

SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE



BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2022 – VALIDITÉ : 2^E SEMESTRE 2022

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés de FRUCTIREGIONS EUROPE ont augmenté de 4% au 1^{er} semestre 2022, soit un montant net de souscriptions de 10,4 M€, en augmentation par rapport au second semestre 2021 (8,49M€). À la fin du semestre, aucune part n'est en attente de retrait.

La diversification européenne a été renforcée durant le semestre par une augmentation de la participation sur les deux immeubles de bureaux sis à Cologne et à Brême, acquis en 2021. La quote-part de FRUCTIREGIONS EUROPE est passée de 13% à 13,72% soit un investissement complémentaire de 0,6 M€.

Au 30 juin 2022, FRUCTIREGIONS EUROPE, dont 8% du patrimoine est situé en zone euro, présente un surinvestissement de l'ordre de 18 M€ financé par un crédit bancaire renouvelable.

En matière de gestion locative, le semestre a été actif avec 7 800 m² loués ou renouvelés. Le semestre enregistre toutefois un solde négatif de 480 m² entre les libérations et les locations. Dans un environnement marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et par ses différents impacts sur les fondamentaux macroéconomiques, le taux d'occupation financier du 2^e trimestre, calculé selon la nouvelle méthodologie ASPIM applicable au 1^{er} janvier 2022, s'établit à 90,51%. Le taux d'encaissement demeure très satisfaisant, proche de 100% au 2^e trimestre.

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 2,25 € par part au titre de chacun des 2 premiers trimestres 2022. Conformément à la décision de l'assemblée générale de juin 2022, une distribution de plus-value de 1 € par part (avant imputation de l'impôt sur la plus-value acquitté par la SCPI) a été effectuée en juillet. Le taux de distribution prévisionnel 2022 de votre SCPI s'établit à 4,32% (voir rubrique « À la une »).

Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors de l'assemblée générale de juin (voir rubrique « Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

Conjoncture immobilière

L'investissement en immobilier d'entreprise atteint 10,7 Mds€ au 1^{er} semestre 2022, proche de sa moyenne décennale (10,6 Mds€). Toutefois, le montant investi du 2^e trimestre (4,6 Mds€), à 60% en bureaux, ressort en retrait de 15% par rapport à la moyenne décennale.

Les taux de rendement prime se sont ajustés à la hausse pour les bureaux (2,90%). Quant aux commerces, si les taux de rendement prime restent stables pour les pieds d'immeubles (3%), ils se contractent pour les centres commerciaux (4,20%) et les retail parks (5%). Les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France au 1^{er} semestre 2022 sont en hausse de 24% par rapport au 1^{er} semestre 2021 et sont concentrées à 20% dans le QCA parisien, confirmant le besoin de centralité des utilisateurs. Si les taux de vacance restent faibles dans les quartiers centraux (3,3% à Paris), ils demeurent à la hausse en périphérie (10,6% en 1^{re} couronne, 11,4% dans le Croissant Ouest). Les mesures d'accompagnement demeurent élevées (30% du loyer facial).

En régions, les surfaces commercialisées se concentrent à Lyon pour 30%, Lille 29% et Bordeaux 13%, avec un taux de vacance en baisse (la plus marquée à Bordeaux à 3,9%). Les valeurs locatives prime ont augmenté à Paris, Lille, Toulouse et Nice mais restent stables dans les autres villes.

Après un rebond de 10% en 2021, la croissance des ventes du commerce de détail devrait rester modérée en 2022, à +1,1%, avec un pouvoir d'achat des ménages érodé par la guerre en Ukraine et l'inflation grandissante. Déjà revus à la baisse lors de la crise sanitaire, les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles restent en moyenne stables. Les centres commerciaux prime connaissent quant à eux plutôt une évolution baissière, avec quelques exceptions, comme Paris ou Toulouse, où la stabilité est de mise.

Fortement industrialisée, l'économie allemande est perturbée par la hausse du prix de l'énergie et des matières premières ainsi que les ruptures sur les chaînes d'approvisionnement, limitant ainsi les perspectives de croissance (1,3% en 2022 et 0,9% en 2023). Si les loyers de bureaux prime continuent globalement d'augmenter, les taux de rendement restent stables à 2,76%.

En Espagne, la hausse du prix de l'énergie pousse également l'inflation à des niveaux élevés, près de 8% attendus en 2022. Cependant, à court terme, la croissance espagnole serait soutenue, grâce aux services et au tourisme, et avoisinerait les 4,5% en 2022, puis 2% en 2023. Les valeurs locatives prime restent stables sur un an. Le taux de rendement prime pour les commerces de pied d'immeuble reste stable sur un an, à 3,50%, et se décomprime à 5,75% pour les centres commerciaux.

SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

→ L'objectif de distribution annuelle 2022 a été fixé à 10,00 € par part, stable par rapport à 2021.

Soit à 10,06 € bruts si l'on intègre les impôts payés par la SCPI pour le compte des associés et déduits des acomptes versés (impôts sur plus-values en France et à l'étranger, impôts sur les revenus fonciers étrangers).

Sur la base de cet objectif de distribution brute et du prix de souscription au 1^{er} janvier 2022, le taux de distribution prévisionnel 2022 s'établit ainsi à 4,32%, sans tenir compte de votre éventuel crédit d'impôt au titre des revenus fonciers allemands et espagnols qui dépend de votre situation fiscale personnelle.

Par ailleurs, en fin de semestre, votre SCPI dispose de réserves solides représentant 5 mois de distribution courante.

Société de gestion



L'essentiel au 30/06/2022

6 171 associés
1 365 746 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :
233,00 €/part

VALEUR DE RÉALISATION 2021
259 510 925 € (196,41 €/part)

CAPITALISATION
318 218 818 € au prix de souscription

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
90,51 % (trimestriel)



DISTRIBUTION
PRÉVISIONNELLE 2022
10,06 €/part

(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

10,00 €/part
(Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

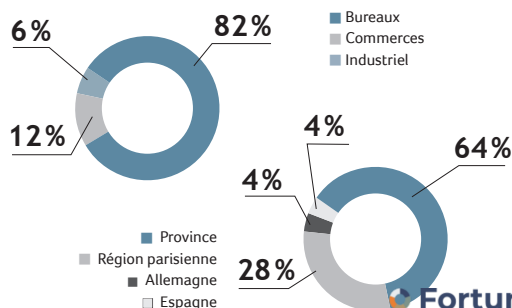
TAUX DE DISTRIBUTION
PRÉVISIONNEL 2022
4,32%

(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 90%

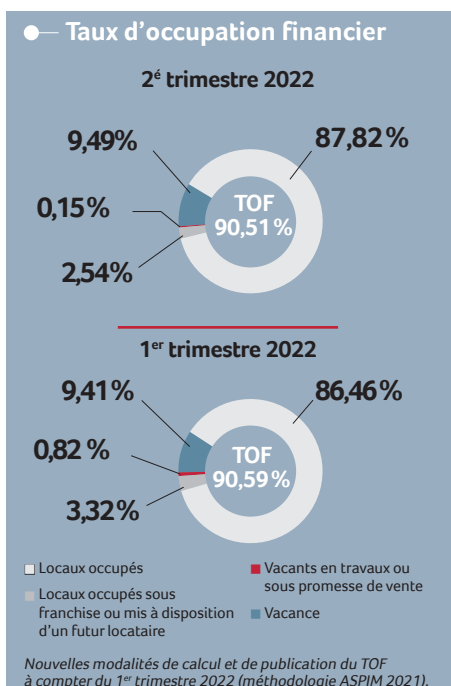
Actifs immobiliers détenus indirectement : 10%



Évolution du capital

| | 2 ^e semestre 2021 | 1 ^{er} semestre 2022 |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Nombre d'associés | 6 032 | 6 171 |
| Nombre de parts | 1 321 270 | 1 365 746 |
| Émission de parts nouvelles au cours du semestre | 50 289 | 58 512 |
| Souscriptions compensées par des retraits | 12 075 | 14 036 |
| Demandes de retrait en suspens (nombre de parts) | 0 | 0 |
| Capital social en euros | 202 154 310 | 208 959 138 |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros | 263 201 840 | 273 564 748 |

Évolution du patrimoine



Arbitrages

- Toulouse (31) – ZAC du Canal / 1, avenue de l'Europe : bureaux acquis en 1996 – 683 m² – Prix de cession : **645 K€**

Investissements

- Immeubles (Cologne et Brême) – 127 m² – La quote-part de FRUCTIREGIONS EUROPE passe de 13 % à 13,72 % – **0,601 M€** (25/04/2022)

Mouvements locatifs

◆ Locations : 3 687 m²

| | |
|------------------------|----------------------|
| Biot (06) : | 583 m ² |
| Aix-en-Provence (13) : | 177 m ² |
| Marseille (13) : | 493 m ² |
| Bordeaux (33) : | 170 m ² |
| Wasquehal (59) : | 1 305 m ² |
| Schiltigheim (67) : | 516 m ² |
| Saint-Priest (69) : | 443 m ² |

● Taux d'occupation physique

90,60 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 109 110 m²
Surfaces vacantes : 10 261 m²

◆ Libérations : 4 172 m²

| | |
|---------------------|----------------------|
| Biot (06) : | 584 m ² |
| Marseille (13) : | 776 m ² |
| Bordeaux (33) : | 170 m ² |
| Carquefou (44) : | 352 m ² |
| Wasquehal (59) : | 1 305 m ² |
| Schiltigheim (67) : | 516 m ² |
| Ecully (68) : | 469 m ² |

Par ailleurs, 6 baux portant sur 4 145 m² sur 5 sites ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 1^{er} et 2^e trimestres 2022, calculés mi-juillet 2022, s'établissent respectivement à 95,49 % et 99,22 % (99,78 % et 97,65 % pour les 3^e et 4^e trimestre 2021).

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,

- Par le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants) dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.

Ce taux est calculé 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.

● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 30/06/2022 s'établit à 1,58 % contre -0,6 % au 31/12/2021. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

Revenus distribués

| | 1 ^{er} trimestre 2022 | 2 ^e trimestre 2022 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Acompte mis en paiement le | 26/04/2022 | 28/07/2022 |
| Acompte par part | 2,25 € | 3,25 € ⁽³⁾ |
| Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ | 2,25 € | 3,25 € ⁽⁴⁾ |
| Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers | 2,25 € | 3,25 € ⁽⁴⁾ |

(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers de source étrangère payé par la SCPI est déduit des acomptes versés aux associés.

(2) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2 %.

(3) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.

(4) Dont versement de 1,00 € de plus-values aux parts en jouissance détenues en pleine propriété et aux usufructiers pour les parts démembrées. Ce montant est susceptible d'être ajusté en fonction d'éléments tels que le nombre de parts détenues à la date de cession de l'actif, des mouvements de parts sur l'année, ... et peut être différent pour chaque associé.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} janvier 2022 (souscription effectuée avant septembre 2021) ou au 1^{er} avril 2022 (souscription effectuée avant décembre 2021), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

Compte tenu de l'absence de produits financiers ce semestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin octobre 2022.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficace en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à AEW un IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.



Indicateurs de performances

— Taux de rentabilité interne (TRI)

Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW

| | |
|------------------------|--------|
| TRI 5 ans (2016-2021) | 4,71 % |
| TRI 10 ans (2011-2021) | 5,55 % |
| TRI 15 ans (2006-2021) | 5,34 % |

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 en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, la valeur de retrait constatée au terme de la période.

Le TRI de FRUCTIREGIONS EUROPE doit s'apprécier en tenant compte que le calcul est effectué hors éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers de sources allemande et espagnole.

— Variation du prix de souscription

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Prix de la part au 31/12/2021 | 233,00 € |
| Prix de la part au 30/06/2022 | 233,00 € |
| Variation du prix de souscription | 0 % |

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de souscription et de la valeur de retrait de la part sur une année complète ou partielle a une signification relative.

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, variable dans le cas de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

— Taux de distribution

| | |
|---------------------------------------|--------|
| Taux de distribution 2021 | 4,33 % |
| Taux de distribution 2022 (prévision) | 4,32 % |

Le taux de distribution pour une année « n » se détermine par la division entre :

- d'une part la distribution brute versée au titre de l'année « n » (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France (impôt sur les plus-values) et à l'étranger (impôts sur les plus-values et sur les revenus fonciers) par la SCPI pour le compte de l'associé,

- et d'autre part le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année « n ».

Concernant FRUCTIREGIONS EUROPE, un associé bénéficie d'éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols, qui s'apprécient en fonction de sa situation fiscale personnelle.



Conditions de souscription et de retrait des parts

— Conditions de souscription

Prix de la part

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Valeur nominale | 153,00 € |
| Prime d'émission | 80,00 € |
| Prix de souscription | 233,00 € |

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par AEW, ou sont reçues directement par AEW.

Le minimum de souscription est fixé à 25 parts pour l'ensemble des souscripteurs. Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.

Les parts souscrites à partir du 1^{er} juin 2020 portent jouissance à compter du premier jour du cinquième mois qui suit celui de la souscription.

— Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. L'associé se retirant perçoit la somme de **215,46 euros par part**.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. Le remboursement des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel le retrait est enregistré sur le registre des retraits.



Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention d'AEW (« marché de gré à gré »). Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés. Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5 % directement auprès du Trésor Public.

L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date.

Pour les cessions directes, comme pour les cessions par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 180 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

Au cours du semestre, 1 291 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 284 397 €.



Fiscalité

Imposition des revenus de sources allemande et espagnole

Les revenus nets fonciers supportent actuellement une imposition locale de 15,825 % pour les actifs sis en Allemagne, et de 24,75 % pour les actifs sis en Espagne. En accord avec les conventions internationales, la double imposition des revenus de sources allemande et espagnole est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français dans la base duquel ces revenus sont compris. Ce crédit d'impôt est égal au montant de « l'impôt français correspondant à ces revenus », quel que soit par ailleurs le montant de l'impôt effectivement payé en Allemagne et en Espagne. En pratique, le calcul est effectué en deux temps :

- ◆ Calcul de l'impôt français en prenant en compte les revenus français et étrangers qui sont soumis à l'application du barème progressif.
- ◆ Calcul du crédit d'impôt au titre de l'impôt français sur les revenus étrangers.

Il faut cependant noter que la France n'accorde pas sur son impôt une déduction de l'impôt allemand ou espagnol supérieure au montant de l'impôt français correspondant aux revenus considérés. Par ailleurs, les crédits non imputés ne peuvent être ni reportés, ni restitués. En temps utile, AEW adresse à chaque associé un relevé individuel reprenant toutes les informations nécessaires lui permettant de déclarer ce crédit d'impôt, en distinguant notamment les revenus de source française et les revenus de sources allemande et espagnole.



Vie sociale

Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2022

L'Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2022 s'est tenue avec un quorum de 37,84 %. Elle a approuvé les treize résolutions présentées avec une large majorité variant de 97,70 % à 99,25 %. L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection de cinq membres du Conseil de surveillance (5 candidats résolution 11). Ont ainsi été élus :

M. Serge BLANC (réélu), Mme Estelle SELIG (élue), M. Patrick SCHARTZ (réélu), M. Gilles DEVALS (réélu), M. Alain LANCON (réélu). Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution ordinaire, dont le texte intégral figure en pages 54 et 55 du rapport annuel 2021, sur le site internet www.aewpatrimoine.com.



AEW et la Directive européenne « MIF II » (Marchés d'instruments financiers)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet (www.aewpatrimoine.com).



AEW et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, AEW est amenée à demander à ses clients lors des achats de parts une fiche « Connaissance client et origine des fonds ». Ce questionnaire, établi en application de la directive MIF II précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements et de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux. Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront

communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français. Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI, afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.



Clients non résidents

L'acquisition de parts de la SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à AEW des restrictions ou des obligations spécifiques quant à

la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE publiées par AEW ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.



Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à

l'adresse suivante : AEW – DPO – 22 rue du Docteur Lancereaux – CS80102 – PARIS Cedex 8

ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com.

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet www.aewpatrimoine.com.

FRUCTIREGIONS EUROPE

Société civile de placement immobilier

à capital variable

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 n°21-21 en date du 28/12/2021.

Société de gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des marchés financiers

en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF 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

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8

Service clients : 01 78 40 33 03 – service-clients@eu.aew.com – www.aewpatrimoine.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place

par AEW est consultable sur son site internet : www.aewpatrimoine.com

