83</b>

### LES CESSIONS DE L'EXERCICE

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2017.

Cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit être pragmatique et s'adapter au marché.

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis de maintenir cette politique durant l'exercice, et de finaliser la cession de quatre actifs non stratégiques, dont certains vacants, pour un prix de vente total de 2 885 000 €.

#### Rennes (35) : 12, rue Kerautret Botmel

Il s'agit d'un plateau à usage de bureaux acquis en 1996. L'acte de vente a été signé le 24 mai 2017, pour un prix net vendeur de 250 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 124 100 €, soit + 109 % par rapport au prix de revient comptable (113 400 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 6 250 €. Par ailleurs, un impôt sur les plus-values de 8 685 € a été acquitté.

**Mérignac (33) : 5, avenue Apollo**

Il s'agit d'un plateau à usage de bureaux de 1 008 m<sup>2</sup> acquis en 1999. L'acte de vente a été signé le 22 décembre 2017, pour un prix net vendeur de 1 225 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 160 581 €, soit + 16 % par rapport au prix de revient comptable (990 919 €), sans impôt sur les plus-values et après imputation d'une commission d'arbitrage de 30 625 €.

**Colomiers (31) : 6, avenue Édouard Serres**

Il s'agit d'un plateau à usage de bureaux de 592 m<sup>2</sup> acquis en 1996. L'acte de vente a été signé le 27 décembre 2017, pour un prix net vendeur de 1 090 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 567 291 €, soit + 115 % par rapport au prix de revient comptable (495 459 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 27 250 €. Par ailleurs, un impôt sur les plus-values de 33 815 € a été acquitté.

**Rennes (35) : 12, rue Kerautret Botmel**

Il s'agit d'un plateau à usage de bureaux de 348 m<sup>2</sup> acquis en 1996. L'acte de vente a été signé le 29 décembre 2017, pour un prix net vendeur de 320 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 104 148 €, soit + 54 % par rapport au prix de revient comptable (191 852 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 8 000 €. Par ailleurs, un impôt sur les plus-values de 5 877 € a été acquitté.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value nette de 907 743 € par rapport au prix de revient (+ 51 %), après imputation d'une commission d'arbitrage totale sur les cessions de 72 125 € et d'un impôt sur les plus-values de 48 377 €.

Au 31 décembre 2017, compte tenu de ces cessions et de la distribution de plus-value opérée durant l'exercice, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 5 638 661 €, soit 5,47 € par part.

## L'EMPLOI DES FOND

Compte tenu des arbitrages et de l'investissement réalisé en 2017, ainsi que de l'augmentation de capital ouverte en septembre 2017, FRUCTIRÉGIONS EUROPE dispose en fin d'exercice d'un solde à investir de 8 378 358 €.

Un financement bancaire a été souscrit en 2015 auprès de la Banque Palatine et de LCL. Cet emprunt, d'une durée de 7 ans, est un crédit revolving d'un montant 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 % et la commission de non-utilisation est de 40 %.

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.

## INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, FRUCTIRÉGIONS EUROPE présentait un surinvestissement de 10 627 834 €.

La stratégie d'investissement de la SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE vise à acquérir majoritairement des immeubles de bureaux, ainsi qu'à titre complémentaire des actifs à usage de commerce, des actifs hôteliers ou des résidences gérées, des locaux d'activité ou de logistique, et, à titre accessoire, des locaux à usage d'habitation.

Ces actifs ont vocation à être situés en France et dans les principales métropoles régionales (en ce compris l'Île-de-France) ainsi que dans des principales métropoles régionales de la zone Euro situées hors de France dans la limite de 30 % maximum de la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

La société de gestion a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie de FRUCTIRÉGIONS EUROPE, de nature à renouveler le patrimoine de la SCPI sur des emplacements à potentiel avec des locataires à la signature confirmée.

À ce sujet, AEW Ciloger, en tant que société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales et sociales revêtent une importance primordiale. AEW Ciloger a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations Unies (PRI).

Les prospections engagées, en liaison avec les arbitrages et le recours éventuel à la facilité de caisse ou le crédit revolving mis en place en 2015, ont abouti à la réalisation d'une acquisition pour un montant de 6,3 M€ actes en mains.

**Metz (57) : 12, rue du Petit Paris**

Le 30 janvier 2017, un commerce en pied d'immeuble a été acquis dans le centre-ville de Metz (57) pour un montant frais inclus de 6,3 M€. Développant une surface de 2 155 m<sup>2</sup>, il permet de diversifier le patrimoine de la SCPI, tout en conservant un caractère accessoire à cette typologie d'actif conformément à la stratégie d'investissement.

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 %. Statutairement, l'emprunt ne peut excéder 25 % du capital social, soit 39 M€ au 31 décembre 2017.

Pour procéder à l'acquisition de l'immeuble sis à Metz, un tirage complémentaire de 5 M€ a été effectué sur le crédit revolving pour le porter à 10 M€.

Dans ce cadre, le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 145 625 €. Le montant de la commission de non-utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 132 690 €.

En euros	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>167 894 346</b>	<b>26 860 550</b>	<b>194 754 896</b>
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	6 891 193	- 1 252 532	5 638 661
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 7 798 244	-	- 7 798 244
- Achat d'immeubles	-174 603 607	- 4 159 111	- 178 762 718
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Achat de titres de participation contrôlés	-	-	-
- Frais d'acquisition	- 4 146 501	- 2 442 715	- 6 589 215
- Divers*	1 134 978	-	1 134 978
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>- 10 627 834</b>	<b>19 006 192</b>	<b>8 378 358</b>

\* Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.



## VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en direct, il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait FRUCTIRÉGIONS EUROPE de la vente de la totalité des actifs ;

- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

COÛT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	<b>178 762 718</b>
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	<b>196 256 000</b>

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	178 762 718		
Provisions pour gros entretiens	- 1 463 091		
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	-		
Autres éléments d'actifs	14 636 773	14 636 773	14 636 773
Valeur des immeubles (expertises) hors droits		196 256 000	
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			210 001 000
Commission de souscription théorique			18 290 035
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>191 936 400,31</b>	<b>210 892 773,46</b>	<b>242 927 808,13</b>
NOMBRE DE PARTS	1 031 334	1 031 334	1 031 334
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>186,10</b>	<b>204,49</b>	<b>235,55</b>

### État synthétique du patrimoine

AU 31 DÉCEMBRE 2017

	Prix de revient au 31/12/2017 (en euros)	Estimation hors droits au 31/12/2017 (en euros)	Variation Expertise/prix de revient (en %)	Estimation droits inclus au 31/12/2017 (en euros)	Estimation hors droits au 31/12/2016 (en euros)	Variation hors droits 2017/2016 (en %)	Variation hors droits 2017/2016 périmètre constant (en %)
Bureaux	159 953 818	177 406 000	10,91	189 831 000	171 059 000	3,71	1,82
Commerces	8 156 433	10 690 000	31,06	11 430 000	10 980 000	-2,64	-2,64
Locaux d'activités	10 652 468	8 160 000	-23,40	8 740 000	8 850 000	-7,80	-7,80
<b>TOTAUX</b>	<b>178 762 718</b>	<b>196 256 000</b>	<b>9,79</b>	<b>210 001 000</b>	<b>190 889 000</b>	<b>2,81</b>	<b>1,11</b>

Compte tenu des cessions et de l'investissement de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine enregistre une augmentation en valeur absolue de 2,8 %, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 2,4 %.

FRUCTIRÉGIONS EUROPE fait preuve en 2017 de performances satisfaisantes en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant l'investissement et les cessions de l'exercice) de 1,11 %.

Les actifs à dominante bureaux sont en progression de 1,8 %, alors que les actifs de commerces et les locaux d'activités diminuent respectivement de 2,6 % et 7,8 %.

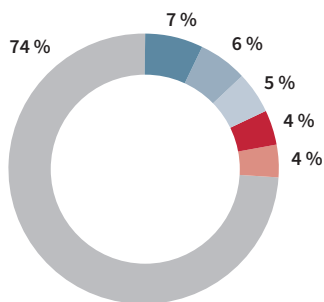
L'estimation totale du patrimoine immobilier est de 196,26 M€.

Au 31 décembre 2017, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 10 % et 17 % à leur prix de revient.

## DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 5 actifs sur 63 représentent 26% de la valeur vénale du patrimoine;



- 3 actifs représentent chacun 5% ou plus de la valeur globale du patrimoine. Ils sont tous divisés et loués à plusieurs locataires;
- 1 actif représente 7% de la valeur globale du patrimoine. Il est loué à plusieurs locataires.

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

### LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Durant l'exercice, l'acquisition et les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 106 643 m<sup>2</sup> contre 107 266 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2016 (-0,6%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a diminué de 5%.

L'activité locative de l'année 2017 fait ressortir un solde positif de 1917 m<sup>2</sup> entre les libérations (7 989 m<sup>2</sup>), et les relocations (9 906 m<sup>2</sup>).

Ce sont environ 16 000 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 9 906 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), 3 224 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et 2 956 m<sup>2</sup> de cessions d'immeubles.

Les départs, qui ont concerné 21 baux pour une surface moyenne de 380 m<sup>2</sup> et un montant de loyers total de 1,04 M€, sont concentrés à 26% sur deux sites : 1 079 m<sup>2</sup> de commerces à Plerin et 1 016 m<sup>2</sup> de bureaux à Ramonville-Saint Agne (Europarc Hermès).

Parallèlement, les prises à bail, ont concerné 24 locataires, pour une surface moyenne de 413 m<sup>2</sup> et un montant de loyers total de 1,59 M€. Elles sont concentrées pour près d'un tiers sur deux sites.

Par ailleurs, les renouvellements ont concerné 3 224 m<sup>2</sup> sur trois sites et ont sécurisé un montant de loyers total de 294 K€. Ce montant, reflet de négociations souvent tendues, est toutefois en contraction de 4% par rapport aux loyers sortants. Les renouvellements sont pour plus de la moitié relatifs au site de Balma (2 068 m<sup>2</sup>).

Compte tenu du solde locatif positif et des cessions, les surfaces vacantes au 31 décembre 2017 s'établissent à 6 839 m<sup>2</sup> pour 16 lots, en nette diminution par rapport à l'année précédente (8 730 m<sup>2</sup>). Elles représentent une valeur locative de marché de 745 K€.

Les surfaces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> vacantes au 31 décembre 2017 sont concentrées sur deux actifs : Plerin (1 079 m<sup>2</sup> de commerces) et Ramonville-Saint Agne (1 016 m<sup>2</sup> de bureaux).

### LES TAUX D'OCCUPATION

Les taux d'occupation sont calculés sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

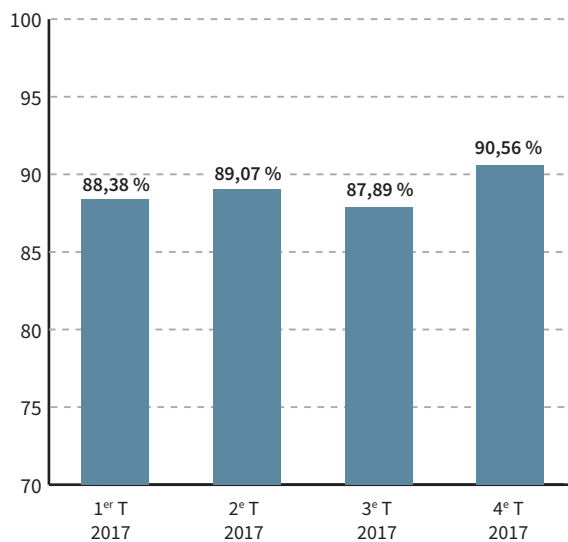
Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine.

Calculé au 31 décembre 2017, il s'établit à 93,59%, en amélioration par rapport au 31 décembre 2016 (91,86%). Il est en moyenne de 92,52% sur l'exercice, contre 91,53% l'année précédente.

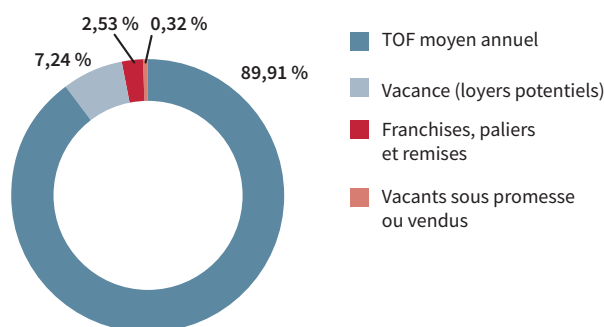
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de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

Il s'établit en progression, à 90,56% au quatrième trimestre 2017, contre 89,36% au quatrième trimestre 2016.

### TOF trimestriels

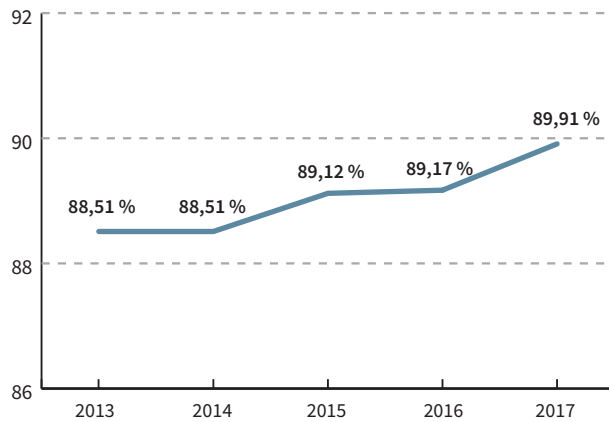


### Décomposition du TOF annuel 2017



En moyenne sur l'année, le taux d'occupation financier suit également une tendance haussière, à 89,91 % contre 89,17 % l'année précédente.

#### Évolution des TOF moyens annuels sur 5 ans

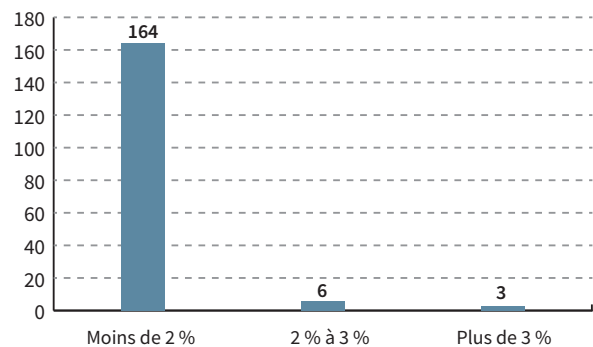


#### DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2017, la SCPI compte 173 locataires (176 en 2016). Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 164 locataires (166 en 2016) représentent chacun moins de 2 % de la masse de loyers. La division des risques 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 des loyers HT facturés



#### LES TRAVAUX

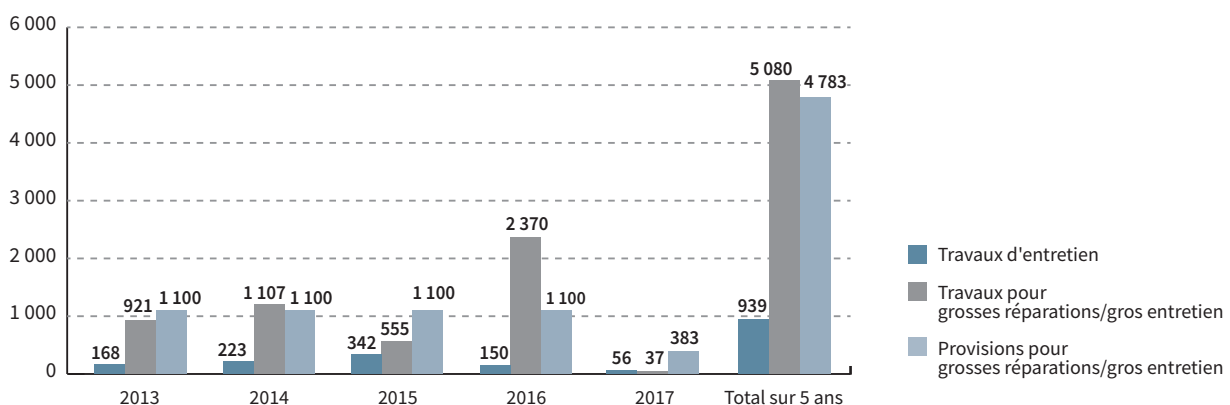
Au cours de l'année 2017, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 93 K€. Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 55 656 € en 2017 (150 072 € en 2016). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 188 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien (anciennement grosses réparations) a été passée pour un montant de 383 192 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2017 un montant total de 1 463 091 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2017, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 36 911 € (2 369 528 € en 2016). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 1,02 M€.

#### Travaux et provisions pour grosses réparations/gros entretien (en K€)



#### LES CONTENTIEUX

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 181 263 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées d'un montant de 76 306 €, suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues, le solde net de l'exercice 2017 est une charge de 104 957 €.

Au 31 décembre 2017, le cumul des provisions est de 260 817 €. L'impact net des locataires douteux sur l'exercice est de 1,3 % des loyers facturés (0,84 % en 2016).

# Les résultats et la distribution

**Le résultat de FRUCTIRÉGIONS EUROPE a progressé de 15% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 11 271 449 €. Le montant distribué en 2017 s'élève à 11,05 € par part, en progression de 0,5% par rapport 2016. Il intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 1,20 € sur la réserve de plus-values. Les réserves (report à nouveau) ont pu être parallèlement confortées. Elles s'établissent en fin d'exercice à 4,65 € par part et représentent près de 5 mois de distribution courante.**

**Dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution 2017 de FRUCTIRÉGIONS EUROPE demeure attractif à 4,80%, et le prix acquéreur moyen de la part a substantiellement augmenté de 8%.**

Le résultat de l'année s'élève à 11 271 449 € en hausse de 15% par rapport à l'exercice précédent (1,5 M€ en valeur absolue). Même si les loyers se sont contractés de 5% (-0,7 M€ en valeur absolue), les charges relatives à la rénovation du patrimoine (entretien, gros entretien, provision pour gros entretien) se sont réduites de 3,1 M€.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part, qui était de 2,20 € par part au titre du premier trimestre 2017 a été porté à 2,40 € pour les deux trimestres suivants, puis à 2,85 € pour le quatrième trimestre. Par ailleurs, au titre du second trimestre, un prélèvement de 1,20 € par part sur la réserve des plus-values a été mis simultanément en distribution avec le revenu courant. Au total, le montant distribué en 2017, pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier, se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 9,85 € par part, à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 12,32 € ;
  - et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 1,20 € (10,9% du montant distribué),
- soit un montant total distribué de 11,05 € par part (11,00 € en 2016, intégrant une distribution de plus-value de 1,00 €).

Le différentiel entre le résultat et le revenu courant distribué a permis de conforter le report à nouveau (réserves) à hauteur de 2,47 € par part.

Par ailleurs, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, des changements dans le Plan Comptable applicable aux SCPI et dans la méthodologie de provisionnement des travaux ont généré une reprise sur provision qui a été affectée directement au report à nouveau. En conséquence, ce dernier a été abondé d'un montant de 479 049 € soit 0,46 € par part.

Ainsi, au 31 décembre 2017, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 4 795 324 €, soit 4,65 € par part.

Il représente à cette date une réserve de près de 5 mois de distribution courante (2,7 mois à la fin de l'année 2016) qui permet à FRUCTIRÉGIONS EUROPE, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Le prix d'achat moyen de la part de l'exercice, à 230,01 € est en nette augmentation de 8% par rapport à l'exercice précédent, et quasi égal au prix de souscription de l'augmentation de capital en cours en fin d'exercice (230,00 €). À noter qu'au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI à dominante bureaux s'établit à 2,02%.

Le prix moyen de FRUCTIRÉGIONS EUROPE a connu une évolution positive de 9,5% sur 5 ans et de 5% sur 10 ans.

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

Le taux de distribution 2017 de FRUCTIRÉGIONS EUROPE diminue à 4,80% (5,17% en 2016), conséquence de la forte augmentation du prix acheteur moyen de la part sur l'exercice. Parallèlement, à l'échelon national, le taux de distribution des SCPI de bureaux s'est contracté de 0,23 point de base pour s'établir à 4,33%.

Le taux de distribution de FRUCTIRÉGIONS EUROPE demeure à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire.

À la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2017/prix de souscription au 31/12/2017) s'établit également à 4,80%.

En matière de Taux de Rentabilité Interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2017 sur la base du prix d'exécution, la performance de FRUCTIRÉGIONS EUROPE est également intéressante sur le long terme. Les taux sont de 4,71% et 6,93% pour des périodes de respectivement 10 ans et 15 ans.

## L'évolution du prix de la part (EN EUROS)

	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements*	Prix acquéreur moyen de l'année**	Taux de distribution sur valeur de marché en %***	Report à nouveau cumulé par part
2013	210,00	11,16	210,13	5,30%	1,08
2014	210,37	11,00	207,58	5,30%	1,27
2015	206,01	10,20	210,56	4,84%	1,57
2016	211,46	11,00	212,96	5,17%	2,25
<b>2017</b>	<b>218,00</b>	<b>11,05</b>	<b>230,01</b>	<b>4,80%</b>	<b>4,65</b>

\* Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

\*\* Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire et secondaire organisés pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

\*\*\* Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.



# Le marché des parts

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ PRIMAIRE

Témoignage de l'attractivité de votre SCPI, la neuvième augmentation de capital ouverte le 15 septembre 2017 pour un montant à collecter de 25 M€ a été augmentée de 30 % en décembre 2017 à 32,5 M€. Parallèlement, la date de clôture, prévue le 31 janvier 2018, a été repoussée au 28 février 2018. Sur l'exercice 2017, 116 785 parts ont été souscrites, représentant un montant total collecté de 26 860 550 €.

Fermée à la souscription depuis février 2013, FRUCTIRÉGIONS EUROPE a lancé sa neuvième augmentation de capital le 15 septembre 2017, afin de permettre de renouveler le patrimoine et d'améliorer ainsi la diversification et la mutualisation des risques.

Cette augmentation de capital portait sur 108 696 parts à souscrire au prix de 230,00, soit un montant en nominal de 16 630 488 € et des capitaux à collecter (nominal + prime d'émission) de 25 000 080 €. La date de clôture de l'augmentation de capital était fixée au 31 janvier 2018, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date.

Utilisant les pouvoirs conférés par les statuts, la société de gestion a décidé le 18 décembre 2017 de majorer le montant de l'augmentation de capital en cours dans la limite de 30 % de celle-ci, par l'émission de 32 608 parts supplémentaires portant le total à collecter à 32 499 920 €, et de repousser la date de clôture au 28 février 2018.

Dans ce cadre, durant l'exercice 2017, 116 785 parts ont été souscrites par 413 associés, représentant un montant total collecté de 26 860 550 €.

Au 31 décembre 2017, le nombre total de parts émises est de 1 031 334, pour un capital social de 157 794 102 € et des capitaux collectés de 195 889 874 €.

Au 31 décembre 2017, le capital est réparti entre 5 075 associés, composés à hauteur de 56 % de personnes physiques et de 44 % de personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 30 %. Le plus gros porteur de parts détient 6,1 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 42 000 € (203 parts) au dernier prix d'exécution.

### Le détail des augmentations de capital

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé) (en euros)	Capital social (nominal) (en euros)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) (en euros)
Au 31/12/2013	Société fermée	914 549	139 925 997	168 826 012
Au 31/12/2014	Société fermée	914 549	139 925 997	168 826 012
Au 31/12/2015	Société fermée	914 549	139 925 997	168 826 012
Au 31/12/2016	Société fermée	914 549	139 925 997	169 029 324
<b>AU 31/12/2017</b>	<b>SOCIÉTÉ OUVERTE</b>	<b>1 031 334</b>	<b>157 794 102</b>	<b>195 889 874</b>

Date de création : 24 octobre 1995

Capital initial : 762 245,09 euros

Nominal de la part : 153 euros

### L'évolution du capital

	Montant du capital nominal au 31/12 (en euros)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12* (en euros)
2013	139 925 997	7 841 190	914 549	4 850	955 500	210,00
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
<b>2017</b>	<b>157 794 102</b>	<b>26 860 550</b>	<b>1 031 334</b>	<b>5 075</b>	<b>2 022 331</b>	<b>230,00</b>

\* Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession ou prix de souscription de l'augmentation de capital.

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Compte tenu de l'augmentation de capital en cours, le volume de parts échangées sur le marché secondaire organisé est en nette diminution de 27 % par rapport à 2016. Lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution s'est fixé à 206,00 €, soit un prix acquéreur de 224,54 €, en augmentation de 3 % par rapport à celui de décembre 2016. Représentatif de la bonne liquidité du marché secondaire, le nombre de parts en vente à la clôture de l'exercice est de 0,29 % des parts en circulation.

Sur l'ensemble de l'année, le volume des parts échangées est en nette diminution par rapport à celui observé l'année dernière, passant de 16 154 parts à 11 793 (-27 %).

En matière de montants de transactions, la tendance est similaire, passant de 3 440 188 € à 2 713 419 €. La hausse en moyenne du prix fait cependant évoluer le pourcentage dans une proportion inférieure (-21 %).

Sur l'ensemble de l'exercice, le nombre de parts en vente a diminué de 10 %, passant de 21 442 en 2016 à 19 367, et parallèlement le nombre de parts à l'achat s'est renforcé de 17 %, passant de 27 509 en 2016 à 32 186.

Toutefois, si le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 0,6 sur l'année (1 part à l'achat pour 0,6 à la vente), il s'est détérioré à 3 (1 part à l'achat pour 3 à la vente) au 4<sup>e</sup> trimestre impacté par un courant acheteur affaibli, l'augmentation de capital en cours captant une partie des acquéreurs.

Lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution s'est fixé à 206,00 €, soit un prix acquéreur de 224,54 €, en augmentation de 3 % par rapport à celui de décembre 2016.

Le prix acquéreur moyen calculé sur le seul marché secondaire s'établit à 230,09 €, très proche du prix de souscription de l'augmentation de capital en cours.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix d'exécution de la part sur une année a une signification relative eu égard aux fluctuations ponctuelles pouvant intervenir.

L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, fixe dans le cas de FRUCTIRÉGIONS EUROPE, qui conditionne la formation du prix vendeur (prix d'exécution).

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une surcote de 0,7 % par rapport à la valeur de réalisation 2017 (204,49 € par part). Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 5 % par rapport à la valeur de reconstitution 2017 (235,55 € par part).

Le marché secondaire organisé de FRUCTIRÉGIONS EUROPE demeure liquide. Le nombre de parts en vente en fin d'exercice, soit 3 002, représente 0,29 % des parts en circulation au 31 décembre 2017 (0,24 % en moyenne nationale).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le marché secondaire organisé présente un taux de rotation de 1,14 %, à comparer à 2,05 % pour l'ensemble des SCPI à dominante bureaux.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 36 parts ont été échangées (1 transaction).

Dans un souci d'harmonisation entre les différentes SCPI gérées par AEW Ciloger et de meilleure lisibilité, de nouvelles modalités de fonctionnement concernant les dates de confrontation et de jouissance des parts lors des échanges sur le marché secondaire (organisé et de gré à gré) seront appliquées à compter du 2 janvier 2018.

La confrontation sur le marché des parts se tiendra le dernier mercredi ouvré de chaque mois à 16 h 00 ; les ordres et les pièces complémentaires devront être réceptionnés au plus tard la veille de la confrontation à 16 h 00.

À compter du 2 janvier 2018, à défaut de respecter ces nouvelles dates, les associés participeront à la confrontation suivante.

En cas de cession, le vendeur cessera de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit attaché aux parts à partir du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre de la SCPI. L'acheteur en acquerra la jouissance à cette même date.

### L'évolution des conditions de cession

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens*	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2013	20 557	2,34 %	1 017	9 302
2014	25 322	2,77 %	1 269	29 335
2015	16 371	1,79 %	404	19 239
2016	17 826	1,95 %	112	19 200
<b>2017</b>	<b>11 829</b>	<b>1,29 %</b>	<b>3 002</b>	<b>17 811</b>

\* Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

# Comptes annuels et annexes

## LES COMPTES

### État du patrimoine

AU 31 DÉCEMBRE 2017

	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs bilantielles 31/12/2017	Valeurs estimées* 31/12/2017	Valeurs bilantielles 31/12/2016	Valeurs estimées* 31/12/2016
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	178 721 977	196 256 000	174 603 607	190 889 000
Immobilisations en cours	40 741	0	0	0
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0	0	0	0
Gros entretiens	-1 463 091	0	-2 638 108	0
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
	0	0	0	0
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>177 299 627</b>	<b>0</b>	<b>171 965 499</b>	<b>190 889 000</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
	0	0	0	0
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	1 910 652	1 910 652	1 510 495	1 510 495
Autres créances	12 156 090	12 156 090	7 819 756	7 819 756
Provisions pour dépréciation des créances	-260 817	-260 817	-155 860	-155 860
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	29 174 394	29 174 394	2 886 925	2 886 925
<b>TOTAL III</b>	<b>42 980 319</b>	<b>42 980 319</b>	<b>12 061 316</b>	<b>12 061 316</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
	0	0	0	0
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-13 347 512	-13 347 512	-8 018 069	-8 018 069
Dettes d'exploitation	-8 711 323	-8 711 323	-4 669 443	-4 669 443
Dettes diverses	-6 602 724	-6 602 724	-5 697 634	-5 697 634
<b>TOTAL IV</b>	<b>-28 661 559</b>	<b>-28 661 559</b>	<b>-18 385 146</b>	<b>-18 385 146</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	318 014	318 014	387 538	387 538
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	0	0	0	0
<b>TOTAL V</b>	<b>318 014</b>	<b>318 014</b>	<b>387 538</b>	<b>387 538</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>191 936 400</b>		<b>166 029 207</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE**</b>		<b>210 892 773</b>		<b>184 952 708</b>

\* Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

\*\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier.

## LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017

<b>Capitaux propres comptables</b> <b>Évolution au cours de l'exercice (EN EUROS)</b>	Situation de clôture 2016	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture 2017
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	139 925 997		0	139 925 997
Capital en cours de souscription	0		17 868 105	17 868 105
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	29 103 327		0	29 103 327
Primes d'émission en cours de souscription	0		8 992 445	8 992 445
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	- 11 944 745		- 2 442 715	- 14 387 459
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Écarts de réévaluation	0			0
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>6 891 193</b>		<b>-1 252 532</b>	<b>5 638 661</b>
<b>Réserves</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
<b>Report à nouveau*</b>	<b>1 435 751</b>	<b>617 683</b>	<b>479 049</b>	<b>2 532 483</b>
<b>Résultat en instance d'affectation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Résultat de l'exercice	9 763 173	- 9 763 173	11 271 449	11 271 449
Acomptes sur distribution**	- 9 145 490	9 145 490	- 9 008 608	- 9 008 608
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>166 029 207</b>	<b>0</b>	<b>25 907 194</b>	<b>191 936 400</b>

\* L'impact du passage de la PGR à la PGE sur le report à nouveau s'élève à 479 049 €.

\*\* Y compris l'acompte versé en janvier 2018.



<b>Compte de résultat</b> AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EUROS)	Exercice 2017	Exercice 2016
	31/12/2017	31/12/2016
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	13 332 181	14 037 065
Charges facturées	4 356 937	7 330 006
Produit des participations contrôlées	0	0
Produits annexes	147 102	295 165
Reprises de provisions pour gros entretien	1 483 669	2 369 528
Reprises de provisions pour créances douteuses	76 306	119 497
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>19 396 194</b>	<b>24 151 261</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-4 356 937	-7 330 006
Travaux de gros entretiens	-36 911	-2 369 528
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-55 656	-150 072
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-383 192	-1 100 000
Autres charges immobilières	-1 045 712	-1 277 182
Dépréciation des créances douteuses	-181 263	-80 898
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-6 059 670</b>	<b>-12 307 686</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)</b>	<b>13 336 525</b>	<b>11 843 575</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	2 613 366	1 247 219
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>2 613 366</b>	<b>1 247 219</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la société de gestion	-3 651 273	-2 133 237
Charges d'exploitation de la société	-702 099	-887 862
Diverses charges d'exploitation	-51 001	-10 160
Dotations aux amortissements d'exploitation	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-4 404 373</b>	<b>-3 031 258</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>	<b>-1 791 007</b>	<b>-1 784 039</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	4 358	354
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>4 358</b>	<b>354</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-278 427	-298 216
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>-278 427</b>	<b>-298 216</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>	<b>-274 069</b>	<b>-297 862</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	0	1 500
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0</b>	<b>1 500</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)</b>	<b>0</b>	<b>1 500</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>11 271 449</b>	<b>9 763 173</b>

## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

### CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, en application de ces règlements, les SCPI intègrent les éléments suivants :

- en remplacement de la Provision pour Grosses Réparations (PGR), la Provision pour Gros Entretien (PGE), déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

Seul le passage de la PGR à la PGE aura un impact chiffré dans les comptes annuels, dont l'effet sera comptabilisé à l'ouverture de l'exercice en RAN.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années et rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux. La nouvelle méthode est calculée de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée et l'impact du changement de méthode à l'ouverture a été comptabilisé en « report à nouveau » à l'ouverture de l'exercice ;

- la détermination du coût d'acquisition comprend désormais outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :
  - les droits de mutation,
  - les honoraires ou commissions,
  - les frais d'actes liés à l'acquisition,
  - les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les autres méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilancielle, sont inscrites à leur coût d'acquisition + Frais et accessoires. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement ANC 2016-03, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

### 1 - FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice 2017, FRUCTIRÉGIONS a cédé 4 actifs pour un montant de 2 885 K€.

Au cours de l'exercice 2017, FRUCTIRÉGIONS a acquis 1 actif pour un montant de 5 910 K€.

### 2 – INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

#### 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, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée générale des associés du 23 mai 2012.

Son mandat a été renouvelé pour 5 ans lors de l'Assemblée générale du 17 juin 2016. Au titre de l'exercice écoulé, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION 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.

### 3 – INFORMATIONS DIVERSES

État du patrimoine au 31 décembre 2017

#### 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.

#### 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'État ;
- 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 HT de la créance, sous déduction du dépôt de garantie ;
- des créances sur cessions d'immeubles.

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.

Cet emprunt est accompagné d'une facilité de caisse accordée de 5 000 000 euros au taux Euribor 3 mois (ou 0 si négatif) + 1 %.

#### 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 dû 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 sont atteints.

### COMPTE DE RÉSULTAT

#### 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 hormis les reprises de PGE.

#### Produits financiers

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

#### 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).

#### 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 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Ces charges comprennent également les commissions d'arbitrage.

#### Charges financières

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt.

### Immobilisations locatives

AU 31 DÉCEMBRE 2017

	A	B	D	E
	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	171 380 780	5 910 000	1 791 630	175 499 150
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	3 222 827	0	0	3 222 827
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	40 741	0	40 741
<b>TOTAL</b>	<b>174 603 607</b>	<b>5 950 741</b>	<b>1 791 630</b>	<b>178 762 718</b>

### Actifs immobilisés

AU 31 DÉCEMBRE 2017

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				<b>0</b>
Frais d'augmentation de capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Dépôts et cautionnements versés	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Ventilation des immeubles en cours 2017 (en euros)**

	Début d'exercice 2017	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2017
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				
Autres	0	40 741	0	40 741
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>40 741</b>	<b>0</b>	<b>40 741</b>

**LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2017**

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

**Inventaire détaillé du patrimoine immobilier**

AU 31 DÉCEMBRE 2017

		Zone géographique*	Surface en m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2017	Prix de revient 2016	
<b>BUREAUX</b>									
Biot	06410	PA de Sophia-Antipolis - Green Side I - 400, avenue de Roumanille	PR	1 637	1999	2 073 307	-	2 073 307	2 073 307
Marseille	13002	19/21, rue Mires et boulevard de Paris	PR	449	2013	1 600 000	-	1 600 000	1 600 000
	13002	18/20, La Canebière	PR	2 546	2016	9 690 000	-	9 690 000	9 690 000
	13011	Parc de la Roseraie - 16, traverse de Buzine - Bât. B1	PR	1 100	2008	2 370 000	40 375	2 410 375	2 370 000
Aix-en-provence	13090	1330, av. Jean Guilibert de la Lauzière - Europarc de Pichauray - Bât. B10	PR	1 169	2001	1 485 113	-	1 485 113	1 485 113
		1330, av. Jean Guilibert de la Lauzière - Europarc de Pichauray - Bât. B09	PR	981	2001	1 227 215	-	1 227 215	1 227 215
Toulouse	31000	Parc de Candie - 23, avenue Champollion	PR	1 960	1996	945 184	-	945 184	945 184
		Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier (Bureaux)	PR	2 194	1999	2 439 184	-	2 439 184	2 439 184
		Z.A.C. du Canal - Campus D - 1, avenue de l'Europe	PR	683	1996	335 388	-	335 388	335 388
		12, rue Michel Labrousse - Bât. 6	PR	671	2000	725 657	-	725 657	725 657
		12, rue Michel Labrousse - Bât. 4	PR	1 201	2004	1 578 450	-	1 578 450	1 578 450
Balma	31130	75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (1 <sup>er</sup> et 4 <sup>e</sup> )	PR	2 931	2007	6 450 000	71 000	6 521 000	6 521 000
Toulouse	31200	3, chemin des Daturas	PR	4 014	2013	6 500 000	-	6 500 000	6 500 000
Ramonville-saint-agne	31520	Europarc - 3, rue Hermès	PR	1 016	1996	716 510	-	716 510	716 510
		Europarc - 7, rue Giotto	PR	512	1996	228 674	255 390	484 064	484 064
Colomiers	31770	Z.I. Aéronautique - 6, avenue Édouard Serres	PR			Vendu le 27/12/2017		495 459	
Bordeaux	33000	1, place Ravezies et boulevard Godard	PR	4 588	2011	11 000 000	-	11 000 000	11 000 000
Merignac	33700	Parc Cadera Sud - 5, avenue Apollo	PR			Vendu le 22/12/2017		990 919	
		3, allée Pierre Gilles de Gennes	PR	2 100	2010	3 585 000	-	3 585 000	3 585 000
		6, allée Pierre Gilles de Gennes	PR	817	2010	1 340 000	-	1 340 000	1 340 000
Montpellier	34000	183, avenue Henri Becquerel	PR	2 416	2012	4 940 000	-	4 940 000	4 940 000
Rennes	35000	Parking Mercure - 5, rue Paul-Louis Courier	PR		1996	152 449	-	152 449	152 449
		12, rue Kerautret Botmel - Bât. C	PR			Vendu le 24 mai 2017 / 29 décembre 2017		305 252	
Nantes	44000	Atlantica I - 75, rue des Français Libres	PR	4 098	1996	6 038 097	-	6 038 097	6 038 097
	44300	Technoparc de l'Aubinière - Bât. 10 - 10, impasse des Jades	PR	749	2000	861 337	-	861 337	861 337
Carquefou	44470	5 rue l'Hôtellerie	PR	2 827	1996	1 981 837	306 735	2 288 572	2 288 572
Saint-herblain	44800	Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa	PR	2 228	2005	3 136 500	69 288	3 205 788	3 205 788
Metz	57000	12, rue du Petit Paris	PR	2 155	2017	5 910 000	-	5 910 000	
Lille	59000	7, boulevard Louis XIV	PR	1 965	1996	2 202 888	-	2 202 888	2 202 888
Wasquehal	59290	Château Blanc 2 - Bât. 2 - 20, allée du Château Blanc	PR	2 601	2005	4 326 317	34 710	4 361 027	4 361 027

\* PR: province. IDF: Île-de-France.

## Inventaire détaillé du patrimoine immobilier

AU 31 DÉCEMBRE 2017

			Zone géographique*	Surface en m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2017	Prix de revient 2016
Villeneuve d'Ascq	59650	14, rue Heloise - Parc Scientifique de la Haute-Borne - Europarc - B5	PR	1 162	2005	1 805 000	-	1 805 000	1 805 000
		rue de l'Harmonie - Parc Scientifique de la Haute-Borne - Bat D	PR	1 453	2015	3 200 000	-	3 200 000	3 200 000
		rue de l'Harmonie - Parc Scientifique de la Haute-Borne - Bat E	PR	1 453	2015	3 055 000	-	3 055 000	3 055 000
Strasbourg	67000	1, rue Jacob Meyer	PR	988	1996	609 796	-	609 796	609 796
		11, rue Jacob Meyer	PR	1 932	1996	1 692 184	295 788	1 987 972	1 987 972
		Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance	PR	717	1996	609 796	126 538	736 334	736 334
		13, rue de la Nuée Bleue	PR	179	1996	213 429	-	213 429	213 429
		Le Sébastopol - 3, quai Kléber	PR	594	1996	472 592	46 408	519 000	519 000
Schiltigheim	67300	202, route de Colmar	PR	258	1996	294 426	-	294 426	294 426
		1, rue de la Haye	PR	1 171	2006	2 160 000	1 944	2 161 944	2 161 944
		Espace Européen de l'Entreprise - 1, allée d'Helsinki	PR	1 338	2006	2 150 000	10 503	2 160 503	2 160 503
Lyon	69003	Espace Européen de l'Entreprise - 14, avenue de l'Europe - 17, rue de La Haye	PR	1 671	2009	2 990 000	-	2 990 000	2 990 000
		20, rue de La Villette	PR	2 464	2006	8 480 134	1 530	8 481 664	8 481 664
		97, cours Gambetta	PR	1 103	1996	1 280 572	-	1 280 572	1 280 572
Ecully	69130	97, cours Gambetta	PR	0	2004	330 500	-	330 500	330 500
		1, chemin Jean-Marie Vianney	PR	3 082	2004	5 240 000	37 744	5 277 744	5 277 744
Saint-Priest	69800	Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B1	PR	771	1999	974 911	-	974 911	974 911
		Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. A1	PR	1 002	2004	1 714 905	-	1 714 905	1 714 905
		Parc Technologique de Lyon - 4, place Berthe Morisot - Bât. A3	PR	1 205	2005	2 034 761	-	2 034 761	2 034 761
		Parc Technologique de Lyon - 5, place Berthe Morisot - Bât. A2	PR	1 009	2005	1 745 995	-	1 745 995	1 745 995
		Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B4	PR	1 898	2006	3 407 492	-	3 407 492	3 407 492
Boulogne-Billancourt	92100	63, rue de l'Est	IDF	755	1996	1 600 715	835 800	2 436 515	2 436 515
Clichy	92110	28/32, rue Petit	IDF	1 148	2004	2 850 000	-	2 850 000	2 850 000
Suresnes	92150	22, rue Nieuport	IDF	923	1996	1 166 235	89 075	1 255 310	1 255 310
		31/35, rue Gambetta	IDF	1 812	2006	3 800 000	926 135	4 726 135	4 726 135
Gennevilliers	92230	9/11, allée des Pierres Mayettes	IDF	3 407	2014	7 400 000	-	7 400 000	7 400 000
Asnières-sur-Seine	92600	163, quai du Docteur Dervaux	IDF	1 976	2010	10 010 000	366	10 010 366	10 010 000
Roissy-en-France	95700	Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. E - 165, avenue du Bois de la Pie	IDF	1 530	1996	1 676 939	-	1 676 939	1 676 939
<b>TOTAL BUREAUX</b>				<b>86 608</b>		<b>156 804 489</b>	<b>3 149 328</b>	<b>159 953 818</b>	<b>155 794 706</b>
<b>LOCAUX COMMERCIAUX</b>									
Marseille	13002	101/105, boulevard de Paris et rue Melchior Guinot	PR	490	2013	1 800 000	-	1 800 000	1 800 000
Plerin	22190	rue du Pont	PR	4 532	2014	5 508 000	-	5 508 000	5 508 000
Nantes	44000	Place Graslin - 1, rue Gresset	PR	289	1996	472 592	-	472 592	472 592
Lille	59000	7, rue Nationale	PR	378	1996	363 395	12 446	375 841	375 841
<b>TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX</b>				<b>5 689</b>		<b>8 143 987</b>	<b>12 446</b>	<b>8 156 433</b>	<b>8 156 433</b>
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉ</b>									
Balma	31130	ZI de Vidailhan - 10, rue des Frères Peugeot	PR	816	1996	228 674	8 735	237 408	237 408
Mions	69780	ZA de la Pesselière - 7, rue de Vaucanson - Bât. C	PR	7 750	2005	5 770 000	-	5 770 000	5 770 000
Bussy-Saint-Georges	77600	7, boulevard de Strasbourg - 12, avenue Gutenberg	IDF	5 780	2004	4 552 000	93 060	4 645 060	4 645 060
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ</b>				<b>14 346</b>		<b>10 550 674</b>	<b>101 794</b>	<b>10 652 468</b>	<b>10 652 468</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>106 643</b>		<b>175 499 150</b>	<b>3 263 568</b>	<b>178 762 718</b>	<b>174 603 607</b>

\* PR: province. IDF: Île-de-France.

**État des créances et des dettes**

	Créances		Dettes	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EUROS)</b>				
Créances locataires	827 436	823 604	Emprunt	10 000 000
Charges locatives	1 083 216	686 891	Intérêts courus sur emprunt	73 333
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	3 274 179
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>1 910 652</b>	<b>1 510 495</b>	<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>13 347 512</b>
Créances fiscales	186 045	138 578	Locataires créditeurs	445 532
Fournisseurs débiteurs	240 536	194 832	Provisions charges locatives	5 854 138
Syndics	7 560 487	5 496 535	Gérants	2 188 190
Autres débiteurs	4 169 023	1 989 812	Fournisseurs	2 581
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>12 156 090</b>	<b>7 819 756</b>	Dettes fiscales	220 882
Provisions pour locataires douteux	-260 817	-155 860	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>8 711 323</b>
			Autres dettes d'exploitation	2 481 624
			Associés	4 121 101
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>-260 817</b>	<b>-155 860</b>	<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>6 602 724</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>13 805 925</b>	<b>9 174 391</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>28 661 559</b>
				<b>18 385 146</b>

**État des provisions**

	Au 31/12/2016	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprise liée au passage de PGR en PGE	Reprises consommées	Au 31/12/2017
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>							
Grosses réparations	2 638 108	-479 049	383 192	74 540	-479 049	1 483 669	1 463 091
Risques et charges	0		0	0		0	0
Créances douteuses	155 860		181 263	7 313		68 993	260 817
<b>TOTAL</b>	<b>2 793 968</b>	<b>-479 049</b>	<b>564 454</b>	<b>81 853</b>	<b>-479 049</b>	<b>1 552 662</b>	<b>1 723 908</b>

**Variation de la provision pour gros entretien 2017 (EN EUROS)**

Montant provision 2016	Dotation		Reprise		Montant provision 2017
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1 <sup>er</sup> janvier 2017	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 1 <sup>er</sup> janvier 2017	
2 638 108	0	383 192	74 540	1 483 669	1 463 091
		383 192		1 558 209	

	Montant provision 01/01/2017	Durée	Montant
Dépenses prévisionnelles sur N+1	1 555 778	5	170 053
Dépenses prévisionnelles sur N+2	345 088	4	642 538
Dépenses prévisionnelles sur N+3	323 991	3	453 645
Dépenses prévisionnelles sur N+4	183 894	2	149 310
Dépenses prévisionnelles sur N+5	229 357	1	47 545
<b>TOTAL</b>	<b>2 638 108</b>		<b>1 463 091</b>

## VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2017

<b>Ventilation charges immobilières non récupérables</b> (EN EUROS)	2017	2016
Impôts et taxes non récupérables	311 715	204 787
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	55 656	150 072
Charges non récupérables	665 004	916 457
Pertes sur créances irrécouvrables	68 993	155 938
Dotations pour créances douteuses	181 263	80 898
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>1 282 630</b>	<b>1 508 152</b>

<b>Ventilation charges immobilières récupérables</b> (EN EUROS)	2017	2016
Impôts et taxes diverses	2 228 463	2 430 687
Charges immobilières refacturables	2 076 523	4 848 307
Autres charges refacturables	51 950	51 012
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>4 356 937</b>	<b>7 330 006</b>

<b>Ventilation des charges d'exploitation de la société</b> (EN EUROS)	2017	2016
Honoraires Commissaires aux comptes	20 058	20 058
Honoraires Notaires	405 000	32
Honoraires Dépositaire	34 547	35 512
Honoraires de commercialisation	-	-
Cotisations	50	55
Frais d'acquisition des immeubles	9 431	-
Frais de cession des immeubles	-	-
Autres frais	114 019	685 314
Contribution Économique Territoriales	118 994	146 891
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>702 099</b>	<b>887 862</b>

<b>Ventilation des diverses charges d'exploitation</b> (EN EUROS)	2017	2016
Rémunération des conseils	51 000	8 294
Charges diverses	1	1 866
<b>TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>51 001</b>	<b>10 160</b>

<b>Ventilation des commissions</b> (EN EUROS)	2017	2016
Commissions Gestion Immobilière	1 399 290	1 474 862
Commissions Gestion Administrative	-	-
Commissions sur arbitrages	229 652	658 375
Commissions de souscription	2 022 331	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>3 651 273</b>	<b>2 133 237</b>

**DÉCOMPOSITION DES EMPRUNTS 2017 (EN EUROS)**

<b>Ventilation par maturité résiduelle</b>	Jusqu'à 1 an	1-5 ans	> 5 ans	Total
<b>EMPRUNT À TAUX FIXE*</b>	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
<b>EMPRUNT À TAUX VARIABLE</b>	<b>10 000 000</b>	-	-	<b>10 000 000</b>
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	10 000 000	-	-	10 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>10 000 000</b>	-	-	<b>10 000 000</b>

**Ventilation par nature d'actifs**

	Exercice 2017	Exercice 2016
Emprunts immobiliers	10 000 000	5 000 000
Autres emprunts	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>10 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>MONTANT DES EMPRUNTS</b>	<b>10 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

**\* Emprunt à taux fixe**

Nom de l'emprunt	Banque	Taux	Échéance	Pénalités de remboursement anticipé	Valeur Tirage
TIRAGE PALATINE	PALATINE	EURIBOR + Marge 1,5%	10/02/18		5 000 000
TIRAGE PALATINE	PALATINE	EURIBOR + Marge 1,5%	31/01/18		5 000 000

**Financement 2017 (EN EUROS)**

Au 31.12.2017, cet emprunt a été utilisé comme suit

Montant de la dette totale	20 000 000 €
Montant tiré au 31/12/2017	10 000 000 €
Intérêts sur tirage	145 625 €
Commissions de non-utilisation	63 167 €
Étalement du CAP	69 524 €
Facilité de caisse	111 €
Montant moyen tiré	9 580 000 €
Taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP)	1,52%
Taux moyen annualisé global	1,39%
Ratio d'endettement (LTV)	-8,06%

**Engagements hors bilan 2017 (EN EUROS)**

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Dettes garanties (nantissements, hypothèques)</b>		
<b>Engagements donnés</b>		
Actifs sous promesse	563 000	
<b>Engagements reçus</b>		
Ligne de crédit non tirée	10 000 000	15 000 000
Facilité de caisse	5 000 000	5 000 000
<b>Garanties données</b>		
<b>Garanties reçues</b>		
<b>Aval, cautions</b>		
Cautions reçues des locataires	995 600	962 818





## Les autres informations

### ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	16,50	89,73%	15,44	97,66%	15,77	94,68%	15,67	91,98%	14,74	83,73%
Produits financiers avant P.L.	0,01	0,05%	0,01	0,06%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,03%
Produits divers	1,88	10,22%	0,36	2,28%	0,89	5,32%	1,37	8,02%	2,86	16,24%
<b>TOTAL</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>17,60</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commissions de gestion	1,70	9,24%	1,58	9,99%	1,63	9,78%	2,33	13,69%	3,99	22,68%
Autres frais de gestion	3,85	20,94%	1,99	12,59%	2,46	14,78%	1,31	7,69%	1,13	6,42%
Entretien du Patrimoine	1,22	6,63%	1,56	9,87%	0,98	5,88%	2,76	16,16%	0,10	0,57%
Charges locatives non récupérables	0,59	3,21%	0,56	3,54%	0,52	3,12%	1,40	8,20%	1,14	6,50%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>7,36</b>	<b>40,02%</b>	<b>5,69</b>	<b>35,99%</b>	<b>5,59</b>	<b>33,56%</b>	<b>7,79</b>	<b>45,73%</b>	<b>6,36</b>	<b>36,17%</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
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%
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
Pour travaux	0,20	1,09%	-0,11	-0,70%	0,59	3,54%	-1,39	-8,14%	-1,20	-6,83%
Autres	-0,04	-0,22%	0,03	0,19%	-0,02	-0,14%	-0,04	-0,23%	0,11	0,63%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,16</b>	<b>0,87%</b>	<b>-0,08</b>	<b>-0,51%</b>	<b>0,57</b>	<b>3,40%</b>	<b>-1,43</b>	<b>-8,37%</b>	<b>-1,09</b>	<b>-6,20%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>7,52</b>	<b>40,89%</b>	<b>5,61</b>	<b>35,48%</b>	<b>6,17</b>	<b>37,03%</b>	<b>6,37</b>	<b>37,36%</b>	<b>5,28</b>	<b>29,97%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>10,87</b>	<b>59,11%</b>	<b>10,20</b>	<b>64,52%</b>	<b>10,49</b>	<b>62,97%</b>	<b>10,67</b>	<b>62,64%</b>	<b>12,32</b>	<b>70,03%</b>
Variation du report à nouveau	-0,29	-1,58%	0,20	1,27%	0,29	1,75%	0,67	3,92%	2,47	14,06%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	11,16	60,69%	10,00	63,25%	10,20	61,22%	10,00	58,69%	9,85	55,97%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	11,16	60,69%	10,00	63,25%	10,20	61,22%	10,00	58,69%	9,85	55,97%

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM

### GESTION DE LA LIQUIDITÉ

#### Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE

AEW Ciloger dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la Société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5% de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100% de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est estimé à environ 5 mois.

### LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

La SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est particulièrement dynamique. Dans ce contexte les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

### LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (AIFM)

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), AEW Ciloger a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés. En conformité avec l'article 22-2 de la Directive AIFM, les informations sont mentionnées dans le rapport annuel de AEW Ciloger, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de AEW Ciloger, à première demande.

### EFFET DE LEVIER

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition :

- **la méthode dite « brute »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers ;
- **la méthode dite de « l'engagement »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

Levier selon Méthode Brute	=	91 %
Levier selon Méthode Engagement	=	105 %

### EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers des SCPI agissent en tant qu'experts en évaluation immobilière et non en tant qu'experts externes. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

- expert en Évaluation : BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France ;
- responsabilité à hauteur de 20 M€ maximum.



# Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne de AEW Ciloger

La gérance de la SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW Ciloger, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). La société AEW Ciloger a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW Ciloger. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité ;
- séparation effective des fonctions des collaborateurs ;
- optimisation de la sécurité des opérations ;
- couverture globale des procédures opérationnelles ;
- suivi et contrôle des délégués.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction de AEW Ciloger.

- Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.
- **le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto-contrôle ou de personnes dédiées au contrôle ;
  - **le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles ;
  - **le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires de AEW Ciloger.



# Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée générale ordinaire du 19 juin 2018

Mesdames, Messieurs,

**Agissant 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 2017.**

Au cours de nos différentes réunions, la société de gestion nous a fourni toutes les informations et explications nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

Le 26 juin 2017, le rapprochement des entités du groupe AEW Europe, dont NAMI-AEW Europe, et la société CILOGER s'est concrétisé. Depuis cette date, la dénomination de la société de gestion de notre SCPI est donc AEW Ciloger. Nous avons exprimé l'année dernière, dans notre rapport, un avis favorable sur les résolutions afférentes et présentées à l'Assemblée générale extraordinaire de juin 2017.

## COLLECTE DE CAPITAUX

Afin de renouveler son patrimoine, notre SCPI a lancé le 15 septembre 2017 sa première augmentation de capital depuis 2013 pour un montant à collecter de 25 M€. Prévue pour être achevée le 31 janvier 2018, la date de clôture a été repoussée au 28 février 2018 et le montant à collecter a été porté à 32,5 M€.

Votre Conseil de surveillance a été très attentif aux conditions de cette augmentation de capital et, notamment, au niveau du prix de souscription qui a été fixé à 230,00 €.

À la date du 31 décembre 2017, 116 785 nouvelles parts ont ainsi été émises pour un montant total collecté de 26,86 M€.

La rémunération de la société de gestion au titre de cette augmentation de capital s'établit en 2017 à 2 022 331 €.

## ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

La politique d'arbitrage menée maintenant depuis plusieurs années s'est poursuivie au cours de l'année 2017. La société de gestion nous a systématiquement tenus informés des cessions engagées.

Conformément aux autorisations obtenues en Assemblée générale des associés, 4 actifs ont été cédés au cours de l'exercice 2017 pour un montant total de 2,9 M€. Les prix de cession sont à chaque fois supérieurs aux prix de revient comptable, faisant ressortir pour l'ensemble de ces opérations une plus-value nette de 907 K€ (après impôt sur les plus-values et une commission d'arbitrage de 72 125 € versée à la société de gestion).

Nous prenons acte que le programme d'arbitrages sera poursuivi. En privilégiant des cessions notamment à des acquéreurs utilisateurs, il vise à saisir des opportunités et adapter le patrimoine.

Parallèlement, dans un marché immobilier où la compétition entre investisseurs est exacerbée compte tenu des fonds disponibles à placer, FRUCTIRÉGIONS EUROPE a renforcé la diversification de son patrimoine avec un investissement de qualité dans le centre-ville d'une métropole régionale.

Notre SCPI a ainsi acquis un commerce en pied d'immeuble dans le centre-ville de Metz pour un montant de près de 6,3 M€.

Les caractéristiques détaillées de cet investissement nous ont été présentées par la société de gestion. Votre Conseil constate que cette opération répond, dans l'ensemble, aux critères de la politique d'investissement de la SCPI. Les actifs de commerces restent accessoires dans la stratégie d'investissement (cette typologie représente 15% du patrimoine à la clôture de l'exercice).

Le conseil est particulièrement attaché au maintien par la société de gestion de la politique suivie jusqu'ici par FRUCTIRÉGIONS EUROPE qui donne une large place aux actifs de bureaux dans les principales métropoles régionales.

Votre conseil est par ailleurs également attentif à ce qu'un premier investissement puisse se faire en zone euro, puisque notre SCPI peut y détenir un maximum de 30% de son patrimoine. Nous devrions pouvoir réaliser en 2018 une telle opération dans de bonnes conditions.

Compte tenu des cessions d'actifs précitées et de l'investissement de l'exercice, notre SCPI présente en fin d'année un solde à investir de 8,4 M€, qui devrait être épuisé en 2018.

## VALEURS DU PATRIMOINE

À l'occasion du Conseil de surveillance du 12 mars 2018, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2017 par BNP REAL ESTATE VALUATION FRANCE 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 et pour les augmentations de capital éventuelles.

Nous relevons que les valeurs de réalisation et de reconstitution, au 31 décembre 2017, sont en progression, s'établissant respectivement par part à 204,49 € (+1,1% par rapport au 31/12/2016) et 235,55 € (+0,2% par rapport au 31/12/2016).

Cette hausse s'explique principalement par la performance satisfaisante de notre patrimoine en matière de valorisation. Il s'est apprécié en 2017, selon l'expertise, de 1,1% à périmètre constant pour atteindre 196,3 M€.

## GESTION IMMOBILIÈRE

Votre conseil s'est attaché à surveiller l'évolution de la gestion du patrimoine immobilier de notre société.

La société de gestion nous a, ainsi, fait part des décisions significatives prises dans ce domaine ainsi que des modifications apportées à la situation locative des immeubles.

Nous constatons que pour la seconde année consécutive le taux d'occupation financier du patrimoine en fin d'exercice s'est amélioré. Au 31 décembre 2017, il s'établit à 90,56% contre 89,36% à la fin de l'exercice antérieur et 88,10% fin 2015.

Cette amélioration de la situation locative, résulte d'une moindre vacance de surfaces (6 839 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2017 contre

8730 m<sup>2</sup> en début d'année).

Nous suivons particulièrement les efforts entrepris par la société de gestion en vue d'améliorer encore le taux d'occupation de notre patrimoine.

Nous avons bien noté que les clauses d'indexation des loyers ont été appliquées et que, malgré l'engagement de quelques procédures de recouvrement, l'encaissement des loyers s'est effectué pour l'essentiel dans des délais normaux.

Nous constatons à cet égard que la dotation aux provisions pour créances douteuses a augmenté du fait de l'adoption d'une méthode de provisionnement plus contraignante. Elle représente 1,40 % des loyers facturés en 2017 contre 0,6 % au titre de l'exercice précédent.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 36911 € de travaux pour gros entretien ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 55656 €.

Notre société a provisionné au titre de la provision pour gros entretien (anciennement provision pour grosses réparations) la somme de 383 192 € sur l'exercice clos le 31 décembre 2017, et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

Après dotation et reprise au titre de l'exercice 2017, la provision pour gros entretien s'établit à 1 463 091 € au terme de ce dernier contre 2 638 108 € au 31/12/2016.

À noter, que suite à une modification des règles comptables au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (remplacement de la Provision pour Grosses Réparations (PGR) par la Provision pour Gros Entretien (PGE)) telle que décrit dans l'annexe comptable, une somme de 479 049 € a été réaffectée au report à nouveau.

## RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Les comptes sociaux de FRUCTIRÉGIONS EUROPE qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux comptes, ont été examinés comme les années précédentes par votre conseil.

Le résultat de notre SCPI ressort à un montant de 12,32 € par part contre 10,67 € par part en 2016, soit + 15 %.

La proposition de distribution des produits ci-dessus s'établit à 9,85 € par part, avec une mise en report à nouveau de 2,47 € par part. Le report à nouveau à l'issue de ladite distribution s'établira donc à 4,65 € par part.

Par ailleurs, le montant des plus-values réparti au cours de l'exercice ressort à 1,20 € par part. En tenant compte de ce dernier chiffre, 11,05 € ont ainsi été versés aux associés au titre de l'exercice 2017 (11,00 € en 2016).

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société a atteint 1 399 290 € HT, soit 9 % des produits locatifs HT encaissés conformément aux statuts.

## MARCHÉ SECONDAIRE

Sur l'année 2017, 11 793 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé (- 27 % par rapport à 2016), représentant un volume de transactions de 2 713 419 € (- 21 % par rapport à 2016). La rémunération perçue par la société de gestion au titre des cessions de parts s'est élevée à 17 811 € (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 moyen annuel d'acquisition constaté en 2017 ressort à 230,09 €, en très nette progression de 8 % par rapport à 2016. Cette évolution favorable témoigne de l'intérêt constant des épargnants pour FRUCTIRÉGIONS EUROPE.

Au 31 décembre 2017, 0,29 % des parts sont en attente de vente.

À noter que des nouvelles modalités concernant les dates de confrontation et de jouissance des parts lors des échanges sur le marché secondaire (organisé et de gré à gré) seront appliquées en 2018. Elles sont explicitées dans chaque bulletin trimestriel.

## REVUE STRATÉGIQUE ET PLAN DE DÉVELOPPEMENT A 5 ANS DE FRUCTIRÉGIONS EUROPE

En 2015, nous vous faisons part des orientations et adaptations que votre Conseil avait arrêtées 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 ;
4. un ratio d'endettement limité à 10 % de la valeur hors droits des actifs immobiliers ;
5. la possibilité de se mettre en suremploi dans la limite de 10 M€ pour anticiper la collecte ou le produit des arbitrages ;
6. le maintien de la forme de SCPI à capital fixe.

La société de gestion a poursuivi 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.

## 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 5 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 2017 :

- M. Bruno NEREGOWSKI ;
  - M. Jean-Philippe RICHON ;
  - M. Bernard TETIOT ;
  - M. Patrice PERNOT ;
  - SCI ALCYON représentée par M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE.
- Ces membres ont fait part de leur souhait d'être à nouveau candidat à un poste au Conseil de surveillance.

Nous vous précisons que 5 postes sont à pourvoir.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

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

**Compte tenu de ce qui précède, nous vous invitons à adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.**

Pour le Conseil de surveillance

**Jean-Luc VANDAME**

Président du Conseil de surveillance



# Rapports du Commissaire aux comptes

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'Assemblée générale de la société civile de placement immobilier,

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le premier paragraphe de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de référentiel comptable suite à l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017 du règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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 de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux délais de paiement clients et fournisseurs n'est pas mentionnée dans le rapport de gestion.

## RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly-Sur-Seine, le 15 mai 2018

Le Commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

**Sylvain GIRAUD**

## LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

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 estimées 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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 AEW Ciloger**  
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.

Au titre de l'exercice 2017, le montant imputé sur la prime d'émission s'élève à 2022 331 euros HT ;

- 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 2017, le montant comptabilisé en charges s'élève à 1 399 289,95 euros HT ;

- 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 2017, le montant de la commission d'arbitrages comptabilisée s'élève à 229 651,59 euros ;

- 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 2017.

Votre Assemblée générale du 12 juin 2017 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 2017.

Neuilly-Sur-Seine, le 15 mai 2018

Le Commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

**Sylvain GIRAUD**





# Assemblée générale ordinaire du 19 juin 2018

## ORDRE DU JOUR

1. Lecture :
  - du rapport de la société de gestion ;
  - du rapport du Conseil de surveillance ;
  - des rapports du Commissaire aux comptes.
2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et quitus à donner à la société de gestion.
3. Approbation des conventions réglementées.
4. Approbation de la valeur comptable déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
7. Affectation du résultat.
8. Autorisation donnée à la société de gestion de céder des éléments du patrimoine.
9. Nomination de membres du Conseil de surveillance.
10. Pouvoirs aux fins de formalités.

## LES RÉOLUTIONS

### Première résolution

Après avoir entendu le rapport de la société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2017 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion AEW Ciloger.

### Deuxième résolution

L'Assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

### Troisième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 191 936 400,31 €, soit 186,10 € pour une part.

### Quatrième 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 210 892 773,46 €, soit 204,49 € pour une part.

### 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 de reconstitution qui ressort à 242 927 808,13 €, soit 235,55 € pour une part.

### Sixième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 11 271 449,05 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 2 053 433,74 euros et de l'impact du changement de méthode comptable des provisions pour travaux (passage d'une provision pour grosse réparation à une provision pour gros entretien) de 479 048,89 euros, forme un revenu distribuable de 13 803 931,68 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de : 9 008 607,56 euros ;
- au report à nouveau, une somme de : 4 795 324,12 euros.

### Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires autorise, la société de gestion à céder des éléments du patrimoine immobilier, y compris lot par lot, dans les conditions fixées par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier et par les statuts. À ce titre, la société de gestion percevra un honoraire d'arbitrage conformément à l'article 21 des statuts.

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 2018.

#### Huitième 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 5), 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 2020, les 5 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix.

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.

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non élu
M. Jean-Philippe RICHON (R)			
M. Bernard TETIOT (R)			
ALCYON représentée par M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE (R)			
M. Patrice PERNOT (R)			
M. Bruno NEREGOWSKI (R)			

#### Neuvième résolution

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.

# FRUCTIREGIONS EUROPE

## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2018

### ADDENDUM

Suite à une erreur matérielle, la huitième résolution présentée dans le rapport annuel de l'exercice 2017 et soumise à l'assemblée générale du 19 juin 2018 est incomplète.  
Le texte ci-dessous annule et remplace ladite résolution.

#### HUITIEME RESOLUTION

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 5), 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 2020, les 5 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix.

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.

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non élu
M. Jean-Philippe RICHON (R)			
M. Bernard TETIOT (R)			
ALCYON représentée par M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE (R)			
M. Patrice PERNOT (R)			
M. Bruno NEREGOWSKI (R)			
M. Karl JAOUEN (C)			
Société Civile des VALLEES DE LA MOSELLE, DU RHIN ET DE LA SCARPE représentée par M. Pascal MORTELETTE (C)			

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

Crédits photos: AEW Ciloger.  
Conception-réalisation: [www.kazoar.fr](http://www.kazoar.fr)  
Mai 2018



## **FRUCTIRÉGIONS EUROPE**

**Société Civile de Placement Immobilier**

au capital de 157 794 102 euros  
403 028 731 RCS PARIS

Siège social :  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n° 17-31 en date du 23/06/2017.



**Société de gestion de portefeuille**

Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

Siège social :  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS  
Tél. : 01 78 40 53 00  
infoscpi@eu.aew.com  
[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Signatory of:

