

# FRUCTIPIERRE FRUCTIRÉGIONS EUROPE

## BULLETIN TRIMESTRIEL

4<sup>ème</sup> trimestre 2016

n° 04 • 2016



## ÉDITORIAL

Les résultats de l'exercice 2016 sont conformes aux prévisions et se traduisent par le versement d'un revenu incluant la distribution de plus-values, de 22,5 € par part pour Fructipierre, à l'identique de l'exercice précédent, et de 11€ pour Fructirégions Europe en progression 0,80 € par rapport à 2015.

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

Les taux d'occupation de Fructipierre s'améliorent, l'occupation physique progressant de 84 à 87 % en six mois, toutefois le taux d'occupation financier reste impacté par l'effet de latence tenant aux franchises accordées aux locataires.

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

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

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

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

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

## CONJONCTURE

### Marché de l'investissement

- 19,6 milliards d'euros ont été investis en Ile-de-France en immobilier d'entreprise en 2016.
- Cette performance, en léger recul par rapport à 2015 (-4 %), reste supérieure de 45 % à la moyenne sur 10 ans.
- 323 transactions ont été enregistrées en 2016 sur le marché francilien de l'investissement, un nombre record supérieur à ceux enregistrés historiquement (245 en moyenne par an au cours des 10 dernières années).
- Le marché francilien de l'investissement reste très nettement dominé par les investisseurs français (69 % des montants investis). Toutefois, les investisseurs étrangers ont été plus actifs en fin d'année avec plusieurs transactions d'envergure.
- Les taux de rendement des bureaux sont restés stables au 4<sup>ème</sup> trimestre, à 3,00 % dans le QCA et à 4,25 - 4,75 % à La Défense. L'écart entre les taux obligataires longs (232 points de base avec l'OAT) demeure attractif pour les investisseurs.

### Marché de bureaux

#### Île-de-France

- La demande placée en Île-de-France a totalisé près de 670 000 m<sup>2</sup> au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, portant le volume d'activité à plus de 2,4 millions de m<sup>2</sup> au cumul de l'année.
- Soutenu par le dynamisme des grands mouvements d'entreprises, la demande placée en 2016 a progressé de 7 % par rapport à 2015.
- Avec 65 transactions pour un total de 891 000 m<sup>2</sup>, les transactions d'envergure ont davantage soutenu le marché en comparaison avec l'année 2015.

Suite page suivante

## CONJONCTURE *suite*

- Les secteurs les plus actifs restent Paris, avec plus d'un million de m<sup>2</sup> placés, et la Défense (+93 % en un an).
- Le taux de vacance est en diminution significative, notamment dans Paris où il ne dépasse pas 3,2 %. La Défense repasse également sous la barre des 10 % de surfaces vacantes.
- Dans les marchés les plus actifs au niveau locatif et avec une forte tension sur l'offre, les loyers commencent à se négocier à la hausse sur les bureaux de première main. Les loyers faciaux de seconde main restent globalement stables.

### Régions

- Le marché lyonnais cumule près de 200 000 m<sup>2</sup> à fin septembre 2016.
- Les grandes transactions ont permis d'atteindre ce résultat en hausse de 10 % par rapport à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2015.
- Le segment de surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup> reste toujours très actif, représentant 81 % du nombre de transactions signées en 2016, en hausse par rapport à la moyenne décennale.
- Le loyer prime reste stable à 300 € HT/m<sup>2</sup>/an sur les immeubles de grande hauteur sur le secteur Part-Dieu ainsi que sur le cœur historique de la Presqu'île.

7, place René Clair • Boulogne Billancourt (92)



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

### Marché des commerces

- Selon l'INSEE, après avoir vivement progressé au premier trimestre 2016 (+1,1 %), dopée notamment par le changement de standard de diffusion télévisuelle et la vente des billets de l'Euro de football, la consommation des ménages a stagné pendant deux trimestres. D'ici mi-2017, elle redémarrerait pour retrouver une croissance plus proche de celle du pouvoir d'achat (+0,5 % au quatrième trimestre 2016 puis +0,3 % par trimestre au premier semestre 2017). Mi-2017, l'acquis de croissance de la consommation s'établirait à +1,0 % après +1,5 % en moyenne en 2016.
- En décembre 2016, la confiance des ménages reste stable : l'indicateur qui la synthétise se maintient à 99, juste au-dessous de sa moyenne de longue période (100).
- Sur le marché immobilier, la demande est portée par les secteurs de la beauté haut-de-gamme et la restauration. Le secteur de la mode reste également actif.
- La compétition entre les enseignes établies et les nouveaux entrants internationaux est exacerbée, entraînant des repositionnements dans le réseau de distribution en privilégiant les magasins les plus performants.
- Dans les métropoles régionales, les enseignes recherchent particulièrement des emplacements avec de grandes surfaces sur les axes les plus fréquentés, de manière à améliorer leur visibilité.
- En réponse à cette demande, les projets de rénovation ou d'extension se multiplient dans les villes comme Paris, Lyon, Nice, Nantes et Lille.
- Les loyers restent stables à l'exception de Paris sur les artères de luxe.

Sources : AEW Europe, MBE Conseil, Immostat, BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL, Cushman&Wakefield, LLDI, Procos, Commissariat Général du Développement Durable, Indices Notaires-Insee, Banque de France, observatoire Crédit Logement/CSA, INSEE, Natixis, Immo-Week, Oxford Economics.

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

## AUGMENTATION DE CAPITAL

Il est rappelé que la 24<sup>ème</sup> augmentation de capital de votre SCPI lancée courant octobre 2016 d'un montant de 39 999 750 euros prime d'émission incluse a été clôturée par anticipation le 16 décembre 2016.

Cette augmentation de capital a donné lieu à la souscription

de 76 190 parts de 215 euros de nominal, émises au prix de 525 euros, soit avec une prime d'émission de 310 euros.

En conséquence, le capital social de votre SCPI ressort depuis cette date à 368 337 140 euros. Il est divisé en 1 713 196 parts de 215 euros chacune.

## MARCHÉ SECONDAIRE

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 1 732 835 € (hors frais et hors gré à gré) contre 3 291 152,00 € (hors frais et hors gré à gré) sur la même période en 2015.

Les prix, fixés au terme des confrontations mensuelles, se sont établis comme suit :

Fructipierre	
<b>Parts offertes en attente de cession au 31.12.2016<sup>(1)</sup></b>	<b>500</b>
Pourcentage de la capitalisation	0,03 %
Rappel au 30.09.2016	1 085
<b>Parts à l'achat<sup>(2)</sup></b>	<b>955</b>
Parts au 31.12.2016	1 713 196
Associés au 31.12.2016	11 973
Capital social statutaire au 31.12.2016 <sup>(3)</sup>	368 337 140 €
Capitalisation au 31.12.2016 sur la base du prix d'exécution cédant	834 326 452,00 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2016	476,47 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2016	553,59 €

(1) Rappel : les parts en attente de cession sur la base du prix d'exécution (hors frais) correspondent à des ordres de vente à des prix supérieurs à ceux constatés sur le marché des parts.

(2) Prix inférieurs ou égaux à ceux constatés sur le marché des parts ou compte tenu d'un nombre de parts proposées à la vente insuffisant.

(3) Montant du capital mis à jour suite aux souscriptions reçues dans le cadre de l'augmentation de capital clôturée par anticipation le 16 décembre 2016.

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur <sup>(4)</sup> frais inclus (€)
Octobre	1 349	485,00	528,65
Novembre	798	485,00	528,65
Décembre	1 420	487,00	530,83
<b>Total de parts échangées lors de confrontations</b>	<b>3 567</b>	<b>485,80</b>	<b>529,52</b>
Cessions de gré à gré	0	0,00	0,00
<b>Total 4<sup>ème</sup> trimestre 2016</b>	<b>3 567</b>	<b>485,80</b>	<b>529,52</b>

(4) Avant éventuelle rétrocession de commissions.

Transactions réalisées	
<b>4<sup>ème</sup> trimestre 2016</b>	
Nombre de parts cédées	3 567
dont lors des confrontations	3 567
Prix moyen unitaire frais inclus <sup>(5)</sup>	529,52 €
Prix moyen unitaire hors frais	485,80 €
<b>Année 2016</b>	
Nombre de parts cédées	18 481
dont lors des confrontations	17 481
Prix moyen unitaire frais inclus <sup>(6)</sup>	513,63 €
Prix moyen unitaire hors frais	472,94 €

(5) Y compris les rétrocessions de commissions.

(6) Avant éventuelle rétrocession de commissions.

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

### Les chiffres clés au 31 décembre 2016

Patrimoine	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur hors droits en €
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>160 510</b>	<b>819 033 360</b>
En pleine propriété	33	106 312	537 300 000
En copropriété	29	33 059	192 533 360
En indivision	6	21 139	89 200 000

Répartition du patrimoine immobilier en m <sup>2</sup>			
	Bureaux	Commerces	Total
Paris	46 814	6 407	53 221
Région parisienne	80 001	2 404	82 405
Province	24 884	0	24 884
<b>Total</b>	<b>151 699</b>	<b>8 811</b>	<b>160 510</b>

	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur hors droits en €
Paris	34	53 221	416 173 360
Région parisienne	28	82 405	326 660 000
Province	6	24 884	76 200 000

Répartition du patrimoine immobilier en % de la valeur			
	Bureaux	Commerces	Total
Paris	41,32	9,49	50,81
Région parisienne	38,19	1,70	39,88
Province	9,30	0,00	9,30
<b>Total</b>	<b>88,81</b>	<b>11,19</b>	<b>100,00</b>

## Les principaux locataires au 31 décembre 2016

Libellé	Pourcentage loyers facturés
KLESIA	5,43 %
COLAS	4,44 %
PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA	3,24 %
IFPASS	2,73 %
D.R.J.S.C.S d'Ile-de-France	2,56 %

Libellé	Pourcentage loyers facturés
ARKENA	2,52 %
MAKHEIA GROUP	2,29 %
GROUPE BUREAU VERITAS	2,23 %
TATA CONSULTANCY SERVICES	2,05 %
COMPAGNIE DE RESTAURATION	1,99 %
<b>Total 10 premiers locataires</b>	<b>29,49 %</b>

## Acquisitions

Votre SCPI a procédé à une acquisition d'un immeuble de bureaux en Région et un portefeuille composé de 4 actifs parisiens au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016.

Localisation	Nature	Surface et parkings	Prix d'acquisition frais inclus	Nombre de locataires	Locataires	Date d'achat
<b>Portefeuille JAY Z (4 actifs Paris)</b>						22/12/16
3 rue de la Bourse Paris 2 <sup>ème</sup>	Commerce	174 m <sup>2</sup>	2 578 614 €	1 locataire	SARL 3 BOURSE	
19 Chaussée de la Muette Paris 16 <sup>ème</sup>	Commerce	1 055 m <sup>2</sup>	21 706 225 €	1 locataire	Compagnie de Restauration Internationale	
70-72 rue du Fg Poissonnière Paris 10 <sup>ème</sup>	Commerce	104 m <sup>2</sup>	1 392 200 €	1 locataire	RATAPOIL	
129 rue de Sèvres Paris 6 <sup>ème</sup>	Bureaux	445 m <sup>2</sup>	4 270 278 €	1 locataire	Centre de Formation Juridique	
CAP Azur - 67 rue du Chevalier Paul Marseille 13002	Bureaux	6 281,58 m <sup>2</sup> + 101 parkings	25 121 800 €	8 locataires	GIMS AEGIS MÉDIA FRANCE ARCADIS ESG - URBAT PROMOTION GEODIS - UNITED ARAB SHIPPING WATCHEVER GROUP CPAM BOUCHES DU RHÔNE	20/12/16

## Arbitrages

Localisation	Nature	Surface + parkings	Date promesse	Date signature acte authentique	Valeur expertise à date en € HD	Montant vente HD en €
Rue Royale/rue Orléans/av. du Palais 92600 Saint Cloud	Bureaux	976 m <sup>2</sup> + 17 parkings	29/06/16	06/10/16	1 250 000 €	1 364 000 €
14/18 rue de la Vanne 92120 Montrouge	Bureaux	2 930 m <sup>2</sup> + 63 parkings	28/07/16	14/10/16	9 900 000 €	11 400 000 €
Antélia 7 route de la Plaine de Gisy 91570 Bièvres	Bureaux	3 930 m <sup>2</sup> + 63 parkings	10/10/16	21/12/16	2 160 000 €	2 200 000 €

## Gestion du patrimoine immobilier locatif

	31 décembre 2016	30 septembre 2016	Moyenne trimestrielle <sup>(7)</sup>
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(8)</sup>	82,05 %	83,68 %	83,67 %
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(9)</sup>	86,81 %	84,59 %	85,44 %

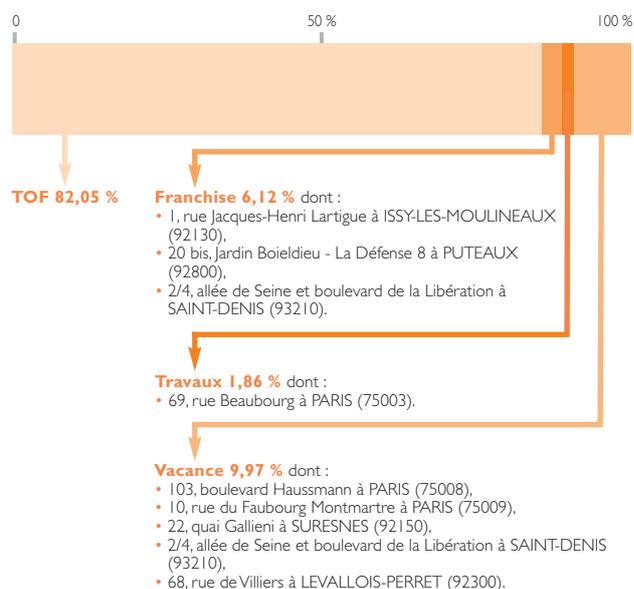
(7) Moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice.

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

(9) Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Le taux d'occupation physique s'établit au 31 décembre 2016 à 86,81 % contre 84,59 % au 30 septembre 2016.

Cette hausse témoigne notamment de la concrétisation de nouveaux investissements et de la cession de deux actifs vacants relativement significative (14/18, rue de la Vanne à Montrouge - 92120 et Bureaux de la Colline - Bât. D - 4/6, rue d'Orléans à Saint-Cloud - 92210).



Le taux d'occupation financier s'établit au 31 décembre 2016 à 82,05 % contre 83,68 % au 30 septembre 2016.

Cet écart s'explique globalement par les mesures d'accompagnement consenties (6,12 %).

La vacance locative demeure principalement ciblée sur quelques actifs tels que le 103, boulevard Haussmann à Paris (75008) ou

le 10, rue du Faubourg Montmartre à Paris (75009), lesquels sont en voie de location.

Enfin, votre société de gestion poursuit les travaux préparatoires à la restructuration de l'immeuble sis 69, rue de Beaubourg à Paris 3<sup>ème</sup>. Ces travaux repositionneront l'actif et seront générateurs de profits pour votre société.

## Congés reçus ou résiliations intervenues

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Date de résiliation	Surfaces en m <sup>2</sup>
221, avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)	BUREAUX	SNC LAVALIN	01/10/15	31/01/17	266
20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8 à PUTEAUX (92800)	BUREAUX	IFPASS	01/01/08	30/09/17	2 498
103, boulevard Haussmann à PARIS (75008)	BUREAUX	SPLIO	01/06/14	31/05/17	394
2, rue René Caudron à VOISINS LE BRETONNEUX (78960)	BUREAUX	SPIRENT	01/04/11	31/03/17	872
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	BUREAUX	IMS HEALTH TECHNOLOGY SOLUTIONS FRANCE	01/11/16	30/08/18	270
<b>Total</b>					<b>4 300</b>

## Locations ou renouvellements intervenus

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Surfaces en m <sup>2</sup>
Péri-Ouest - 52, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31000)	BUREAUX	AUTANTYK	15/10/16	675
9/11, av. du Val de Fontenay à FONTENAY-SOUS-BOIS (94120)	BUREAUX	HUMANIS	01/12/16	625
58, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)	BUREAUX	CREDIMUNDI	01/11/16	250
68, rue de Villiers à LEVALLOIS-PERRET (92300)	BUREAUX	EUROCHEM AGRO FRANCE	01/11/16	422
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	BUREAUX	IMS HEALTH TSF	01/11/16	270
10, rue du Faubourg Montmartre à PARIS (75009)	BUREAUX	FED NAT DES COURSES HIPPIQUES	01/10/16	165
49, rue du Faubourg Saint Honoré à PARIS (75008)	COMMERCES	LA MAISON MOREAU	22/11/16	108
43/45, avenue de Clichy à PARIS (75017)	BUREAUX	SEMAPHORES EXPERTISE	01/11/16	958
323, avenue du Président Hoover à LILLE (59800)	BUREAUX	VINCI IMMOBILIER PROMOTION	06/12/16	109
<b>Total</b>				<b>3 583</b>

## Locaux vacants

Au 31 décembre 2016, 21 078 m<sup>2</sup> étaient disponibles correspondant pour partie à des surfaces en cours de vente et, pour le solde, à la rotation normale des locataires. Figure ci-dessous la liste des principales surfaces :

Immeubles	Nature	Surfaces vacantes en m <sup>2</sup>	Actifs inscrits au programme de cession
2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération à SAINT-DENIS (93210)	BUREAUX	2 642	
69, rue Beaubourg à PARIS (75003)	BUREAUX	2 456	
22, quai Gallieni à SURESNES (92150)	BUREAUX	2 187	Oui
1, rue Jacques-Henri Lartigue à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	BUREAUX	1 632	Oui
68, rue de Villiers à LEVALLOIS-PERRET (92300)	BUREAUX	1 498	Oui
103, boulevard Haussmann à PARIS (75008)	BUREAUX	1 481	
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	BUREAUX	1 330	Oui
10, rue du Faubourg Montmartre à PARIS (75009)	BUREAUX	1 311	
58, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)	BUREAUX	1 023	Oui
3/5, rue Vatismesnil à LEVALLOIS-PERRET (92300)	BUREAUX	994	Oui
<b>Total top 10</b>		<b>16 554</b>	
<b>Total</b>		<b>21 078</b>	

## Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 1,13 % au 31/12/2016 contre 1,51 % au 30/09/2016. Les provisions pour créances douteuses ont un taux quelque peu élevé mais les nouvelles provisions de ce trimestre sont principalement liées à des contestations de charges.

## RÉSULTAT

Le solde de dividende correspondant à l'exercice 2016, d'un montant de 7,10 € par part, a été mis en paiement le 6 février 2017.

Jouissance	Revenu 2016	Acomptes	Solde à distribuer	Revenu annuel prévisionnel 2017 <sup>(10)</sup>
Pour une part en pleine propriété sur l'année 2016	22,50 € <sup>(11)</sup>	15,40 € <sup>(11)</sup>	7,10 €	22,50 €

(10) Revenu prévisionnel (en ce compris les plus-values), établi ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus, et des perspectives de cessions d'actifs.

(11) Dont versement de 5 € de plus-values.

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

### Performances

Indicateurs de performances*		
Taux de rentabilité interne au 31/12/2016 (TRI) <sup>(12)</sup>	sur 5 ans sur 10 ans	5,28 % 9,28 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) <sup>(13)</sup>	sur 2016	4,29 %
dont quote-part de plus values dans la distribution 2016		22,22 %
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2016		0,00 %
Variation du prix moyen de la part <sup>(14)</sup>	sur 2016	3,77 %

\*Source NAMI-AEW Europe.

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

(12) Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule, désormais, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie, le prix cédant de la fin de l'année de la période considérée. La méthode de calcul a été modifiée pour adopter la méthode de place (méthode IEIF).

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

(14) La variation du prix moyen de la part se détermine par la division : (i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

### Quote-part des produits financiers

soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers s'établit à : **néant**.

Le traitement fiscal de ces produits financiers est rappelé ci-après.

### Effet de levier

Vous trouverez ci-dessous les informations relatives à l'effet de levier employé par la SCPI Fructipierre. Votre SCPI a refinancé sa dette bancaire en 2015. Le mécanisme du crédit revolving a été maintenu et le montant est toujours de 50 M€. Les conditions de financement sont un taux Euribor plus une marge de 150 bps. Le prêt a une durée de 7 ans et est couvert à 70 % par un CAP. Une facilité de caisse de 20 M€ peut également être utilisée. Les établissements prêteurs sont la Banque Palatine et LCL.

Informations requises par la réglementation	Mise à jour au 31/12/2016
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI
Type d'effet de levier	Crédit immobilier revolving
Source de l'effet de levier	Établissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Le risque lié au crédit" page 11
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 92 084 285 € au 31 décembre 2016
Montant total du levier	
Levier maximum calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	150,00 %
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	100,00 %
Levier maximum calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	200,00 %
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	102,04 %

\* Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 0 € au 31 décembre 2016 sur un montant maximum de 50 millions d'euros).

## MARCHÉ SECONDAIRE

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 676 468 € (hors frais et hors gré à gré) contre 554 064,00 € (hors frais et hors gré à gré) sur la même période en 2015.

Fructirégions Europe	
Parts offertes en attente de cession au 31.12.2016 <sup>(1)</sup>	112
Pourcentage de la capitalisation	0,01 %
Rappel au 30.09.2016	21
Parts à l'achat <sup>(2)</sup>	3 150
Parts au 31.12.2016	914 549
Associés au 31.12.2016	4 772
Capital social statutaire au 31.12.2016 <sup>(3)</sup>	139 925 997 €
Capitalisation au 31.12.2016 sur la base du prix d'exécution cédant	182 909 800,00 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2016	202,23 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2016	235,15 €

(1) Rappel : les parts en attente de cession sur la base du prix d'exécution (hors frais) correspondent à des ordres de vente à des prix supérieurs à ceux constatés sur le marché des parts.

(2) Prix inférieurs ou égaux à ceux constatés sur le marché des parts ou compte tenu d'un nombre de parts proposées à la vente insuffisant.

(3) Sans changement.

Les prix, fixés au terme des confrontations mensuelles, se sont établis comme suit :

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur <sup>(4)</sup> frais inclus (€)
Octobre	638	196,00	213,64
Novembre	490	198,00	215,82
Décembre	2 272	200,00	218,00
<b>Total de parts échangées lors de confrontations</b>	<b>3 400</b>	<b>198,96</b>	<b>216,87</b>
Cessions de gré à gré	0	0,00	0,00
<b>Total 4<sup>ème</sup> trimestre 2016</b>	<b>3 400</b>	<b>198,96</b>	<b>216,87</b>

Transactions réalisées entre le 1 <sup>er</sup> octobre et le 31 décembre 2016	
Nombre de parts cédées	3 400
dont lors des confrontations	3 400
Prix moyen unitaire frais inclus <sup>(4)</sup>	216,87 €
Prix moyen unitaire hors frais	198,96 €

(4) Avant éventuelle rétrocession de commissions.

Transactions réalisées en 2016	
Nombre de parts cédées	17 826
dont lors des confrontations	16 154
Prix moyen unitaire frais inclus <sup>(5)</sup>	209,84 €
Prix moyen unitaire hors frais	193,90 €

(5) Avant éventuelle rétrocession de commissions.

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

### Les chiffres clés au 31 décembre 2016

	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur d'expertise hors droits en €
<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>107 266</b>	<b>190 889 000</b>
En pleine propriété	45	79 936	133 746 000
En copropriété	17	21 705	38 403 000
En indivision	3	5 625	18 740 000

	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur d'expertise hors droits en €
Paris	0	0	0
Région parisienne	8	17 331	34 690 000
Province	57	89 935	156 199 000

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

### Les principaux locataires au 31 décembre 2016

Libellé	Pourcentage loyers facturés
HUSQVARNA FRANCE	3,67 %
SNEF	3,55 %
KAEFER WANNER	2,60 %
AUCHAN VAL D'EUROPE	2,55 %
ITGA	2,46 %
AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ	2,41 %
MUTUELLE GÉNÉRALE DE L'ÉDUCATION	2,30 %
S.I.R.C.A.	2,30 %
BVA	2,22 %
SAGE	2,20 %
<b>Total 10 premiers locataires</b>	<b>26,26 %</b>

### Répartition du patrimoine immobilier en m<sup>2</sup>

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Total
Région parisienne	11 551	0	5 780	17 331
Province	73 134	8 235	8 566	89 935
<b>Total</b>	<b>84 685</b>	<b>8 235</b>	<b>14 346</b>	<b>107 266</b>

## Acquisition

Aucune acquisition n'a été réalisée lors du quatrième trimestre 2016.

## Arbitrages

Localisation	Nature	Surface en m <sup>2</sup> + parkings	Date signature acte authentique	Valeur expertise à date en € HD	Montant vente en €
20 avenue René Cassin 69009 Lyon	Bureaux	1 501 m <sup>2</sup> + 21 parkings	20/12/16	2 370 000	2 650 000
Antelia 18 route de Gisy 91570 Bièvres	Bureaux	1 408 m <sup>2</sup> + 42 parkings	21/12/16	1 470 000	1 475 000

## Gestion du patrimoine immobilier locatif

	31 décembre 2016	30 septembre 2016	Moyenne trimestrielle <sup>(6)</sup>
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(7)</sup>	89,36 %	88,87 %	89,17 %
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(8)</sup>	91,86 %	91,51 %	91,53 %

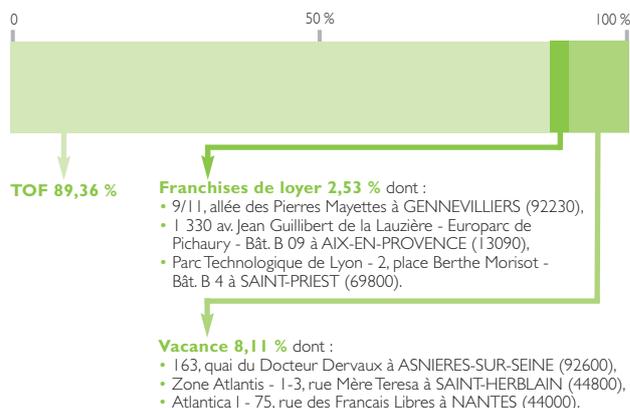
(6) Moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice.

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

(8) Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Le taux d'occupation financier s'établit au 31 décembre 2016 à 89,36 % contre 88,87 % au 30 septembre 2016. Cette évolution est due aux locations et aux renouvellements du trimestre.

Le ratio de taux d'occupation physique, sensiblement supérieur, reflète l'importance de la vacance de l'actif "Key View" sis à Asnières dans la SCPI. Votre Société de Gestion poursuit les



différentes actions afin d'assurer la commercialisation locative des surfaces et entreprend, lorsque cela est nécessaire, les travaux à mener. Les loyers ont été généralement perçus dans les délais conformes aux usages.

## Congés reçus ou résiliations intervenues

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Date de résiliation	Surfaces en m <sup>2</sup>
12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 à Toulouse (31100)	BUREAUX	BOUYGUES IMMOBILIER BÂT. 4	07/04/2014	06/04/2018	605
183, av. Henri Becquerel à MONTPELLIER (34000)	BUREAUX	S.F.H.E.	15/05/13	14/05/17	284
Parc Technologique de Lyon - 2, pl. Berthe Morisot Bât. B4 à SAINT-PRIEST (69800)	BUREAUX	MATIS TECHNOLOGIES	01/01/14	31/12/17	495
<b>Total</b>					<b>1 384</b>

## Locations ou renouvellements intervenus

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Surfaces en m <sup>2</sup>
1330 av. Jean Guillebert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B09 à AIX-EN-PROVENCE (13090)	BUREAUX	FUTUREN	01/10/2016	635
97, cours Gambetta à LYON (69003)	BUREAUX	PARITEL OPERATEUR	02/11/2016	187
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot Bât. B4 à SAINT-PRIEST (69800)	BUREAUX	PSA AMENAGEMENT	01/11/2016	434
	BUREAUX	PSA AMENAGEMENT	01/11/2016	199
22, rue Nieuport à SURESNES (92150)	BUREAUX	XXII GROUP	02/11/2016	240
<b>Total</b>				<b>1 695</b>

## Locaux vacants

Au 31 décembre 2016, 8 730 m<sup>2</sup> étaient disponibles correspondant pour partie à des surfaces en cours de vente et, pour le solde, à la rotation normale des locataires. Figure ci-dessous la liste des principales surfaces :

Immeubles	Nature	Surfaces vacantes en m <sup>2</sup>	Actifs inscrits au programme de cession
163, quai du Docteur Dervaux à ASNIERES-SUR-SEINE (92600)	BUREAUX	1 976	Oui
Zone Atlantis - I-3, rue Mère Teresa à SAINT-HERBLAIN (44800)	BUREAUX	1 152	
Atlantica I - 75, rue des Français Libres à NANTES (44000)	BUREAUX	712	
Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance à STRASBOURG (67000)	BUREAUX	606	Oui
1330 av Jean Guillaibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury Bât. B10 à AIX-EN-PROVENCE (13090)	BUREAUX	592	
Le Sébastopol - 3, quai Kléber à STRASBOURG (67000)	BUREAUX	443	Oui
Z.I. Aéronautique - 6, avenue Edouard Serres à COLOMIERS (31770)	BUREAUX	441	
5 rue l'Hôtellerie à CARQUEFOU (44470)	BUREAUX	426	
2, rue Kerautret Botmel - Bât. C à RENNES (35000)	BUREAUX	375	Oui
Bât. E - Park Plaza II à VILLENEUVE d'ASCQ (59650)	BUREAUX	371	
<b>Total top 10</b>		<b>7 094</b>	
<b>Total</b>		<b>8 730</b>	

## Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 0,58 % au 31/12/2016 contre 1,01 % au 30/09/2016. Les créances locataires représentant des risques de non recouvrement ont principalement été provisionnées au cours du premier semestre. Sur la fin de l'exercice, peu de locataires ont été provisionnés.

## RÉSULTAT

Le solde de dividende correspondant à l'exercice 2016, d'un montant de 3,20 € par part, a été mis en paiement le 6 février 2017.

Jouissance	Revenu 2016	Acomptes	Solde à distribuer	Revenu annuel prévisionnel 2017 <sup>(9)</sup>
Pour une part en pleine propriété sur l'année 2016	11 € <sup>(10)</sup>	7,80 € <sup>(10)</sup>	3,20 €	11,00 €

(9) Revenu prévisionnel (en ce compris les plus-values), établi ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus, et des perspectives de cessions d'actifs.

(10) Dont versement de 1€ de plus value.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Performances

Indicateurs de performances*		
Taux de rentabilité interne au 31/12/2016 (TRI) <sup>(11)</sup>	sur 5 ans sur 10 ans	4,64 % 4,87 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) <sup>(12)</sup>	sur 2016	5,17 %
dont quote-part de plus values dans la distribution 2016		9,09 %
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2016		0,00 %
Variation du prix moyen de la part <sup>(13)</sup>	sur 2016	1,14 %

\*Source NAMI-AEW Europe.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(11) Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule, désormais, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie, le prix cédant de la fin de l'année de la période considérée. La méthode de calcul a été modifiée pour adopter la méthode de place.

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

(13) La variation du prix moyen de la part se détermine par la division : (i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

## Quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers s'établit à : **néant**.

Le traitement fiscal de ces produits financiers est rappelé ci-après.

## Effet de levier

Vous trouverez page suivante les informations relatives à l'effet de levier employé par la SCPI Fructirégions Europe. Votre SCPI a refinancé sa dette bancaire au cours du ce trimestre. Le mécanisme du crédit revolving a été maintenu et le montant est toujours de 20 M€. Les conditions de financement sont un taux Euribor plus une marge de 150 bps. Le prêt a une durée de 7 ans et est couvert à 70 % par un CAP. Une facilité de caisse de 5 M€ peut également être utilisée. L'établissement bancaire est la Banque Palatine.

Informations requises par la réglementation	Mise à jour au 31/12/2016
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI
Type d'effet de levier	Crédit immobilier revolving
Source de l'effet de levier	Etablissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Le risque lié au crédit" page 11
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 34 981 499 € au 31/12/2016
Montant total du levier	
Levier maximum calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	150,00 %
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	102,69 %
Levier maximum calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	200,00 %
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	108,67 %

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

## VIE DES SOCIÉTÉS

Frais	Fructipierre & Fructirégions Europe	Redevable
TTC avec TVA au taux actuel de 20 %		
Commission de souscription	<b>7,779 % TTI au taux de TVA en vigueur</b> du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse) dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant.	Souscripteur dans le cadre de l'augmentation de capital de la SCPI.
Commission de cession*	<b>9 %</b> du prix d'exécution (5 % de droit d'enregistrement et 4 % TTI du prix d'exécution dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant sur le marché des parts).	Acquéreur de parts de la SCPI sur le marché secondaire et de gré à gré.
Commission de gestion annuelle	<b>10,8 % TTC au taux de TVA en vigueur</b> du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets** dont une partie est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.
Commission de cession sur les actifs immobiliers	<b>2,5 % H.T.</b> du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage sera fixé à 1,25 % H.T.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.
Commission relative aux travaux de restructuration sur les immeubles	Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.

\* Les opérations ne nécessitant pas l'intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, font l'objet de frais de dossier forfaitaires (176 € TTI auxquels s'ajoutent, le cas échéant, 5 % de droit d'enregistrement).

\*\* Pour Fructirégions Europe uniquement.

La société de gestion NAMI-AEW Europe peut assurer différentes rémunérations à ses distributeurs. Conformément à la réglementation en vigueur, le client peut recevoir, sur simple demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation des SCPI.

### Profil de risques

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

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

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

et à l'évolution des taux longs. Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. A ce titre, la SCPI investit principalement en immeubles de bureaux mais peut se diversifier sur des locaux commerciaux, d'activités ou à titre accessoire d'habitations. De la même manière, la SCPI investit principalement dans des immeubles situés à Paris et en proche périphérie mais peut se diversifier en régions.

**Le risque lié à la liquidité :** c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts.

La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet.

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

Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des "stress-test de liquidité" dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

**Le risque lié au crédit :** le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette éligible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture. Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à 25 % du capital social de la SCPI. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement\*, est fixé à 150 %.

L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute\*, est fixé à 200 %.

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

**Le risque de contrepartie :** c'est à dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire. A cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires. La SCPI s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating au moment de la conclusion du contrat serait inférieur à BBB- ou une notation jugée équivalente par la société de gestion. La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

**Le risque opérationnel :** il s'agit du risque de pertes dues à

\* La société de gestion a souhaité, pour compléter l'information des investisseurs et des associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute fondée, notamment, sur (i) l'endettement maximum autorisé par l'assemblée générale, (ii) un scénario de baisse maximum de la valeur des actifs immobiliers de 50 % et (iii) une couverture totale de l'endettement. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement autorisé par une nouvelle décision d'assemblée générale.

des personnes, processus ou systèmes inadéquats ou défaillants, ou résultant d'événements extérieurs. Cette définition inclut le risque de fraude interne ou externe, le risque lié aux pannes de systèmes informatiques et le risque juridique. La société de gestion bénéficie d'un dispositif de maîtrise des risques opérationnels incluant des procédures détaillées visant à prévenir la survenance de ces risques, d'un dispositif de contrôle indépendant des fonctions opérationnelles et d'une cartographie des risques opérationnels qui identifie les principaux risques opérationnels potentiels. Ces différents éléments permettent d'anticiper et de prévenir au mieux la survenance d'incidents opérationnels.

### Le fonctionnement du marché des parts

Le marché des parts de SCPI à capital fixe est organisé sur la base de la centralisation, par la société de gestion, des ordres d'achat et de vente. La durée de la période de centralisation a été déterminée de façon à assurer la profondeur du marché et, ainsi, d'éviter une trop forte volatilité. Elle est d'un mois pour Fructipierre et Fructirégions. La confrontation intervient le dernier jour ouvré du mois à 15 heures. Toutes les informations utiles sont consultables sur le site internet [www.namiaeurope.com](http://www.namiaeurope.com).

### Le passage des ordres

**Pour acheter des parts de SCPI,** il convient de compléter un mandat d'achat de parts et de l'adresser à la société de gestion par télécopie ou lettre recommandée avec accusé de réception. Pour que votre ordre puisse être pris en compte, vous devez déterminer :

- un prix maximum d'achat (hors frais) ;
- le nombre de parts souhaitées ;
- si vous acceptez une exécution partielle de votre ordre ;
- la durée de validité de votre ordre exprimée en nombre de confrontations ; à défaut, votre ordre participera à trois confrontations successives.

**En outre, l'ordre d'achat, frais inclus, doit être couvert par le versement d'une somme correspondant au prix maximum d'achat (frais inclus). Toutefois, seuls les ordres reçus accompagnés d'une copie de pièce d'identité en cours de validité, d'un IBAN, d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois, d'une fiche de connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds, avant 12 heures le jour de la confrontation, seront pris en compte pour la confrontation considérée.**

**Pour céder vos parts,** il convient de compléter le mandat de vente de parts relatif à votre SCPI en précisant :

- le prix minimum de vente (hors frais) ;
- le nombre de parts à la vente ;
- l'acceptation ou non d'une exécution partielle de votre ordre ;
- la désignation de la société de gestion pour procéder à la déclaration et au paiement de l'éventuelle plus-value sur cession de parts auprès du Trésor Public, la somme ainsi acquittée est alors déduite du produit de la vente.

La durée de validité des ordres de vente est d'un an par défaut.

Elle peut être prorogée de 12 mois sur demande expresse.

Enfin, il conviendra de faire authentifier votre signature auprès de votre établissement bancaire, de votre mairie ou d'un officier d'état civil ou de joindre une copie de votre pièce d'identité en cours de validité. Vous devez, pour toute modification ou annulation, mentionner sur le formulaire afférent les références de l'ordre annulé ou modifié. Toute modification de sens, de prix et de quantité entraîne la perte du rang de l'ordre initialement passé.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, la déclaration et l'acquittement de l'éventuelle plus-value dégagée lors de la cession des parts sont réalisés par la société de gestion pour le compte du vendeur.

Le montant de l'impôt acquitté est alors déduit du prix de vente des parts cédées. Il en est de même pour les éventuelles plus-values dégagées lors de la cession d'actifs par la SCPI.

Il est rappelé que les parts de SCPI ne peuvent être souscrites, acquises ou vendues par ou au bénéfice d'une "US person" (telle que cette expression est définie dans la réglementation américaine et reprise dans la note d'information) ou sur le territoire des Etats-Unis.

**Les SCPI Fructipierre et Fructirégions Europe ne garantissent pas la revente des parts.**

## La fixation de son prix de transaction

Pour vous permettre de déterminer, selon votre cas, un prix d'acquisition ou de vente en toute indépendance, la société de gestion met à votre disposition différentes informations sur son site internet :

- la valeur de réalisation résultant des expertises annuelles ;
- la performance de la SCPI concernée avec le dernier prix d'exécution, les frais afférents à l'acquisition, la distribution de l'exercice précédent, la distribution prévisionnelle de l'exercice en cours, voire celle du prochain exercice ;
- l'orientation du marché avec la communication des cinq premiers ordres de vente et d'achat.

## Frais à la charge de l'acquéreur

L'acquéreur acquitte, en outre, le droit d'enregistrement de 5 % et les frais de transfert de 4 % TTC, soit un total de 9 % pour les parts des SCPI Fructipierre et Fructirégions Europe.

Par ailleurs, les parts peuvent être cédées de gré à gré sans intervention de la société de gestion. Dans ce cas, l'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement et des frais de dossier de 176 euros TTC, par dossier cédant/cessionnaire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## L'application de la Directive MIF

Dans le cadre du déploiement des dispositions de la Directive MIF et s'agissant de la classification de la clientèle, NAMI-AEW Europe fait le choix, pour assurer une plus grande protection à l'ensemble de porteurs de parts de SCPI, de les classer par défaut et lors de l'entrée en relation, en "client non professionnel". Elle laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie sur demande motivée et documentée auprès de la société de gestion après examen de cette dernière. D'autre part, les demandes de souscription sont accompagnées d'un questionnaire à remplir par le client ayant pour objectif d'apprécier son expérience en matière d'investissement et de l'adéquation du produit souscrit / acheté à son profil et à ses objectifs. Pour répondre aux obligations de la directive MIF en termes d'organisation, NAMI-AEW Europe s'est doté d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour prévenir l'existence de tels conflits, les traiter en cas de survenance et, en tant que de besoin, en informer les investisseurs. Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement des réclamations des investisseurs.

Toutes les informations utiles sont consultables sur le site Internet : [www.namiaeweuropa.com](http://www.namiaeweuropa.com).

## Imposition des produits financiers

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'option pour le prélèvement libératoire au titre de l'imposition des produits financiers est supprimée. Les produits financiers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24 %, non libératoire de l'impôt sur le revenu, qui viendra s'imputer sur l'impôt progressif auquel les revenus seront assujettis, sous réserve des cas particuliers rappelés dans les précédents bulletins.

Nous vous rappelons que ces produits financiers sont générés par le placement, principalement, en comptes à terme, des capitaux momentanément disponibles. Nous vous précisons que, compte tenu de l'application concomitante des prélèvements sociaux (au taux

de 15,5 %), le prélèvement global sera de 39,5 %. Dans le cas général, les produits financiers seront incorporés au revenu soumis au barème progressif pour leur montant brut, sous déduction de la fraction déductible de la CSG (de 5,1 %) et le prélèvement viendra réduire l'impôt calculé selon ce barème.

## Déclaration fiscale

Les éléments fiscaux nécessaires pour remplir votre déclaration de revenus vous seront adressés fin février 2017 pour les personnes morales et mi-avril 2017 pour les personnes physiques.

## ISF

Si vous êtes assujettis à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune, nous vous proposons de retenir le prix net vendeur tel qu'il ressort de la confrontation du 31/12/2016, soit :

- 487 € par part pour Fructipierre,
  - 200 € par part pour Fructirégions Europe,
- prix accepté par l'administration fiscale.

## Conseils de surveillance

Les Conseils de Surveillance des SCPI Fructipierre et Fructirégions Europe se réuniront les 2 mars et 3 mars 2017.

Ceux-ci procéderont notamment à l'examen de la situation locative et des comptes arrêtés au 31 décembre 2016.

## Assemblées Générales

Les prochaines assemblées seront réunies en juin prochain.

Ces assemblées verront le renouvellement de différents mandats de membre du Conseil de Surveillance pour les SCPI Fructipierre et Fructirégions Europe.

Dans le cas où un associé désirerait se porter candidat à un poste de membre du conseil de surveillance pour les SCPI Fructipierre et Fructirégions Europe, il est nécessaire qu'il en informe par écrit la société de gestion le 17 mars 2017 au plus tard. Chaque associé recevra en temps utile une convocation à ces assemblées.

Les associés qui le souhaitent peuvent, d'ici le 24 février 2017, demander que leur soit adressé le texte des projets de résolutions arrêtés par la société de gestion.

Par ailleurs, conformément aux dispositions réglementaires, les associés peuvent demander l'inscription de résolutions à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Seuls pourront être pris en compte les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés détenant ensemble un nombre minimum de parts s'élevant à :

- pour Fructipierre : 9 503 parts,
- pour Fructirégions Europe : 5 889 parts.

Votre société de gestion reste à votre écoute pour recueillir vos observations à l'occasion de la préparation de cette échéance importante dans la vie de votre société.

## Expertises immobilières

Votre société de gestion a engagé la campagne annuelle d'expertise des immeubles détenus par Fructipierre et Fructirégions Europe auprès de BNP Paribas Real Estate Valuation France en vue d'établir sa valeur à dire d'expert.

## Comment joindre votre Société de Gestion NAMI-AEW Europe

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 9 février 2010 sous le n° GP 10000007.

Agrément du 17 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM".

Capital social 4 134 660 €.

Siège social 8-12, rue des pirogues de Bercy - 75012 Paris.

RCS Paris 513 392 373.

Télécopie 01 78 40 66 24.

Adresse électronique [infoscp@namiaeweuropa.com](mailto:infoscp@namiaeweuropa.com)

Site internet [www.namiaeweuropa.com](http://www.namiaeweuropa.com)

### Contacts

Service Clients Téléphone 01 78 40 33 03.

Responsable de l'information Isabelle Rossignol.

Résultats du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016. Diffusion 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

### SCPI Fructipierre

Visa AMF SCPI n° 16-24 en date du 26 août 2016. Siège social : 8/12, rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris. Capital social : 368 337 140 euros - RCS Paris 340 846 955.

### SCPI Fructirégions Europe

Visa AMF SCPI n° 12-20 du 10 août 2012. Siège social : 8/12, rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris. Capital social : 139 925 997 euros - RCS Paris 403 028 731.

Sociétés Civiles de Placement Immobilier régies par les parties législative et réglementaire du Code monétaire et financier, les textes subséquents et par les articles 1832 et suivants du Code Civil.