

# FRUCTIPIERRE FRUCTIRÉGIONS EUROPE

## BULLETIN TRIMESTRIEL

1<sup>er</sup> trimestre 2017

n° 01 • 2017



## ÉDITORIAL

La 24<sup>ème</sup> augmentation de capital de Fructipierre lancée courant octobre 2016 a été clôturée par anticipation le 16 décembre 2016. L'objectif de collecte a été atteint, 76 190 parts représentant un montant total de 39 999 750 € ayant été souscrites.

Si aucune acquisition n'a été réalisée durant le premier trimestre 2017, la société de gestion a sélectionné plusieurs dossiers qualitatifs, conformes à la stratégie de gestion de votre SCPI.

Le taux d'occupation financier du trimestre, à 83,66 %, est en progression par rapport au début de l'année ((82,05 %), certaines franchises de loyers accordées dans le cadre de relocations ayant expiré.

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

Le taux d'occupation financier du trimestre, à 88,38 %, se contracte d'un point par rapport au début de l'année (89,36 %), des franchises de loyers ayant été consenties dans le cadre de relocations.

La distribution brute du premier trimestre a été fixée à 4,20 € par part pour Fructipierre et 2,20 € par part pour Fructirégions Europe. Les objectifs de distribution annuelle s'établissent à respectivement 22,50 €, inchangée par rapport à 2016, et à 11,20 € en légère progression. Sur la base des prix acquéreurs moyens du premier trimestre constatés sur le marché secondaire organisé, les projections pour l'année 2017 font ainsi ressortir des taux prévisionnels de distribution de respectivement 4,16 % et 4,97 %.

Enfin, en matière de vie sociale, les assemblées générales annuelles d'approbation des comptes de l'exercice 2016 se tiendront le mardi 13 juin 2017 à 9h30 pour Fructipierre et le lundi 12 juin 2017 à 14h00 pour Fructirégions Europe. Si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions importantes relatives à la gestion de votre SCPI.

## CONJONCTURE

### Marché de l'investissement

Les volumes investis en immobilier non résidentiel en France au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 sont en hausse de 29 % avec 3,7 milliards investis contre 2,9 milliards au T1 2016 grâce à des mois de janvier et février beaucoup plus dynamiques qu'en 2016. Les volumes ont été soutenus par 2 opérations de plus de 300 millions d'euros au T1 2017 contre aucune au T1 2016.

Une forte activité est également constatée dans le segment des opérations comprises entre 100 et 300 millions d'euros en hausse de 61 % par rapport au T1 2016.

En revanche, les opérations de moins de 100 millions d'euros enregistrent des volumes en baisse de 26 %.

La hausse des volumes a surtout profité aux bureaux pour lesquels les montants investis sont en forte hausse de 85 %. Près de 2,5 milliards d'euros ont été investis en bureau au T1 2017 contre 1,35 milliard au T1 2016.

A noter sur les bureaux, la forte attractivité des opérations en blanc : 9 opérations ont été recensées au T1 2017. L'attractivité du blanc constatée depuis 3 ans se poursuit en 2017.

Le commerce est en recul par rapport au T1 2016 : les volumes y sont en baisse de 59 % avec 365 millions d'euros contre 887 millions d'euros au T1 2016. En cause, la réduction des opérations signées à plus de 50 millions d'euros.

Aucun mouvement de baisse n'est à noter sur les taux de rendement au T1 2017.

Suite page suivante

## CONJONCTURE suite

### Marché de bureaux

#### Île-de-France

La demande placée en bureaux en Ile-de-France a atteint 664 400 m<sup>2</sup> au cours des 3 premiers mois de 2017, soit une progression de 27 % d'une année sur l'autre.

Le marché enregistre ainsi sa meilleure performance pour un premier trimestre depuis 2007.

Les transactions (locations ou ventes à utilisateur) ont été moins nombreuses par rapport à 2016 (774 en 2017 par rapport à 883 en 2016) mais ont porté sur des surfaces plus importantes.

L'attachement des entreprises pour Paris intra-muros se confirme, tandis que la dynamique semble reprendre un peu de vigueur en Première Couronne.

Les valeurs locatives "prime" n'ont pas évolué au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 : 790 €/m<sup>2</sup>/an dans le QCA, avec quelques prises à bail réalisées pour des loyers faciaux supérieurs à 750 €/m<sup>2</sup>/an.

Ailleurs, les valeurs locatives se distribuent entre 200 et 360 €/m<sup>2</sup>/an en Première et Deuxième Couronne, et entre 350 et 580 €/m<sup>2</sup>/an pour les immeubles neufs les plus qualitatifs situés dans le Croissant Ouest.

Derrière la stabilisation de l'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France autour de 3,6 millions de m<sup>2</sup> s'opère une légère recomposition du stock vacant avec, d'un côté, une contraction de l'offre de grand gabarit (-4 % en 3 mois) et, de l'autre, un accroissement (+7 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2017) des surfaces de taille intermédiaire (de 1000 à 5000 m<sup>2</sup>). Chacune de ces catégories représente 1,4 million de m<sup>2</sup> immédiatement disponibles à fin 2016.

4 bis, rue des Bourets • Suresnes (92)



### Régions

Dans les 12 principales métropoles régionales de France, près d'1,4 million de m<sup>2</sup> de bureaux ont été commercialisés en 2016, le plus haut niveau depuis 2006.

La demande placée dépasse ainsi largement sa moyenne des 10 dernières années (1,2 million de m<sup>2</sup>).

La part des pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres, a poursuivi sa progression ces dernières années, témoignant du décalage entre l'offre existante et les besoins des utilisateurs qui se positionnent donc en amont des opérations.

Les grands utilisateurs privilégient toujours les locaux neufs alors qu'en parallèle les lancements "en blanc" restent globalement limités, ne permettant pas un renouvellement qualitatif suffisant de l'offre.

Dans ce contexte de tension sur l'offre de qualité, des hausses de loyer ont pu être observées pour les meilleurs biens et / ou les meilleures localisations.

Le loyer prime régional s'affiche en fin d'année 2016 à 280 € à Lyon, suivi par Marseille (265 €), Nice / Sophia-Antipolis (225 €) et Lille (220 €).

### Marché des commerces

Les artères "prime" à Paris maintiennent pour l'instant leur attractivité, l'emplacement reste le moteur des négociations et le garant du maintien des valeurs locatives.

A Lyon, le marché est globalement stable et les valeurs locatives se maintiennent. Les artères n° 1 sont très demandées tant rue de la République que dans les secteurs plus haut de gamme.

Toulouse compte plusieurs projets de rénovation de son centre-ville à commencer par le réaménagement de la rue Bayard qui deviendra à terme le prolongement naturel de la rue Alsace-Lorraine.

A Lille, le Palais de la Bourse a rouvert ses portes en fin d'année après avoir réaffecté ses surfaces au commerce. Le secteur des gares connaît également quelques changements dont l'arrivée de Primark dans le centre commercial Euralille.

A Marseille, la donne est plus complexe. Les différents projets de rénovation urbaine visant à restructurer l'offre commerciale du centre-ville peinent à tenir leurs promesses.

Au niveau des centres commerciaux, dans un contexte de morosité économique et face à un parc vieillissant, les propriétaires ont mis l'accent sur les rénovations et restructurations de pôles déjà bien implantés mais dont l'architecture ou le concept ne rivalisent plus avec les nouveaux arrivants.

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

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

## MARCHÉ SECONDAIRE

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 1 778 670 € (hors frais et hors gré à gré) contre 2 311 177 € (hors frais et hors gré à gré) sur la même période en 2016.

Fructipierre	
Parts offertes en attente de cession au 31.03.2017 <sup>(1)</sup>	0
Pourcentage de la capitalisation	0 %
Rappel au 31.12.16	500
Parts à l'achat <sup>(2)</sup>	3 759
Parts au 31.03.2017	1 713 196
Associés au 31.03.2017	11 943
Capital social statutaire au 31.03.2017 <sup>(3)</sup>	368 337 140 €
Capitalisation au 31.03.2017 sur la base du prix acquéreur	935 559 204 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2016	476,47 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2016	553,59 €

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

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

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

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

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur <sup>(4)</sup> frais inclus (€)
Janvier	950	492,00	536,28
Février	1 338	494,00	538,46
Mars	1 298	501,00	546,09
<b>Total de parts échangées lors de confrontations</b>	<b>3 586</b>		
Cessions de gré à gré	0	-	-

(4) Avant éventuelle rétrocession de commissions.

Transactions réalisées entre le 1 <sup>er</sup> janvier et le 31 mars 2017	
Nombre de parts cédées	3 586
dont lors des confrontations	3 586
Prix acquéreur moyen <sup>(5)</sup>	540,64 €
Prix d'exécution moyen	496,00 €

(5) Y compris les rétrocessions de commissions.

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

### Les chiffres clés au 31 mars 2017

Patrimoine	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur hors droits en €
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>160 605</b>	<b>819 033 360</b>
En pleine propriété	33	106 312	537 300 000
En copropriété	29	33 059	192 533 360
En indivision	6	21 234	89 200 000

	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur hors droits en €
Paris	34	53 222	416 173 360
Région parisienne	28	82 500	326 660 000
Province	6	24 883	76 200 000

Répartition du patrimoine immobilier en m <sup>2</sup>			
	Bureaux	Commerces	Total
Paris	46 815	6 407	53 222
Région parisienne	80 099	2 401	82 500
Province	24 883	0	24 883
<b>Total</b>	<b>151 797</b>	<b>8 808</b>	<b>160 605</b>

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

### Les principaux locataires au 31 mars 2017

Libellé	Pourcentage loyers facturés
ASSOCIATION DE MOYENS KLESIA	5,08 %
COLAS	4,15 %
PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA	3,02 %
IFPASS	2,61 %
D.R.J.S.C.S. D'ILE-DE-FRANCE	2,45 %

Libellé	Pourcentage loyers facturés
ARKENA	2,39 %
MAKHEIA GROUP	2,19 %
BUREAU VERITAS SERVICES	2,08 %
TATA CONSULTANCY SERVICES	1,92 %
COMPAGNIE DE RESTAURATION	1,86 %
<b>Total 10 premiers locataires</b>	<b>27,75 %</b>

## Acquisitions

Votre SCPI n'a procédé à aucune acquisition d'immeuble au cours du premier trimestre 2017.

## Arbitrages

Au cours du premier trimestre 2017, aucun arbitrage n'a été réalisé.

## Gestion du patrimoine immobilier locatif

	31 mars 2017	31 décembre 2016	Moyenne trimestrielle <sup>(7)</sup>
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(8)</sup>	83,66 %	82,05 %	83,66 %
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(9)</sup>	87,58 %	86,81 %	87,58 %

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

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

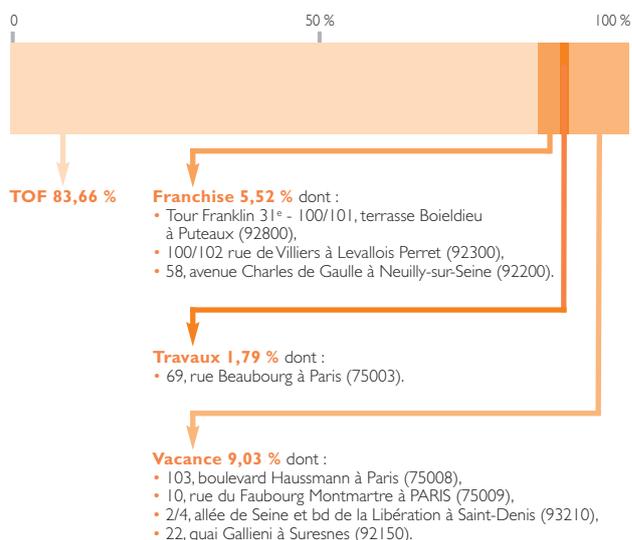
(9) Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Le taux d'occupation physique s'établit au 31 mars 2017 à 87,58 %.

Le taux d'occupation financier s'établit au 31 mars 2017 à 83,66 % contre 82,05 % au 31 décembre 2016.

Cette variation est principalement due à la consommation de mesure d'accompagnement qui ont été rendues nécessaires dans le cadre des relocations.

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



## Congés reçus ou résiliations intervenues

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Date de résiliation	Surfaces en m <sup>2</sup>
64/64 bis, rue La Boétie à PARIS (75008)	BUREAUX	STE DYSON	01/10/2013	30/09/2017	686
9, avenue de Friedland à PARIS (75008)	BUREAUX	M PRIME ENERGY	01/10/2014	30/09/2017	144
104, boulevard Saint Germain à PARIS (75006)	BUREAUX	LA SOCIETE DES PRES	04/05/2016	03/07/2017	300
16/28, rue Paul Bert à IVRY-SUR-SEINE (94200)	BUREAUX	ARKENA	01/02/2008	31/07/2017	3 742,23
100/102 rue de Villiers à LEVALLOIS PERRET (92300)	BUREAUX	BUREAU VERITAS SERVICES	01/12/2013	30/11/2017	2 384,9
<b>Total</b>					<b>7 257</b>

## Locations ou renouvellements intervenus

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Surfaces en m <sup>2</sup>
221, avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)	BUREAUX	SNC LAVALIN	01/02/2017	398
58, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)	BUREAUX	OPENVALUE	01/02/2017	254
58, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)	BUREAUX	IP NETWORK	01/02/2017	508
12, rue de la Bourse à PARIS (75002)	BUREAUX	REMORA TALENT ADVISORY	15/01/2017	161
23, boulevard Jules Favre à LYON (69006)	BUREAUX	UFIFRANCE PATRIMOINE	01/02/2017	295
<b>Total</b>				<b>1 616</b>

## Locaux vacants

Au 31 mars 2017, 19 850 m<sup>2</sup> étaient disponibles correspondant pour partie à des surfaces en cours de vente et, pour le solde,

à la rotation normale des locataires. Figure ci-dessous la liste des principales surfaces :

Immeubles	Nature	Surfaces vacantes en m <sup>2</sup>	Actifs inscrits au programme de cession
2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération à SAINT-DENIS (93210)	BUREAUX	2 642	NON
69, rue Beaubourg à PARIS (75003)	BUREAUX	2 456	NON
22, quai Gallieni à SURESNES (92150)	BUREAUX	2 187	OUI
1, rue Jacques-Henri Lartigue à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	BUREAUX	1 632	OUI
68, rue de Villiers à LEVALLOIS-PERRET (92300)	BUREAUX	1 498	OUI
103, boulevard Haussmann à PARIS (75008)	BUREAUX	1 481	NON
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	BUREAUX	1 330	OUI
10, rue du Faubourg Montmartre à PARIS (75009)	BUREAUX	1 311	NON
3/5, rue Vatismesnil à LEVALLOIS-PERRET (92300)	BUREAUX	994	OUI
Le Véga - 30, rue Mozart à CLICHY (92110)	BUREAUX	800	OUI
<b>Total top 10</b>		<b>16 331</b>	
<b>Total</b>		<b>19 850</b>	

## Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 1,88 % au 31/03/2017 contre 1,13 % au 31/12/2016.

23, boulevard Jules Favre • Lyon (69)



Val Saint-Quentin • 2 rue René Caudron • Le Bretonneux (78)



## RÉSULTAT

Le montant du premier acompte trimestriel, mis en paiement le 28 avril 2017, a été arrêté comme suit :

Jouissance	Exercice 2017 1 <sup>er</sup> acompte	Rappel exercice 2016 1 <sup>er</sup> acompte	Revenu annuel exercice 2016	Revenu annuel prévisionnel 2017 <sup>(10)</sup>
Pour une part en pleine propriété	4,20 €	4,40 €	22,50 € <sup>(11)</sup>	22,50 €

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

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

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

## Performances

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

\*Source NAMI-AEW Europe.

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

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

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

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

## Effet de levier

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

## Quote-part des produits financiers

soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux

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

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

Informations requises par la réglementation	Mise à jour au 31.03.17
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI
Type d'effet de levier	Crédit immobilier revolving
Source de l'effet de levier	Etablissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Le risque lié au crédit" page 11
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 92 084 285 € au 31 mars 2017
Montant total du levier	
Levier maximum calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	150,00 %
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	100,00 %
Levier maximum calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	200,00 %
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	102,04 %

\* Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 0 € au 31 mars 2017 sur un montant maximum de 50 millions d'euros).

## MARCHÉ SECONDAIRE

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 993 579,72 € (hors frais et hors gré à gré) contre 900 936 € (hors frais et hors gré à gré) sur la même période en 2016.

Fructirégions Europe	
Parts offertes en attente de cession au au 31.03.17 <sup>(1)</sup>	0
Pourcentage de la capitalisation	0 %
Rappel au 31.12.16	112
Parts à l'achat <sup>(2)</sup>	5 305
Parts au 31.03.17	914 549
Associés au 31.03.17	4 763
Capital social statutaire au 31.03.17 <sup>(3)</sup>	139 925 997 €
Capitalisation au 31.03.17 sur la base du prix acquéreur	210 346 270 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2016	202,23 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2016	235,15 €

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

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

(3) Sans changement.

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

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur <sup>(4)</sup> frais inclus (€)
Janvier	1 172	202,00	220,18
Février	1 765	205,00	223,45
Mars	1 872	211,01	230,00
<b>Total de parts échangées lors de confrontations</b>	<b>4 809</b>		
Cessions de gré à gré	29	200,00	215,93

Transactions réalisées le 1 <sup>er</sup> janvier et le 31 mars 2017	
Nombre de parts cédées	4 838
dont lors des confrontations	4 809
Prix acquéreur moyen <sup>(4)</sup>	225,20 €
Prix d'exécution moyen	206,61 €

(4) Avant éventuelle rétrocession de commissions.

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

### Les chiffres clés au 31 mars 2017

	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur d'expertise hors droits en €
<b>Total</b>	<b>66</b>	<b>109 421</b>	<b>196 799 000</b>
En pleine propriété	46	82 091	139 656 000
En copropriété	17	21 705	38 403 000
En indivision	3	5 625	18 740 000

	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur d'expertise hors droits en €
Paris	0	0	0
Région parisienne	8	17 331	34 690 000
Province	58	92 090	162 109 000

### Répartition du patrimoine immobilier en % de la valeur

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Divers	Total
Strasbourg	5,69				5,69
Lille	8,73	1,30			10,03
Toulouse	11,91		0,31		12,22
Bordeaux	9,24				9,24
Rennes	0,25	2,77		0,15	3,16
Nantes	7,29	0,67			7,96
Lyon	15,60		2,40		18,00
Aix/Marseille	3,17	5,77			8,94
Région parisienne IDF	15,84		1,79		17,63
Autres localisations	4,13	3,00			7,13
<b>Total</b>	<b>81,85</b>	<b>13,51</b>	<b>4,50</b>	<b>0,15</b>	<b>100,00</b>

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

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Total
Région parisienne	11 551	0	5 780	17 331
Province	73 134	10 390	8 566	92 090
<b>Total</b>	<b>84 685</b>	<b>10 390</b>	<b>14 346</b>	<b>109 421</b>

### Les principaux locataires au 31 mars 2017

Libellé	Pourcentage loyers facturés
HUSQVARNA FRANCE	3,70 %
SNEF	3,57 %
KAEFER WANNER	2,61 %
AUCHAN VAL D'EUROPE	2,50 %
ITGA	2,41 %
AGENCE REGIONALE DE SANTE	2,37 %
S.I.R.C.A.	2,26 %
SAGE	2,19 %
BVA	2,18 %
EURODIF	2,17 %
<b>Total 10 premiers locataires</b>	<b>25,97 %</b>

## Acquisition

Localisation	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Date d'achat	Prix d'acquisition en €	Nombre de locataires	Nom des locataires
12 rue du Petit Paris à Metz (57000)	Commerces	2 181,04	30/01/2017	6 317 790	1	Eurodiff

## Arbitrage

Aucun arbitrage n'a été effectué au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

## Gestion du patrimoine immobilier locatif

	31 mars 2017	31 décembre 2016	Moyenne trimestrielle <sup>(6)</sup>
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(7)</sup>	88,38 %	89,36 %	88,38 %
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(8)</sup>	91,77 %	91,86 %	91,77 %

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

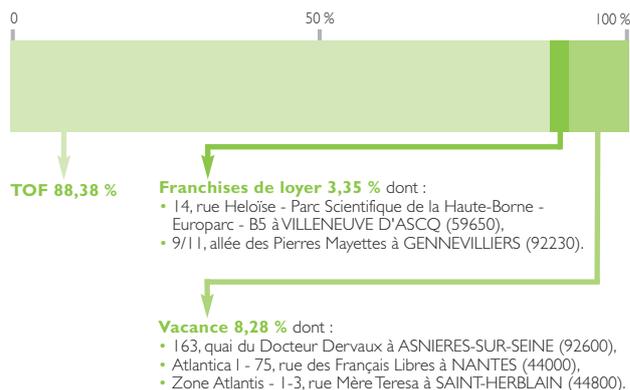
(7) Le TOF se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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

Le taux d'occupation financier s'établit au 31 mars 2017 à 88,38 % contre 89,36 % au 31 décembre 2016.

Ce léger tassement est principalement dû aux mesures d'accompagnement consenties dans le cadre des relocations intervenues ce trimestre.

Votre Société de Gestion poursuit les différentes actions afin



d'assurer la commercialisation locative des surfaces et entreprendre, lorsque cela est nécessaire, les travaux à mener.

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

## Congés reçus ou résiliations intervenues

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Date de résiliation	Surfaces en m <sup>2</sup>
Europarc - 3, rue Hermès à RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31520)	BUREAUX	MISSLER SOFTWARE TOPSOLID	01/10/2013	30/09/2017	1 016
Europarc - 7, rue Giotto à RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31520)	BUREAUX	LACROIX ELECTRONIQUE SOLUTIONS	01/10/2008	30/09/2017	512
Bât. E - Park Plaza II à VILLENEUVE d'ASCQ (59650)	BUREAUX	E ON ENERGIE	25/07/2012	24/07/2018	346
<b>Total</b>					<b>1 874</b>

## Locations ou renouvellements intervenus

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Surfaces en m <sup>2</sup>
7, boulevard Louis XIV à LILLE (59000)	BUREAUX	CNAM	01/02/2017	166
22, rue Nieuport à SURESNES (92150)	BUREAUX	QUANTENNA FRANCE	01/03/2017	176
<b>Total</b>				<b>342</b>

## Locaux vacants

Au 31 mars 2017, 9 000 m<sup>2</sup> étaient disponibles correspondant pour partie à des surfaces en cours de vente et pour le solde,

à la rotation normale des locataires.

Figure ci-dessous la liste des principales surfaces :

Immeubles	Nature	Surfaces vacantes en m <sup>2</sup>	Actifs inscrits au programme de cession
163, quai du Docteur Dervaux à ASNIERES-SUR-SEINE (92600)	BUREAUX	1 976	OUI
Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa à SAINT-HERBLAIN (44800)	BUREAUX	1 152	NON
Atlantica I - 75, rue des Français Libres à NANTES (44000)	BUREAUX	712	NON
Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance à STRASBOURG (67000)	BUREAUX	606	OUI
1330, av. Jean Guilibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury Bât. B10 à AIX-EN-PROVENCE (13090)	BUREAUX	592	NON
18/20, La Canebière à MARSEILLE (13001)	COMMERCES	449	NON
Le Sébastopol - 3, quai Kléber à STRASBOURG (67000)	BUREAUX	443	OUI
Z.I. Aéronautique - 6, avenue Edouard Serres à COLOMIERS (31770)	BUREAUX	441	OUI
5, rue l'Hôtellerie à CARQUEFOU (44470)	BUREAUX	426	OUI
2, rue Kerautret Botmel - Bât. C à RENNES (35000)	BUREAUX	375	OUI
<b>Total top 10</b>		<b>7 172</b>	
<b>Total</b>		<b>9 000</b>	

## Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 0,17 % au 31/03/2017 contre 0,58 % au 31/12/2016.

## RÉSULTAT

Le montant du premier acompte trimestriel, mis en paiement le 28 avril 2017, a été arrêté comme suit :

jouissance	Exercice 2017 1 <sup>er</sup> acompte	Rappel exercice 2016 1 <sup>er</sup> acompte	Revenu annuel exercice 2016	Revenu annuel prévisionnel 2017 <sup>(9)</sup>
Pour une part en pleine propriété	2,20 €	2,30 €	11,00 € <sup>(10)</sup>	11,20 €

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

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

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

## Performances

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

\*Source NAMI-AEW Europe.

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

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

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

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

## Effet de levier

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

## Quote-part des produits financiers

**soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux**

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

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

Informations requises par la réglementation	Mise à jour au 31.03.17
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI
Type d'effet de levier	Crédit immobilier revolving
Source de l'effet de levier	Etablissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Le risque lié au crédit" page 11
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 34 981 499 € au 31 mars 2017
Montant total du levier	
Levier maximum calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	150,00 %
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	102,69 %
Levier maximum calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	200,00 %
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	108,67 %

\* Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 10 000 000 € au 31 mars 2017 sur un montant maximum de 20 millions d'euros).

## VIE DES SOCIÉTÉS

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

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

\*\* Pour Fructirégions Europe uniquement.

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

### Profil de risques

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

de cession de parts.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

de la conclusion du contrat serait inférieur à BBB- ou une notation jugée équivalente par la société de gestion. La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

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

### Le fonctionnement du marché des parts

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

### Le passage des ordres

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

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

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

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

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

La durée de validité des ordres de vente est d'un an par défaut. Elle peut être prorogée de 12 mois sur demande expresse.

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

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

Le montant de l'impôt acquitté est alors déduit du prix de vente

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

des parts cédées. Il en est de même pour les éventuelles plus-values dégagées lors de la cession d'actifs par la SCPI.  
Il est rappelé que les parts de SCPI ne peuvent être souscrites, acquises ou vendues par ou au bénéfice d'une "US person" (telle que cette expression est définie dans la réglementation américaine et reprise dans la note d'information) ou sur le territoire des Etats-Unis.  
**Les SCPI Fructipierre et Fructirégions Europe ne garantissent pas la revente des parts.**

### La fixation de son prix de transaction

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

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

### Frais à la charge de l'acquéreur

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

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

### L'application de la Directive MIF

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

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

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

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

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

**Capital social** 4 134 660 €.

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

**RCS Paris** 513 392 373.

**Télécopie** 01 78 40 66 24.

**Adresse électronique** [infoscpi@namiaewurope.com](mailto:infoscpi@namiaewurope.com)

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

#### Contacts

**Service Clients** Téléphone 01 78 40 33 03.

**Responsable de l'information** Isabelle Rossignol.

### Imposition des produits financiers

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

Nous vous rappelons que ces produits financiers sont générés par le placement, principalement, en comptes à terme, des capitaux momentanément disponibles. Nous vous précisons que, compte tenu de l'application concomitante des prélèvements sociaux (au taux de 15,5 %), le prélèvement global sera de 39,5 %. Dans le cas général, les produits financiers seront incorporés au revenu soumis au barème progressif pour leur montant brut, sous déduction de la fraction déductible de la CSG (de 5,1 %) et le prélèvement viendra réduire l'impôt calculé selon ce barème.

### Déclaration fiscale

Les éléments fiscaux nécessaires pour remplir la déclaration de revenus ont été adressés fin février 2017 pour les personnes morales. Ils seront envoyés mi-avril 2017 pour les personnes physiques.

### ISF

Si vous êtes concerné par l'ISF (patrimoine supérieur à 1,3 millions d'euros) et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu, selon l'importance de votre patrimoine (inférieur ou supérieur à 2,57 millions d'euros), de reporter sa valeur estimée sur votre déclaration de revenus ou de déposer une déclaration n° 2725. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être le dernier prix d'exécution connu au 31/12/2016, soit :

- 487,00 € par part pour Fructipierre,
- 200,00 € par part pour Fructirégions Europe.

### Assemblées générales

Les assemblées générales annuelles seront réunies :

- sur Fructipierre, le 13 juin 2017 à 9 h 30,
- sur Fructirégions Europe, le 12 juin 2017 à 14 h.

Au cours de ces assemblées, vous serez invités notamment à approuver les comptes 2016 ainsi qu'à élire des candidats à un mandat de membre du Conseil de Surveillance et/ou à renouveler le mandat de certains membres du Conseil de Surveillance. Chaque associé recevra en temps utile une convocation à ces assemblées.

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

Résultats du 1<sup>er</sup> trimestre 2017. Diffusion 2<sup>ème</sup> trimestre 2017.

#### SCPI Fructipierre

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

#### SCPI Fructirégions Europe

Visa AMF de la note d'information SCPI n° 17-10 en date du 7 avril 2017.

Siège social : 8/12, rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris. Capital social : 139 925 997 euros - RCS Paris 403 028 731.

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