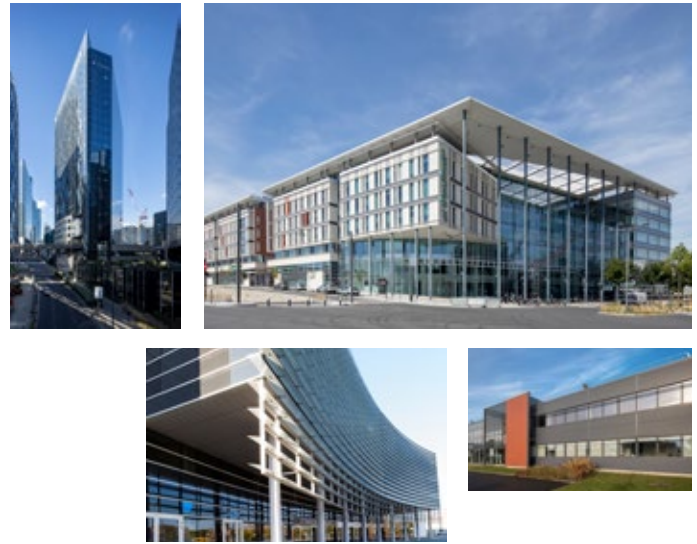


RAPPORT ANNUEL 2019



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

# FRUCTIRÉGIONS EUROPE

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE

## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

### SOCIETE DE GESTION



Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros  
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS  
329 255 046 RCS 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 FRUCTIREGIONS EUROPE

#### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**Président :** Monsieur Jean-Philippe RICHON

**Vice-président :** Monsieur Thierry DUBROUIL

#### **Membres du conseil :**

Monsieur Serge BLANC  
Monsieur Gilles DEVALS  
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  
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 EVALUATION IMMOBILIERE**

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

#### **DEPOSITAIRE**

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

# FRUCTIRÉGIONS EUROPE

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE



## RAPPORT ANNUEL 2019

### SOMMAIRE

#### RAPPORT DE GESTION

- 2 Editorial
- 6 Les données essentielles au 31 décembre 2019
- 7 Le patrimoine immobilier
- 15 Les résultats et la distribution
- 16 Le marché des parts

#### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- 18 Les comptes
- 22 L'annexe aux comptes annuels

#### LES AUTRES INFORMATIONS

- 33 L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- 34 Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM

#### ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER

#### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

- 39 Le rapport sur les comptes annuels
- 41 Le rapport spécial sur les conventions réglementées

#### L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 16 JUIN 2020

- 42 Ordre du jour
- 42 Les résolutions

## EDITORIAL

### Mesdames, Messieurs, Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de FRUCTIREGIONS EUROPE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2019.

- En 2019, les investissements en immobilier d'entreprise hexagonaux ont légèrement dépassé 35 Mds€, soit une hausse de 9% par rapport à 2018.

Le marché français a continué d'attirer les investisseurs en immobilier, notamment étrangers (44% des volumes), en offrant une prime de risque attractive entre rendements immobiliers et rendements obligataires.

Dans un contexte international relativement incertain (négociations du Brexit, tensions commerciales), les investisseurs ont privilégié les marchés avec une conjoncture économique et locative favorable tels que la France. Le Grand Paris est ainsi ressorti ainsi comme le marché en Europe ayant attiré le plus d'investissements en immobilier en 2019 avec 26,6 Mds€ investis, soit 75% de l'activité en France.

L'année 2019 a été marquée par les grandes transactions de plus de 200 M€ (44% des engagements contre 39% en 2018) tandis que les opérations de moins de 100 M€ ont connu une légère baisse.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs majoritaire avec plus de 69% des volumes investis, la moyenne décennale étant de 60%.

En matière de commerces, les investisseurs sont restés sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés, tels que les commerces de pied d'immeuble très bien situés, notamment les artères où sont concentrées les enseignes du luxe. Le marché des commerces, boudé par de nombreux investisseurs spécialisés, a réservé de belles opportunités à condition d'être sélectif.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, les taux de rendement immobiliers des bureaux sont restés à un niveau très bas : Paris (quartier central des affaires), entre 2,85% et 4% ; La Défense, entre 4,15% et 5,5% ; 1<sup>ère</sup> couronne, entre 3,9% et 8,5% ; 2<sup>ème</sup> couronne, entre 5% et 11% ; régions, entre 3,7% et 7,5%. Il en est de même pour les taux de rendement des emplacements commerciaux : de 2,75% à 5,50% pour les emplacements pieds d'immeubles, et de 3,85% à 6,85% pour les centres commerciaux. Les retail-parks (parcs d'activités commerciales), qui ont attiré les enseignes grâce à des niveaux de charges contenus, ont pu constituer des cibles d'investissement alternatives sur la base de rendements compris entre 4,75% et 7%.

- La demande placée de bureaux en Ile-de-France (surfaces commercialisées aux utilisateurs) a totalisé 2,3 millions de m<sup>2</sup> en 2019, soit un volume en baisse de 10% par rapport

au niveau exceptionnel enregistré en 2018 mais qui reste en phase avec la moyenne annuelle décennale. Le niveau d'activité s'est amélioré de trimestre en trimestre, avec un 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 actif, les transactions supérieures à 30 000 m<sup>2</sup> ayant dynamisé le marché.

Une baisse de la demande placée est observable dans Paris intra-muros, due au manque d'offre, avec un taux de vacance très bas notamment dans le Quartier Central des Affaires (1,3%). En Ile-de-France, le taux de vacance du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 s'établit à 4,7%.

1,8 millions de m<sup>2</sup> de bureaux sont actuellement en chantier en Ile-de-France. L'offre future est essentiellement concentrée à La Défense, en Péri-Défense et en Première Couronne Nord. Les valeurs locatives prime sont demeurées stables dans les marchés de bureaux en Ile-de-France, à l'exception du nord de Paris où les valeurs locatives atteignent 600 €/m<sup>2</sup>/an. Dans le QCA parisien, les valeurs locatives prime atteignent 880 €/m<sup>2</sup>/an.

Les mesures d'accompagnement en Ile-de-France ont atteint désormais près de 21% en moyenne, en accentuant leur polarisation : elles ont en effet baissé de 12% à 9,2% dans Paris Centre Ouest mais ont augmenté de 24,9% à 25,2% à La Défense.

En région, Lyon et Lille sont ressorties comme les marchés de bureaux les plus dynamiques, tant à la commercialisation qu'à l'investissement. A Lyon, 439 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été placées en 2019 et 1,1 Md€ investis en bureaux. A Lille, la demande placée atteint 264 000 m<sup>2</sup> et 318 M€ ont été investis.

Dans un contexte de demande active, le taux de vacance régional s'est établi en moyenne à 5%, illustrant la baisse de l'offre immédiate.

Le loyer prime s'est affiché à 325 €/m<sup>2</sup> à Lyon. Il a oscillé entre 210 et 300 €/m<sup>2</sup> dans les autres marchés.

- La confiance des ménages a baissé en fin d'année 2019 après plus d'un an de hausse, notamment en raison du mouvement social commencé le 5 décembre. Les ventes du commerce de détail ont néanmoins augmenté de 2,6% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019.

Le marché des commerces de pieds d'immeuble est demeuré très polarisé. La demande des enseignes pour des emplacements sur les artères n°1 est restée très importante, ce qui a maintenu les valeurs locatives prime à des niveaux élevés, notamment sur les artères du luxe. Certaines artères moins prisées ont toutefois souffert d'une moindre demande de la part d'enseignes massmarket, notamment dans la mode.

Les centres commerciaux ont vu leur fréquentation augmenter en 2019 (+0,3%), après quatre ans de baisse. Du fait de la force de leur attractivité (taille critique et merchandising), les centres commerciaux supra régionaux ont bien résisté

## La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17% par rapport au 31 décembre 2018

à la problématique de suroffre, contrairement aux pôles secondaires moins dominants. Ces derniers se sont révélés plus vulnérables aux fluctuations de chiffres d'affaires, effet ressenti lors des renouvellements où les valeurs locatives ont peiné à s'aligner sur les niveaux précédents.

Les créations de nouvelles surfaces de centres commerciaux ont été très limitées en 2019, les développements de nouvelles surfaces étant essentiellement des extensions de centres existants ainsi que des restructurations.

Les retail-parks ont bénéficié d'une forte attractivité grâce à des niveaux de charges contenus. Les valeurs locatives en retail parks sont comprises entre 160 € et 220 €/m<sup>2</sup>/an en Ile-de-France et entre 130 € et 180 €/m<sup>2</sup>/an en régions.

- La croissance annuelle du PIB espagnol a ralenti à 2,0% en 2019, après 2,4% en 2018. Si la hausse des salaires et une inflation plus faible devraient soutenir le revenu réel des ménages, le ralentissement des créations d'emplois et le taux d'épargne relativement bas peuvent constituer, à terme, des freins à la croissance de la consommation.

Les taux de rendement prime des commerces de pieds d'immeuble se sont stabilisés à 3,25% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 à Barcelone et Madrid. Les taux de rendement prime des centres commerciaux sont restés stables à Barcelone à 4,75%, et se sont réduits à Madrid pour atteindre 4,85%.

Les valeurs locatives prime des commerces de pieds d'immeuble et des centres commerciaux sont restées stables sur un an.

- Dans un contexte de taux bas, l'attractivité des SCPI a persisté en 2019, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. En effet, avec un total de collecte nette de 8,6 Mds€, les SCPI ont établi un nouveau record historique depuis leur création il y a une quarantaine d'années. La collecte a augmenté de 68% par rapport à 2018, qui avait été une année de pause, et de 36% par rapport à 2017, année du précédent record (6,3 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 4,4 Mds€, ont à nouveau largement dominé la collecte (51% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 2,3 Md€ (26%), les SCPI spécialisées pour 1,2 Md€ (14%), et les SCPI de commerces pour 578 M€ (7%).

Pour ces dernières l'augmentation a été particulièrement sensible puisqu'en 2018 elles représentaient 173 M€ (+235%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel ont représenté une collecte de 135 M€ (133 M€ en 2018).

Avec un total de 1 Md€ échangé sur l'immobilier d'entreprise, le marché secondaire connaît une inflexion de 8% par rapport à 2018.

Le taux de rotation annuel des parts est resté modéré, à 1,53% des parts. Aucune tension n'est notable sur la liquidité du marché secondaire, le cumul des parts en attente de cessions et de retrait se limitant à 0,21% de la capitalisation.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17% par rapport au 31 décembre 2018.

La même tendance est observable pour les OPCl « grand public », qui ont collecté 2,8 Mds€ en 2019 après 2,1 Mds€ en 2018 (+30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 18,6 Mds€ (+23%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCl) avoisine 84 Mds€.

Côté investissements, les SCPI ont également réalisé une année record avec 9,2 Mds€ d'acquisitions, dont 28% à l'étranger (la moitié en Allemagne et le quart au Bénélux), soit un peu plus que dans les régions françaises (24%). L'Ile-de-France est restée la zone privilégiée et a concentré 48% des acquisitions. En typologie, la part des bureaux a représenté 63%, devant les commerces (12%), les centres de santé et résidences services (10%), la logistique et locaux d'activité (6%) et les autres actifs.

Les arbitrages ont représenté 1,7 Md€, le double de l'année précédente, et ont principalement concerné des bureaux en Ile-de-France hors Paris.

- Concernant FRUCTIREGIONS EUROPE :

- Dans le cadre du renouvellement de son patrimoine, afin d'améliorer la diversification et la mutualisation des risques, FRUCTIREGIONS EUROPE a lancé sa 10<sup>ème</sup> augmentation de capital le 26 décembre 2018. Elle a été clôturée le 20 décembre 2019. Le nouvel objectif de collecte a été atteint : 169 565 parts représentant un montant total de 39,3 M€ ont été souscrites durant l'exercice.

- FRUCTIREGIONS EUROPE a réalisé deux investissements pour un montant total de 31,40 M€ actes en mains. Ces acquisitions qualitatives, de nature à améliorer le repositionnement de votre patrimoine immobilier dans des actifs récents, ont été réalisées de manière directe et en indivision :

- 10 % de l'immeuble GAIA à Massy (91) pour un montant de 16,1 M€. L'investissement global de 161 M€, a été réalisé

en indivision avec trois autres SCPI gérées par AEW Ciloger à la stratégie d'investissement similaire. L'immeuble GAIA, qui développe 36 200 m<sup>2</sup> de bureaux, a été construit en 2009 et rénové en 2016-2017. Il offre des prestations et des services aux standards internationaux et est labellisé HQE Exploitation.

- 15% de l'immeuble HELIOS à Massy (91) pour un montant de 15,3 M€. L'investissement global de 102 M€, a été réalisé en indivision avec trois autres fonds grand public gérées par AEW Ciloger. L'immeuble HELIOS, localisé face à la gare Massy-Palaiseau/Massy, développe environ 16 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 400 parkings. Il a été livré en 2015, et est labellisé BREEAM Very Good, HQE Exceptionnel et RT 2012.

Ces acquisitions mutualisées et de taille significative permettent à FRUCTIREGIONS 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 7,5 M€. Ces cessions ont dégagé une plus-value globale de 2,4 M€ (+49% par rapport aux prix de revient).

- Compte tenu de toutes ces opérations et des fonds collectés dans le cadre des augmentations de capital, FRUCTIREGIONS EUROPE présente en fin d'exercice un surinvestissement de 7 M€.
- Le patrimoine de FRUCTIREGIONS EUROPE est réparti sur 60 sites pour une superficie d'un peu plus de 113 000 m<sup>2</sup>. D'une valeur vénale (valeur d'expertise hors droits) de 253 M€, il est localisé à 32% en région parisienne, 63% en province et 5% en zone euro (Espagne). Il comprend 88% de bureaux.
- La valeur vénale (expertises) du patrimoine détenu directement et indirectement a progressé de 2,1% à périmètre constant. Elle est supérieure de 7% à son prix de revient. A cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.
- En moyenne sur l'année, le taux d'occupation financier diminue, à 88,63% en 2019 contre 91,06% l'année précédente.
- Le montant distribué en 2019 s'élève à 10,20 € par part, en diminution par rapport à 2018 (10,80 €). Les réserves (report à nouveau) ont été sollicitées à hauteur de 1,02 € pour une part en jouissance sur l'année entière. Elles s'établissent en fin d'exercice à 3,96 € par part et représentent 4,7 mois de dernière distribution courante.

## Le taux de distribution 2019 de FRUCTIREGIONS EUROPE s'établit à 4,39%

- Le taux de distribution 2019 de FRUCTIREGIONS EUROPE s'établit à 4,39%, notable dans l'environnement financier actuel et supérieur aux taux national observé pour les SCPI de bureaux (4,28%). La « prime de risque » de FRUCTIREGIONS EUROPE, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT 10 ans), avoisine 4,3%, le taux de l'OAT 10 ans étant actuellement proche de zéro.
- Lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution s'est fixé à 214,00 €, soit un prix acquéreur de 233,26 €, en diminution de 7% par rapport à celui de décembre 2018. Représentatif de la bonne liquidité du marché secondaire, le nombre de parts en vente à la clôture de l'exercice est de 0,28% des parts en circulation.
- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de FRUCTIREGIONS EUROPE s'établissent à 7,17% sur dix ans et 6,41% sur quinze ans, également intéressants par rapport aux autres typologies courantes de placements.

Par ailleurs, il vous est proposé, **dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire**, d'apporter une modification aux statuts, liée aux conséquences de la transposition en droit français d'une décision européenne.

La Loi de finances pour 2020 amène AEW Ciloger à souhaiter opter pour un assujettissement à la TVA.

La commission de souscription, incluse dans le prix de souscription de la part pour les nouveaux associés, verrait son montant hors taxes inchangé, mais son montant TTC passerait à 9,04%, contre 7,78% TTI auparavant.

Ce changement aura peu d'impact pour votre SCPI, dans la mesure où elle récupère l'essentiel de la TVA sur ses charges. Toutefois, compte tenu du prorata de récupération de TVA lié aux actifs en zone euro, ce changement amoindrirait légèrement la somme à investir liée à chaque nouvelle souscription de parts, et aura une légère incidence sur la commission de gestion à la charge de la SCPI.

C'est pourquoi AEW Ciloger vous propose de réduire sa commission de gestion de 0,3%, ce qui la ramènerait de 9% HT à 8,70% HT, ce qui ferait plus que compenser les impacts négatifs mentionnés ci-dessus.

**Evènement post-clôture qui représente un tournant majeur dans l'histoire de votre SCPI, l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020 a décidé à 82%, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers, la transformation de FRUCTIREGIONS EUROPE de SCPI à capital fixe en SCPI à capital variable.**

**Enfin, il est impossible d'ignorer la crise sanitaire liée au virus COVID-19 qui constitue également un évènement majeur intervenu après la clôture des comptes de l'exercice 2019.**

Des mesures de confinement ont été mises en place dans de nombreux pays, et notamment en France en mars 2020, afin de limiter la propagation du virus. Si cette crise n'affecte pas les comptes et l'exploitation de l'exercice 2019 de votre SCPI, ses effets sur les comptes 2020 sont encore incertains et difficilement quantifiables au moment de la rédaction du présent éditorial.

Toutefois, le ralentissement économique engendré par cette crise sanitaire va probablement provoquer une baisse sensible des chiffres d'affaires de certains locataires de votre SCPI, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer.

Ainsi, dans la continuité des mesures de soutien mises en place par le gouvernement, la Société de gestion pourra être amenée à proposer des modalités d'étalement des loyers, voire, au cas par cas, d'autres mesures d'accompagnement.

Ces aménagements, ainsi que les éventuelles cessations de paiements, pourraient conduire la Société de gestion à distribuer des revenus moins importants que prévus en 2020, et la mise en paiement des acomptes trimestriels aux associés est susceptible d'être légèrement décalée par rapport aux dates habituelles.

**Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué d'AEW Ciloger

# LES DONNÉES ESSENTIELLES

au 31 décembre 2019

## CHIFFRES CLÉS

Année de création <b>1995</b>	Nombre d'associés <b>5 704</b>	Capitaux propres <b>233 202 336 €</b>	Parts en attente de vente <b>0,28% des parts</b>
Capital fermé depuis Décembre 2019	Nombre de parts <b>1 225 418</b>	Capitaux collectés <b>240 868 324 €</b>	Marché secondaire organisé réalisé sur l'année <b>15 622 parts</b> pour <b>3 723 043 €</b>
Terme statutaire <b>2 094</b>	Capital social <b>187 488 954 €</b>	Dernier prix d'exécution (net vendeur) <b>214,00 €</b>	Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais <b>285 841 003 €</b>

## PATRIMOINE

Nombre d'immeubles <b>60</b>	Nombre de baux <b>167</b> (dont 164 en France)	Surface <b>113 264 m<sup>2</sup></b>
Taux moyen annuel d'occupation financier <b>88,63%</b>	Taux d'occupation financier 4 <sup>ème</sup> trimestre 2019 <b>89,15%</b>	Taux d'occupation physique au 31/12/19 <b>91,20%</b>

## INDICE DE PERFORMANCE

Taux de rentabilité interne			
5 ans (2014-2019)	10 ans (2009-2019)	15 ans (2004-2019)	20 ans (1999-2019)
<b>5,86%</b>	<b>7,17%</b>	<b>6,41%</b>	<b>7,30%</b>

Taux de distribution/  
valeur de marché 2019  
**4,39%**

Moyenne nationale 2019  
SCPI dominante Bureaux 4,28%

Moyenne nationale 2019  
SCPI Immobilier d'entreprise 4,40%

Variation du prix  
acquéreur moyen 2019  
**-0,54%**

Moyenne nationale 2019  
SCPI dominante Bureaux 1,43%

Moyenne nationale 2019  
SCPI Immobilier d'entreprise 1,20%

## COMPTE DE RÉSULTAT

**Produits de l'activité immobilière en 2019** **20 148 105 €**  
dont loyers : 13 785 882 €  
dont produits des participations contrôlées : 905 062 €

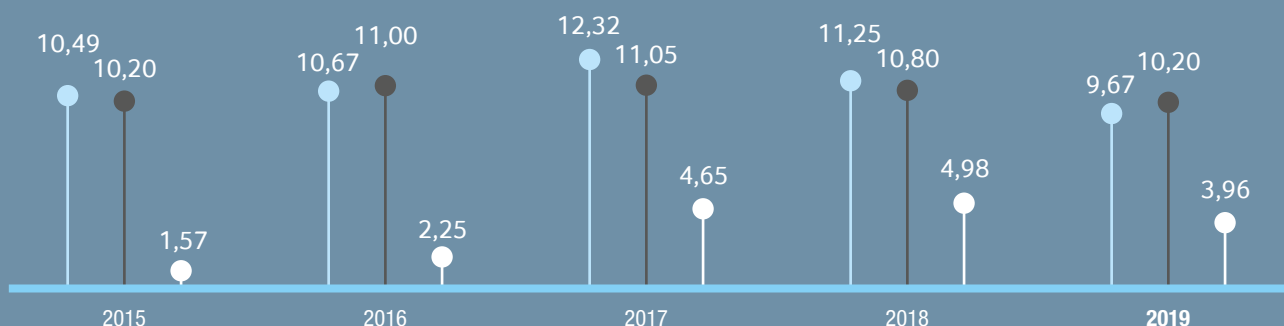
**Résultat de l'exercice** **10 605 735 €**  
soit 9,67 € par part

**Revenu distribué** **11 269 660 €**  
(pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2019) soit 10,20 € par part

## VALEURS SIGNIFICATIVES

En euros	Global	Par part	Variation 2019/2018
<b>Valeur comptable</b>	233 202 336	190,30	2,33%
<b>Valeur vénale / expertise</b>	252 623 746	206,15	-2,40%
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>251 016 133</b>	<b>204,84</b>	<b>2,71%</b>
<b>Valeur de reconstitution</b>	289 540 175	236,28	2,49%

## RÉSULTAT, REVENU ET PLUS-VALUE DISTRIBUÉS, REPORT À NOUVEAU (PAR PART) EN EUROS DEPUIS 5 ANS



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

■ Résultat  
■ Distribution  
■ Report à nouveau



# LA PATRIMOINE IMMOBILIER

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

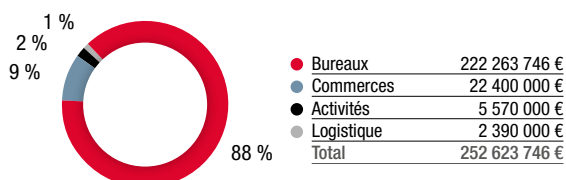
Le patrimoine de FRUCTIREGIONS EUROPE se compose au 31 décembre 2019 de 60 immeubles pour une superficie de 113 264 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 32% en région parisienne, 63% en province et 5% en Espagne.

Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 88%, de murs de commerces à hauteur de 9%, de locaux d'activités à hauteur de 2% et de locaux logistiques à hauteur de 1%.

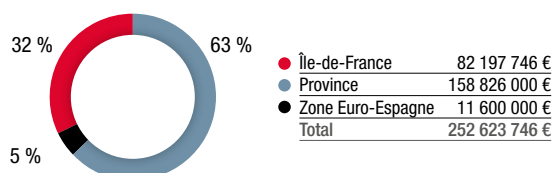
Toujours en valeur vénale, FRUCTIREGIONS EUROPE détient des immeubles en direct (93%) et une immobilisation financière contrôlée (détention indirecte pour 7%).

### Répartition du patrimoine

Economique en % de la valeur vénale



Géographique 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
2015	1,68	7,64	4,50
2016	16,62	10,37	-10,63
2017	2,89	6,32	8,38
2018	2,45	31,77	-18,04
2019	7,50	31,40	-7,00
<b>TOTAL</b>	<b>31,14</b>	<b>87,50</b>	

### LES CESSIONS

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 2019.

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. Les entreprises bénéficiant de conditions de financement attractives la vente de locaux vacants à des utilisateurs 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, pour un prix de vente total de 7,5 M€, supérieur de près de 50% à leurs dernières valeurs d'expertise (31/12/2018).

• **Strasbourg (67) : 1, rue Jacob Meyer**

Il s'agit d'un lot de bureaux de 988 m<sup>2</sup> acquis en 1996. L'acte de vente a été signé le 4 février 2019, pour un prix net vendeur de 820 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 208 704 €, soit +34% par rapport au prix de revient comptable (609 796 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 20 500 €.

• **Strasbourg (67) : 4, rue de la Durance**

Il s'agit de bureaux de 717 m<sup>2</sup> acquis en 1996. L'acte de vente a été signé le 18 mars 2019, pour un prix net vendeur de 450 000 €.

La transaction fait ressortir une moins-value nette de 297 584 €, soit -40% par rapport au prix de revient comptable (736 334 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 11 250 €.

• **Ramonville Saint Agne (31) : 3, rue Hermes**

Il s'agit d'un immeuble entier à usage de bureaux de 1 016 m<sup>2</sup> acquis en 1989. L'acte de vente a été signé le 17 septembre 2019, pour un prix net vendeur de 1 100 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 355 919 €, soit +50% par rapport au prix de revient comptable (716 510 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 27 500 €.

• **Clichy (92) : 28-32 rue Petit**

Il s'agit d'un immeuble entier à usage de bureaux de 1 148 m<sup>2</sup> acquis en 2004. L'acte de vente a été signé le 16 décembre 2019, pour un prix net vendeur de 5 100 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 2 122 485 €, soit +74% par rapport au prix de revient comptable (2 850 000 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 127 500 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value nette de 2 389 524 € par rapport au prix de revient (+49%), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 186 750 €.

Au 31 décembre 2019, compte tenu de ces cessions, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 7 608 334 €, soit 6,21 € par part.

■ **INVESTISSEMENTS**

Au 1er janvier 2019, FRUCTIREGIONS EUROPE présentait un surinvestissement de 18 045 608 €.

La stratégie d'investissement de la SCPI FRUCTIREGIONS 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 FRUCTIREGIONS 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 FRUCTIREGIONS 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 FRUCTIREGIONS EUROPE la possibilité de profiter d'opportunités, sans remettre en cause la rigueur avec laquelle les investissements sont sélectionnés pour son compte.

A 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 recherches d'opportunités menées tout au long de l'année, en liaison avec les arbitrages, l'augmentation du capital et le recours éventuel aux possibilités d'emprunt autorisées par l'Assemblée générale, ont abouti à la réalisation de deux acquisitions directes pour un montant de 31,40 M€ actes en mains et des taux de rendement immobiliers compris entre 4,80% et 5,37%.

• **Massy (91) : 1, rue Victor Basch - Immeuble Gaïa**



Le 12 juillet 2019, FRUCTIREGIONS EUROPE a acquis 10% de l'immeuble GAÏA à Massy pour un montant de 16,1 M€. L'investissement, d'un montant global de 161 M€, a été réalisé en indivision avec trois autres SCPI gérées par AEW Ciloger.

Pôle tertiaire établi, la ville de Massy continue de croître rapidement, et accueille des ensembles de bureaux loués à de nombreux groupes internationaux. La ville jouit d'une excellente connexion aux transports en commun, et notamment à Paris grâce aux RER B et C, et d'une gare TGV.

Elle bénéficiera par ailleurs des aménagements du Grand Paris avec la ligne de métro 18, connectant la ville à Orly et au plateau de Saclay.

L'immeuble GAIA, qui développe 36 200 m<sup>2</sup> de bureaux, a été construit en 2009 et rénové en 2016-2017. Il offre des prestations et des services aux standards internationaux (auditorium de 330 places, nombreuses terrasses accessibles, campus paysager, plusieurs offres de restauration, salles de gym...), et est labellisé HQE Exploitation.

Il est intégralement loué à une filiale du Crédit Agricole pour une durée ferme résiduelle de 10 ans.

• **Massy (91) : 25, avenue Carnot – Immeuble Hélios**



Le 18 décembre 2019, FRUCTIREGIONS EUROPE a acquis 15% de l'immeuble HELIOS à Massy pour 15,3 M€. L'investissement, d'un montant global de 102 M€, a été réalisé en indivision avec 2 SCPI et 1 OPCI grand public gérés par AEW Ciloger et à la stratégie d'investissement similaire.

Pôle tertiaire établi, la ville de Massy accueille des ensembles de bureaux loués à de nombreux groupes internationaux, et jouit d'une excellente connexion aux transports en commun.

L'immeuble HELIOS est localisé au cœur du quartier Atlantis, face à la gare Massy-Palaiseau/Massy TGV (TGV, RER B & C, 29 lignes de bus), accessible à pied de l'immeuble en 1 minute. La gare permet un accès TGV à l'ensemble de la France, Massy TGV étant l'unique point de jonction entre les lignes TGV Atlantique, Nord et Sud-Est.

La localisation bénéficiera de la future ligne de métro 18 qui connectera l'immeuble à l'aéroport de Paris-Orly, ainsi que de la future ligne de Tram Versailles-Massy-Evry.

HELIOS développe environ 16 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 400 parkings. Il a été livré en 2015, et est labellisé BREEAM Very Good, HQE Exceptionnel et RT 2012.

Il est intégralement loué à 4 locataires, avec une durée d'engagement ferme moyenne de 4,4 ans dont le principal est le groupe suédois Ericsson, présent à Massy depuis près de 30 ans.

## L'EMPLOI DES FONDS

Compte tenu des arbitrages et des investissements réalisés en 2019, ainsi que de l'augmentation de capital clôturée en décembre 2019, FRUCTIREGIONS EUROPE est en fin d'exercice en situation de surinvestissement pour 7 030 711 €.

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 47 M€ au 31 décembre 2019.

Un tirage complémentaire de 3 M€ a été effectué sur le crédit revolving durant l'exercice, pour le porter à 15 M€.

Le montant des intérêts de l'année s'élève à 181 167 € dont 82 000 € de commission de non utilisation.

Le coût de l'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 70 095 €.

Concernant la facilité de caisse, le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 169 €.

	Total au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/1/2019
<b>FONDS COLLECTES</b>	<b>200 394 266</b>	<b>39 084 338</b>	<b>239 478 604</b>
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	5 218 810	2 389 524	7 608 334
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 8 962 017	- 2 931 949	- 11 893 966
- Achat d'immeubles	- 191 674 829	- 30 910 607	- 222 585 436
- Titres de participation contrôlées	- 19 408 206	- 241 289	- 19 649 495
+ Vente d'immeubles	1 939 768	4 912 640	6 852 408
- Frais d'acquisition	- 6 688 377	- 1 287 761	- 7 976 138
- Divers <sup>(1)</sup>	1 134 978	-	1 134 978
<b>= SOMMES RESTANT A INVESTIR</b>	<b>- 18 045 608</b>	<b>11 014 897</b>	<b>- 7 030 711</b>

(1) amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

## VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

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

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

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

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

COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	215 733 029
COUT HISTORIQUE DES PARTS DE SOCIETES CONTROLEES	19 649 495
VALEUR COMPTABLE NETTE	235 382 523
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VENALE HORS DROITS)	252 623 746

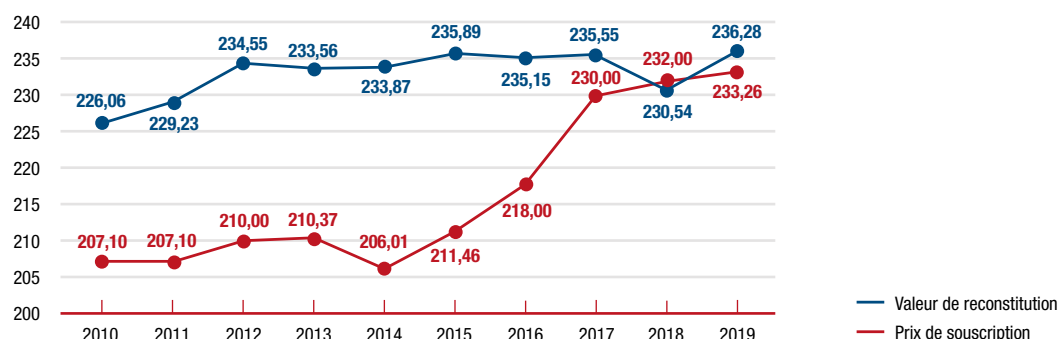
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	215 733 029		
- Provisions pour grosses réparations	- 572 574		
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	19 649 495		
- Autres éléments d'actifs	- 1 607 613	- 1 607 613	- 1 607 613
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		252 623 746	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			269 348 309
- Commission de souscription théorique			21 799 480
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>233 202 336</b>	<b>251 016 133</b>	<b>289 540 175</b>
NOMBRE DE PARTS	<b>1 225 418</b>	1 225 418	1 225 418
<b>TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART</b>	<b>190,30</b>	<b>204,84</b>	<b>236,28</b>

La valeur de réalisation s'établit à 204,84 € par part, inférieure de 4% au dernier prix d'exécution de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (214,00 €).

La valeur de reconstitution s'établit à 236,28 € par part, supérieure de 1% au dernier prix acquéreur de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (233,26 €).

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

### ■ ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION ET DU PRIX ACQUÉREUR PAR PART SUR 10 ANS AU 31 DÉCEMBRE



## ETAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	Prix de revient au 31/12/2019 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Ecart Expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2019 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2018 en euros	Variation hors droits 2019/2018 en %
Bureaux	185 126 423	203 365 000	9,85	217 774 625	174 492 000	16,55
Commerces France	8 156 433	10 800 000	32,41	11 500 000	10 700 000	0,93
Locaux d'activités / Logistique	10 777 100	7 960 000	-26,14	8 520 000	7 580 000	5,01
Commerces Espagne	11 673 073	11 600 000	-0,63	11 710 000	11 510 000	0,78
<b>Total Actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>215 733 029</b>	<b>233 725 000</b>	<b>8,34</b>	<b>249 504 625</b>	<b>204 282 000</b>	<b>14,41</b>
Bureaux	19 649 495	18 898 746	-3,82	19 843 684	18 733 344	0,88
<b>Total immobilisations financières contrôlées</b>	<b>19 649 495</b>	<b>18 898 746</b>	<b>-3,82</b>	<b>19 843 684</b>	<b>18 733 344</b>	<b>0,88</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>235 382 524</b>	<b>252 623 746</b>	<b>7,32</b>	<b>269 348 309</b>	<b>223 015 344</b>	<b>13,28</b>

	Estimation hors droits au 31/12/2019 périmètre constant	Estimation hors droits au 31/12/2018 périmètre constant	Variation hors droits 2019/2018 périmètre constant
Bureaux	173 246 000	169 442 000	2,25
Commerces France	10 800 000	10 700 000	0,93
Locaux d'activités / Logistique	7 960 000	7 580 000	5,01
Commerces Espagne	11 600 000	11 510 000	0,78
<b>Total Actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>203 606 000</b>	<b>199 232 000</b>	<b>2,20</b>
Bureaux	18 898 746	18 733 344	0,88
<b>Total immobilisations financières contrôlées</b>	<b>18 898 746</b>	<b>18 733 344</b>	<b>0,88</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>222 504 746</b>	<b>217 965 344</b>	<b>2,08</b>

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

Au 31 décembre 2019, FRUCTIREGIONS EUROPE détient des immeubles en direct (93% de la valeur vénale) et une immobilisation financière contrôlée (détention indirecte pour 7% 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.

FRUCTIREGIONS 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 FRUCTIREGIONS EUROPE. Les SCI sont gérées et représentées par AEW Ciloger.

Ainsi, FRUCTIREGIONS EUROPE détient une participation à hauteur de :

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

	SCI TOUR PRISMA
Année d'acquisition	2018
Pourcentage de détention	9,21%
Caractéristique du portefeuille/adresse	Tour Prisma - La Défense
Type d'actifs	Bureaux
Surface en m <sup>2</sup>	2 136
Coûts d'acquisition des titres	19 649 495
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	203 500 000
Actif net réévalué	18 898 746

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 13,3%, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 12,2%.

Le patrimoine de FRUCTIREGIONS EUROPE fait encore preuve en 2019 de bonnes performances en matière de valorisation, avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement, pour les actifs détenus directement, une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions et les acquisitions de l'exercice) de 2,2%.

La progression est de 2% pour les actifs à dominante bureaux, de 5% pour les immeubles mixtes (bureaux/commerces), de 0,9% pour commerces hexagonaux. Les commerces situés en Espagne progressent quant à eux de 0,8%.

Parallèlement, l'estimation du **patrimoine immobilier détenu indirectement** (parts de la Société Civile Immobilière TOUR PRISMA) s'élève à 18,9 M€. Il progresse de 0,9% sur l'exercice 2019.

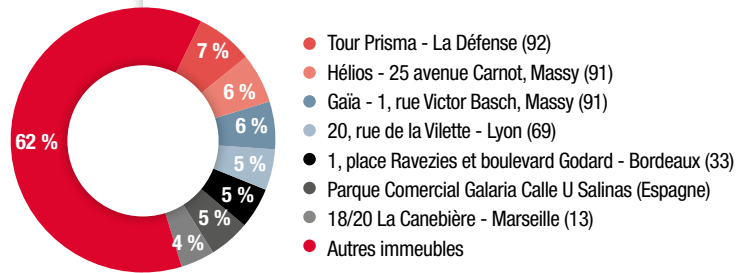
L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 252,62 M€, en progression de 2,08% à périmètre constant.

Au 31 décembre 2019, 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 :

- 7 actifs sur 64 représentent 38% de la valeur vénale du patrimoine.
- 5 actifs représentent chacun plus de 5% de la valeur globale du patrimoine. Un seul d'entre eux est intégralement loué à un locataire.
- 1 actif représente 7% de la valeur globale du patrimoine. Il est loué à plusieurs locataires.



## LA GESTION IMMOBILIÈRE

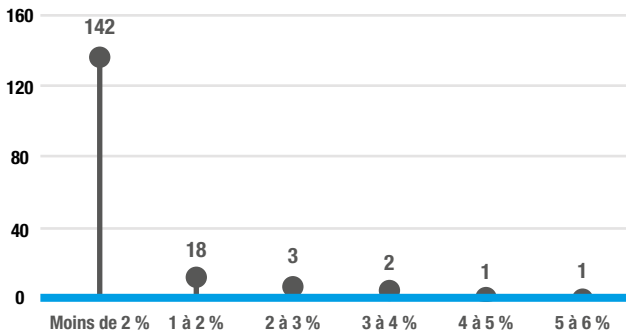
Compte tenu des acquisitions réalisées en 2018 et durant l'exercice, les loyers et les produits des participations contrôlées se sont élevés sur l'année à 14 690 944 € contre 13 972 163 € l'exercice précédent, soit + 719 K€ (+5%). Les acquisitions de l'exercice 2019, réalisées au 2ème semestre et pour près de la moitié au mois de décembre, auront un impact plus marqué sur les produits locatifs de l'exercice 2020.

Les 10 locataires les plus importants représentent globalement 30% des loyers.

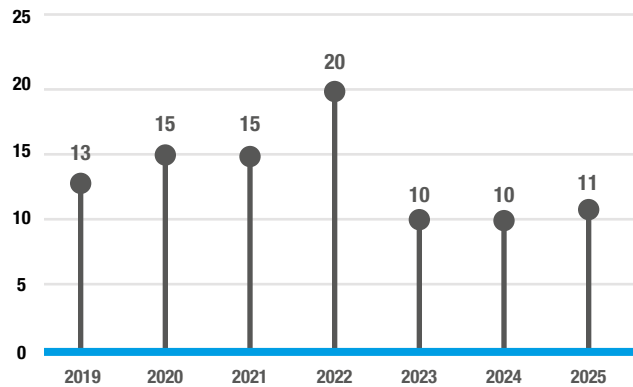
### ■ DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

#### Répartition des risques locatifs

En pourcentage du montant des loyers HT facturés



### % des loyers aux prochaines échéances

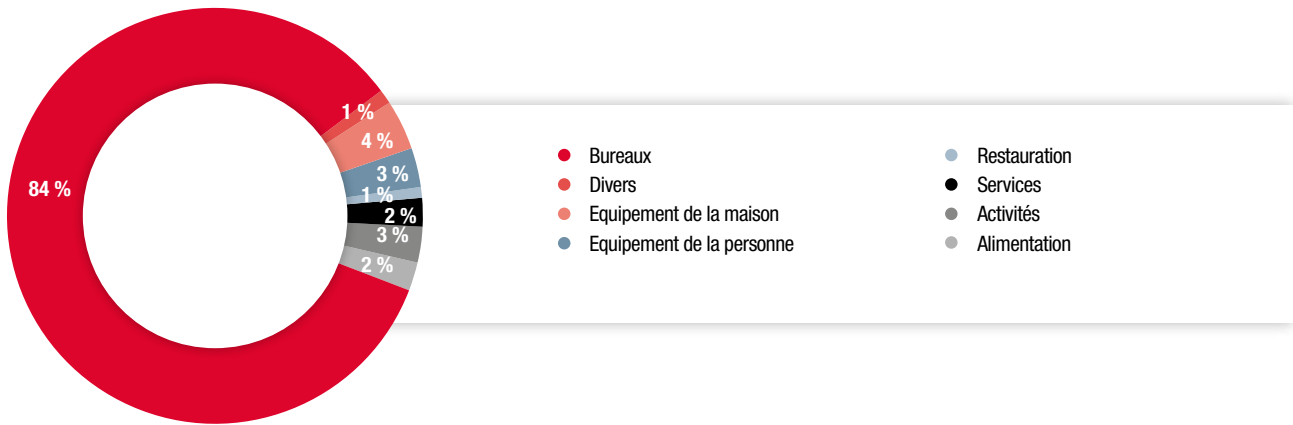


Au 31 décembre 2019, FRUCTIREGIONS EUROPE compte 167 baux (173 en 2018) : 164 en France et 3 en Espagne. Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 142 locataires représentent chacun moins de 1% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Au 31 décembre 2019 :

- 13% des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était en 2019 ou en tacite reconduction ;
- La moitié des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2020 et 2022 ;
- Un peu moins d'un tiers des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2023 et au-delà.

■ RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DES SECTEURS D'ACTIVITÉS

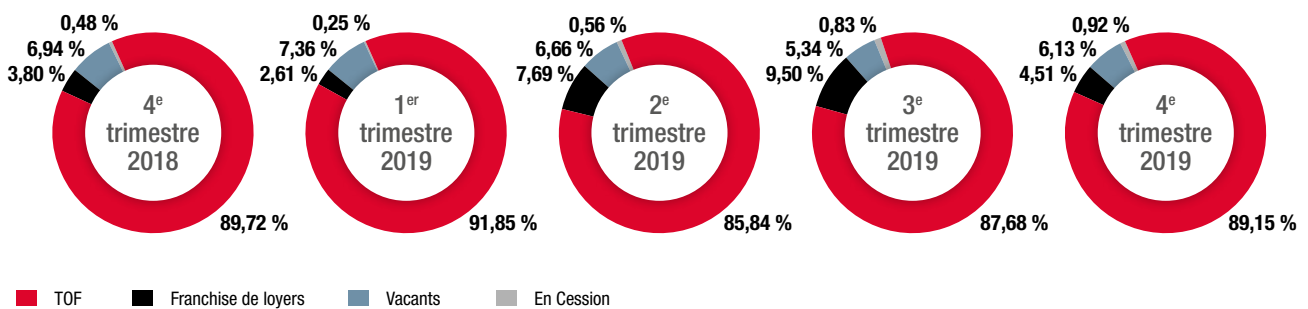


■ TAUX D'OCCUPATION

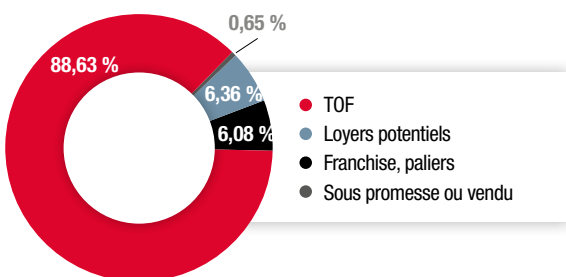
Les taux d'occupation sont calculés sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine. Calculé au 31 décembre 2019, il s'établit à 91,20%, en progression par rapport au 31 décembre 2018 (90,36%). Il est en moyenne de 90,82% sur l'exercice (91,09% en 2018).

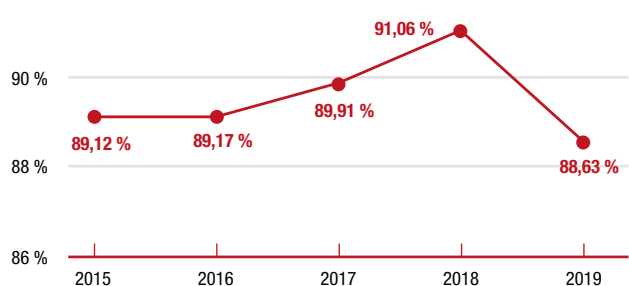
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Au quatrième trimestre 2019, il s'établit en légère diminution, à 89,15% contre 89,72% au quatrième trimestre 2018. En moyenne sur l'année, le taux d'occupation financier diminue également à 88,63% (91,06% en 2018).



Décomposition du TOF 2019



évolution des taux d'occupation financier moyens sur 5 ans



## ■ LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Durant l'exercice, les acquisitions et les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 113 264 m<sup>2</sup> contre 111 109 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2018 (+2%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté de 6%.

L'activité locative de l'année 2019 fait ressortir un solde négatif de 1 963 m<sup>2</sup> entre les libérations (9 836 m<sup>2</sup>), et les relocations (7 873 m<sup>2</sup>).

Ce sont environ 22 000 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 7 873 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), 10 154 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et 3 869 m<sup>2</sup> de cessions d'actifs.

Sur l'exercice, 20 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 9 836 m<sup>2</sup>, concentrée pour un peu plus de la moitié sur des bureaux sis à Moins, Bordeaux et Toulouse, pour un total de loyers de 1 344 K€..

Parallèlement, 15 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 7 873 m<sup>2</sup>, concentrées aux deux tiers sur les sites précités de Moins, Bordeaux et Toulouse, pour un total de loyers en année pleine de 957 K€.

Par ailleurs, 7 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 10 154 m<sup>2</sup>, soit près de 10% de la totalité des surfaces de la SCPI, pour un total de loyers en année pleine de 1,4 M€. Des négociations ont permis de pérenniser un locataire sur le site de Toulouse

Duturas, qui représente à lui seul près d'un tiers du montant des loyers renouvelés.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2019 s'établissent à 9 970 m<sup>2</sup>, en diminution par rapport à l'année précédente (10 706 m<sup>2</sup>). Elles représentent une valeur locative de marché de 966 K€ (1 M€ en 2018).

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2019 sont concentrées sur deux sites qui représentent 57% de la vacance : Bussy-Saint-Georges (4 345 m<sup>2</sup> de bureaux) et Wasquehal (1 296 m<sup>2</sup> de bureaux).

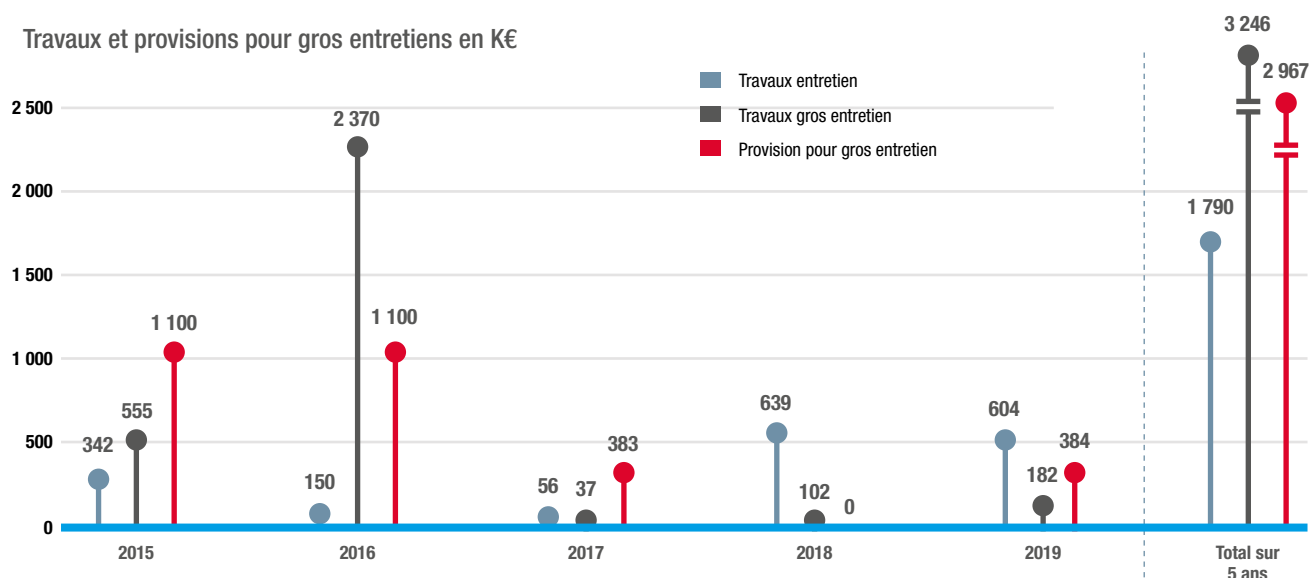
## ■ TRAVAUX

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 603 760 € en 2019 (639 046 € en 2018). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 358 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien (anciennement grosses réparations) a été passée pour un montant de 383 574 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2019 un montant total de 572 574 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2019, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 181 898 € (102 095 € en 2018). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 649 K€.

Travaux et provisions pour gros entretiens en K€



Par ailleurs, certains travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et contribuent à consolider la valeur du patrimoine.

Les principaux travaux réalisés ou engagés durant l'exercice sont les suivants :

- Suresnes – rue Gambetta : remplacement des châssis, pour un montant de 446 K€ ;
- Toulouse – Central Park : remise en état des locaux, pour un montant de 212 K€ ;
- Carquefou : remise en état des locaux et étanchéité de la façade, pour un montant de 173 K€.

## ■ LES CONTENTIEUX

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 159 794 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées d'un montant de 142 245 €, suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues, le solde net de l'exercice 2019 est une charge de 17 549 €.

Au 31 décembre 2019, le cumul des provisions est de 597 274 €.

L'impact net des locataires douteux au 31 décembre 2019 est de 2,89% des loyers facturés (2,36% au 31 décembre 2018).



# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de FRUCTIREGIONS EUROPE a diminué de 8% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 10 605 735 €. Le montant distribué en 2019 s'élève à 10,20 € par part. Les réserves (report à nouveau) ont été sollicitées à hauteur de 1,02 € par part pour une part en jouissance sur l'année entière. Elles s'établissent en fin d'exercice à 3,96 € par part et représentent 4,7 mois de dernière distribution courante.

Dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution 2019 de FRUCTIREGIONS EUROPE demeure attractif à 4,39%.

Le résultat de l'année s'élève à 10 605 735 € en diminution de 8% par rapport à l'exercice précédent (-0,9 M€).

Les produits de l'activité immobilière sont restés quasiment stables (-0,37%). Parallèlement les charges immobilières ont globalement augmenté de 466 K€ (+6,6%), notamment pour ce qui concerne les dotations aux provisions pour gros entretiens.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part, a été fixé à 2,25 € par part pour les trois premiers trimestres de l'année 2019 et à 3,45 € pour le 4ème trimestre 2019.

Au total, le montant distribué en 2019, pour une part en jouissance au 1er janvier s'établit à 10,20 € (10,80 € en 2018). Il est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 9,67 €.

La distribution 2019 ne comporte pas de prélèvement sur la réserve de plus-values.

Le report à nouveau (réserves) a donc été sollicité pour 663 925 €, soit à hauteur de 1,02 € par part en jouissance sur l'année entière (10% de la distribution).

Au 31 décembre 2019, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 4 850 523,77 €, soit 3,96 € par part.

Il représente à cette date une réserve de 4,7 mois de distribution courante (5,5 mois à la fin de l'année 2018) qui permet à FRUCTIREGIONS EUROPE, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des éventuelles tensions ponctuelles.

Le prix d'achat moyen de la part de l'exercice, à 232,53 € est en baisse de 0,54% par rapport à l'exercice précédent. Au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI à dominante bureaux s'établit à 1,43%.

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 2019 de FRUCTIREGIONS EUROPE diminue à 4,39% (4,62% en 2018), à comparer avec un taux de distribution national calculé pour l'ensemble des SCPI de bureaux qui s'établit à 4,28% pour 2019.

Le taux de distribution de FRUCTIREGIONS 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 FRUCTIREGIONS EUROPE, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine ce taux de distribution, le taux de l'OAT 10 ans étant actuellement proche de zéro.

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 2019 sur la base du prix d'exécution, la performance de FRUCTIREGIONS EUROPE est également intéressante sur le long terme. Les taux sont de 7,17%, 6,41% et 7,30% pour des périodes de respectivement 10 ans, 15 ans et 20 ans.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 10 ans est nettement supérieur ou égal à ceux des : SCPI de bureaux (6,1%), l'Or (5,1%), les Obligations (3%), ou le Livret A (1,2%). Seules les Foncières cotées (9,10%) et les Actions françaises (8,5%) affichent une performance supérieure mais avec une volatilité forte.

Sur 20 ans FRUCTIREGIONS EUROPE n'est dépassée que par les Foncières cotées (12,1%) et l'Or (7,6%).

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 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements <sup>(1)</sup>	Prix acquéreur moyen de l'année <sup>(2)</sup>	Taux de distribution sur valeur de marché en % <sup>(3)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
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
2019	232,00	10,20	232,53	4,39%	3,96

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

(2) Moyenne des prix de souscription/exécution 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.

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

# LE MARCHÉ DES PARTS

Dans le cadre du renouvellement de son patrimoine, afin d'améliorer la diversification et la mutualisation des risques, FRUCTIREGIONS EUROPE a lancé sa 10<sup>ème</sup> augmentation de capital le 26 décembre 2018. Elle a été clôturée le 20 décembre 2019. Le nouvel objectif de collecte a été atteint : 169 565 parts représentant un montant total de 39,3 M€ ont été souscrites durant l'exercice.

FRUCTIREGIONS EUROPE a clôturé sa dixième augmentation de capital le 20 décembre 2019. Le nouvel objectif de cette dernière, lancée le 26 décembre 2018, a été atteint avec 169 565 parts souscrites représentant un montant total de 39,3 M€ (intégralement souscrit en 2019).

Au 31 décembre 2019, le nombre total de parts émises est de 1 225 418, pour un capital social de 187 488 954 € et des capitaux collectés de 240 868 324 €.

Le prix de souscription, fixé à 232,00 €, n'a pas été modifié durant l'exercice.

Au 31 décembre 2019, le capital est réparti entre 5 704 associés, composés à hauteur de 59,3% de personnes physiques et de 40,7% de personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 25%. Le plus gros porteur de parts détient 5,12% du capital social.

Le portefeuille moyen avoisine 46 000 € (215 parts) au dernier prix d'exécution.

## ■ LE DETAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
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
<b>Au 31/12/2019</b>	<b>Société fermée <sup>(1)</sup></b>	<b>1 225 418</b>	<b>187 488 954</b>	<b>240 868 324</b>

(1) La 10<sup>ème</sup> augmentation de capital ouverte le 26 décembre 2018 a été clôturée le 20 décembre 2019

## ■ L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création  
**24 octobre 1995**

Capital initial  
**762 245,09 €**

Nominal de la part  
**153 €**

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	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 <sup>(1)</sup>
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
<b>2019</b>	<b>187 488 954</b>	<b>39 339 080</b>	<b>1 225 418</b>	<b>5 704</b>	<b>2 961 839</b>	<b>233,26</b>

(1) Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession ou prix de souscription de l'augmentation de capital

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Le volume de parts échangées sur le marché secondaire organisé est en légère progression de 1,5% par rapport à 2018. Lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution s'est fixé à 214,00 €, soit un prix acquéreur de 233,26 €, en diminution de 7% par rapport à celui de décembre 2018. Représentatif de la bonne liquidité du marché secondaire, le nombre de parts en vente à la clôture de l'exercice est de 0,28% des parts en circulation.

Sur l'ensemble de l'année, le volume des parts échangées est en légère progression par rapport à celui observé l'année dernière, passant de 15 398 parts à 15 622 (+1,5%). En matière de montants de transactions, la tendance est similaire, passant de 3 693 301 € à 3 723 043 €. La baisse en moyenne du prix fait cependant évoluer le pourcentage dans une moindre proportion (+0,8%).

Si le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 1,8 sur l'année (1 part à l'achat pour 1,8 à la vente) et présente donc un déséquilibre certain, la demande s'est relativement adaptée à l'offre en matière de prix.

Sur l'ensemble de l'exercice, le nombre de parts en vente a plus que doublé, passant de 23 695 en 2018 à 53 995. Parallèlement le nombre de parts à l'achat a nettement diminué de 29%, passant de 43 484 en 2018 à 30 764, impacté par l'augmentation de capital en cours qui a capté une partie des acquéreurs.

Lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution s'est fixé à 214,00 €, soit un prix acquéreur de 233,26 €, en diminution de 7% par rapport à celui de décembre 2018 (230,00 €).

Le prix acquéreur moyen calculé sur le seul marché secondaire s'établit à 238,32 €, supérieur de 2,7% au prix de souscription de l'augmentation de capital en cours durant l'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 FRUCTIREGIONS EUROPE, qui conditionne la formation du prix vendeur.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une surcote de 4% par rapport à la valeur de réalisation 2019 (204,84 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 9% par rapport à la valeur de reconstitution 2019 (236,28 € par part).

Le marché secondaire organisé de FRUCTIREGIONS EUROPE demeure liquide. Le nombre de parts en vente en fin d'exercice, soit 3 381, représente 0,28% des parts en circulation au 31 décembre 2019, à comparer à une moyenne nationale de 0,21% pour l'ensemble des SCPI.

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le marché secondaire organisé présente un taux de rotation de 1,27%, à comparer à 2,78% pour les SCPI à capital fixe à dominante bureaux.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 904 parts (3 transactions) ont été échangées pour un montant hors frais de 198 345 €.

### ■ L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAIT

En euros	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens <sup>(1)</sup>	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
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
<b>2019</b>	<b>16 526</b>	<b>1,57%</b>	<b>3 381</b>	<b>134 151</b>

(1) Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

# COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

## LES COMPTES

### ■ ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

En euros	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2018
<b>ETAT DU PATRIMOINE</b>				
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	213,635,698	233,725,000	188,455,283	204,282,000
Immobilisations en cours	2,097,330		1,279,779	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	-572 574		-338 500	
Provisions pour risques et charges	0		0	
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	19 649 495	18 898 746	19 408 206	18 733 344
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>234 809 949</b>	<b>252 623 746</b>	<b>208 804 768</b>	<b>223 015 344</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	0	0	0	0
<b>TOTAL II (Immobilisations Financières)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	1 728 887	1 728 887	2 134 070	2 134 070
Autres créances	10 284 000	10 284 000	9 162 298	9 162 298
Provisions pour dépréciation des créances	-597 274	-597 274	-579 725	-579 725

En euros	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2018
<b>ETAT DU PATRIMOINE</b>				
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION (suite)</b>				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	21 418 639	21 418 639	5 228 530	5 228 530
<b>TOTAL III</b>	<b>32 834 253</b>	<b>32 834 253</b>	<b>15 945 174</b>	<b>15 945 174</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions pour risques et charges	-29 768	-29 768	0	0
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-18 273 763	-18 273 763	-15 362 739	-15 362 739
Dettes d'exploitation	-9 091 900	-9 091 900	-7 936 298	-7 936 298
Dettes diverses	-7 091 051	-7 091 051	-5 341 457	-5 341 457
<b>TOTAL IV</b>	<b>-34 486 482</b>	<b>-34 486 482</b>	<b>-28 640 494</b>	<b>-28 640 494</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	204 331	204 331	247 919	247 919
Produits constatés d'avance	-159 715	-159 715	0	0
<b>TOTAL V</b>	<b>44 616</b>	<b>44 616</b>	<b>247 919</b>	<b>247 919</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>233 202 336</b>		<b>196 357 366</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE <sup>(2)</sup></b>		<b>251 016 133</b>		<b>210 567 942</b>

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers

(2) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 de la partie législative du Code monétaire

## ■ LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2019

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation de clôture 2018	Affectation résultat 2018	Autres mouvements	Situation de clôture 2019
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	161 545 509		0	161 545 509
Capital en cours de souscription	0		25 943 445	25 943 445
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	39 983 735		0	39 983 735
Primes d'émission en cours de souscription	0		13 140 893	13 140 893
Prélèvements sur primes d'émission et/ou fusion	-15 650 395		-4 219 710	-19 870 104
<b>Ecart de réévaluation</b>				
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
	0			0
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>				
	5 218 810		2 389 524	7 608 334
<b>Réserves</b>				
	0		0	0
<b>Report à nouveau</b>				
	4 795 324,12	464 382,71	254 741,94	5 514 448,77
<b>Résultat en instance d'affectation</b>				
	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat de l'exercice	11 544 172,01	-11 544 172,01	10 605 735,30	10 605 735,30
Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup>	-11 079 789,30	11 079 789,30	-11 269 660,30	-11 269 660,30
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>196 357 366</b>	<b>0</b>	<b>36 844 970</b>	<b>233 202 336</b>

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2020

## ■ LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2019 31/12/2019	Exercice 2018 31/12/2018
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	13 785 882	13 799 924
Charges facturées	5 285 596	5 299 101
Produit des participations contrôlées	905 062	172 238
Produits annexes	171 564	121 553
Reprises de provisions pour gros entretiens	130 500	1 102 991
Reprises de provisions pour créances douteuses	142 245	1 701
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>20 420 850</b>	<b>20 497 508</b>

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	Exercice 2019 31/12/2019	Exercice 2018 31/12/2018
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-5 285 596	-5 299 101
Travaux de gros entretiens	-181 898	-102 095
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-603 760	-639 046
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-383 574	0
Autres charges immobilières	-954 197	-742 217
Dépréciation des créances douteuses	-159 794	-320 609
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>-7 568 819</b>	<b>-7 103 068</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>12 852 030</b>	<b>13 394 441</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	4 406 545	1 336 751
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>4 406 545</b>	<b>1 336 751</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	-4 555 210	-1 801 158
Charges d'exploitation de la société	-1 826 054	-1 165 179
Diverses charges d'exploitation	-16 016	-15 266
Dotations aux provisions d'exploitation	-29 768	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>-6 427 047</b>	<b>-2 981 604</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-2 020 501</b>	<b>-1 644 853</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	25 637	20 830
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>25 637</b>	<b>20 830</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-251 430	-226 294
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	0	0
Dépréciations		
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>-251 430</b>	<b>-226 294</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>-225 794</b>	<b>-205 464</b>
Produits exceptionnels	0	48
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>48</b>
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>48</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>10 605 735</b>	<b>11 544 172</b>

## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

### ■ INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

*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 2019, FRUCTIREGIONS a cédé 4 actifs pour un montant de 7 470 K€.

Au cours de l'exercice 2019, FRUCTIREGIONS a acquis 2 actifs pour un montant de 30 093 K€.

### ■ 2 – INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

#### La valeur vénale des immeubles locatifs

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

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 23 mai 2012.

Son mandat a été renouvelé pour 5 ans lors de l'Assemblée Générale du 17 juin 2016. Au titre de l'exercice écoulé, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus et à une expertise de base pour les immeubles acquis dans l'année.

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

- **méthode dite « par comparaison »** : elle est réalisée en affectant un prix au m<sup>2</sup> aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux

prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.

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

#### 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 FRUCTIREGIONS.
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

### ■ 3 – INFORMATIONS DIVERSES

#### ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2019

##### 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'Etat
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété, sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.
- 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. Les provisions existantes au 31 décembre 2019 s'élèvent à 29 768 €.

#### 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 RESULTAT

##### Produits de l'activité immobilière

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

##### Autres produits d'exploitation

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

**Charges financières**

Elles sont constituées des intérêts 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 13.556,94 € sur l'exercice.

**EVENEMENTS POST CLÔTURE**

Des mesures de confinement ont été mises en place dans différents pays du monde afin de limiter la propagation du virus COVID-19. En France, le gouvernement a pris des mesures de restriction affectant l'activité économique à compter du 12 mars 2020, sans impact sur les comptes clos au 31 décembre 2019, et dont l'impact sur l'exercice 2020 n'est pas quantifiable au moment de l'arrêté des comptes 2019.

**■ IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DECEMBRE 2019**

RUBRIQUES	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	185 511 753	30 093 056	4 786 103	210 818 706
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	2 943 530	0	126 538	2 816 993
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	1 279 779	817 551	0	2 097 330
<b>TOTAL</b>	<b>189 735 062</b>	<b>30 910 607</b>	<b>4 912 640</b>	<b>215 733 029</b>

**■ IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31 DECEMBRE 2019**

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	Début d'exercice 2019	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2019
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				
Autres	1 279 779	817 551	0	2 097 330
<b>Total</b>	<b>1 279 779</b>	<b>817 551</b>	<b>0</b>	<b>2 097 330</b>

## ■ ACTIFS IMMOBILISES AU 31 DECEMBRE 2019

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

## ■ IMMOBILISATIONS FINANCIERES CONTROLEES AU 31 DECEMBRE 2019

En euros	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>ETAT DU PATRIMOINE</b>				
<b>Immeubles</b>	19 646 918	18 742 350	19 405 629	18 790 669
Dettes		-		-
Autres actifs et passifs	2 577	156 397	2 577	- 57 325
(actifs et passifs d'exploitation)				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>19 649 495</b>	<b>18 898 746</b>	<b>19 408 206</b>	<b>18 733 344</b>

	SCI TOUR PRISMA
Année d'acquisition	2018
Pourcentage de détention	9,21%
Caractéristique du portefeuille/adresse	Tour Prisma - La Défense
Type d'actifs	Bureaux
Surface en m <sup>2</sup>	2 136
Coûts d'acquisition	19 649 495
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	203 500 000
Actif net réévalué	18 898 746

## ■ LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT AU 31 DECEMBRE 2019

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.

## COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>	m <sup>2</sup> pondérés
Biot	6410	PA de Sophia-Antipolis - Green Side I - 400, avenue de Roumanille	PR	1 637
Marseille	13002	19/21, rue Mires et boulevard de Paris	PR	449
Marseille	13002	18/20, La Canebière	PR	2 546
Marseille	13011	Parc de la Roseraie - 16, traverse de Buzine - Bât. B1	PR	1 100
Aix-en-provence	13090	1330 av Jean Guillaibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B10	PR	1 169
Aix-en-provence	13090	1330 av Jean Guillaibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B09	PR	981
Toulouse	31000	Parc de Candie - 23, avenue Champollion	PR	1 960
Toulouse	31000	Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure Bât. D - 7, rue Parmentier (Bureaux)	PR	2 194
Toulouse	31000	Z.A.C. du Canal - Campus D - 1, avenue de l'Europe	PR	683
Toulouse	31100	12, rue Michel Labrousse - Bât. 6	PR	671
Toulouse	31100	12, rue Michel Labrousse - Bât. 4	PR	1 201
Balma	31130	75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (1er et 4ème)	PR	2 931
Toulouse	31200	3, chemin des Daturas	PR	4 014
Ramonville-saint-agne	31520	Europarc - 3, rue Hermès	PR	
Bordeaux	33000	1, place Ravezies et boulevard Godard	PR	4 588
Merignac	33700	3, allée Pierre Gilles de Gennes	PR	2 100
Merignac	33700	6, allée Pierre Gilles de Gennes	PR	827
Montpellier	34000	183, avenue Henri Becquerel	PR	2 416
Rennes	35000	Parking Mercure - 5, rue Paul-Louis Courier	PR	
Nantes	44000	Atlantica I - 75, rue des Français Libres	PR	4 098
Nantes	44300	Technoparc de l'Aubinière - Bât. 10 - 10, impasse des Jades	PR	748
Carquefou	44470	5 rue l'Hôtellerie	PR	2 827
Saint-herblain	44800	Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa	PR	2 219
Metz	57000	12, rue du Petit Paris	PR	2 155
Lille	59000	7, boulevard Louis XIV	PR	1 963
Wasquehal	59290	Château Blanc 2 - Bât. 2 - 20, allée du Château Blanc	PR	2 601
Villeneuve d'ascq	59650	14, rue Heloise - Parc Scientifique de la Haute-Borne - Europarc - B5	PR	1 162
Villeneuve d'ascq	59650	rue de l'Harmonie - Parc Scientifique de la Haute-Borne - Bat D	PR	1 453
Villeneuve d'ascq	59650	rue de l'Harmonie - Parc Scientifique de la Haute-Borne - Bat E	PR	1 453
Strasbourg	67000	1, rue Jacob Meyer	PR	
Strasbourg	67000	11, rue Jacob Meyer	PR	1 932
Strasbourg	67000	Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance	PR	
Strasbourg	67000	Le Sébastopol - 3, quai Kléber	PR	288
Strasbourg	67000	202, route de Colmar	PR	258
Schiltigheim	67300	1, rue de la Haye	PR	1 171
Schiltigheim	67300	Espace Européen de l'Entreprise - 1, allée d'Helsinki	PR	1 338
Schiltigheim	67300	Espace Européen de l'Entreprise 14, avenue de l'Europe - 17 Rue de la Haye	PR	1 671

(1) P: Paris - IDF: Ile-de-France - PR: Province - E : Zone euro

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2019	Prix de revient 2018
1999	2 073 307	-	2 073 307	2 073 307
2013	1 600 000	-	1 600 000	1 600 000
2016	9 690 000	9 087	9 699 087	9 866 204
2008	2 370 000	41 526	2 411 526	2 410 375
2001	1 485 113	370 822	1 855 935	1 855 721
2001	1 227 215	191 244	1 418 459	1 418 459
1996	945 184	144 554	1 089 738	1 013 184
1999	2 439 184	102 468	2 541 652	2 439 184
1996	335 388	-	335 388	335 388
2000	725 657	-	725 657	725 657
2004	1 578 450	11 759	1 590 209	1 578 450
2007	6 450 000	71 000	6 521 000	6 521 000
2013	6 500 000	-	6 500 000	6 500 000
<b>VENDU LE 17 SEPTEMBRE 2019</b>			-	716 510
2011	11 000 000	-	11 000 000	11 000 000
2010	3 585 000	-	3 585 000	3 585 000
2010	1 340 000	-	1 340 000	1 340 000
2012	4 940 000	25 681	4 965 681	4 940 000
1996	152 449	-	152 449	152 449
1996	6 038 097	82 586	6 120 683	6 038 097
2000	861 337	-	861 337	861 337
1996	1 981 837	333 642	2 315 479	2 288 572
2005	3 136 500	69 288	3 205 788	3 205 788
2017	5 910 000	-	5 910 000	5 910 000
1996	2 202 888	22 005	2 224 893	2 228 432
2005	4 326 317	104 876	4 431 193	4 391 027
2005	1 805 000	-	1 805 000	1 805 000
2015	3 200 000	7 940	3 207 940	3 206 609
2015	3 055 000	7 781	3 062 781	3 061 609
<b>VENDU LE 4 FEVRIER 2019</b>				
1996	1 692 184	295 788	1 987 972	1 987 972
<b>VENDU LE 18 MARS 2019</b>				
1996	229 135	22 501	251 636	251 636
1996	294 426	-	294 426	294 426
2006	2 160 000	1 944	2 161 944	2 161 944
2006	2 150 000	10 503	2 160 503	2 160 503
2009	2 990 000	-	2 990 000	2 990 000

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>	Surface en m <sup>2</sup>
Lyon	69003	20, rue de La Villette	PR	2 464
Lyon	69003	97, cours Gambetta	PR	1 103
Lyon	69003	97, cours Gambetta	PR	0
Ecully	69130	1, chemin Jean-Marie Vianney	PR	3 082
Saint-priest	69800	Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. A1	PR	1 002
Saint-priest	69800	Parc Technologique de Lyon - 4, place Berthe Morisot - Bât. A3	PR	1 205
Saint-priest	69800	Parc Technologique de Lyon - 5, place Berthe Morisot - Bât. A2	PR	1 009
Saint-priest	69800	Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B4	PR	1 898
Massy	91300	1, rue Victor Basch	IDF	3 616
Massy	91300	25, avenue Carnot	IDF	2 401
Boulogne-Billancourt	92100	63, rue de l'Est	IDF	755
Clichy	92110	28/32, rue Petit	IDF	
Suresnes	92150	22, rue Nieuport	IDF	923
Suresnes	92150	31/35, rue Gambetta	IDF	1 812
Gennevilliers	92230	9/11, allée des Pierres Mayettes	IDF	3 407
Asnieres-sur-seine	92600	163, quai du Docteur Dervaux	IDF	1 976
Roissy-en-france	95700	Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets Bât. E - 165, avenue du Bois de la Pie	IDF	1 530
<b>TOTAL BUREAUX</b>				<b>86 984</b>
Marseille	13002	101/105, boulevard de Paris et rue Melchior Guinot	PR	490
Plerin	22190	rue du Pont	PR	4 532
Nantes	44000	Place Graslin - 1, rue Gresset	PR	289
Lille	59000	7, rue Nationale	PR	378
Salinas (Espagne - Navarra)	31191	Parque Commercial Galaria - La Morea	Espagne	4 108
<b>TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX</b>				<b>9 797</b>
Balma	31130	ZI de Vidailhan - 10, rue des Frères Peugeot	PR	816
Mions	69780	ZA de la Pesselière - 7, rue de Vaucanson - Bât. C	PR	7 750
Bussy-saint-georges	77600	7, boulevard de Strasbourg - 12, avenue Gutenberg	IDF	5 780
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITE</b>				<b>14 346</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>111 127</b>

(1) P: Paris - IDF: Ile-de-France - PR: Province - E : Zone euro

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2019	Prix de revient 2018
2 006	8 480 134	119 418	8 599 552	8 599 552
1996	1 280 572	-	1 280 572	1 280 572
2004	330 500	-	330 500	330 500
2004	5 240 000	169 236	5 409 236	5 397 777
2004	1 714 905	26 374	1 741 279	1 714 905
2005	2 034 761	-	2 034 761	2 034 761
2005	1 745 995	-	1 745 995	1 745 995
2006	3 407 492	32 023	3 439 515	3 407 492
2019	15 013 458	-	15 013 458	
2019	15 079 598	-	15 079 598	
1996	1 600 715	846 300	2 447 015	2 446 021
	<b>VENDU LE 16 DECEMBRE 2019</b>		-	2 850 000
1996	1 166 235	96 584	1 262 819	1 255 310
2006	3 800 000	1 420 853	5 220 853	4 769 632
2014	7 400 000	38 013	7 438 013	7 409 464
2010	10 010 000	- 344	10 009 656	10 024 027
1996	1 676 939	-	1 676 939	1 676 939
	<b>180 450 973</b>	<b>4 675 450</b>	<b>185 126 423</b>	<b>159 202 919</b>
2013	1 800 000	-	1 800 000	1 800 000
2014	5 508 000	-	5 508 000	5 508 000
1996	472 592	-	472 592	472 592
1996	363 395	12 446	375 841	375 841
2018	11 673 073	-	11 673 073	11 673 073
	<b>19 817 060</b>	<b>12 446</b>	<b>19 829 506</b>	<b>19 829 506</b>
1996	228 674	8 735	237 408	237 408
2005	5 770 000	78 632	5 848 632	5 770 000
2004	4 552 000	139 060	4 691 060	4 695 230
	<b>10 550 674</b>	<b>226 427</b>	<b>10 777 100</b>	<b>10 702 638</b>
	<b>210 818 706</b>	<b>4 914 323</b>	<b>215 733 029</b>	<b>189 735 062</b>

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## ■ CREANCES ET DETTES AU 31 DECEMBRE 2019

CREANCES	31/12/2019	31/12/2018	DETTES	31/12/2019	31/12/2018
Créances locataires	904 180	976 144	Emprunt	15 000 000	12 000 000
Charges locatives	824 707	1 157 926	Intérêts courus sur emprunt	30 833	44 333
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	3 242 930	3 318 406
<b>Locataires et comptes rattaches</b>	<b>1 728 887</b>	<b>2 134 070</b>	<b>Dettes financières</b>	<b>18 273 763</b>	<b>15 362 739</b>
Créances fiscales	720 735	682 464	Locataires créditeurs	725 586	417 322
Fournisseurs débiteurs	740 735	687 582	Provisions charges locatives	5 224 338	5 800 804
Syndics	7 800 205	7 118 076	Gérants	557 386	98 707
Autres débiteurs	1 022 325	674 175	Fournisseurs	2 043 382	1 284 896
<b>Autres creances</b>	<b>10 284 000</b>	<b>9 162 298</b>	Dettes fiscales	541 208	334 569
Provisions pour locataires douteux	-597 274	-579 725	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>9 091 900</b>	<b>7 936 298</b>
			Autres dettes d'exploitation	1 632 529	1 739 870
			Associés	5 458 523	3 601 587
<b>Provisions pour depreciation des creances</b>	<b>-597 274</b>	<b>-579 725</b>	<b>Dettes diverses</b>	<b>7 091 051</b>	<b>5 341 457</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>11 415 614</b>	<b>10 716 643</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>34 456 715</b>	<b>28 640 494</b>

## ■ ETAT DES PROVISIONS AU 31 DECEMBRE 2019 (EN EUROS)

PROVISIONS	Au 31.12.2018	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2019
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>						
Gros Entretiens	338 500		383 574	19 000	130 500	572 574
Risques et charges	0	0	29 768	0	0	29 768
Créances douteuses	579 725	0	159 794	142 245	0	597 274
<b>TOTAL</b>	<b>918 225</b>	<b>0</b>	<b>573 135</b>	<b>161 245</b>	<b>130 500</b>	<b>1 199 615</b>

## ■ PROVISION POUR GROS ENTRETIEN AU 31 DECEMBRE 2019

MONTANT PROVISION 01 01 2019	Dotation		Reprise		MONTANT PROVISION 31 12 2019
	Achat d'immeuble	Passage en capitaux propres lors de la cession	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2019	
338 500	0	383 574	19 000	130 500	572 574
		383 574	149 500		

	montant provision 01 01 2019	Durée	montant provision 31 12 2019
Dépenses prévisionnelles sur N+1	130 500	5	143 127
Dépenses prévisionnelles sur N+2	76 000	4	140 000
Dépenses prévisionnelles sur N+3	39 000	3	78 087
Dépenses prévisionnelles sur N+4	30 000	2	176 000
Dépenses prévisionnelles sur N+5	63 000	1	35 360
<b>TOTAL</b>	<b>338 500</b>		<b>572 574</b>



## ■ VENTILATION DES CHARGES – CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2019

	2019	2018
<b>Ventilation charges immobilières non récupérables en euros</b>		
Impôts & taxes non récupérables	346 037	391 080
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	603 760	639 046
Charges non récupérables	607 217	344 232
Pertes sur créances irrécouvrables	944	6 905
Dotations pour créances douteuses	159 794	320 609
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>1 717 750</b>	<b>1 701 872</b>
<b>Ventilation charges immobilières récupérables en euros</b>		
Impôts & taxes diverses	1 993 184	2 024 525
Charges immobilières refacturables	3 250 254	3 231 398
Autres charges refacturables	42 159	43 179
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>5 285 596</b>	<b>5 299 101</b>
<b>Ventilation des charges d'exploitation</b>		
Honoraires Commissaires aux comptes	20 829	24 869
Honoraires Notaires	1 255 521	706 445
Honoraires Dépositaire	7 529	-10 707
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	50	50
Frais d'acquisition des immeubles	0	123 226
Frais de cession des immeubles	0	12 500
Autres frais	118 906	110 120
Contribution Economique Territoriales	190 110	198 676
Impôt sur les revenus espagnols	233 109	0
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>1 826 054</b>	<b>1 165 179</b>
<b>Ventilation des diverses charges d'exploitation</b>		
Indemnisation du Conseil de surveillance	16 000	15 265
Charges diverses	16	1
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>16 016</b>	<b>15 266</b>
<b>Ventilation des commissions</b>		
Commissions Gestion Immobilière	1 406 621	1 315 255
Commissions sur arbitrages	186 750	61 315
Commissions de souscription	2 961 839	424 588
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>4 555 210</b>	<b>1 801 158</b>

## ■ DECOMPOSITION DES EMPRUNTS – CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2019

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>EMPRUNT À TAUX FIXE</b>	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
<b>EMPRUNT À TAUX VARIABLE</b>				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	15 000 000	-	-	15 000 000
<b>Total</b>	15 000 000	-	-	15 000 000

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIF	Exercice 2019	Exercice 2018
Emprunts immobiliers	15 000 000	12 000 000
Autres emprunts	-	-
<b>Total</b>	<b>15 000 000</b>	<b>12 000 000</b>

## ■ FINANCEMENT 2019 (EN EUROS)

Au 31/12/2019, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale :	20 000 000,00 €
Montant tiré au 31/12/2019	15 000 000,00 €
Intérêts sur tirage	99 166,67 €
Commissions de non-utilisation	82 000,01 €
Etalement du CAP	70 095,25 €
Intérêts Swap	- €
Facilité de caisse	168,50 €
Montant moyen tiré	860 000
Taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP)	11,53%
Taux moyen annualisé global	1,26%
Ratio d'endettement (LTV)	-1,35%

## ■ ENGAGEMENT HORS-BILAN

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Dettes garanties (nantissements, hypothèques)</b>		
<b>Engagements donnés</b>		
Actifs sous promesse de vente	7 980 000	9 850 000
Sommes à verser sur VEFA		
<b>Engagements reçus</b>		
Ligne de crédit non tirée	5 000 000	8 000 000
Facilités de caisse	5 000 000	5 000 000
SWAP		
<b>Garanties données</b>		
<b>Garanties reçues</b>		
<b>Aval, cautions</b>		
Cautions reçues des locataires	917 242	746 902

# AUTRES INFORMATIONS

## ■ EVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	15,77	94,68%	15,67	91,98%	14,74	83,73%	13,57	90,11%	12,72	72,32%
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,03%	0,19	1,25%	0,85	4,82%
Produits divers	0,89	5,32%	1,37	8,02%	2,86	16,24%	1,30	8,66%	4,02	22,84%
<b>TOTAL</b>	<b>16,66</b>	<b>100,00%</b>	<b>17,04</b>	<b>100,00%</b>	<b>17,60</b>	<b>100,00%</b>	<b>15,06</b>	<b>100,00%</b>	<b>17,59</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commissions de gestion	1,63	9,78%	2,33	13,69%	3,99	22,68%	1,76	11,66%	4,15	23,60%
Autres frais de gestion	2,46	14,78%	1,31	7,69%	1,13	6,42%	1,37	9,12%	1,91	10,86%
Entretien du Patrimoine	0,98	5,88%	2,76	16,16%	0,10	0,57%	0,72	4,79%	0,72	4,07%
Charges locatives non récupérables	0,52	3,12%	1,40	8,20%	1,14	6,50%	0,72	4,80%	0,87	4,94%
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>5,59</b>	<b>33,56%</b>	<b>7,79</b>	<b>45,73%</b>	<b>6,36</b>	<b>36,17%</b>	<b>4,57</b>	<b>30,37%</b>	<b>7,64</b>	<b>43,47%</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
Pour travaux	0,59	3,54%	-1,39	-8,14%	-1,20	-6,83%	-1,08	-7,13%	0,23	1,31%
Autres	-0,02	-0,14%	-0,04	-0,23%	0,11	0,63%	0,31	2,06%	0,04	0,25%
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,57</b>	<b>3,40%</b>	<b>-1,43</b>	<b>-8,37%</b>	<b>-1,09</b>	<b>-6,20%</b>	<b>-0,76</b>	<b>-5,07%</b>	<b>0,27</b>	<b>1,56%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>6,16</b>	<b>36,97%</b>	<b>6,37</b>	<b>37,38%</b>	<b>5,28</b>	<b>29,97%</b>	<b>3,81</b>	<b>25,30%</b>	<b>7,91</b>	<b>45,03%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>										
Variation du report à nouveau	0,30	1,80%	0,67	3,93%	2,47	14,06%	0,45	3,01%	-0,53	-2,94%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	10,20	61,22%	10,00	58,69%	9,85	55,97%	10,80	71,72%	10,20	58,00%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	10,20	61,22%	10,00	58,69%	9,85	55,97%	10,80	71,71%	10,20	58,00%

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPEENNE AIFM

### ■ GESTION DE LA LIQUIDITE

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 SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER CES RISQUES

La SCPI FRUCTIREGIONS 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 REMUNERATIONS (AIFM)

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

Rémunérations fixes 2019 versées à l'ensemble des collaborateurs : 17 966 983 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2019 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 667 287 €

L'effectif total en 2019 était de 273 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 2019, à 45 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2019 (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 : 5 342 240 €
- Autres personnels identifiés : 3 019 689 €

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	= 103 €
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 Evaluation  
Responsabilité à hauteur de 25 M€ maximum  
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

# ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTROLE INTERNE D'AEW CILOGER

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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



# FRUCTIRÉGIONS EUROPE

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### EXERCICE 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 FRUCTIREGIONS EUROPE clos le 31 décembre 2019.

Depuis le début de l'exercice 2019, le Conseil de surveillance s'est réuni à cinq reprises (mars, novembre et décembre 2019, mars et avril 2020) afin d'examiner l'activité de la société. La réunion, en date du 30 mars 2020, 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.

En préambule, événement majeur survenu après la clôture de l'exercice 2019, il est difficile de ne pas mentionner la crise liée au virus COVID-19.

Au moment de l'écriture du présent rapport, toutes les conséquences de cette crise sanitaire sur l'immobilier en général, et notre SCPI en particulier, sont encore difficiles à appréhender.

Il est cependant certain que le ralentissement économique engendré par la crise sanitaire va provoquer une baisse sensible des chiffres d'affaires de nos locataires, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer.

Ainsi, dans la continuité des mesures de soutien mises en place par le gouvernement, la société de gestion pourra être amenée à proposer des modalités d'étalement, voire d'allègement des loyers.

Ces aménagements, ainsi que les éventuelles cessations de paiements, pourraient conduire la société de gestion à distribuer des revenus moins importants que prévus.

Il ne faut pas oublier, par ailleurs, qu'à l'instar de l'immobilier « physique », l'investissement dans les SCPI doit s'envisager sur le long terme, ce qui laisse la possibilité d'absorber les périodes de turbulences.

#### ■ COLLECTE DE CAPITAUX ET TRANSFORMATION EN CAPITAL VARIABLE

Le 20 décembre 2019 FRUCTIREGIONS EUROPE a clôturé sa dixième augmentation de capital, lancée le 26 décembre

2018. Au total, 39,3 M€ ont été collectés, intégralement sur l'exercice 2019.

La rémunération de la société de gestion au titre de cette augmentation de capital s'établit en 2019 à 2 961 839 €.

A l'avenir, notre SCPI n'augmentera plus son capital par tranches successives puisque l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020, convoquée fin 2019, a décidé à une large majorité la transformation de FRUCTIREGIONS EUROPE de SCPI à capital fixe en SCPI à capital variable.

Cette évolution majeure entrainera des nouvelles modalités d'achat (souscriptions) et de vente (retraits) des parts. Le capital de notre SCPI sera ouvert en permanence à la souscription, à un prix connu (prix de souscription), et la cession d'une part se fera également à un prix connu (valeur de retrait) en contrepartie d'une nouvelle part souscrite.

Votre Conseil de surveillance est très attentif aux conditions opérationnelles de cette transformation, et notamment pour ce qui concerne :

- Le prix de souscription et la valeur de retrait qui en découle ;
- La date effective de la transformation en capital variable est la date de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020. Le passage en capital variable est subordonné à l'obtention d'un visa délivré par l'Autorité des marchés financiers. Il a été délivré par l'AMF début avril 2020. Lors des Conseils de surveillance de mars et d'avril 2020, nous avons recommandé à la Société de gestion, une fois les formalités réglementaires remplies et dans le respect des contraintes juridiques, de prendre en compte autant que faire se peut les éventuelles turbulences liées à la crise sanitaire, pour décider de la date effective du démarrage de la variabilité (souscription, retrait).

#### ■ ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

La politique d'arbitrage menée maintenant depuis plusieurs années s'est poursuivie au cours de l'année 2019. La Société de gestion nous a systématiquement tenus informés des cessions engagées.

Conformément aux autorisations obtenues en assemblée générale des associés, 4 actifs ont été cédés au cours de l'exercice 2019 pour un montant total de 7,5 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 2,39 M€ (après une commission d'arbitrage de 186 750 € 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 2019, le stock du compte de plus-values représente 6,21 € par part. La quatrième résolution de l'assemblée générale ordinaire propose la mise en distribution d'un euro par part au 2ème semestre 2020 en prélevant sur ce compte.

Parallèlement, notre SCPI a renforcé son patrimoine francilien avec deux investissements dans des immeubles de bureaux récents, répondant aux standards internationaux environnementaux et de qualité.

Notre SCPI a ainsi acquis :

- 10% de l'immeuble GAIA à Massy (91) pour un montant de 16,1 M€. Cet immeuble développe 36 200 m<sup>2</sup> de bureaux, et est intégralement loué à une filiale du Crédit Agricole pour une durée ferme résiduelle de 10 ans.
- 15% de l'immeuble HELIOS à Massy (91) pour un montant de 15,3 M€. Cet immeuble développe 16 000 m<sup>2</sup> de bureaux, et est intégralement loué, notamment au groupe suédois Ericsson.

Les caractéristiques détaillées de ces investissements, qui représentent 31,4 M€, nous ont été présentées par la société de gestion. Votre conseil constate que ces opérations répondent, dans l'ensemble, aux critères de la politique d'investissement de la SCPI.

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

Le Conseil de surveillance note qu'au 31 décembre 2019, FRUCTIREGIONS EUROPE est en situation de surinvestissement à hauteur de 7 M€, ce qui signifie que la collecte de l'année 2019 a été intégralement investie.

## ■ VALEURS DU PATRIMOINE

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 30 mars 2020, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2019 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.

Nous relevons que les valeurs de réalisation et de reconstitution, au 31 décembre 2019, sont en progression, s'établissant respectivement par part à 204,84 € (+ 2,7% par rapport au 31/12/2018) et 236,28 € (+ 2,5% par rapport au 31/12/2018). Cette augmentation s'explique principalement par la bonne performance de notre patrimoine en matière de valorisation. Il a augmenté en 2019, selon l'expertise, de 2,1% à périmètre constant. Au 31 décembre 2019 il représente près de 253 M€.

## ■ GESTION IMMOBILIERE

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.

A la clôture de l'exercice, nous constatons une stabilité du taux d'occupation financier du patrimoine. Au 4ème trimestre 2019, il s'établit à 89,15% contre 89,72% au 4ème trimestre 2018.

Sur ce sujet, votre Conseil de surveillance a passé en revue la gestion immobilière et l'évolution de la situation des principaux actifs. Il reste attentif au devenir des actifs sis quai du Dr Dervaux à Asnières-sur-Seine (92) et rue du Petit Paris à Metz (57).

Il faut toutefois noter une diminution de la vacance de surfaces en fin d'année (9 970 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2019 contre 10 702 m<sup>2</sup> en début d'année).

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

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

Nous constatons à cet égard que la dotation aux provisions pour créances douteuses a augmenté de 18 K€. L'impact net des locataires douteux est de 2,89% des loyers facturés au 4ème trimestre 2019 contre 2,36% au dernier trimestre 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, 181 898 € de travaux pour gros entretien ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 603 760 €, soit au total 786 K€ contre 741 K€ en 2018).

AEW Ciloger a provisionné au titre de la provision pour gros entretien (anciennement provision pour grosses réparations) une somme cumulée de 572 574 € (338 500 au 31 décembre 2018), et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir nos actifs dans de bonnes conditions.

## ■ RESULTAT ET DISTRIBUTION

Les comptes sociaux de FRUCTIREGIONS 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 10 605 735 € contre 11 544 172 € en 2018, soit une contraction de 8%. Compte tenu de l'augmentation du nombre de parts découlant de l'augmentation de capital, le résultat par part ressort à un montant de 9,67 € par part contre 11,25€ par part en 2018.

## AUTRES INFORMATIONS

La proposition de distribution des produits ci-dessus s'établit à 10,20 € par part, avec un prélèvement sur le report à nouveau de 1,02 € par part. Le report à nouveau à l'issue de ladite distribution s'établira donc à 3,96 € par part, soit une réserve équivalente à 4,7 mois de distribution courante.

A noter que la distribution au titre de l'exercice 2019 ne comporte pas de prélèvement sur la réserve de plus-values.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société, rémunération auditée par notre Commissaire aux comptes, a atteint 1 406 621 € H.T, soit 9 % des produits locatifs HT encaissés conformément aux statuts.

### ■ MARCHÉ SECONDAIRE

Sur l'année 2019, 15 622 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé (+1,5% par rapport à 2018), représentant un volume de transactions de 3 723 043 € (+0,8% par rapport à 2018).

La rémunération perçue par la société de gestion au titre des cessions de parts s'est élevée à 134 151 € (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 2019 ressort à 232,53€, en légère diminution par rapport à 2018 (-0,54%), mais supérieur au prix de l'augmentation de capital en vigueur durant l'exercice (232 €)

Au 31 décembre 2019, 0,28% des parts sont en attente de vente (0,14% fin 2018).

Rappelons qu'à compter de la transformation de notre SCPI en capital variable, le marché secondaire sous forme de confrontation d'ordres de vente et d'achat sera remplacé par un mécanisme de souscription/retrait à prix connu.

### ■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Il convient de relever que les mandats des 5 membres du Conseil de surveillance suivants arrivent à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2019 :

- M. Thierry DUBROUIL
- M. Jérôme JUDLIN
- M. Georges QUENARD
- M. Bernard TETIOT
- IPBP représenté par M. SAMPIC

Selon la société de gestion, Messieurs QUENARD et TETIOT, ayant atteint la limite d'âge statutaire, ne peuvent se représenter. Si tel est le cas, l'ensemble du conseil les remercie vivement pour le temps et l'énergie qu'ils ont bien voulu consacrer à notre SCPI.

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

Par ailleurs, Monsieur Jean-Luc VANDAME a démissionné de

ses mandats de membre et de Président du Conseil de surveillance le 14 avril 2020 pour des raisons personnelles. Nous le remercions vivement pour son implication sans cesse renouvelée et sa contribution déterminante au sein de notre conseil. Monsieur RICHON Vice-président a été élu par ses pairs président du Conseil de surveillance le 23 avril 2020.

Nous vous précisons en conséquence que 6 postes sont à pourvoir au Conseil de surveillance.

### ■ ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE - MODIFICATION DE L'ARTICLE 21 DES STATUTS (rémunération de la Société de gestion)

Il vous est proposé, dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire, d'apporter une modification aux statuts, liée aux conséquences de la transposition en droit français d'une décision européenne.

La Loi de finances pour 2020 amène la société de gestion à souhaiter opter pour un assujettissement à la TVA.

Cette option à la TVA et ses conséquences sur les charges de notre SCPI ont fait l'objet d'une présentation détaillée à votre Conseil de surveillance lors de sa réunion de mars 2020.

Elle induirait une augmentation de la commission de souscription, incluse dans le prix de la part pour les nouveaux associés, qui passerait à 9,04% TTC contre 7,78% TTI auparavant.

Nous vous précisons que cette augmentation, compte tenu du prorata de récupération de TVA lié aux actifs étrangers, amoindrira légèrement la somme à investir de chaque nouvelle souscription de parts de notre SCPI.

Par ailleurs, cette option à TVA pourra également avoir une légère incidence sur la commission de gestion à la charge de notre SCPI, en fonction de la proportion d'actifs en zone euro.

AEW Ciloger propose de réduire sa commission de gestion de 0,3% et donc de la porter de 9% HT à 8,70% HT, ce qui ferait plus que compenser les impacts négatifs mentionnés ci-dessus.

**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-Philippe RICHON  
Président du Conseil de surveillance



# FRUCTIRÉGIONS EUROPE

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS (Exercice clos le 31 décembre 2019)

A l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier FRUCTIREGIONS 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 Société Civile de Placement Immobilier FRUCTIREGIONS EUROPE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 30 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 civile de placement immobilier 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 1er janvier 2019 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement 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, arrêté le 30 mars 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 civile de placement immobilier 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 25 mai 2020

Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
Virginie GAITTE

## LE RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTÉES

### Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Aux associés,

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

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

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

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

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

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

#### ■ CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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 2019, cette commission s'élève à 2 961 839 euros HT.
- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de votre société et des sociétés dans lesquelles votre SCPI détient une participation le cas échéant, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, une commission représentant 9% HT du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.  
Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 1 330 005 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 2019, cette commission s'élève à 186 750 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 2019.

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 2019.

Paris-La Défense, le 25 mai 2020

Le Commissaire aux Comptes  
Deloitte & Associés  
Virginie GAITTE

# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 16 JUIN 2020

## 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 2019 ;
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfiques ;
3. Prélèvement sur la prime d'émission ;
4. Distribution au titre des plus-values immobilières ;
5. 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 ;
6. Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice ;
7. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la

Société de gestion à la clôture de l'exercice ;

8. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice ;
9. Quitus à la Société de gestion ;
10. Autorisation donnée à la Société de gestion de céder des éléments du patrimoine ;
11. Nomination de membres du Conseil de surveillance ;
12. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

### ■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

13. Modification de l'article 21 des statuts en vue de modifier les conditions de rémunération de la Société de gestion

## 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 2019.

#### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 10 605 735,30 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 5 259 706,83 euros, et de l'affectation de la prime d'émission de 254 741,94 euros conformément à l'article 8 des statuts, forme un résultat distribuable de 16 120 184,07 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- A la distribution d'un dividende, une somme de : 11 269 660,30 euros ;
- Au report à nouveau, une somme de : 4 850 523,77 euros.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 10,20 €.

#### Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires et conformément à l'article 8 des statuts de la SCPI, autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise représentative de la collecte nette entre le 1<sup>er</sup> juin 2020 et le 31 décembre 2020, d'un montant de 3,96 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31/12/2019.

#### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, autorise la Société de gestion à répartir le cas échéant entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 1,00 euro maximum par part en pleine jouissance, prélevé sur le compte plus-values.

Conformément à l'article 41 des statuts de la SCPI, il sera le cas échéant prélevé sur ladite distribution effectuée auprès

des associés relevant de l'impôt sur le revenu le montant d'impôt sur la plus-value acquitté par la SCPI pour une part détenue par un associé relevant de l'impôt sur le revenu, au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI.

Cette distribution sera versée, pour les parts en jouissance à la date de la distribution, aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, sauf disposition contraire prévue entre les parties et portée à la connaissance de la société de gestion.

Cette distribution sera mise en paiement au cours du deuxième semestre 2020.

#### Cinquième 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.

#### Sixième 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 233 202 336 €, soit 190,30 € pour une part.

#### Septième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 251 016 133 €, soit 204,84 € pour une part.

#### Huitième 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 289 540 175 €, soit 236,28 € pour une part.

#### Neuvième 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 2019. En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

#### Dixième 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 fixé à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur 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 2020.

#### 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 6), 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 2022, les candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	Nombre de voix	élu	Non élu
M. Thierry DUBROUIL (R)			
IPBP, représentée par M. Didier SAMPIC (R)			
M. Jérôme JUDLIN (R)			
M. Olivier KIMMEL (C)			
M. Richard VEBER (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 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

### Treizième Résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier les conditions de rémunération de la Société de Gestion à compter du **1<sup>er</sup> juillet 2020**.

En conséquence, et à compter du **1<sup>er</sup> juillet 2020**, l'article 21 des statuts de la SCPI est modifié comme suit :

AVANT	APRES
« [...] » Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :	« [...] » Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :
<ul style="list-style-type: none"> <li>pour la prospection et la collecte des capitaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription de 7,779 % TTC du prix de souscription, prime d'émission incluse.</li> </ul> <p>Cette commission de souscription est destinée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à hauteur de 6,279 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte</li> <li>- à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,50% TTC à la recherche des investissements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>pour la prospection et la collecte des capitaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription de <b>7,779 % TTC 7,529 % HT (soit 9,03 % TTC au taux de TVA en vigueur)</b> du prix de souscription, prime d'émission incluse.</li> </ul> <p>Cette commission de souscription est destinée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à hauteur de 6,279 % <b>HT TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts)</b>, à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte</li> <li>- à hauteur de 1,25 % HT, <b>soumis à TVA, soit 1,50% TTC</b> à la recherche des investissements</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 9% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales).</li> </ul> <p>[...]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, <b>9% hors taxes 8,70 % HT (soit 10,44 % TTC au taux de TVA en vigueur)</b> du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales).</li> </ul> <p>[...]</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de Gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de Gestion percevra une somme forfaitaire de 150,00 € TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts) (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2007, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers. la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de Gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de Gestion percevra une somme forfaitaire de <b>150 euros HT (soit 180 euros TTC au taux de TVA en vigueur) 150,00 € TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts) (valeur 2005)</b> par cession, succession ou donation, <b>cette somme étant indexée le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2007, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers. la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de Gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4,00 % TTI de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts).</li> </ul> <p>[...] »</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de Gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant <b>4,00 % TTI 3,33 % HT (soit 4 % TTC au taux de TVA en vigueur)</b> de la somme revenant au cédant (<b>commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts</b>).</li> </ul> <p>[...] »</p>

**Les autres dispositions de l'article 21 des statuts demeurant inchangées.**

L'Assemblée Générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la Société de Gestion afin de modifier corrélativement la Note d'Information de la SCPI.



# FRUCTIRÉGIONS EUROPE

**Société Civile de Placement Immobilier**  
au capital de 187 488 954 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° 20-07 en date du 27/03/2020



**Société de gestion de portefeuille**  
SAS au capital de 828 510 euros  
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  
329 255 046 RCS PARIS

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

Tél. : 01 78 40 33 03  
[service-clients@eu.aew.com](mailto:service-clients@eu.aew.com)  
[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Signatory of:

