

SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE

RAPPORT ANNUUEL

EXERCICE
2018

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
et Madame Virginie GAITTE
- **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

ÉDITORIAL	1
RAPPORT DE GESTION	
Les données essentielles	4
Le patrimoine immobilier	5
Les résultats et la distribution	12
Le marché des parts	13
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	
Les comptes	15
L'annexe aux comptes annuels	18
LES AUTRES INFORMATIONS	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	26
Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM	27
ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW Ciloger	28
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	
à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 14 juin 2019	29
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
Le rapport sur les comptes annuels	32
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	34
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 14 JUIN 2019	
Ordre du jour	35
Les résolutions	35



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 2018.

- Dynamisés par un rebond en fin d'année, les investissements en immobilier d'entreprise dépassent légèrement 31 milliards d'euros en 2018 (+ 12% par rapport à 2017), et enregistrent un nouveau record historique. La part des investisseurs étrangers dans l'activité d'investissement est en augmentation en 2018, avec près de 45% des volumes totaux. En termes de typologie d'actifs, le bureau concentre toujours la majorité des investissements.

Le contexte économique relativement favorable en 2018, la prime de risque offerte par l'immobilier par rapport aux rendements obligataires et l'afflux de capitaux ont contribué à soutenir l'activité en investissement immobilier.

Les taux de rendement immobiliers sont restés globalement stables, confirmant une tendance annuelle : 3,00%-4,25% pour les bureaux du Quartier Central des Affaires, 4,15%-5,75% pour les bureaux de La Défense, 3,90%-8,50% pour les bureaux de 1^{ère} couronne parisienne, 5,65%-11,00% pour les bureaux de 2^{ème} couronne parisienne, 4,00%-7,35% pour les bureaux en régions, 2,75%-5,75% pour les commerces en pieds d'immeuble, 3,50-6,50% pour les centres commerciaux et 4,25%-9,00% pour les *retails parks* en France.

- Pour l'année 2018, la demande placée en bureaux en Île-de-France s'élève à un peu plus de 2,5 millions de m², soit une baisse de 5% par rapport à 2017, tout en restant supérieure à la moyenne décennale (2,3 millions de m²). Après un premier semestre dynamique, les transactions utilisateurs ont baissé au second semestre avant de rebondir en fin d'année. Le taux de vacance en baisse, à 5,3% en moyenne en Île-de-France à fin 2018, rend les recherches de surfaces modernes et adaptées plus compliquées pour les entreprises sur des offres existantes. Les utilisateurs continuent de se positionner sur des pré-commercialisations (70% des surfaces de première main).

Paris intra-muros continue d'engranger la demande malgré une disponibilité de bureaux très limitée (1,3% de taux de vacance). La Défense pâtit d'un manque de transactions de grandes surfaces, segment qui porte ce marché traditionnellement, du fait d'une absence de surfaces neuves proposées à la location. La situation devrait évoluer avec plusieurs projets significatifs en livraison à partir de 2019. Les loyers faciaux sont à la hausse dans Paris et restent stables dans le reste de la région parisienne.

En régions, les besoins immobiliers de regroupement du secteur public ont alimenté la demande en surfaces de bureaux, par exemple à Lille par la Métropole Européenne de Lille. À Lyon, des marchés en dehors du quartier central de la Part-Dieu confirment leur envol, tels que Gerland, Techlid ou Carré de Soie.

Faute de produits de grand gabarit disponibles, les demandes de surfaces de plus de 5 000 m² concernent en particulier des comptes-propres.

Les loyers devraient rester relativement stables, une caractéristique des marchés de Province, avec une pression haussière sur les localisations centrales.

- Dans un contexte de compétition accrue des commerces en France, mais de conjugaison du commerce en ligne avec le commerce physique, les valeurs locatives des magasins physiques devraient rester stables avec une polarisation grandissante entre localisations.

Pour préserver ou renforcer l'attrait du commerce dans les petites et moyennes métropoles, des politiques favorables au commerce sont mises en place par les autorités publiques tant au niveau local qu'au niveau national, telles que le plan « Action Cœur de Ville ».

Du côté des enseignes, l'adaptation passe par l'implémentation d'une stratégie omnicanal, fondée sur la combinaison de points de ventes physiques et d'outils digitaux pour accompagner la montée en puissance du e-commerce.

En termes d'offre commerciale, des secteurs en progression comme les loisirs, la restauration, le sport, le bien-être, et le segment du bio prennent le pas sur des secteurs traditionnellement phares mais en perte de vitesse comme en particulier le prêt-à-porter.

- En Espagne, la croissance économique s'est accélérée au 4^{ème} trimestre 2018, dans une tendance inverse à celle de la zone euro.

Après une progression du PIB de 2,5% en rythme annuel en 2018, les prévisions tablent sur une croissance annuelle de 2,3% en 2019.

Si la hausse des salaires et une inflation plus faible devraient continuer de soutenir le revenu réel des ménages, le ralentissement des créations d'emplois et le taux d'épargne relativement bas peuvent constituer des facteurs de ralentissement de la consommation à terme.

Les taux de rendement prime en commerce de pieds d'immeuble se sont rejoints au 4^{ème} trimestre à Madrid et Barcelone pour se positionner à 3,25%. Les taux de rendement prime des centres commerciaux sont restés stables à 4,50%.

- Si l'attractivité des SCPI a persisté en 2018, la collecte est revenue vers des niveaux plus standards. La collecte nette des SCPI s'est en effet nettement contractée de 20% en 2018, après une année 2017 hors norme et une collecte nette record à 6,3 Mds€. Ce n'est pas tant l'intérêt des investisseurs qui est majoritairement en cause, la collecte 2018 s'élevant à un montant encore très conséquent de 5,1 Mds€, mais plutôt la volonté des gérants, dont AEW Ciloger, de la maîtriser.

Les SCPI de bureaux avec 2,7 Mds€, dominent encore largement la collecte (53% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1 Md€ (21%), les SCPI spécialisées pour 813 M€ (16%), et les SCPI de commerces pour 381 M€ (7,5%).

Pour ces dernières le retrait est particulièrement sensible puisqu'en 2017 elles représentaient 973 M€ (- 61%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 132 M€ (- 34% par rapport à 2017).

Avec un total de 1,1 Md€ échangés sur l'immobilier d'entreprise, le marché secondaire connaît une évolution de + 30% par rapport à 2017, très majoritairement concentré sur les SCPI à capital variable.

Le taux de rotation annuel des parts reste toutefois proche de 2%, et aucune tension n'est notable.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2018 atteint 55,4 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au 31 décembre 2017.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2,1 Mds€ en 2018 après 4 Mds€ en 2017, et qui représentent désormais une capitalisation de 15 Mds€ (+ 16%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse 70 Mds€.

Côté investissements, les SCPI ont réalisés 6,2 Mds€ d'acquisitions au cours de l'année 2018, dont 31% dans les autres pays européens (43% en Allemagne), soit plus que dans les régions françaises (27%). L'Île-de-France reste la zone privilégiée et concentre 43% des acquisitions. En typologie, la part des bureaux représente 64%, devant les commerces (17%), les centres de santé (6%) et les autres actifs.

Les arbitrages représentent 852 M€ et concernent principalement des bureaux en Ile-de-France.

- Concernant FRUCTIRÉGIONS EUROPE :

- La neuvième augmentation de capital de votre SCPI, lancée le 15 septembre 2017 a été clôturée le 28 février 2018. Le nouvel objectif de collecte a été atteint, 141 304 parts représentant un montant total de 32,5M€ ont été souscrites (dont 5,6 M€ sur le 1^{er} trimestre 2018).

Témoignage de l'attractivité de votre SCPI, une dixième augmentation de capital a été ouverte le 26 décembre 2018 pour un montant à collecter de 30,3 M€.

- FRUCTIRÉGIONS EUROPE a initié en 2018 sa stratégie d'acquisitions en zone euro en investissant en Espagne, dans trois commerces du parc commercial Galaria à proximité de Pampelune, considéré comme le plus important de Navarre, pour un montant de 11,7 M€.

- Conformément à ses statuts, FRUCTIRÉGIONS EUROPE a également acquis son premier actif sous la forme de parts de SCI (Société Civile Immobilière). Elle a ainsi acquis une participation de 9,2% dans la SCI Prisma détenant la tour « Prisma » à La Défense (92), pour un montant de 20,1 M€. Rénovée en 2012, cette tour développe une surface de 23 000 m² de bureaux sur 22 étages, et est entièrement louée à plusieurs locataires de renom.

L'investissement, d'un montant global de 217 M€, a été réalisé en partenariat avec d'autres fonds grand public gérés par AEW Ciloger.

La stratégie d'acquisition vise également à se positionner sur des immeubles de bureaux de taille plus significative permettant de délivrer des prestations attendues par les locataires actuels (restauration, conciergerie, salle de sport...). Dans cette logique, cette acquisition mutualisée et de taille significative permet à FRUCTIRÉGIONS EUROPE d'accéder à un marché de l'investissement sur un créneau moins concurrentiel et de délivrer une performance non dilutive.

Parallèlement, les arbitrages d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité ont été poursuivis avec les cessions de quatre actifs pour un montant de 2,5 M€. Ces cessions ont dégagé une plus-value globale de 439 K€ (+ 23% par rapport aux prix de revient).

- Compte tenu de toutes ces opérations et des fonds collectés dans le cadre des augmentations de capital, FRUCTIRÉGIONS EUROPE présente en fin d'exercice un surinvestissement de 18 M€.
- Le patrimoine de FRUCTIRÉGIONS EUROPE est réparti sur 62 sites pour une superficie d'un peu plus de 111 000 m². D'une valeur vénale de 223 M€ (valeur des immeubles détenus en direct et valeur des titres des participations), il est localisé à 24% en région parisienne, 71% en province et 5% en zone euro (Espagne). Il comprend 79% de bureaux. 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.
- En moyenne sur l'année, le taux d'occupation financier suit une tendance haussière, à 91,06% en 2018 contre 89,91% l'année précédente. Malgré une activité locative soutenue en 2018, le maintien des taux d'occupation constituera un enjeu important en 2019 compte-tenu des libérations programmées, du ralentissement de l'activité économique pouvant influencer sur la consommation de surfaces par les entreprises et de la taille relativement encore faible de votre SCPI.
- Le résultat de FRUCTIRÉGIONS EUROPE a progressé de 2% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 11 544 172 €. Le montant distribué en 2018 s'élève à 10,80 € par part, en baisse de 2% par rapport à 2018 (la distribution 2017 intégrait, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement 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 4,98 € par part et représentent 5,5 mois de distribution courante.
- Le taux de distribution 2018 de FRUCTIRÉGIONS EUROPE s'établit à 4,62%, notable dans l'environnement financier actuel et supérieur aux taux nationaux observés pour les SCPI de bureaux (4,18%).
La « prime de risque » de FRUCTIRÉGIONS EUROPE, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT TEC 10) reste élevé, à 3,94% en fin d'exercice.
- Le prix d'achat moyen de la part de l'exercice, à 233,80 € est en augmentation de 1,65% par rapport à l'exercice précédent, et proche du prix de souscription de l'augmentation de capital en cours en fin d'exercice (232,00 €).

- Lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution s'est fixé à 230,00 €, soit un prix acquéreur de 250,70 €, en augmentation de 12% par rapport à celui de décembre 2017. Représentatif de la bonne liquidité du marché secondaire, le nombre de parts en vente à la clôture de l'exercice est de 0,14% des parts en circulation.
- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de FRUCTIRÉGIONS EUROPE s'établissent à 7,85% sur dix ans et 7,34% sur quinze ans, également intéressants par rapport aux autres typologies courantes de placements (Actions françaises, foncières cotées, Obligations, Or et Livret A).

Il convient de rappeler que 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.

Enfin, il vous est proposé, **dans le cadre d'une Assemblée générale extraordinaire** et en concertation avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur les évolutions suivantes :

- mise en place d'un prélèvement sur la prime d'émission de chaque nouvelle part créée pour maintenir le niveau par part du report à nouveau.
Lorsque votre SCPI est en augmentation de capital, il vous est proposé de modifier les règles d'utilisation de la prime d'émission telles qu'indiquées dans les statuts afin de prélever sur celle-ci le montant permettant de maintenir le niveau de dotation par part du poste report à nouveau.
Ce prélèvement se fera au moment de la souscription, sur la prime d'émission de chaque nouvelle part créée et seulement celles-ci.
Cette modalité est utilisée par un grand nombre de SCPI de la place afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une forte collecte de capitaux.
- suppression d'une mention portant sur la commission d'arbitrage.

Si vous n'avez pas la possibilité d'assister aux Assemblées, nous vous invitons à nous retourner le formulaire de vote par correspondance ou par procuration joint à votre convocation à l'Assemblée générale.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué d'AEW Ciloger

LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2018

CHIFFRES CLÉS

Année de création 1995	Dernier prix d'exécution (net vendeur) 230,00 €
Capital ouvert depuis Décembre 2018	Parts en attente de vente 0,14% des parts
Terme statutaire 2094	Marché secondaire organisé réalisé sur l'année 15 398 parts pour 3 693 301 €
Nombre d'associés 5 125	Prix de souscription de l'augmentation de capital 232,00 €
Nombre de parts 1 055 853	Capitalisation au prix de souscription 244 957 986 €
Capital social 161 545 509 €	
Capitaux propres 196 357 366 €	
Capitaux collectés 201 529 244 €	

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles 62	Taux d'occupation financier 4 ^{ème} trimestre 2018 89,72%
Nombre de baux 173	Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation physique 91,09%
Surface 111 109 m ²	Taux d'occupation physique au 31/12/2018 90,36%
Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier 91,06%	

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2018	19 392 816 €
- dont loyers :	13 799 924 €
Résultat de l'exercice	11 544 172 € soit 11,25 € par part
Revenu distribué	11 079 789 € soit 10,80 € par part (pour une part en jouissance au 1 ^{er} janvier 2018)

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Taux de rentabilité interne 5 ans (2013-2018)	6,77%
Taux de rentabilité interne 10 ans (2008-2018)	7,85%
Taux de rentabilité interne 15 ans (2003-2018)	7,34%
Taux de rentabilité interne 20 ans (1998-2018)	9,20%
Taux de distribution/valeur de marché 2018	4,62%
Moyenne nationale 2018 SCPI Bureaux	4,18%
Moyenne nationale 2018 SCPI Immobilier d'entreprise	4,35%
Variation du prix acquéreur moyen 2018	1,65%
Moyenne nationale 2018 SCPI Bureaux	0,80%
Moyenne nationale 2018 SCPI Immobilier d'entreprise	0,82%

VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	Global	Par part	Variation 2018/2017
Valeur comptable	196 357 366 €	185,97 €	-0,07%
Valeur vénale / expertise	223 015 344 €	211,22 €	11,00%
Valeur de réalisation	210 567 942 €	199,43 €	-2,47%
Valeur de reconstitution	243 416 433 €	230,54 €	-2,13%

RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET 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 d'un changement comptable dans la méthode de provisionnement des gros travaux.

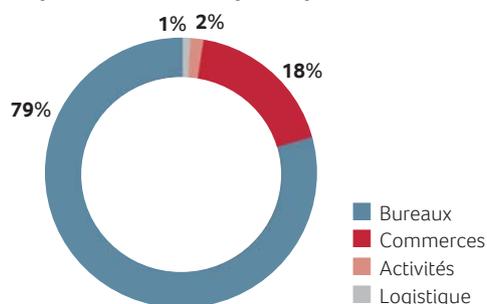
LE PATRIMOINE IMMOBILIER



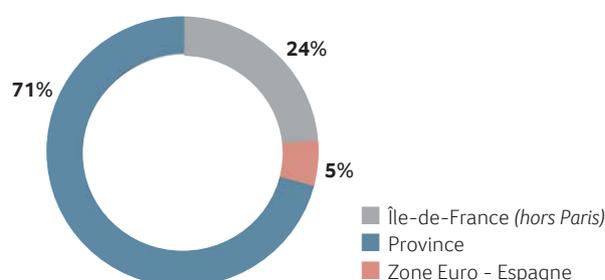
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de FRUCTIRÉGIONS EUROPE se compose au 31 décembre 2018 de 62 immeubles pour une superficie de 111 109 m², localisés en valeur vénale à 24% en région parisienne et 71% en province. Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 79%, de murs de commerces à hauteur de 18%, de locaux d'activités à hauteur de 2% et de locaux logistiques à hauteur de 1%. Toujours en valeur vénale, FRUCTIRÉGIONS EUROPE détient des immeubles en direct (92%) et une immobilisation financière contrôlée (détention indirecte pour 8%).

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



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



L'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€)

	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12 en M€
2014	2,82	13,60	9,84
2015	1,68	7,64	4,5
2016	16,62	10,37	- 10,63
2017	2,89	6,32	8,38
2018	2,45	31,77	- 18,04
Total	26,46	69,70	

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 2018.

Ils concernent des actifs non stratégiques du fait notamment de leur localisation, de leur taille unitaire faible, de la détention en copropriété ou nécessitant d'importants travaux sans potentiel de loyers supplémentaires. La vente de locaux vacants à des utilisateurs bénéficiant de conditions de financement attractives est également privilégiée pour optimiser les prix de cession.

En tout état de cause, 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 2,45 M€, supérieur de 2,2% à leurs dernières valeurs d'expertise (31/12/2017).

Strasbourg (67) : 3, quai Kléber

Il s'agit de lots de bureaux de 306 m² acquis en 1996. L'acte de vente a été signé le 9 mai 2018, pour un prix net vendeur de 250 000 €.

La transaction fait ressortir une moins-value nette de 36 113 €, soit - 14% par rapport au prix de revient comptable (267 363 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 6 250 €.

Strasbourg (67) : 13, rue de la Nuée Bleue

Il s'agit de bureaux vacants de 179 m² acquis en 1990. L'acte de vente a été signé le 22 mai 2018, pour un prix net vendeur de 305 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 83 946 €, soit 39% par rapport au prix de revient comptable (213 429 €), et après imputation d'une commission d'arbitrage de 7 625 €.

Ramonville Saint Agne (31) : 7, rue Giotto - Europarc

Il s'agit d'un immeuble entier à usage de bureaux/activités de 512 m² acquis en 1996. L'acte de vente a été signé le 19 juillet 2018, pour un prix net vendeur de 563 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 64 861 €, soit 13% par rapport au prix de revient comptable (484 064 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 14 075 €.

Saint-Priest (69) : 12 allée Irène Joliot Curie

Il s'agit de locaux à usage de bureaux de 760 m² acquis en 1999. L'acte de vente a été signé le 30 octobre, pour un prix net vendeur de 1 334 600 €.

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 326 323 €, soit +33% par rapport au prix de revient comptable (974 911 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 33 365 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value nette de 439 017 € par rapport au prix de revient (+23%), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 61 315 €.

Au 31 décembre 2018, compte tenu de ces cessions, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 5 218 810 €, soit 4,94 € par part.

INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

Au 1^{er} janvier 2018, FRUCTIRÉGIONS EUROPE présentait un solde à investir de 8 378 358 €.

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.

Il faut par ailleurs noter que FRUCTIRÉGIONS EUROPE a la possibilité de détenir des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé, et donc d'acquérir indirectement un patrimoine immobilier locatif.

Dans un contexte de compétition forte entre les acteurs du marché de l'investissement hexagonal et de relative pénurie de produits, cette faculté ouvre à FRUCTIRÉGIONS EUROPE la possibilité de profiter d'opportunités, sans remettre en cause la rigueur avec laquelle les investissements sont sélectionnés pour son compte.

L'investissement réalisé en 2018 dans une tour récemment rénovée à La Défense en est une parfaite illustration.

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 de deux acquisitions pour un montant de 31,77 M€ actes en mains.

Pampelune (Espagne)

Le 3 août 2018, FRUCTIRÉGIONS EUROPE a initié sa stratégie d'acquisitions en zone euro en investissant dans trois commerces du parc commercial Galaria à proximité de Pampelune, considéré comme le plus important de Navarre.

Négociés pour 11,67 M€, ces commerces, qui développent 4 108 m², sont loués à 3 marques internationales à l'excellente signature : El Corte Ingles, Feu vert et Aldi.

La Défense (92) : Tour Prisma

Le 31 octobre 2018, FRUCTIRÉGIONS EUROPE a acquis une participation de 9% dans la SCI Prisma (Société Civile immobilière) détenant la tour « Prisma » à La Défense (92), pour un montant de 20,1 M€.

Rénovée en 2012, elle développe une surface de 23 000 m² de bureaux sur 22 étages, et est entièrement louée à plusieurs locataires de renom.

La tour « Prisma » répond aux derniers standards internationaux et bénéficie des certifications environnementales HQE Bâtiment Tertiaire en Exploitation « Exceptionnel » et BREEAM in-Use « VeryGood ».

L'investissement, d'un montant global de 217 M€, a été réalisé en partenariat avec d'autres fonds grand public gérés par AEW Ciloger.

La stratégie d'acquisition vise également à se positionner sur des immeubles de bureaux de taille plus significative permettant de délivrer des prestations attendues par les locataires actuels (restauration, conciergerie, salle de sport...). Dans cette logique, cette acquisition mutualisée et de taille significative permet à FRUCTIRÉGIONS EUROPE d'accéder à un marché de l'investissement sur un créneau moins concurrentiel et de délivrer une performance non dilutive.

L'EMPLOI DES FONDS EN EUROS

Compte tenu des arbitrages et des investissements réalisés en 2018, ainsi que des augmentations de capital, FRUCTIRÉGIONS EUROPE est en fin d'exercice en situation de surinvestissement pour 18 045 608 €.

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.

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.

Un tirage complémentaire de 2 M€ a été effectué sur le crédit revolving durant l'exercice, pour le porter à 12 M€.

Dans ce cadre, le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 50 006 €. Le montant de la commission de non utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 171 762 €.

Concernant la facilité de caisse, le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 4 526 €.

	Total au 31/12/2017	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
FONDS COLLECTÉS	194 754 896	5 639 370	200 394 266
+ Plus ou moins-value sur cession d'immeubles	5 638 661	- 419 851	5 218 810
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 7 798 244	- 1 163 773	- 8 962 017
- Achat d'immeubles	- 178 762 718	- 12 912 111	- 191 674 829
- Titres de participations contrôlées	-	- 19 408 206	- 19 408 206
+ Vente d'immeubles	-	1 939 768	1 939 768
- Frais d'acquisition	- 6 589 215	- 99 162	- 6 688 377
- Divers *	1 134 978	-	1 134 978
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	8 378 358	- 26 423 966	- 18 045 608

*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 ;

Coût historique des terrains et des constructions locatives	189 735 062
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	19 408 206
Valeur comptable nette	209 143 268
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	223 015 344

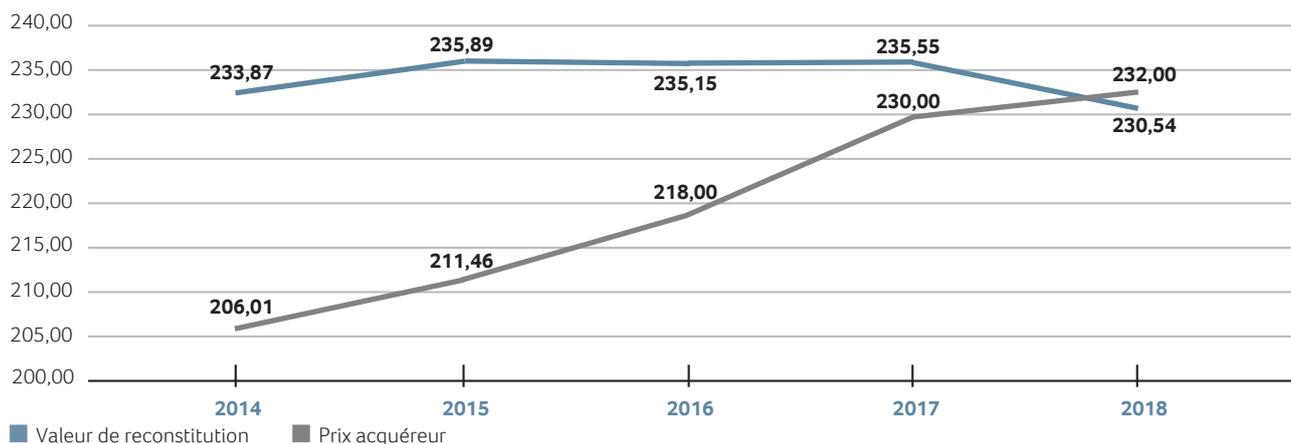
- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait FRUCTIRÉGIONS EUROPE de la vente de la totalité des actifs ;

- **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).

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	189 735 062		
Provisions pour gros entretien	- 338 500		
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	19 408 206		
Autres éléments d'actifs	- 12 447 402	- 12 447 402	- 12 447 402
Valeur des immeubles (expertises) hors droits		223 015 344	
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			237 537 011
Commission de souscription théorique			18 326 823
TOTAL GLOBAL	196 357 366	210 567 942	243 416 433
NOMBRE DE PARTS	1 055 853	1 055 853	1 055 853
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	185,97	199,43	230,54

La valeur de reconstitution par part à 230,54 € est inférieure de 0,6% au prix de souscription en vigueur de l'augmentation de capital en cours au 31 décembre 2018 (232,00 €).

Évolution Valeur reconstitution / Prix acquéreur par part sur 5 ans (31/12)



Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, est chargée entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2018

	Prix de revient au 31/12/2018 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2018 en euros	Écart Expertise / prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2018 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2017 en euros	Variation hors droits 2018/2017 en %	Estimation hors droits au 31/12/2018 périmètre constant	Estimation hors droits au 31/12/2017 périmètre constant	Variation hors droits 2018/2017 périmètre constant
Bureaux	159 202 919	174 492 000	9,60	186 693 000	177 406 000	- 1,64	174 492 000	175 236 000	- 0,42
Commerces	19 829 506	22 210 000	12,00	23 044 000	10 690 000	107,76	10 700 000	10 690 000	0,09
Locaux d'activités	10 702 638	7 580 000	- 29,18	8 130 000	8 160 000	- 7,11	7 580 000	8 160 000	- 7,11
Total Actifs immobiliers détenus en direct	189 735 062	204 282 000	7,67	217 867 000	196 256 000	4,09	192 772 000	194 086 000	- 0,68
Bureaux	19 408 206	18 733 344	- 3,48	19 670 011	-	-	-	-	-
Total immobilisations financières contrôlées	19 408 206	18 733 344	- 3,48	19 670 011	-	-	-	-	-
TOTAUX	209 143 268	223 015 344	6,63	237 537 011	196 256 000	13,63	192 772 000	194 086 000	- 0,68

Conformément à ses statuts, FRUCTIRÉGIONS EUROPE peut acquérir des immeubles soit directement (détenue directe), soit par le biais de participation dans des sociétés de personnes détenant des immeubles (détenue indirecte).

Au 31 décembre 2018, FRUCTIRÉGIONS EUROPE détient des immeubles en direct (92% de la valeur vénale) et une immobilisation financière contrôlée (détenue indirecte pour 8% de la valeur vénale).

Statutairement, les participations financières contrôlées sont limitées à 17% de la valeur vénale.

L'immobilisation financière contrôlée est représentée par une participation dans une Société Civile Immobilière (SCI). Une SCI est une société par laquelle les associés décident de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers afin d'en partager le résultat.

FRUCTIRÉGIONS EUROPE détient donc de manière indirecte des actifs immobiliers par le biais d'une SCI dans laquelle elle possède un pourcentage du capital. Par transparence, les résultats de la SCI sont imposables aux revenus fonciers à proportion des parts que détient FRUCTIRÉGIONS EUROPE. Les SCI sont gérées et représentées par AEW Ciloger.

Ainsi, FRUCTIRÉGIONS EUROPE détient une participation à hauteur de :

- 9,21% dans la Société Civile Immobilière « TOUR PRISMA » comprenant une tour de bureaux à La Défense.

	TOUR PRISMA
Année d'acquisition	2018
Pourcentage de détention	9,21%
Caractéristique du portefeuille / Adresse	4 avenue d'Alsace 92400 Courbevoie
Type d'actifs	Bureaux
Surface	2 136
Coûts d'acquisition	19 983 784
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	204 000 000
Actif net réévalué	18 733 344

Compte tenu des cessions et des investissements de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre une augmentation en valeur absolue de 13,6%, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 17%.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) des actifs détenus directement, diminue de 0,68% à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant l'investissement et les cessions de l'exercice).

Les actifs à dominante bureaux sont en légère baisse de 0,42%, les actifs de commerces sont quasiment stables (+ 0,09%) et les locaux d'activités diminuent de 7,1%.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) s'élève à 18,7 M€.

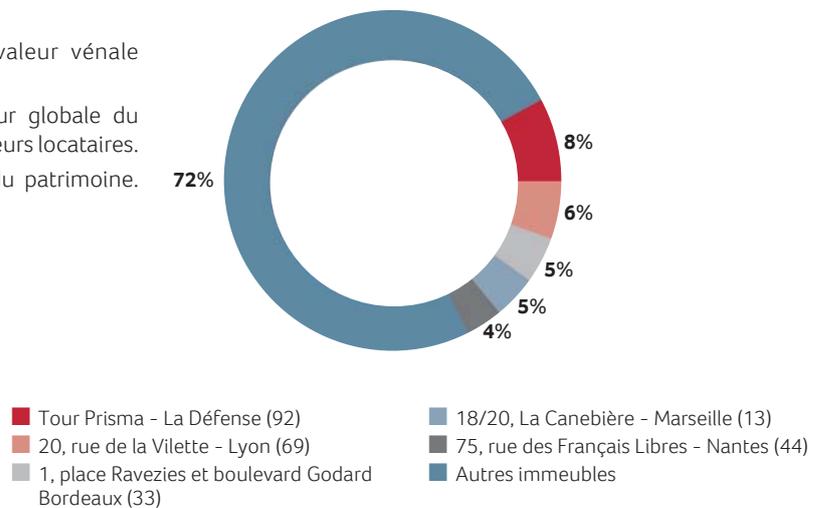
L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 223,02 M€, en légère contraction de 0,68% à périmètre constant.

Au 31 décembre 2018, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 7% et 14% à leur prix de revient.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 5 actifs sur 62 représentent 28% de la valeur vénale du patrimoine.
- 4 actifs représentent 4% et 6% de la valeur globale du patrimoine. Ils sont tous divisés et loués à plusieurs locataires.
- 1 actif représente 8% 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 111 109 m² contre 106 643 m² à la fin de l'exercice 2017 (+ 4,2%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a toutefois diminué de 1%.

L'activité locative de l'année 2018 fait ressortir un solde négatif de 5 311 m² entre les libérations (14 609 m²), et les relocations (9 298 m²).

Ce sont environ 12 500 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 9 298 m² de relocations (nouveaux baux), 1 390 m² de renouvellements de baux et 1 757 m² de cessions d'immeubles.

Les départs, qui ont concernés 21 baux pour une surface moyenne de 696 m² et un montant de loyers total de 1,63 M€, sont concentrés à près de 30% sur un site et à 24% sur un autre : 4 345 m² de commerces à Bussy-Saint-Georges et 3 560 m² de bureaux à Mions.

Parallèlement, les prises à bail, ont concerné 18 locataires, pour une surface moyenne de 9 298 m² et un montant de loyers total de 1,00 M€. Elles sont concentrées pour près de la moitié sur deux sites.

Par ailleurs, les renouvellements ont concerné 1 390 m² sur trois sites et ont sécurisé un montant de loyers total de 202 K€. Ce montant, reflet de négociations souvent tendues, est toutefois en contraction de 6% par rapport aux loyers sortants. Les renouvellements sont pour plus 70% relatifs au site de Saint-Priest (1 009 m²).

Compte tenu du solde locatif positif et des cessions, les surfaces vacantes au 31 décembre 2018 s'établissent à 10 706 m² pour 15 lots, en hausse par rapport à l'année précédente (6 839 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 1,00 M€. Les surfaces de plus de 1 000 m² vacantes au 31 décembre 2018 sont concentrées sur trois actifs : Bussy-Saint-Georges (4 345 m² de bureaux), Wasquehal (1 296 m² de bureaux) et Ramonville-Saint-Agne (1 016 m² 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.

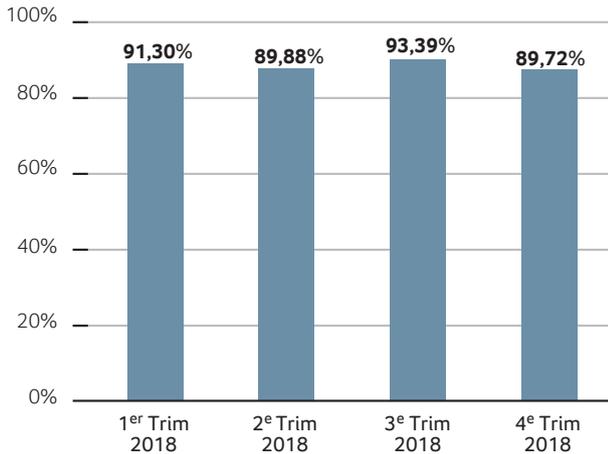
Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine.

Calculé au 31 décembre 2018, il s'établit à 90,36%, en diminution par rapport au 31 décembre 2017 (93,59%). Il est en moyenne de 91,09% sur l'exercice, contre 92,52% 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).

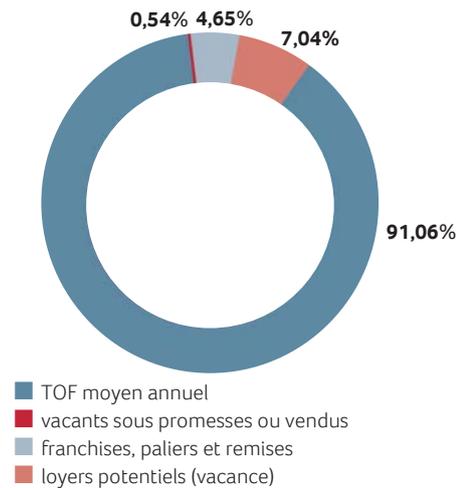
Il s'établit en baisse, à 89,72% au quatrième trimestre 2018, contre 90,56% au quatrième trimestre 2017.

Taux d'occupation financier trimestriel

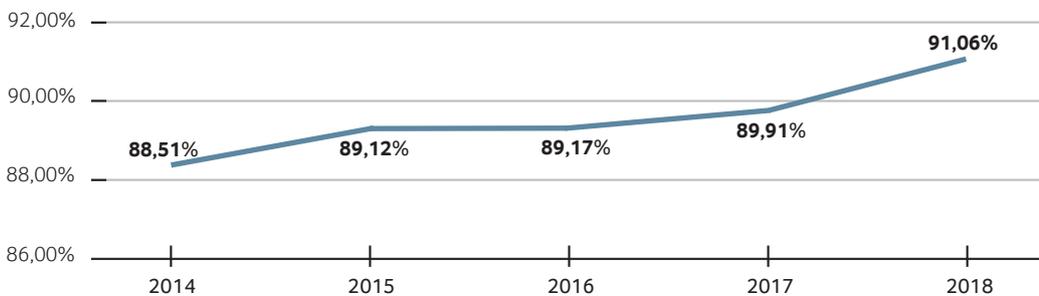


En moyenne sur l'année, le taux d'occupation financier suit une tendance haussière, à 91,06% contre 89,91% l'année précédente.

Décomposition du TOF moyen 2018



Évolution des taux d'occupation financier moyens annuels sur 5 ans



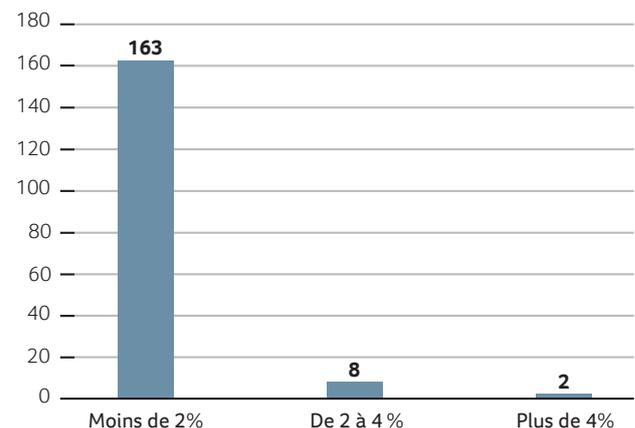
DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2018, la SCPI compte 173 locataires (173 en 2017).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 163 locataires (164 en 2017) 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 2018, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant de 741 K€.

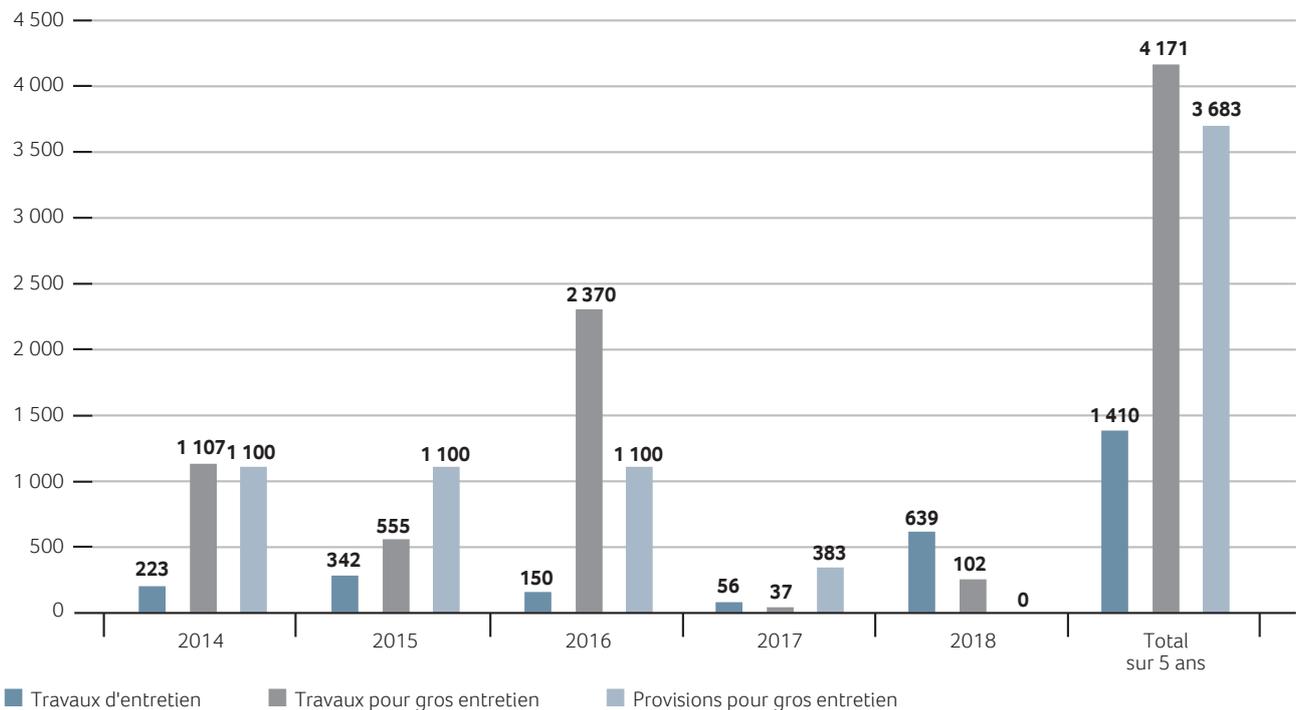
Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 639 046 € en 2018 (55 656 € en 2017). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 282 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien (anciennement grosses réparations) nulle a été passée. La provision représente ainsi au 31 décembre 2018 un montant total de 338 500 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2018, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 102 095 € (36 911 € en 2017). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 852 K€.

Travaux et provisions pour gros entretiens (en K€)



LES CONTENTIEUX

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 320 609 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées d'un montant de 1 701 €, suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues, le solde net de l'exercice 2018 est une charge de 318 908 €.

Au 31 décembre 2018, le cumul des provisions est de 579 725 €.

L'impact net des locataires douteux sur l'exercice est de 1,67% des loyers facturés (1,31% en 2017).

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION



Le résultat de FRUCTIRÉGIONS EUROPE a progressé de 2% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 11 544 172 €. Le montant distribué en 2018 s'élève à 10,80 € par part, en baisse de 2% par rapport à 2017 (la distribution 2017 intégrait, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement 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 4,98 € par part et représentent 5,5 mois de distribution courante. Dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution 2018 de FRUCTIRÉGIONS EUROPE demeure attractif à 4,62%, et le prix acquéreur moyen de la part a augmenté de 1,65%.

Le résultat de l'année s'élève à 11 544 172 € en hausse de 2% par rapport à l'exercice précédent (0,3 M€ en valeur absolue), avec des loyers en progression de 4% (0,5 M€ en valeur absolue).

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part, a été porté à 2,70 € par part pour les quatre trimestres de l'année 2018. Au total, le montant distribué en 2018, soit 10,80 € par part est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 11,25 €. La distribution 2018 ne comporte pas de prélèvement sur la réserve de plus-values.

Le différentiel entre le résultat et le revenu courant distribué a permis de conforter le report à nouveau (réserves) à hauteur de 0,45 € par part.

Au 31 décembre 2018, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 5 259 707 €, soit 4,98 € par part. Il représente à cette date une réserve de 5,5 mois de distribution courante (près de 5 mois à la fin de l'année 2017) 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 233,80 € est en augmentation de 1,65% par rapport à l'exercice précédent, et proche du prix de souscription de l'augmentation de capital en cours en fin d'exercice (232,00 €). À noter qu'au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI à dominante bureaux s'établit à 0,8%.

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 2018 de FRUCTIRÉGIONS EUROPE diminue à 4,62% (4,80% en 2017), à comparer avec un taux de distribution national calculé pour l'ensemble des SCPI de bureaux qui s'établit à 4,18% pour 2018.

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.

La « prime de risque » de FRUCTIRÉGIONS EUROPE, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT TEC 10) s'établit à 3,94% en 2018.

À la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2018/prix de souscription au 31/12/2018) s'établit à 4,66%.

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 2018 sur la base du prix d'exécution, la performance de FRUCTIRÉGIONS EUROPE est également intéressante sur le long terme. Les taux sont de 7,85%, 7,34% et 9,20% pour des périodes de respectivement 10 ans, 15 ans et 20 ans.

Le TRI à 10 ans est nettement supérieur ou égal à ceux des principales classes d'actifs : l'Or (5,4%), les Obligations (3,3%), ou le Livret A (1,4%) d'une part, et l'ensemble des SCPI d'entreprises (6,64%) d'autre part. Seules les Actions françaises et les Foncières cotées affichent une performance supérieure (respectivement 9,1% et 12%).

Sur 15 ans FRUCTIRÉGIONS EUROPE n'est dépassée que par les Foncières cotées et l'Or, et sur 20 ans seules les Foncières cotées affichent une performance supérieure. Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs.

(Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)

L'évolution du prix de la part (en euros)

	Prix acquéreur au 1 ^{er} 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
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
2017	218,00	11,05	230,01	4,80%	4,65
2018	230,00	10,80	233,80	4,62%	4,98

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

** Moyenne des prix de souscription d'une part (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et secondaire pondérée par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives ou échangées sur le marché secondaire.

*** 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

La neuvième augmentation de capital de votre SCPI, lancée le 15 septembre 2017 a été clôturée le 28 février 2018. Le nouvel objectif de collecte a été atteint, 141 304 parts représentant un montant total de 32,5 M€ ont été souscrites (dont 5,6 M€ sur le 1^{er} trimestre 2018).

Témoignage de l'attractivité de votre SCPI, une dixième augmentation de capital a été ouverte le 26 décembre 2018 pour un montant à collecter de 30,3 M€.

FRUCTIRÉGIONS EUROPE a clôturé sa neuvième augmentation de capital le 28 février 2018. Le nouvel objectif de cette dernière, lancée le 15 septembre 2017, a été atteint avec 141 304 parts souscrites représentant un montant total de 32,5 M€ (dont 5 639 370 € sur les deux premiers mois de l'année 2018).

Dans le cadre du renouvellement de son patrimoine afin d'améliorer la diversification et la mutualisation des risques, FRUCTIRÉGIONS EUROPE a lancé sa dixième augmentation de capital le 26 décembre 2018.

Cette augmentation de capital porte sur 130 435 parts à souscrire au prix de 232,00, soit un montant en nominal de 19 956 555 € et des capitaux à collecter (nominal + prime d'émission) de 30 260 920 €. La date de clôture de

l'augmentation de capital était fixée au 28 juin 2019, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date.

Dans le cadre de cette dixième augmentation de capital aucune part n'a été souscrite durant l'exercice.

Au 31 décembre 2018, le nombre total de parts émises est de 1 055 853, pour un capital social de 161 545 509 € et des capitaux collectés de 201 529 244 €.

Au 31 décembre 2018, le capital est réparti entre 5 125 associés, composés à hauteur de 58% de personnes physiques et de 42% de personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 30%. Le plus gros porteur de parts détient 5,9% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 47 000 € (206 parts) au dernier prix d'exécution.

Le détail des augmentations de capital (en euros)

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé) en euros	Capital social (nominal) en euros	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros
Au 31/12/2014	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
Au 31/12/2017	Société ouverte	1 031 334	157 794 102	195 889 874
Au 31/12/2018	Société ouverte	1 055 853	161 545 509	201 529 244

L'évolution du capital (en euros)

Date de création : 24 octobre 1995	Capital initial : 762 245,09 euros			Nominal de la part : 153 euros		
	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
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
2017	157 794 102	26 860 550	1 031 334	5 075	2 022 331	230,00
2018	161 545 509	5 639 370	1 055 853	5 125	424 588	232,00

* Diminué des retraits réalisés.

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

LE MARCHÉ DES PARTS

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Le volume de parts échangées sur le marché secondaire organisé est en nette augmentation de 36% par rapport à 2017. Lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution s'est fixé à 230,00 €, soit un prix acquéreur de 250,70 €, en augmentation de 12% par rapport à celui de décembre 2017. Représentatif de la bonne liquidité du marché secondaire, le nombre de parts en vente à la clôture de l'exercice est de 0,14% des parts en circulation.

Sur l'ensemble de l'année, le volume des parts échangées est en nette progression par rapport à celui observé l'année dernière, passant de 11 793 parts à 15 398 (+ 31%).

En matière de montants de transactions, la tendance est similaire, passant de 2 713 419 € à 3 693 301 €. La hausse en moyenne du prix fait cependant évoluer le pourcentage dans une proportion supérieure (+ 36%).

Sur l'ensemble de l'exercice, le nombre de parts en vente est quasiment stable (- 0,7%), passant de 23 863 en 2017 à 23 695, et parallèlement le nombre de parts à l'achat s'est renforcé de 28%, passant de 33 905 en 2017 à 43 484.

Toutefois, si le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 0,5 sur l'année (1 part à l'achat pour 0,5 à la vente), il s'est détérioré à 5,5 au mois de février (1 part à l'achat pour 5,5 à la vente) 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 230,00 €, soit un prix acquéreur de 250,70 €, en augmentation de 12% par rapport à celui de décembre 2017 (206,00 €).

Le prix acquéreur moyen calculé sur le seul marché secondaire s'établit à 239,86 €, supérieur de 3,4% au prix de souscription de l'augmentation de capital en cours en fin d'exercice.

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 eue 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.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une surcote de 15% par rapport à la valeur de réalisation 2018 (199,43 € par part). Le dernier prix acquéreur de l'année présente une surcote de 9% par rapport à la valeur de reconstitution 2018 (230,54 € par part).

Le marché secondaire organisé de FRUCTIRÉGIONS EUROPE demeure liquide. Le nombre de parts en vente en fin d'exercice, soit 1 526, représente 0,14% des parts en circulation au 31 décembre 2018.

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le marché secondaire organisé présente un taux de rotation de 1,46%, à comparer à 2,85% pour l'ensemble des SCPI de murs de bureaux à capital fixe.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 24 140 parts ont été échangées (1 transaction) pour un montant hors frais de 4 770 064 €.

L'évolution des conditions de cessions

(en euros)

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens *	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, en euros HT
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
2017	11 829	1,29%	3 002	17 811
2018	39 538	3,74%	1 526	142 890

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

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES



LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2018 (en euros)

	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées* 31/12/2018	Valeurs bilantielles 31/12/2017	Valeurs estimées* 31/12/2017
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	188 455 283	204 282 000	178 721 977	196 256 000
Immobilisations en cours	1 279 779		40 741	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	- 338 500		- 1 463 091	
Provisions pour risques et charges	0		0	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	19 408 206	18 733 344	0	0
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	208 804 768	223 015 344	177 299 627	196 256 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
	0	0	0	0
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
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
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 134 070	2 134 070	1 910 652	1 910 652
Autres créances	9 162 298	9 162 298	12 156 090	12 156 090
Provisions pour dépréciation des créances	- 579 725	- 579 725	- 260 817	- 260 817
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	5 228 530	5 228 530	29 174 394	29 174 394
TOTAL III	15 945 174	15 945 174	42 980 319	42 980 319
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	0	0	0	0
Dettes				
Dettes financières	- 15 362 739	- 15 362 739	- 13 347 512	- 13 347 512
Dettes d'exploitation	- 7 936 298	- 7 936 298	- 8 711 323	- 8 711 323
Dettes diverses	- 5 341 457	- 5 341 457	- 6 602 724	- 6 602 724
TOTAL IV	- 28 640 494	- 28 640 494	- 28 661 559	- 28 661 559
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	247 919	247 919	318 014	318 014
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
TOTAL V	247 919	247 919	318 014	318 014
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	196 357 366		191 936 400	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE**		210 567 942		210 892 773

* 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.

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

LES COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2018 (en euros)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2017	Affectation résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture 2018
Capital				
Capital souscrit	139 925 997		21 619 512	161 545 509
Capital en cours de souscription	17 868 105		- 17 868 105	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	29 103 327		10 880 408	39 983 735
Primes d'émission en cours de souscription	8 992 445		- 8 992 445	0
Prélèvements sur prime d'émission et/ou de fusion	- 14 387 459		- 1 262 936	- 15 650 395
Ecarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	5 638 661		- 419 851	5 218 810
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	2 532 483	2 262 841	0	4 795 324
Résultat en instance d'affectation	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	11 271 449	- 11 271 449	11 544 172	11 544 172
Acomptes sur distribution *	- 9 008 608	9 008 608	- 11 079 789	- 11 079 789
TOTAL GÉNÉRAL	191 936 400	0	4 420 966	196 357 366

* Y compris l'acompte versé en janvier 2019

LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2018 (en euros)

	Exercice 2018 au 31/12/2018	Exercice 2017 au 31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	13 799 924	13 332 181
Charges facturées	5 299 101	4 356 937
Produit des participations contrôlées	172 238	0
Produits annexes	121 553	147 102
Reprises de provisions pour gros entretiens	1 102 991	1 483 669
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 701	76 306
Transferts de charges immobilières	0	0
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	20 497 508	19 396 194
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 5 299 101	- 4 356 937
Travaux de gros entretiens	- 102 095	- 36 911
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 639 046	- 55 656
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	- 383 192
Autres charges immobilières	- 742 217	- 1 045 712
Dépréciation des créances douteuses	- 320 609	- 181 263
Dépréciations des titres de participation contrôlés	0	0
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	- 7 103 068	- 6 059 670
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	13 394 441	13 336 525
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	1 336 751	2 613 366
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	1 336 751	2 613 366
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	- 1 801 158	- 3 651 273
Charges d'exploitation de la société	- 1 165 179	- 702 099
Diverses charges d'exploitation	- 15 266	- 51 001
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	- 2 981 604	- 4 404 373
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	- 1 644 853	- 1 791 007
PRODUITS FINANCIERS		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	20 830	4 358
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	20 830	4 358
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	- 226 294	- 278 427
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	- 226 294	- 278 427
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	- 205 464	- 274 069
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	48	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	48	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles	0	0
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	48	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	11 544 172	11 271 449

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.

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

Au cours de l'exercice 2018, FRUCTIRÉGIONS EUROPE a cédé 4 actifs pour un montant de 2 453 K€.

Au cours de l'exercice 2018, FRUCTIRÉGIONS EUROPE a acquis 1 actif pour un montant de 11 673 K€.

FRUCTIRÉGIONS EUROPE a acquis des parts d'une SCI.

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 m² 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.

La valorisation des titres de participation détenus

Les titres de participations de sociétés contrôlées figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilancielle, sont inscrits à leur valeur d'apport ou coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). L'ANR repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propres par FRUCTIRÉGIONS.
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

3. INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

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 H.T. 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.

Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE)

La PGE est 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.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

Le résultat des cessions dégagé tient compte désormais de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé.

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 est atteint.

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

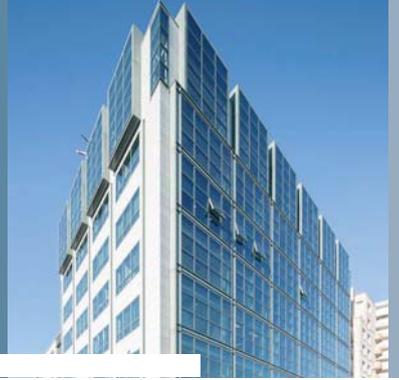
Elles sont principalement composées des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 9% sur le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

Charges financières

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 13 535,85 € sur l'exercice.



Immobilisations locatives

Au 31 décembre 2018

Situations et mouvements	A	B	D	E
Rubriques	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	175 499 150	11 886 502	1 873 899	185 511 753
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	3 222 827	0	279 297	2 943 530
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	40 741	2 101 084	862 046	1 279 779
TOTAL	178 762 718	13 987 586	3 015 242	189 735 062

Actifs immobilisés

Au 31 décembre 2018

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
Immobilisations financières	0			0
Dépôts et cautionnements versés	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0

Immobilisations en cours

Clôture au 31 décembre 2018

Ventilation par nature (valeur brute)	Début d'exercice 2018	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2018
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				
Autres	40 741	2 101 084	862 046	1 279 779
TOTAL	40 741	2 101 084	862 046	1 279 779

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2018

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.

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2018

			Zone géographique (1)	Surface en m ²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2018	Prix de revient 2017
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
		18/20, La Canebière	PR	2 546	2016	9 690 000	176 204	9 866 204	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	2 410 375
Aix-en-Provence	13090	1330 av. Jean Guilibert de la Lauzière - Europarc de Pichauray - Bât. B10	PR	1 169	2001	1 485 113	370 609	1 855 721	1 485 113
		1330 av. Jean Guilibert de la Lauzière - Europarc de Pichauray - Bât. B09	PR	981	2001	1 227 215	191 244	1 418 459	1 227 215
Toulouse	31000	Parc de Candie - 3, avenue Champollion	PR	1 960	1996	945 184	68 000	1 013 184	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 ^{er} et 4 ^{ème})	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			VENDU LE 19 JUILLET 2018		-	484 064
Bordeaux	33000	1, place Ravezes et boulevard Godard	PR	4 588	2011	11 000 000	-	11 000 000	11 000 000
Mérignac	33700	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
Nantes	44000	Atlantica I - 75, rue des Français Libres Technoparc de l'Aubinière - Bât. 10 - 10, impasse des Jades	PR	4 098	1996	6 038 097	-	6 038 097	6 038 097
			PR	748	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	2 219	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	5 910 000
Lille	59000	7, boulevard Louis XIV	PR	1 965	1996	2 202 888	25 544	2 228 432	2 202 888
Wasquehal	59290	Château Blanc 2 - Bât. 2 - 20, allée du Château Blanc	PR	2 601	2005	4 326 317	64 710	4 391 027	4 361 027
Villeneuve-d'Ascq	59650	14, rue Héloïse - 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	6 609	3 206 609	3 200 000
		rue de l'Harmonie - Parc Scientifique de la Haute-Borne - Bat E	PR	1 453	2015	3 055 000	6 609	3 061 609	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			VENDU LE 22 MAI 2018		-	213 429

(1) PR : Province

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2018

			Zone géographique (1)	Surface en m ²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2018	Prix de revient 2017
Strasbourg	67000	Le Sébastopol - 3, quai Kléber	PR	288	1996	229 135	22 501	251 636	519 000
		Le Sébastopol - 3, quai Kléber	PR			VENDU LE 9 MAI 2018		-	-
		202, route de Colmar	PR	258	1996	294 426	-	294 426	294 426
Schiltigheim	67300	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
		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
Lyon	69003	20, rue de La Villette	PR	2 464	2006	8 480 134	119 418	8 599 552	8 481 664
		97, cours Gambetta	PR	1 103	1996	1 280 572	-	1 280 572	1 280 572
		97, cours Gambetta	PR	0	2004	330 500	-	330 500	330 500
Ecully	69130	1, chemin Jean-Marie Vianney	PR	3 082	2004	5 240 000	157 777	5 397 777	5 277 744
Saint-Priest	69800	Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B1	PR			VENDU LE 30 OCTOBRE 2018		-	974 911
		Bât. A1	PR	1 002	2004	1 714 905	-	1 714 905	1 714 905
		Bât. A3	PR	1 205	2005	2 034 761	-	2 034 761	2 034 761
		Bât. A2	PR	1 009	2005	1 745 995	-	1 745 995	1 745 995
		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	845 306	2 446 021	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	969 632	4 769 632	4 726 135
Gennevilliers	92230	9/11, allée des Pierres Mayettes	IDF	3 407	2014	7 400 000	9 464	7 409 464	7 400 000
Asnières-sur-Seine	92600	163, quai du Docteur Dervaux	IDF	1 976	2010	10 010 000	14 027	10 024 027	10 010 366
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
TOTAL BUREAUX				84 830		155 144 019	4 058 899	159 202 919	159 953 818
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
Salinas (Espagne - Navarra)	31191	Parque Commercial Galaria - La Morea	EU - Espagne	4 108	2018	11 673 073	-	11 673 073	
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX				9 797		19 817 060	12 446	19 829 506	8 156 433
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	143 230	4 695 230	4 645 060
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ				14 346		10 550 674	151 964	10 702 638	10 652 468
TOTAL GÉNÉRAL				108 973		185 511 753	4 223 309	189 735 062	178 762 718

(1) IDF : Île-de-France - PR : Province - EU : Europe

Immobilisations financières contrôlées

Clôture au 31 décembre 2018

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeur comptables	Valeur estimées	Valeur comptables	Valeur estimées
Immeubles	19 405 629	18 790 669	-	-
Dettes		-		-
Autres actifs et passifs	2 577	- 57 325	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	19 408 206	18 733 344	-	-

TOUR PRISMA	
Année d'acquisition	2018
Pourcentage de détention	9,21%
Caractéristique du portefeuille / Adresse	4 avenue d'Alsace 92400 Courbevoie
Type d'actifs	Bureaux
Surface	2 136
Coûts d'acquisition	19 408 206
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	204 000 000
Actif net réévalué	18 733 344

Créances et dettes

Clôture au 31 décembre 2018 (en euros)

Créances			Dettes		
	31/12/2018	31/12/2017		31/12/2018	31/12/2017
Créances locataires	976 144	827 436	Emprunt	12 000 000	10 000 000
Charges locatives	1 157 926	1 083 216	Intérêts courus sur emprunt	44 333	73 333
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	3 318 406	3 274 179
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	2 134 070	1 910 652	DETTES FINANCIERES	15 362 739	13 347 512
Créances fiscales	682 464	186 045	Locataires créditeurs	417 322	445 532
Fournisseurs débiteurs	687 582	240 536	Provisions charges locatives	5 800 804	5 854 138
Syndics	7 118 076	7 560 487	Gérants	98 707	2 188 190
Autres débiteurs	674 175	4 169 023	Fournisseurs	1 284 896	2 581
			Dettes fiscales	334 569	220 882
AUTRES CRÉANCES	9 162 298	12 156 090	DETTES D'EXPLOITATION	7 936 298	8 711 323
Provisions pour locataires douteux	- 579 725	- 260 817	Autres dettes d'exploitation	1 739 870	2 481 624
			Associés	3 601 587	4 121 101
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	- 579 725	- 260 817	DETTES DIVERSES	5 341 457	6 602 724
TOTAL GÉNÉRAL	10 716 643	13 805 925	TOTAL GÉNÉRAL	28 640 494	28 661 559

État des provisions

Au 31 décembre 2018 (en euros)

Provisions	Au 31/12/2017	Passage en capitaux propres lors de la cession	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2018
Provisions liées aux placements immobiliers						
Grosses réparations	1 463 091		0	21 600	1 102 991	338 500
Risques et charges	0	0	0	0	0	0
Créances douteuses	260 817	0	320 609	1 701	0	579 725
TOTAL	1 723 908	0	320 609	23 301	1 102 991	918 225

Provision pour gros entretien

Au 31 décembre 2018 (en euros)

	Montant provision au 01/01/2018	Dotation		Reprise		Montant provision 2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1 ^{er} janvier 2018	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1 ^{er} janvier 2018	
Provision pour gros entretien	1 463 091	0	0	21 600	1 102 991	338 500
		0		1 124 591		

Dépenses prévisionnelles	Montant provision au 01/01/2018	Durée	Montant provision au 31/12/2018
sur N+1	170 053	5	130 500
sur N+2	642 538	4	76 000
sur N+3	453 645	3	39 000
sur N+4	149 310	2	30 000
sur N+5	47 545	1	63 000
TOTAL	1 463 091		338 500

Ventilation des charges

	2018	2017
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES en euros		
Impôts & taxes non récupérables	391 080	311 715
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	639 046	55 656
Charges non récupérables	344 232	665 004
Pertes sur créances irrécouvrables	6 905	68 993
Dotations pour créances douteuses	320 609	181 263
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 701 872	1 282 630
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES en euros		
Impôts & taxes diverses	2 024 525	2 228 463
Charges immobilières refacturables	3 231 398	2 076 523
Autres charges refacturables	43 179	51 950
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	5 299 101	4 356 937
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Honoraires Commissaires aux comptes	24 869	20 058
Honoraires Notaires	706 445	405 000
Honoraires Dépositaire	- 10 707	34 547
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	50	50
Frais d'acquisition des immeubles	123 226	9 431
Frais de cession des immeubles	12 500	0
Autres frais	110 120	114 019
Contribution Economique Territoriales	198 676	118 994
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	1 165 179	702 099
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Indemnisation du Conseil de surveillance	15 265	51 000
Charges diverses	1	1
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	15 266	51 001
VENTILATION DES COMMISSIONS		
Commissions Gestion Immobilière	1 315 255	1 399 290
Commissions Gestion Administrative	0	0
Commissions sur arbitrages	61 315	229 652
Commissions de souscription	424 588	2 022 331
TOTAL DES COMMISSIONS	1 801 158	3 651 273

Décomposition des emprunts

Clôture au 31 décembre 2018 (en euros)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunt à taux fixe	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Emprunt à taux variable	12 000 000	-	-	12 000 000
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	12 000 000	-	-	12 000 000
Total	12 000 000	-	-	12 000 000

Ventilation par nature d'actifs	Exercice 2018	Exercice 2017
Emprunts immobiliers	12 000 000	10 000 000,00
Autres emprunts	-	-
Total	12 000 000	10 000 000,00

Financement 2018

(en euros)

Au 31/12/2018, cet emprunt a été utilisé comme suit :

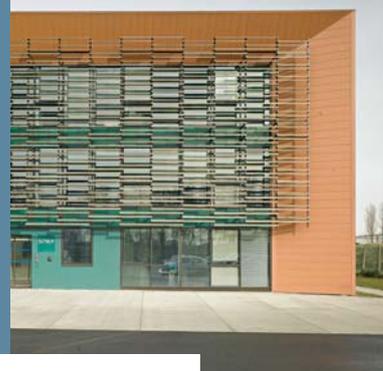
Montant de la dette totale	20 000 000,00 €
Montant tiré au 31/12/2018	12 000 000,00 €
Intérêts sur tirage	50 005,83 €
Commissions de non-utilisation	101 666,66 €

Engagements hors bilan 2018

(en euros)

	31/12/2018	31/12/2017
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesse de vente sommes à verser sur VEFA	9 850 000	563 000
Engagements reçus		
Ligne de crédit non tirée	8 000 000	10 000 000
Facilités de caisse	5 000 000	5 000 000
SWAP		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	746 902	995 600

LES AUTRES INFORMATIONS



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

	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
Revenus										
- Recettes locatives brutes	15,44	97,66%	15,77	94,68%	15,67	91,98%	14,74	83,73%	13,57	90,11%
- Produits financiers avant P.L.	0,01	0,06%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,03%	0,19	1,25%
- Produits divers	0,36	2,28%	0,89	5,32%	1,37	8,02%	2,86	16,24%	1,30	8,66%
TOTAL	15,81	100,00%	16,66	100,00%	17,04	100,00%	17,60	100,00%	15,06	100,00%
Charges										
- Commissions de gestion	1,58	9,99%	1,63	9,78%	2,33	13,69%	3,99	22,68%	1,76	11,66%
- Autres frais de gestion	1,99	12,59%	2,46	14,78%	1,31	7,69%	1,13	6,42%	1,37	9,12%
- Entretien du Patrimoine	1,56	9,87%	0,98	5,88%	2,76	16,16%	0,10	0,57%	0,72	4,79%
- Charges locatives non récupérables	0,56	3,54%	0,52	3,12%	1,40	8,20%	1,14	6,50%	0,72	4,80%
Sous-total charges externes	5,69	35,99%	5,59	33,56%	7,79	45,73%	6,36	36,17%	4,57	30,37%
Amortissements nets										
- Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes										
- Pour travaux	-0,11	-0,70%	0,59	3,54%	-1,39	-8,14%	-1,20	-6,83%	-1,08	-7,13%
- Autres	0,03	0,19%	-0,02	-0,14%	-0,04	-0,23%	0,11	0,63%	0,31	2,06%
Sous-total charges internes	-0,08	-0,51%	0,57	3,40%	-1,43	-8,37%	-1,09	-6,20%	-0,76	-5,07%
TOTAL DES CHARGES	5,61	35,48%	6,16	36,97%	6,37	37,38%	5,28	29,97%	3,81	25,30%
RÉSULTAT COURANT	10,20	64,52%	10,50	63,03%	10,67	62,62%	12,32	70,03%	11,25	74,73%
- Variation du report à nouveau	0,20	1,27%	0,30	1,80%	0,67	3,93%	2,47	14,06%	0,45	3,01%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	10,00	63,25%	10,20	61,22%	10,00	58,69%	9,85	55,97%	10,80	71,71%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	10,00	63,25%	10,20	61,22%	10,00	58,69%	9,85	55,97%	10,80	71,71%

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)

Les éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération du personnel d'AEW Ciloger sont les suivants :

Rémunérations fixes 2018 versées à l'ensemble des collaborateurs : 17 417 032 €.

Rémunérations variables acquises au titre de 2018 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 545 228 €.

L'effectif total en 2018 était de 267 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risques d'AEW Ciloger et/ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « Personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2018, à 46 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2018 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 237 926 €.
- Autres personnels identifiés : 2 819 783 €.

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013 ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

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	=	110%
Levier selon Méthode Engagement	=	106%

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 D'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 globale 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 délégataires.

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 14 juin 2019

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 14 JUIN 2019

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 2018.

Depuis le début de l'exercice 2018, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2018, mars 2019) afin d'examiner l'activité de la société.

La dernière réunion, en date du 8 mars 2019, avait pour objet de préparer cette Assemblée générale.

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.

COLLECTE DE CAPITAUX

Le 28 février 2018 FRUCTIRÉGIONS EUROPE a clôturé sa neuvième augmentation de capital, lancée le 15 septembre 2017. Au total, 32,5 M€ ont été collectés, dont 5,6 M€ sur l'exercice 2018.

Afin de poursuivre le renouvellement de son patrimoine, ainsi que la diversification et la mutualisation des risques, FRUCTIRÉGIONS EUROPE a lancé une dixième augmentation de capital le 26 décembre 2018. Cette dernière porte sur un montant de collecte de 30,3 M€, pour une date de clôture fixée au 28 juin 2019. Le prix de souscription est fixé à 232,00 € par part.

Votre Conseil de surveillance reste très attentif aux conditions des augmentations de capital, notamment au niveau des prix de souscription, ou des montants à collecter qui ne doivent pas être surdimensionnés compte tenu des possibilités d'investissement dans les actifs immobiliers qui peuvent être limitées.

La rémunération de la société de gestion au titre des augmentations de capital s'établit en 2018 à 424 588 €.

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

La politique d'arbitrage menée maintenant depuis plusieurs années s'est poursuivie au cours de l'année 2018. La Société de gestion nous a systématiquement tenus informés des cessions engagés.

Conformément aux autorisations obtenues en Assemblée générale des associés, 4 actifs ont été cédés au cours de l'exercice 2018 pour un montant total de 2,5 M€. Si les prix de cession ne sont pas à chaque fois supérieurs aux prix de revient comptable, ces opérations font globalement ressortir une plus-value nette de 439 K€ (après impôt sur les plus-values et une commission d'arbitrage de 61 315 € 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.

Au 31 décembre 2018, le stock du compte de plus-values représente 4,94 € par part.

Parallèlement, notre SCPI a réalisé sa première acquisition en zone euro en investissant 11,7 M€ en Espagne, dans trois commerces du parc commercial Galaria proche de PAMPELUNE, considéré comme le plus important de Navarre. Votre conseil est attentif à ce qu'un autre investissement puisse se faire en zone euro, dans de bonnes conditions, puisque notre SCPI peut y détenir un maximum de 30% de son patrimoine.

Par ailleurs, FRUCTIRÉGIONS EUROPE a acquis, également pour la première fois, une participation dans une SCI (Société Civile Immobilière). Il s'agit d'une participation de 9% dans une SCI détenant la tour « Prisma » à La Défense (92).

Cette prise de participation pour un montant de 20,1 M€, certes minoritaire, mais dans un actif de grande importance situé dans un secteur tertiaire de premier plan et bénéficiant de bonnes certifications environnementales, est de nature à diversifier notre portefeuille tout en augmentant sa résilience.

Votre Conseil constate que ces opérations répondent, 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 18% du patrimoine à la clôture de l'exercice).

Le conseil a rappelé à la société de gestion son attachement à la politique suivie jusqu'ici par FRUCTIRÉGIONS EUROPE qui donne une large place aux actifs de bureaux dans les principales métropoles régionales.

Le Conseil de surveillance suit attentivement la mise en œuvre des orientations stratégiques et du plan de développement qui ont été arrêtés en 2015.



VALEURS DU PATRIMOINE

À l'occasion du Conseil de Surveillance du 8 mars 2019, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2018 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 2018, sont en contraction, s'établissant respectivement par part à 199,43 € (-2,5% par rapport au 31/12/2017) et 230,54 € (-2,13% par rapport au 31/12/2017).

Cette diminution s'explique principalement par la performance atone de notre patrimoine en matière de valorisation. Il a diminué en 2018, selon l'expertise, de 0,68% à périmètre constant. Au 31 décembre 2018 il représente 223 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 avec satisfaction que pour la cinquième année consécutive le taux d'occupation financier moyen du patrimoine s'est amélioré. Sur l'exercice 2018, il s'établit à 91,06% contre 89,91% en 2017, 89,17% en 2016, 89,12% en 2015 et 88,51% en 2014.

Cette amélioration de la situation locative en 2018, résulte d'une meilleure occupation en moyenne sur l'année. Il faut toutefois noter une augmentation de la vacance de surfaces en fin d'année (10 706 m² au 31 décembre 2018 contre 6 839 m² 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 de 319 K€. L'impact net des locataires douteux est de 1,67% des loyers facturés en 2018 contre 1,31% au titre de l'exercice précédent. Nous avons rappelé à la société de gestion l'attention permanente qu'il convient de porter aux impayés et au suivi attentif des contentieux.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 102 095 € de travaux pour gros entretien ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 639 046 €.

AEW Ciloger a provisionné au titre de la provision pour gros entretien (anciennement provision pour grosses réparations) une somme cumulée de 338 500 € (1 463 091 au 31 décembre 2017), et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir nos actifs dans de bonnes conditions.

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 s'élève à 11 544 172 € contre 11 271 449 € en 2017, soit une progression de 2%. Toutefois compte tenu de l'augmentation du nombre de parts découlant de l'augmentation de capital, le résultat par part ressort à un montant de 11,25 € par part contre 12,32 € par part en 2017.

La proposition de distribution des produits ci-dessus s'établit à 10,80 € par part, avec une mise en report à nouveau de 0,45 € par part. Le report à nouveau à l'issue de ladite distribution s'établira donc à 4,98 € par part.

A noter que la distribution au titre de l'exercice 2018 ne comporte pas de prélèvement sur la réserve de plus-values. En 2017, 11,05 € avaient été distribués au total, avec une part de plus-values à hauteur de 1,20 €.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société a atteint 1 315 255 € H.T, soit 9 % des produits locatifs HT encaissés conformément aux statuts.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

MARCHÉ SECONDAIRE

Sur l'année 2018, 15 398 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé (+ 31% par rapport à 2017), représentant un volume de transactions de 3 693 301 € (+ 36% par rapport à 2017).

La rémunération perçue par la société de gestion au titre des cessions de parts s'est élevée à 142 890 € (y compris les 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 2018 ressort à 239,86 €, en nette progression de 3,4% par rapport à 2017. Cette évolution favorable témoigne de l'intérêt constant des épargnants pour FRUCTIRÉGIONS EUROPE.

Au 31 décembre 2018, 0,14% des parts sont en attente de vente (0,29% fin 2017).

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 7 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 2018 :

- Monsieur Jean-Luc VANDAME
- Monsieur Serge BLANC
- Monsieur Patrick JEAN
- Monsieur Alain LANCON
- Monsieur Philippe GEYER D'EUGNY
- Monsieur Patrick SCHARTZ

- SCI DU TILLEUL représentée par Monsieur Richard VEBER

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

Nous vous précisons que 7 postes sont à pourvoir.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

En période de collecte, le Conseil de surveillance est conscient du risque de dilution de la valeur des parts, du revenu par part et du report à nouveau. La qualité des investissements et la bonne adéquation entre collecte et investissements seront déterminantes pour assurer le rendement et l'attractivité du produit.

Les conditions d'émission (prix, jouissance des parts) doivent, à la fois, être adaptées aux réalités du marché et préserver les intérêts des associés.

La résolution N°15, est un élément de réponse au risque de dilution du revenu par part et du report à nouveau. Il nous est ainsi proposé de modifier les règles d'utilisation de la prime d'émission des nouveaux souscripteurs, telles qu'indiquées dans les statuts, afin de prélever sur celle-ci un montant permettant, en période de collecte, de maintenir le niveau de dotation par part du poste report à nouveau (réserves de notre SCPI).

Cette règle est couramment utilisée par un grand nombre de SCPI de la place afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une forte collecte de capitaux.

Par ailleurs, dans un souci de meilleure lisibilité, il nous est proposé de supprimer la mention portant sur la commission d'arbitrage de 1,25% HT en cas d'utilisation du produit des arbitrages dans le seul but de remboursement d'un crédit bancaire. C'est l'objet de la résolution N°16 qui modifie en conséquence l'article 21 des statuts de notre SCPI.

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

À l'Assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier FRUCTIRÉGIONS EUROPE

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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^{er} janvier 2018 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.

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 leur valeur vénale. 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.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 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 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.

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

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.

Paris-La Défense, le 23 mai 2019

Le Commissaire aux comptes

Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD Virginie GAITTE

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES 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 représentant 7,779 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'élève à 424 588 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 bénéficiaires, une commission représentant 9% HT du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'élève à 1 315 255 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 2018, cette commission s'élève à 61 315 euros HT.

- 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 2018.

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 2018.

Paris-La Défense, le 23 mai 2019

Le Commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD Virginie GAITTE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 14 JUIN 2019

ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2018
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices
3. Lecture du rapport du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions soumises à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier et approbation des dites conventions
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. Quitus à la société de gestion
8. Autorisation donnée à la société de gestion de céder des éléments du patrimoine
9. Autorisation de principe du prélèvement sur la prime d'émission lors de toute augmentation de capital
10. Suppression de la commission d'investissement de 2,5% HT de la fraction du crédit utilisée pour financer l'acquisition d'actifs immobiliers autorisée lors de l'AGOE du 12 juin 2017
11. Nomination de membres du Conseil de Surveillance
12. Renouvellement du mandat de DELOITTE & Associés en qualité de Commissaire aux comptes titulaire
13. Renouvellement du mandat de BEAS en qualité de Commissaire aux comptes suppléant
14. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

15. Modification de l'article 8 des statuts en vue de modifier les règles d'utilisation de la prime d'émission
16. Modification de l'article 21 des statuts en vue de supprimer la commission d'arbitrage de 1,25% HT prévue en cas d'utilisation du produit des arbitrages pour rembourser le crédit.

LES RÉOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve tels qu'ils lui sont présentés les comptes annuels de l'exercice 2018.

Deuxième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 11 544 172,01 € telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

Ainsi, compte tenu du montant du résultat distribuable qui s'établit à 16 339 496,13 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 4 795 324,12 €, il convient de répartir entre les associés une somme de 11 079 789,30 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes. L'Assemblée générale décide d'affecter au report à nouveau la somme de 5 259 706,83 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 10,80 €.

Troisième résolution

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

Quatrième 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 196 357 366 €, soit 185,97 € 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 réalisation qui ressort à 210 567 942 €, soit 199,43 € pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 243 416 433 €, soit 230,54 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2018. En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

Huitième 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 2019.

Neuvième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, sous la condition suspensive de l'adoption de la 15^{ème} résolution modifiant l'article 8 des statuts, autorise la société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise dans le cadre de toute augmentation de capital réalisée à compter du 1^{er} septembre 2019 sur un exercice donné N, du montant par part nécessaire afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau créditeur existant au 31 décembre de l'exercice N-1.

Cette autorisation est consentie jusqu'à décision ultérieure contraire de l'Assemblée générale.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, décide de supprimer la commission d'investissement de 2,5% HT de la fraction du crédit utilisée pour financer l'acquisition d'actifs immobiliers telle qu'adoptée par l'Assemblée générale de la SCPI du 12 juin 2017 dans sa 10^{ème} résolution.

L'Assemblée générale confirme et maintient en tant que de besoin l'autorisation de principe donnée à la société de gestion par ladite Assemblée générale de la SCPI du 12 juin 2017 et expirant à l'issue de l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2021, afin de :

- contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux,
- donner toutes suretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par la SCPI au bénéfice des banques prêteuses,
- assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI,

aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de la SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE.

Onzième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 7), 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 2021, les 7 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non Élu
Monsieur JEAN-LUC VANDAME (R)			
Monsieur SERGE BLANC (R)			
Monsieur PATRICK JEAN (R)			
Monsieur ALAIN LANCON (R)			
Monsieur PHILIPPE GEYER D'EUGNY (R)			
Monsieur PATRICK SCHARTZ (R)			
SC DU TILLEUL, représentée par Monsieur RICHARD VEBER (R)			
Monsieur OLIVIER KIMMEL (C)			
Monsieur HERVE BONISCHOT (C)			
Monsieur CHRISTIAN BOUTHIE (C)			
Monsieur GILLES DEVALS (C)			
Monsieur JEAN-LUC BRONSART (C)			
SOCIÉTÉ CIVILE DES VALLÉES DE LA MOSELLE, DU RHIN ET DE LA SCARPE, représentée par Monsieur PASCAL MORTELETTE (C)			

(R) Candidat en renouvellement (C) Nouvelle candidature

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

Douzième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de DELOITTE & Associé, sis Tour Majunga - 6, place de la Pyramide - 92908 Paris La Défense cedex, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire .

Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

Treizième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de BEAS, sis 6 place de la Pyramide - 92800 Puteaux, en qualité de Commissaire aux comptes suppléant. Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

Quatorzième résolution

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

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et du rapport du Conseil de surveillance, décide, de modifier les règles d'utilisation de la prime d'émission versée lors de toute souscription et de conférer à la société de gestion la faculté d'en affecter une partie au report à nouveau.

Par conséquent, à compter du 1^{er} septembre 2019, l'article 8 des statuts est modifié comme suit :

« ARTICLE 8 - MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital.

La société de gestion peut décider pour la sauvegarde des droits éventuels des associés anciens, la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

En cas d'émission de parts nouvelles, plus de trois ans après la clôture de la précédente augmentation de capital, une faculté de souscription prioritaire est offerte pendant trente jours aux anciens porteurs de parts à compter de l'ouverture de la souscription au public.

Il peut être demandé aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à :

- amortir les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles, l'acquisition ou l'apport des immeubles, les frais de notaire et tous frais générés par la fusion de la société avec une ou plusieurs SCPI du même type.

- préserver par son évolution les droits des associés anciens.

Pour chaque part nouvelle émise dans le cadre de toute augmentation de capital, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau créditeur existant.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription soit en totalité, soit d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission. (...) »

Les autres dispositions de l'article 8 des Statuts demeurant inchangées.

L'Assemblée générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la société de gestion afin de mettre à jour corrélativement la note d'information de la SCPI le cas échéant.

Seizième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer la commission d'arbitrage de 1,25% HT prévue en cas d'utilisation du produit des arbitrages pour rembourser le crédit.

Par conséquent, l'article 21 des statuts de la Société est modifié comme suit :

« ARTICLE 21 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

(...)

Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

(...)

- 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 sera facturée à la société ou aux sociétés dans lesquelles la société détient une participation, le cas échéant, par la société de gestion et prélevée par la société de gestion à la date de la cession de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession de parts ou actions de sociétés immobilières détenues par la société, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la société.

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 serait fixé à 1,25% HT.

(...)

L'Assemblée générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la société de gestion afin de mettre à jour corrélativement la note d'information de la SCPI.

NOTES



Blank area for notes with horizontal lines.

Crédits photos : Olivier Boucherat - Clan d'œil, AEW Ciloger.
Conception-réalisation : **Apaloza**
Mai 2019



FRUCTIRÉGIONS EUROPE

Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 161 545 509 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° 18-33 en date du 11/12/2018.

AEW Ciloger

Société de gestion de portefeuille

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 33 03
service-clients@eu.aew.com
www.aewciloger.com