

# SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE



1<sup>er</sup>

SEMESTRE 2021

BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2021 – VALIDITÉ : 2<sup>E</sup> SEMESTRE 2021

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés de FRUCTIREGIONS EUROPE ont augmenté de 3 % au 1<sup>er</sup> semestre 2021, soit un montant net de souscriptions de 7,16 M€ en augmentation de 2 % par rapport au 2<sup>e</sup> semestre 2020. À la fin du semestre, aucune part n'est en attente de retrait.

La diversification européenne, initiée en 2018, a été renforcée au cours du semestre par deux investissements qualitatifs dans des bureaux en Allemagne (voir rubrique « À la une »). Ces deux acquisitions ont été réalisées conjointement avec d'autres fonds grand public gérés par AEW à la stratégie d'investissement comparable. Au 30 juin 2021, FRUCTIREGIONS EUROPE, dont 8 % du patrimoine est désormais situé en zone euro (Espagne et Allemagne), présente un surinvestissement de 12,3 M€. En matière de gestion locative, dans un environnement toujours marqué par les contraintes sanitaires, le taux d'occupation physique du patrimoine, proche de 90 % en fin de semestre, progresse par rapport au début d'année (87,14 %). Le taux d'occupation financier moyen du semestre à 87,7 % se contracte par rapport à l'année 2020 (89,8 %). Toutefois, avec près de 90 % des loyers issus de bureaux, du secteur alimentaire ou de logistique, les taux d'encaissement demeurent satisfaisants, atteignant même 100 % au 1<sup>er</sup> trimestre.

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 2,25 € par part au titre de chacun des 2 premiers trimestres 2021. Conformément à la décision de l'Assemblée générale de juin 2021, 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. L'objectif de distribution annuelle s'élève à 10 € par part. Sur les bases de cet objectif et du prix de souscription actuel, le taux de distribution prévisionnel 2021 de votre SCPI s'établit à 4,29 %, sans tenir compte de votre éventuel crédit d'impôt au titre des revenus fonciers allemands et espagnols qui dépend de votre situation fiscale personnelle.

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

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW

## Conjoncture immobilière

Suite au faible nombre de mises en vente au second semestre 2020, le volume des investissements en immobilier d'entreprise en France a baissé de 25 % au 1<sup>er</sup> semestre 2021 (11,6 Mds€) par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2020. Les octrois de crédits étant plus sélectifs, ce sont les transactions supérieures à 200 M€ ou celles jugées plus risquées qui ont connu une baisse significative. Si les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée, la logistique, avec 3,7 Mds€ investis soit +20 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2020, a dépassé le commerce et est devenue la 2<sup>e</sup> classe d'actifs. Les investisseurs ont continué à faire preuve de prudence sur le marché du commerce (514 M€ investis), dans un contexte de contraintes sanitaires prolongées, en privilégiant les actifs très sécurisés avec des activités dites essentielles.

Sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021, les taux de rendements immobiliers « prime » sont restés stables sur l'ensemble des marchés (Bureaux Régions : 3,50-7,35 % ; pieds d'immeubles commerces : 3,1 % - 6 % ; centres commerciaux : 4,4 % - 9 %), excepté les bureaux dans Paris QCA (2,65 % - 3,75 %) et à La Défense (4,30 % - 5,85 %) où ils ont continué de se contracter.

Sur le plan locatif, si les surfaces de bureaux franciliennes commercialisées au 1<sup>er</sup> semestre 2021 sont en hausse de 108 % par rapport à fin 2020, elles sont inférieures de 35 % à la moyenne décennale. Les taux de vacance restent orientés à la hausse (6,75 % en Ile-de-France et 12,4 % à La Défense). Les valeurs locatives demeurent stables mais les négociations en cours pourraient ajuster à la baisse les loyers économiques sur certains actifs.

En régions, l'interruption de la demande par la crise de la COVID 19 au cours de l'année 2020 s'est poursuivie au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, se répercutant par une hausse de la vacance qui s'établit en moyenne à 6,4 %.

Dans le secteur des commerces, la pression à la baisse des valeurs locatives continue de se faire ressentir, les enseignes demeurant attentistes dans l'environnement actuel quant à de nouvelles ouvertures.

En Allemagne, les investissements en bureaux du 1<sup>er</sup> semestre, à 7,3 Mds€, sont supérieurs de 23 % à la moyenne décennale. Bien que les surfaces commercialisées restent globalement en baisse, le taux de vacance moyen demeure néanmoins limité à 5,2 %, et les taux de rendement prime se compressent (2,7 % en moyenne).

## SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

### À LA UNE CE SEMESTRE

#### → COLOGNE :

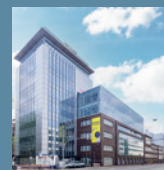
Participation de 9 M€ dans une SCI (quote-part de 13 %) détenant un immeuble de bureaux dans l'un des principaux quartiers d'affaires de Cologne (Allemagne). Le transfert de propriété a été opéré le 1<sup>er</sup> janvier 2021. Livré en 2013, l'immeuble KölnCubus bénéficie d'une certification de durabilité DGNB Gold.



Il développe une surface de 11 500 m<sup>2</sup>, intégralement louée avec une durée moyenne d'engagement de 6 ans.

#### → BRÊME :

Le 31 mai, votre SCPI a acquis, par le biais d'une SCI (quote-part de 13 %), un immeuble de bureaux situé au cœur de la ville de Brême (Allemagne), dans un quartier en pleine croissance, pour un montant acte en mains de 2,7 M€.



Rénové en 2020, il développe 6 200 m<sup>2</sup> loués avec une durée d'engagement de près de 5 ans.

Société de gestion



## L'essentiel au 30/06/2021

5 955 associés  
1 283 056 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :  
233,00 €/part

VALEUR DE RÉALISATION 2020  
247 951 243 € (198,00 €/part)

CAPITALISATION  
298 952 048 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE  
PRÉVISIONNELLE 2021  
10,00 €/part

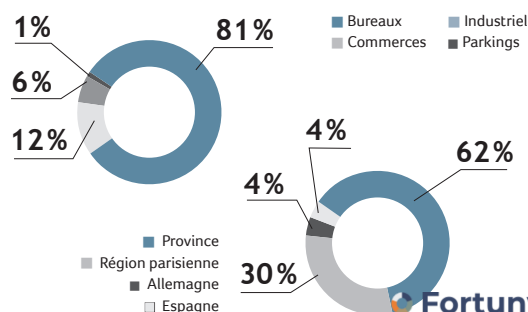
TAUX DE DISTRIBUTION SUR  
VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)  
PRÉVISIONNEL 2021  
4,29 % (hors crédits d'impôts allemand et espagnol)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
86,35 % (trimestriel)

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 90 %

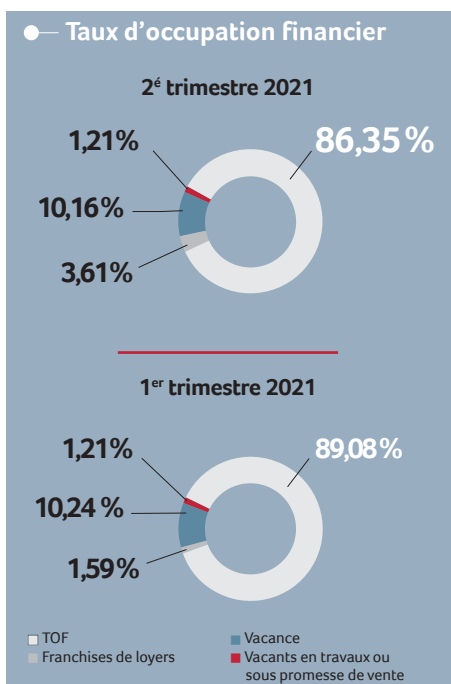
Actifs immobiliers détenus indirectement : 10 %



## Évolution du capital

	2 <sup>e</sup> semestre 2020	1 <sup>er</sup> semestre 2021
Nombre d'associés	5 853	5 955
Nombre de parts	1 252 308	1 283 056
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	43 438	40 485
Souscriptions compensées par des retraits	17 345	9 737
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	191 603 124	196 307 568
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	247 133 694	254 297 978

## Évolution du patrimoine



### Arbitrages

- Néant

### Investissements

- Allemagne (Cologne) – Participation SCI (13 %) – immeuble de bureaux – 1 493 m<sup>2</sup> – **9 M€** (01/01/2021).
- Allemagne (Brême) – Participation SCI (13 %) – immeuble de bureaux – 806 m<sup>2</sup> – **2,7 M€** (31/05/2021).

### Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 5 502 m<sup>2</sup>

Marseille (13) :	250 m <sup>2</sup>
Montpellier (34) :	624 m <sup>2</sup>
Nantes (44) :	1 028 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	187 m <sup>2</sup>
Mions (69) :	792 m <sup>2</sup>
Saint-Priest (69) :	89 m <sup>2</sup>
Asnières-sur-Seine (92) :	1 976 m <sup>2</sup>
Boulogne (92) :	114 m <sup>2</sup>
Allemagne :	442 m <sup>2</sup>

### Taux d'occupation physique

89,67 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 115 446 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 11 925 m<sup>2</sup>

#### ◆ Libérations : 2 824 m<sup>2</sup>

Marseille (13) :	250 m <sup>2</sup>
Nantes (44) :	1 415 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	440 m <sup>2</sup>
Saint-Priest (69) :	277 m <sup>2</sup>
Allemagne :	442 m <sup>2</sup>

Les taux d'encaissement des loyers des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> trimestres 2021, calculés mi-juillet 2021, s'établissent respectivement à 100,00 % et 84,18 % (97,13 % et 97,10 % pour les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestre 2020).

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 30/06/2021 s'établit à 1,26 % contre 3,61 % au 31/12/2020.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2021	2 <sup>e</sup> trimestre 2021
Acompte mis en paiement le	27/04/2021	29/07/2021
Acompte par part	2,25 €	3,25 € <sup>(3)</sup>
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	2,25 €	3,25 € <sup>(3)</sup>
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers	2,25 €	3,25 € <sup>(3)</sup>

(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 1,00 € 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<sup>er</sup> janvier 2021 (souscription effectuée avant septembre 2020) ou au 1<sup>er</sup> avril 2021 (souscription effectuée avant décembre 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 octobre 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 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 (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 2020	235,43 €
Prix acquéreur moyen de la part 2021 (janvier à juin)	233,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	-1,03 %

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.

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.

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 sur valeur de marché (TDVM)

TDVM 2020	4,88 %
TDVM 2021 (prévision)	4,29 %

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  $n$ .



## Conditions de souscription et de retrait des parts

### — Conditions de souscription

#### Prix de la part

Valeur nominale	153,00 €
Prime d'émission	80,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>233,00 €</b>

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<sup>er</sup> 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 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 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.

Aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée au cours du semestre.



## 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 15 juin 2021

L'Assemblée générale ordinaire du 15 juin 2021 s'est tenue à huis clos avec un quorum de 40,68%. Elle a approuvé toutes les résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 98,06% à 99,44%. L'Assemblée générale ordinaire a également procédé à l'élection de six membres du Conseil de surveillance (huit candidats résolution 12). Ont ainsi été élus : M. Jean-Philippe RICHON (réélu), M. Hervé BONISCHOT (élu), M. Dylan ESSAMIRY (élu), Sté HFBB (élu), M. Patrice PERNOT (réélu), M. Bruno NEREGOWSKI (réélu).

### Assemblée générale extraordinaire du 23 juin 2021

L'Assemblée générale extraordinaire du 23 juin 2021 s'est tenue sur seconde convocation à huis clos avec un quorum de 49,76%. Elle a approuvé les résolutions à caractère extraordinaire présentées, avec une large majorité variant de 94,91% à 95,62%. Sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers, les ratios de détentions d'actifs immobiliers indirects (parts de SCI) sont portés de 17% à 100% pour les participations contrôlées, et de 3% à 5% pour les participations non contrôlées. Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 60 à 65 du rapport annuel 2020, sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.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.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)).



## AEW et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, AEW 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, 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](mailto: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](http://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

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](mailto:service-clients@eu.aew.com) – [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.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.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

