

# Fiche produit : SCPI Fructirégions Europe

Fructirégions Europe est un placement collectif indirect en immobilier d'entreprise, à capital fixe, dont le patrimoine est principalement constitué de bureaux, locaux commerciaux et locaux d'activités sur les 8 à 10 plus importantes métropoles régionales et en Île-de-France.

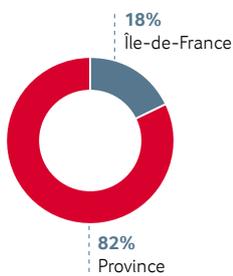


## Caractéristiques au 31/12/2016

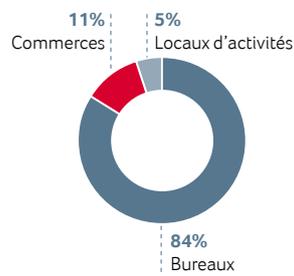
Année de création	1995	Nombre d'associés	4 772
Capitalisation (sur la base du prix d'exécution cédant)	182 909 800 €	Nombre d'immeubles ou de parties d'immeubles	65
Valeur de réalisation par part	202,23 €	Nombre de baux	176
Valeur de reconstitution par part	235,15 €	Surface	107 266 m <sup>2</sup>

## Répartition du patrimoine (en valeur au 31/12/2016)

### IMPLANTATION GÉOGRAPHIQUE



### NATURE DES LOCAUX



## Performances au 31/12/2016 - source NAMI - AEW Europe

DVM* 2016	TRI 5 ans	TRI 10 ans
5,17%	4,64%	4,87%

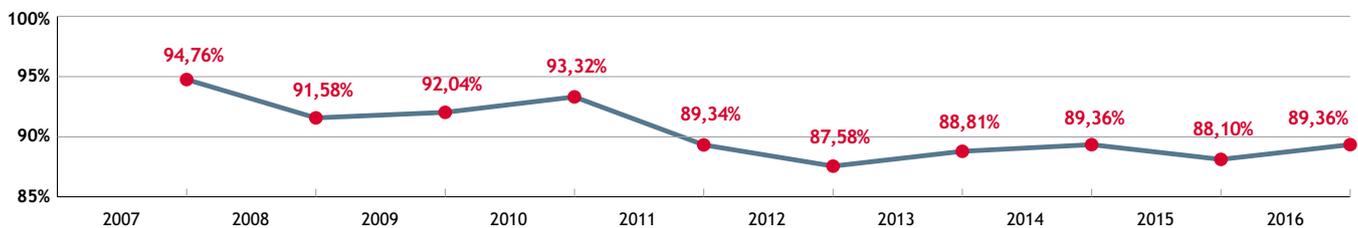
Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie, le dernier prix cédant au terme de la période.

\* Le taux de 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.

## Réserves au 31/12/2016

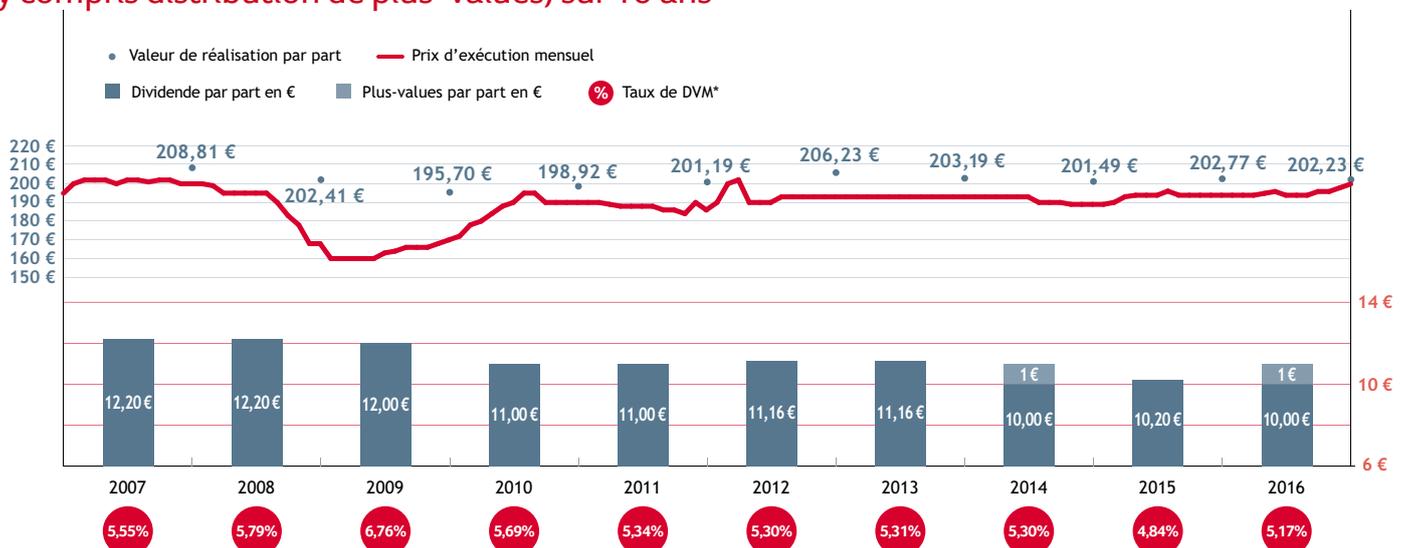
Report à nouveau après distribution/part	Plus-values réalisées/part
2,25 € soit 2,45 mois de distribution 2016	7,54 € soit 8,22 mois de distribution 2016

## Evolution du taux d'occupation financier sur 10 ans (données au 31/12)



Le taux d'occupation financier (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 loué.

## Evolution de la valeur de réalisation, du prix d'exécution, du taux de DVM, du dividende (y compris distribution de plus-values) sur 10 ans



Source NAMI - AEW Europe - Les performances citées ont trait aux années écoulées, elles ne préjugent pas de celles à venir.

## Frais perçus par la société de gestion (TTC avec TVA au taux actuel de 20 % ou TTI)

Commissions (Article 21 des statuts)	Montant	Redevable
<b>Commission de souscription</b>	7,779 % TTC du produit de chaque souscription (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.
<b>Commission de cession sur les parts</b>	- Avec intervention de la société de gestion : 4 % TTI du montant de l'acquisition. Dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant. - Sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation : 176 € TTI (tarif applicable au 1 <sup>er</sup> janvier 2017). Auxquels s'ajoutent 5 % de droits d'enregistrement.	Acquéreur de parts de la SCPI sur le marché secondaire et de gré à gré.
<b>Commission de gestion annuelle</b>	9 % hors taxes (soit 10,80 % TTC) 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).	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.
<b>Commission de cession sur les actifs immobiliers</b>	2,5 % H.T. 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 % HT.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.
<b>Commission relative aux travaux de restructuration sur les immeubles</b>	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.

La Société de Gestion NAMI - AEW Europe peut assurer différentes rémunérations ou rétrocessions à ses distributeurs.

## Profil de risques (extraits de la note d'information)

Fructirégions Europe est exposée à différents risques (détaillés dans la note d'information) :

**Le risque de perte en capital** : la SCPI Fructirégions Europe 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. (...)

**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 Fructirégions Europe 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. (...)

**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. (...)

**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. (...)

**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. (...)

A titre complémentaire, le profil de risque de la SCPI Fructirégions Europe correspond à une stratégie «Core» selon la classification INREV qui vise la recherche d'un rendement régulier, avec une redistribution des revenus récurrents générés par les actifs immobiliers associé à un recours limité à l'effet de levier (plus de détails sur le site de l'INREV).

De manière 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.

## SERVICE CLIENTS

Tél. : 01 78 40 33 03 • Email : [infoscpi@namiaewurope.com](mailto:infoscpi@namiaewurope.com)

## CONTACTS COMMERCIAUX



### Louis-Renaud Margerand

Directeur du Développement • Tél. : 06 21 47 36 16  
[louis-renaud.margerand@namiaewurope.com](mailto:louis-renaud.margerand@namiaewurope.com)



### Romain Beaudouin

Commercial Distribution • Tél. : 06 13 28 78 98  
[romain.beaudouin@namiaewurope.com](mailto:romain.beaudouin@namiaewurope.com)



### Christophe Gressier

Commercial Distribution • Tél. : 06 22 65 35 06  
[christophe.gressier@namiaewurope.com](mailto:christophe.gressier@namiaewurope.com)

## [www.namiaewurope.com](http://www.namiaewurope.com)

Ce document est uniquement produit à des fins d'informations et ne constitue en aucun cas une recommandation personnalisée d'achat de parts de la SCPI Fructirégions Europe.

### Fructirégions Europe

Société Civile de Placement Immobilier au capital social de 139 925 997 euros  
Siège social : 8-12, rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris  
Société régie par les parties législative et réglementaire du Code monétaire et financier, les textes subséquents et par les articles 1832 et suivants du Code civil  
403 028 731 RCS Paris – Code APE 6820B  
N° TVA Intracommunautaire FR 23 403 028 731  
Note d'information visée par l'AMF portant le visa n°SCPI 12-20 en date du 10 août 2012  
Notice prévue à l'article 422-196 du règlement général de l'AMF publiée au BALO n°101 en date du 22 août 2012

### Société de Gestion : NAMI - AEW Europe

8-12, rue des Pirogues de Bercy – 75012 Paris  
Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 4 134 660 euros  
513 392 373 RCS Paris – Code APE 6430Z  
N° TVA intracommunautaire FR 73 513 392 373  
Agrément par l'AMF de la société de gestion de portefeuille n° GP-10000007 du 9 février 2010 et Agrément du 17 juin 2014 au titre de la Directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM"