

SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE



BULLETIN SEMESTRIEL N°2 – ANALYSE : 1^{ER} JUILLET AU 31 DÉCEMBRE 2020 – VALIDITÉ : 1^{ER} SEMESTRE 2021

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW Ciloger, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Les capitaux collectés de FRUCTIREGIONS EUROPE ont augmenté de 3 % en 2020, soit un montant net de souscriptions de 6,3 M€. Pour rappel, l'ouverture du capital sous la forme de SCPI à capital variable est effective depuis le 1^{er} juin 2020. À la fin de l'exercice, aucune part n'est en attente de retrait.

Au 31 décembre 2020, le patrimoine de votre SCPI est réparti sur 60 sites différents sur 2 pays, totalisant 113 000 m², et compte 160 locataires. L'expertise immobilière valorise le patrimoine à 246,6 M€. À cette même date, FRUCTIREGIONS EUROPE est en surinvestissement de l'ordre de 14 M€.

AEW Ciloger a poursuivi les recherches d'investissements en lien avec la collecte et les capacités d'emprunt de la SCPI. Ainsi, une participation dans une SCI, détenant un immeuble de bureaux dans l'un des principaux quartiers d'affaires de Cologne (Allemagne), sera finalisée dans les premiers jours de janvier 2021. Cette acquisition, représentant 9 M€ pour votre SCPI, représentera sa seconde opération de diversification européenne.

Tout au long de l'année, largement marquée par la crise sanitaire, AEW Ciloger a pris des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires. Une quinzaine de commerçants ont demandé à bénéficier de mesures d'abandon ou d'allègement de loyers. Toutes ces demandes ont fait l'objet d'une étude individuelle prenant en compte différents critères tels que la taille et l'activité du locataire, l'impact du confinement selon la localisation (quartier touristique, quartier de bureaux, ...). Pour ce qui concerne les actifs de bureaux, ce sont essentiellement des reports ou des fractionnements du paiement des loyers (mensuels au lieu de trimestriels), portant sur près de 1 M€, qui ont été sollicités.

À ce jour, les abandons de loyers et les allègements (réductions du loyer sur une période limitée) sont estimés à 400 K€ (dont 60 K€ au titre du mois de novembre), soit de l'ordre de 3 % du montant des produits locatifs 2019 de votre SCPI (14,7 M€).

Si ces mesures ont un impact sur le résultat de l'exercice, les aménagements au titre du mois de novembre donneront partiellement lieu à un crédit d'impôt en votre faveur sur les revenus 2021, conformément à la Loi de finances. À noter que le taux d'occupation financier annuel, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés, s'établit à 89,8 % en 2020 contre 88,6 % en 2019.

La distribution courante au titre des 3^e et 4^e trimestre a été portée à 2,40 € par part, soit une distribution annuelle de 11,50 € par part, supérieure à la prévision de juin 2020 (10,90 €) (voir rubrique « À la une »).

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



Conjoncture immobilière

Sur l'année 2020, le volume des investissements en immobilier d'entreprise en France a atteint 27 Mds€, en baisse de 32 % sur un an, avec un très bon 1^{er} trimestre et un dernier plus dynamique. Le marché a été porté par les transactions de plus de 100 M€ qui représentent plus de 50 % des volumes.

Le bureau reste le type d'actifs majoritaire avec 58 % du volume total d'investissements. Le commerce, très impacté par la crise sanitaire, a capté 4,6 Mds€, soit une baisse de 37 % sur un an. D'une manière générale, les investisseurs restent prudents, quant à la qualité des locataires et la durée des baux, et sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés, comme les commerces alimentaires.

Alors que les taux de rendement « prime » ont continué de se contracter pour les actifs de bureaux (-10 ppb sur un an : Paris QCA 2,75 %-3,75 %), ils se sont décompressés pour les commerces en pied d'immeuble (3,10 %-6 %) et les centres commerciaux.

Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France pour l'année 2020 sont en baisse de 44 % par rapport à 2019. Les taux de vacance restent orientés à la hausse au 4^e trimestre 2020 (6 % en Île-de-France). Les négociations en cours vont conduire à une baisse des loyers économiques de certains actifs.

En régions, la forte dynamique de la demande a été enrayerée par la crise sanitaire, ce qui se traduit par une hausse du taux de vacance moyen à 4,6 %.

Dans le secteur des commerces, la pression à la baisse des valeurs locatives s'est faite ressentir pour les commerces de pieds d'immeubles et les centres commerciaux. Après une forte baisse au 3^e trimestre 2020, les loyers prime se sont stabilisés fin 2020.

En Espagne, les taux de rendement prime des commerces de pied d'immeuble et des centres commerciaux se sont contractés à respectivement 3,50 % et 5,50 % à Barcelone et à Madrid au 4^e trimestre 2020. Les valeurs locatives correspondantes ont diminué en moyenne de 15 % à 18 % en un an sur ces deux grands marchés espagnols.

SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

→ La distribution annuelle est de 11,50 € par part (y compris 2,5 € de plus-value distribuée en deux fois, en avril et juillet 2020), et le taux de distribution s'établit à 4,88 % (hors éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers espagnols).

Par ailleurs, en fin d'année, votre SCPI dispose de réserves de près de 6 mois de distribution courante.

FRUCTIREGIONS EUROPE dispose de nombreux atouts pour affronter une année 2021 qui s'annonce elle aussi difficile.

Société de gestion



L'essentiel au 31/12/2020

5 853 associés
1 252 308 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :
233,00 €/part
(à compter du 1^{er} juin 2020)

VALEUR DE RÉALISATION 2019
251 016 133 € (204,84 €/part)

CAPITALISATION
291 787 764 € au prix de souscription

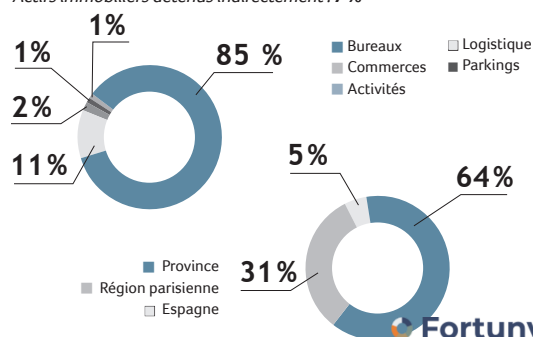
DISTRIBUTION BRUTE 2020
11,50 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION SUR
VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) 2020
4,88 % (hors crédit d'impôt espagnol)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
88,84 % (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

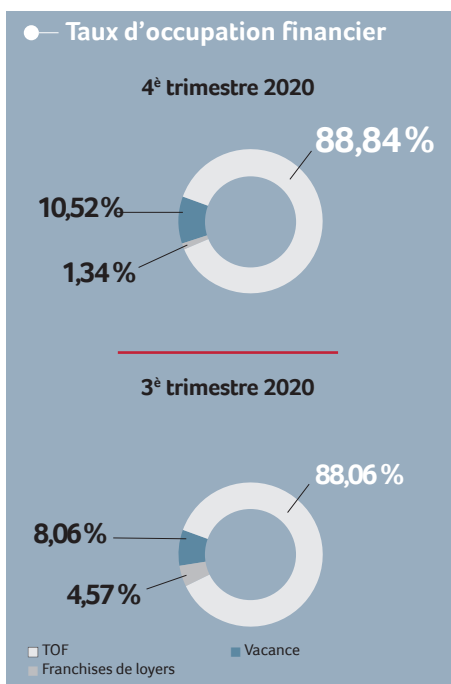
Actifs immobiliers détenus en direct : 93 %
Actifs immobiliers détenus indirectement : 7 %



Évolution du capital

	1 ^{er} semestre 2020	2 ^e semestre 2020
Nombre d'associés	5 755	5 853
Nombre de parts	1 226 215	1 252 308
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	4 479	43 438
Souscriptions compensées par des retraits	3 682	17 345
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	187 610 895	191 603 124
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	241 054 025	247 133 694

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Néant

● Investissements

- Néant

● Taux d'occupation physique

87,14 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 113 264 m²

Surfaces vacantes : 14 563 m²

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 1 212 m²

Toulouse (31) :	596 m ²
Montpellier (34) :	343 m ²
Carquefou (44) :	170 m ²
Saint-Priest (69) :	103 m ²

◆ Libérations : 4 265 m²

Aix-en-Provence (13) :	346 m ²
Marseille (13) :	148 m ²
Montpellier (34) :	1 160 m ²
Saint-Priest (69) :	636 m ²
Asnières-sur-Seine (92) :	1 975 m ²

Par ailleurs, un bail portant sur 2 155 m² sur un site a été renouvelé.

Les taux d'encaissement des loyers des 3^e et 4^e trimestres 2020, calculés mi-janvier 2021, s'établissent respectivement à 96,18 % et 96,68 %.

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). 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 31/12/2020 s'établit à 3,61 % contre 17,80 % au 30/06/2020.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2020	2 ^e trimestre 2020	3 ^e trimestre 2020	4 ^e trimestre 2020
Acompte mis en paiement le	5/05/2020	31/07/2020	23/10/2020	26/01/2021
Acompte par part	3,60 € ⁽³⁾	3,10 € ⁽⁴⁾	2,40 €	2,40 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	3,60 € ⁽³⁾	3,10 € ⁽⁴⁾	2,40 €	2,40 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	3,60 € ⁽³⁾	3,10 € ⁽⁴⁾	2,40 €	2,40 €

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

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

(3) Dont versement de 1,50 € de plus-values aux parts en jouissance détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts démembrées. Un montant de 0,20 € par part a été prélevé pour une personne physique relevant de l'IR, représentatif de l'impôt sur les plus-values acquitté par la SCPI.

(4) Dont versement de 1,00 € de plus-values aux parts en jouissance détenues en pleine propriété et aux usufruitiers 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} juillet 2020 ou au 1^{er} octobre 2020, 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 avril 2021.

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 Ciloger 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 Ciloger

TRI 5 ans (2015-2020)	5,50 %
TRI 10 ans (2010-2020)	5,58 %
TRI 15 ans (2005-2020)	4,90 %

— Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2019	232,53 €
Prix acquéreur moyen de la part 2020	235,43 €
Variation du prix acquéreur moyen	1,25 %

Le prix acquéreur moyen correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et secondaire organisé, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives ou échangées sur le marché secondaire.

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

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 source espagnole.

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 sur valeur de marché (TDVM)

TDVM 2019	4,39 %
TDVM 2020	4,88 %

Le taux 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 .

Concernant FRUCTIREGIONS EUROPE, ce taux n'intègre pas l'éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers espagnols qui s'apprécie en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé.



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 Ciloger, ou sont reçues directement par AEW Ciloger.

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 Ciloger. 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 dernier jour du mois 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 de AEW Ciloger (« 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 Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 180 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

Au cours du semestre, aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée.



Fiscalité

— Déclaration des revenus 2020 et IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2021 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

La définition des redevables, le fait générateur (1^{er} janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW Ciloger.



Fiscalité (suite)

— Imposition des revenus de source espagnole

Les revenus nets fonciers supportent actuellement une imposition locale de 24,75% pour les actifs sis en Espagne. En accord avec les conventions internationales, la double imposition des revenus de source 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 Espagne.

En pratique, le calcul est effectué en deux temps :

1°) Calcul de l'impôt français en prenant en compte les revenus français et étrangers qui sont soumis à l'application du barème progressif.

2°) 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 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 Ciloger 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 source espagnole.



Vie sociale

— Service Clients

Notre service clients est à votre disposition du **lundi au vendredi entre 9H00 et 12H00, et les mardi et jeudi entre 14H00 et 17H00, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (service-clients@eu.aew.com).**

Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Clients, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

Vous pouvez également demander à recevoir les documents d'information réglementaires uniquement sous format électronique, en en faisant la demande auprès du service clients et en lui communiquant une adresse courriel et un numéro de téléphone portable.

— Conseil de surveillance – appel à candidature

Lors de la prochaine assemblée générale prévue en juin 2021, 6 postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir.

Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées au titre 6 des statuts de votre SCPI.

Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW Ciloger avant le 31 mars 2021. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewciloger.com (Actualités / Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2021). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires sur l'adresse mail dédiée ou par lettre recommandée avec accusé de réception.



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

AEW Ciloger 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 Ciloger 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 Ciloger est consultable sur son site internet (www.aewciloger.com).



AEW Ciloger et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, AEW Ciloger est amené 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 Ciloger, 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 Ciloger 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 Ciloger 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 Ciloger entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW Ciloger 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 Ciloger – 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.aewciloger.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°20-07 en date du 27/03/2020.

Société de gestion : AEW Ciloger

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.aewciloger.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

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

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

