

# M2

# M2

## RAPPORT ANNUEL

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

**FRUCTIRÉGIONS  
EUROPE**  
SCPI À PRÉPONDÉRANCE  
BUREAUX



# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris

Agrément AMF n° GP 07000043 en date  
du 10 juillet 2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

### PRÉSIDENT

Monsieur Raphaël BRAULT

### DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame Vanessa ROUX-COLLET

## SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Président :

Monsieur Jean-Philippe RICHON

#### Vice-présidents :

Monsieur Thierry DUBROUIL

Monsieur Patrick SCHARTZ

#### Membres du Conseil :

Monsieur Serge BLANC

Monsieur Hervé BONISCHOT

Monsieur Gilles DEVALS

Monsieur Dylan ESSAMIRY

Monsieur Jérôme JUDLIN

Monsieur Olivier KIMMEL

Monsieur Alain LANCON

Monsieur Bruno NEREGOWSKI

Monsieur Patrice PERNOT

Madame Estelle SELIG

Monsieur Richard VEBER

SC HFBB, représentée par M. Fabrice BONVIN

IPBP, représentée par Monsieur Emmanuel LAVENTURE

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

#### Titulaire :

DELOITTE & ASSOCIÉS,  
représenté par Monsieur Sylvain GIRAUD  
et Madame Virginie GAITTE

#### Suppléant :

Cabinet BEAS, représenté par Madame Mireille BERTHELOT

### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CUSHMAN & WAKEFIELD

### DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

# SOMMAIRE

<b>01</b>	<b>RAPPORT DE GESTION</b>	<b>4</b>	<b>04</b>	<b>ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW</b>	<b>46</b>
	Éditorial	4			
	Les données essentielles au 31 décembre 2023	8	<b>05</b>	<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE</b>	<b>47</b>
	Le patrimoine immobilier	10			
	Les résultats et la distribution	21	<b>06</b>	<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	<b>50</b>
	Le marché des parts	23		Le rapport sur les comptes annuels	50
<b>02</b>	<b>COMPTES ANNUELS ET ANNEXE</b>	<b>25</b>		Le rapport spécial sur les conventions réglementées	52
	Les comptes	25	<b>07</b>	<b>L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 20 JUIN 2024</b>	<b>54</b>
	L'annexe aux comptes annuels	28		Ordre du jour	54
<b>03</b>	<b>LES AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>37</b>		Les résolutions	54
	Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	37			
	Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM »	38			
	Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852 dit « taxonomie »	39			
	Déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité « Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) »	43			

# 01 - RAPPORT DE GESTION

## ÉDITORIAL



**Antoine BARBIER**  
Directeur de la Division  
Patrimoine - AEW

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de FRUCTIRÉGIONS EUROPE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2023.

Ces 4 dernières années ont été fortement marquées par la pandémie de Covid-19, puis par la guerre en Ukraine. Ces événements, qui ont entraîné des perturbations majeures dans les chaînes de production et d'approvisionnement, ont provoqué notamment l'envolée du prix des matières premières et la crise énergétique, qui se sont traduites par une accélération de l'inflation. Afin de juguler les hausses de prix, les banques centrales n'ont eu d'autre choix que de remonter leurs taux directeurs.

Cette politique volontariste menant à une remontée significative des taux longs, qui avaient été maintenus à des niveaux historiquement bas ces dernières années, a induit deux conséquences.

D'une part, un ajustement à la baisse des prix immobiliers, les investisseurs exigeant une augmentation des rendements immobiliers pour conserver une prime de risque par rapport aux taux dits « sans risque ».

Ainsi, en matière de bureaux, les taux de rendements des meilleurs actifs dits « prime » se fixent à 4,5 % en région parisienne, 5,5 % en province et 6,3 % à La Défense, en augmentations respectives de 110 points de base (pdb), 170 et 135. En matière de commerces, les taux prime des pieds d'immeubles et des centres commerciaux atteignent 4,50 % (+110 pdb) et 5,25 % (+75 pdb) et ceux des parcs d'activités commerciales, restés relativement stables depuis le 2<sup>e</sup> trimestre 2022, s'établissent à 5,75 % (+55 pdb).

D'autre part, une hausse des coûts de financement qui a fortement pénalisé les investisseurs ayant recours à des crédits immobiliers (autrement dit utilisant l'effet de levier), en renchérissant le coût financier des opérations et en venant parfois limiter la capacité de certains acteurs du marché immobilier à se refinancer.

Les phénomènes ci-dessus ont entraîné un comportement attentiste des acheteurs, qui, se faisant moins nombreux, ont donc initié une baisse globale et mécanique du nombre de transactions et de la valeur des biens immobiliers par le jeu de l'offre et de la demande.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche ainsi une baisse brutale de 40 % par rapport à 2022, avec un total de 21,3 Mds€ investis. La baisse est particulièrement sensible en logistique (-61 %) et en bureaux (-42 %).

À noter que le secteur des commerces a fait preuve de plus de résilience, représentant 27 % de l'investissement, soit 5,7 Mds€ investis en 2023, montant équivalent à 2022 qui avait marqué une reprise des investissements en commerces. Il intègre néanmoins 2 Mds€ de transactions des géants du luxe LVMH et Kering.

Les marchés immobiliers sont par nature hétérogènes. Par conséquent, l'impact de la baisse des valorisations ne s'est pas répercuté de la même manière sur les différentes typologies d'actifs et dans les différentes géographies. Par exemple, les actifs de bureaux situés dans les principaux quartiers centraux d'affaires ont été moins impactés que ceux situés en périphérie. En effet, les locataires des bureaux restent à la recherche des emplacements prime et des actifs de qualité offrant des services adaptés au développement du travail hybride et intégrant les critères ESG.

Quant aux actifs de commerces, ils sont impactés depuis plusieurs années par le développement de l'e-commerce qui transforme les modèles de consommation, avec notamment le développement de l'omnicanalité. Par conséquent, les points de ventes physiques connaissant une plus forte pression sur leur chiffre d'affaires, ce qui augmente le risque porté par les propriétaires des murs, ont déjà connu un ajustement à la baisse de leurs valeurs et ont donc logiquement été moins impactés par la hausse des taux car offrant déjà des rendements attractifs par rapport aux taux « sans risque ».

Au-delà des mouvements de taux, l'immobilier est une classe d'actifs qui n'échappe pas aux cycles économiques même si elle présente généralement une moindre volatilité. Ainsi, les mutations de l'immobilier liées à une évolution des besoins des utilisateurs ou aux changements induits par les impératifs du développement durable entraînent des variations de valeur selon les cycles de vie des immeubles et les besoins en investissements.

À cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

En matière locative, le climat économique et les évolutions sociétales liées au télétravail continuent d'impacter la demande de bureaux en Île-de-France, qui s'établit en retrait par rapport à 2022 (-12 %) et inférieure à la moyenne décennale, en terminant à 1,93 million de m<sup>2</sup> placés.

Si le taux de vacance en région parisienne progresse de 80 pdb par rapport à 2022, à 7,9 %, il reste relativement maîtrisé dans Paris, attirant les utilisateurs qui recherchent une localisation centrale, et en seconde couronne parisienne du fait de la diminution des développements. Par répercussion, les valeurs locatives faciales continuent à augmenter dans Paris avec certaines références au-dessus de 1 000 €/m<sup>2</sup>/an. A contrario, le taux de vacance dépasse les 12 % dans le croissant ouest, voire frôle les 15 % à La Défense. De fait les mesures d'accompagnement restent élevées, en moyenne à 26 % du loyer facial.

En régions, l'activité locative connaît également un ralentissement ; cependant les loyers prime restent relativement stables.

Les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles s'étant déjà corrigés pendant la crise sanitaire, ils restent stables sur un an sur les principales métropoles : 2 500 €/m<sup>2</sup>/an à Lyon, 1 300 €/m<sup>2</sup>/an à Marseille, 2 250 €/m<sup>2</sup>/an à Nice et 16 000 €/m<sup>2</sup>/an à Paris. Les loyers prime des centres commerciaux restent globalement stables à Paris et en régions.

En variation annuelle, l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) a progressé de 5,3 % en 2022 et 6,5 % en 2023. Dans l'hypothèse d'une inflation maîtrisée, la hausse de l'ILC devrait se stabiliser à terme autour des 2 %.

Le Produit Intérieur Brut allemand s'est contracté de 0,3 % en 2023. En cause, la hausse des prix de l'énergie qui a entraîné le ralentissement des exportations industrielles et la consommation des ménages qui n'a pas pris le relais, en diminuant au profit du taux d'épargne alors que les salaires ont augmenté. Si la plupart des instituts économiques tablent sur un retour de la croissance en 2024, l'évolution de l'économie est difficile à appréhender, notamment du fait de la situation géopolitique mondiale. En ce qui concerne les bureaux, le taux de rendement prime se décompresse sur les 5 principaux marchés (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg et Munich), passant en moyenne de 3,7 % à fin 2022 à près de 5 % à fin 2023.

En moyenne, le taux de vacance national est en hausse et s'établit à 7,6 % à la fin de l'année, avec toutefois des disparités marquées : 3,5 % à Hambourg, 6,4 % à Berlin, 6,8 % à Munich, 10,2 % à Francfort et 11,2 % à Düsseldorf. Les loyers des meilleurs emplacements (dits « prime ») ont augmenté de 3,4 % en moyenne en un an. Ils sont restés stables à Berlin et Düsseldorf mais ont augmenté à Francfort, Hambourg et Munich.

La croissance de l'économie espagnole a été plus élevée que le reste de la zone euro avec un PIB en hausse de 2,4 %. L'inflation diminue à 3,1 % en raison de la baisse significative des prix de l'énergie ; l'inflation alimentaire reste néanmoins élevée. Les valeurs locatives prime de pieds d'immeubles et des centres commerciaux restent stables sur un an. Pour les commerces de pieds d'immeubles, le loyer prime atteint 2 580 €/m<sup>2</sup>/an à Madrid et 2 460 €/m<sup>2</sup>/an à Barcelone. Pour les centres commerciaux, le loyer prime reste à 600 €/m<sup>2</sup>/an à Madrid et Barcelone.

La flambée inflationniste a conduit la Banque centrale européenne à remonter ses taux directeurs avec une vigueur et une rapidité inédites. Cela a eu des répercussions substantielles sur le marché immobilier et par extension sur les fonds immobiliers non cotés tels que les SCPI et OPCI : fort ralentissement de la collecte et tensions sur les marchés secondaires à partir du 2<sup>e</sup> trimestre, chute des investissements, baisse des valeurs d'expertises qui ont impacté les prix de souscription d'un tiers des SCPI.

La collecte brute des SCPI a ainsi atteint 7,7 Mds€ sur l'ensemble de l'année 2023, contre 11,63 Mds€ en 2022 (-34 %). Elle est dominée à environ 42 % par les SCPI diversifiées. Suivent ensuite les SCPI à prépondérance bureaux pour 33 %, puis santé/éducation pour 13 %, logistique pour 5 %, commerce pour 4 %, résidentiel à 2 % et hôtels/tourisme/loisirs pour 1 %.

Cette collecte doit par ailleurs être relativisée par une décollecte plus conséquente qu'à la normale. Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes.

Ainsi, compte tenu des retraits de l'année (2 Mds€), la collecte nette annuelle des SCPI est ramenée à 5,7 Mds€, contre 10,2 Mds€ en 2022 (-44 %).

Au 31 décembre, la valeur des parts en attente de retrait s'élève à 2,1 Mds€, concentrée sur près de la moitié des SCPI du marché. Cela représente 2,3 % de la capitalisation nationale, à comparer à une moyenne historique de l'ordre de 0,2 %.

Quant aux OPCI, la tendance de fin 2022 s'est confirmée en 2023 avec l'entrée en décollecte dès le 1<sup>er</sup> trimestre. Le total de la décollecte avoisine les 3 Mds€, avec une accélération du phénomène au fil des trimestres. De fait, la capitalisation des OPCI s'établit à 15,3 Mds€ à fin 2023, en recul de 25 % par rapport au début de l'année.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 105,4 Mds€ (110 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à 90,1 Mds€.

En 2023, dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, les revenus issus de l'exploitation du patrimoine de votre SCPI sont restés conformes aux prévisions.

Les capitaux collectés de FRUCTIRÉGIONS EUROPE ont augmenté de 15 %, représentant un montant de souscriptions net de 42 M€, soit le triple de chacun des exercices 2022 et 2021 mais concentrée sur les trois premiers mois de l'exercice 2023.

Une baisse de la valorisation de certains des actifs de la SCPI liée au contexte de marché ayant été constatée lors d'expertises indépendantes diligentées au 30 juin 2023, conformément à une recommandation de l'Autorité des marchés financiers, AEW a été amenée à repositionner le prix de souscription de 233 € à 210 € (-9,9 %) à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2023.

Votre SCPI a acquis fin juillet 2023, conjointement avec deux autres SCPI gérées par AEW, deux parcs commerciaux majeurs en Espagne, bénéficiant de certifications évaluant les performances environnementales et représentant une valeur globale de 131 M€, soit une quote-part de 41,9 M€ et un taux de rendement immobilier de 6,5 %.

Ces opérations permettent à FRUCTIRÉGIONS EUROPE d'étoffer sensiblement sa diversification européenne, avec une part de son patrimoine en zone euro qui passe de 15 % fin 2022 à 32 % fin 2023 (8 % fin 2021), et patrimoniale avec une part des murs de commerces qui passe de 12 % fin 2021 et 2022 à 25 % fin 2023.

À la clôture de l'exercice, FRUCTIRÉGIONS EUROPE présente un surinvestissement avoisinant 30 M€, avec un ratio dettes et autres engagements qui reste raisonnable (10,1 % pour un maximum autorisé de 25 %).

Votre patrimoine est ainsi réparti sur 62 sites différents sur 3 pays, pour 137 500 m<sup>2</sup> et compte 225 baux. Il est composé de bureaux à 70 % et de commerces à 25 % (boutiques en pieds d'immeubles, centres commerciaux, parcs commerciaux...) situés à 68 % en France.

Dans un contexte de ralentissement brutal des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs, les marchés immobiliers ont connu concomitamment un net ajustement à la baisse des valorisations. Les valeurs d'expertise, et plus particulièrement des actifs de bureaux, ont ainsi été challengées par rapport à leur marché local avec une contraction qui a débuté courant 2022 en France.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) de FRUCTIRÉGIONS EUROPE suit cette tendance de marché, à 277,33 M€, en diminution de 14 % à périmètre constant.

À cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

L'activité locative a été active avec près de 5 000 m<sup>2</sup> (4 % de la surface) qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, le taux d'occupation financier se maintient proche de 90 % en fin d'année.

Les gérants d'AEW mènent de multiples actions de gestion d'actifs pour faire face à ces impacts et conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, notamment en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 17 338 668 €, contre 14 975 331 € l'exercice précédent (+16 %), soit +2,4 M€.

Le résultat de l'exercice est en hausse sensible de 4,99 M€ (+46 %) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 15 806 330 €.

Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2023, la distribution nette issue de l'exploitation s'établit à 9,90 € (10,00 € en 2022).

Le taux de distribution se fixe à 4,30 % (avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte de l'associé), supérieur au taux national calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (4,10 %).

Le report à nouveau (réserves) est de 4,55 € par part et représente, en fin d'exercice, 4,3 mois de dernière distribution courante.

Événement important, depuis le 24 juillet 2023, FRUCTIRÉGIONS EUROPE bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR. Il traduit l'engagement de la SCPI de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

AEW a bon espoir que d'inscrire la SCPI dans cette trajectoire « verte » sera à terme un gage de qualité complémentaire et un avantage concurrentiel.

Il vous est par ailleurs proposé, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire** et en concertation avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur des modifications statutaires visant notamment à améliorer la liquidité de votre SCPI, à modifier sa stratégie d'investissement et à apporter une clarification sur le bénéficiaire des distributions en cas de démembrement des parts.

Nous vous proposons en effet d'introduire un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait qui permettrait de compenser les demandes de retrait avec des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze mois précédant la période de compensation en cours. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné pourraient ainsi être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers et issus des souscriptions.

L'introduction d'un tel mécanisme, validé par l'Autorité des marchés financiers, a pour objectif d'offrir un outil de liquidité supplémentaire à la Société de gestion, afin d'empêcher que ne soient activés d'autres mécanismes de gestion de la liquidité. Cette faculté offrira donc une flexibilité supplémentaire à la Société de gestion et devrait permettre le renforcement du bon fonctionnement et de la résilience de la SCPI.

Nous vous proposons de modifier en conséquence les articles 7, 9.1 et 9.2 de vos statuts et d'autoriser la Société de gestion à procéder à toutes les modifications nécessaires de la Note d'information.

L'article 11 des statuts de FRUCTIRÉGIONS EUROPE prévoit qu'en cas de démembrement de la propriété des parts sociales, et sauf convention contraire signifiée à la SCPI, le droit de vote attaché à une part appartient à l'usufruitier dans les Assemblées Ordinaires, au nu-propiétaire dans les Assemblées Extraordinaires.

Nous vous proposons de modifier cette répartition et d'attribuer le droit de vote à l'usufruitier dans toutes les Assemblées, sauf convention contraire entre l'usufruitier et le nu-propiétaire signifiée à la Société.

Nous vous rappelons également que, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil, l'usufruitier et le nu-propiétaire ont le droit de participer aux Assemblées.

Corrélativement, en l'absence de dispositions relatives à la répartition du résultat en cas de démembrement de la propriété des parts sociales, nous vous proposons d'insérer dans l'article 40 des statuts des dispositions prévoyant qu'en pareil cas, toutes les distributions de bénéfices seront versées à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la SCPI ou de plus-values provenant de la vente desdits immeubles.

Nous vous proposons également de prévoir qu'en cas de pertes, celles-ci seront reportées à nouveau et non pas supportées par les associés comme cela figure actuellement dans les statuts.

Conformément à la réglementation, nous vous proposons de supprimer l'obligation de nommer un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants prévue à l'article 28 des statuts.

Nous vous proposons également de diminuer le nombre maximum de membres composant le Conseil de surveillance pour le ramener de 16 à 15 membres maximum.

Enfin, il vous est proposé, d'une part, sans élargir substantiellement le champ des typologies d'actifs possibles, d'investir de manière diversifiée et non plus majoritairement dans des bureaux, et d'autre part de ne plus limiter les investissements en zone euro à 30 % maximum de la valeur des actifs immobiliers détenus.

À terme cela devrait permettre à votre SCPI d'être en mesure de saisir davantage d'opportunités d'investissements et d'améliorer la diversification des risques patrimoniaux et locatifs.

Corrélativement, nous vous proposons de modifier la dénomination sociale de votre SCPI, à savoir « FRUCTIRÉGIONS EUROPE » par la dénomination suivante « AEW OPPORTUNITÉS EUROPE ».

Nous espérons que toutes les résolutions de l'Assemblée Générale, tant ordinaires qu'extraordinaires, recueilleront votre agrément et que vous voudrez bien voter en leur faveur.



# LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2023

## Chiffres clés

Année de création :  
**1995**

Terme statutaire :  
**2094**

Nombre d'associés :  
**6 395**

Nombre de parts :  
**1 562 923**

Capital social :  
**239 127 219 €**

Capitaux propres :  
**296 119 067 €**

Capitaux collectés :  
**319 506 989 €**

Ratio dettes et autres  
engagements :  
**10,15 %**

Prix de souscription  
de la part :  
**210,00 €**

Capitalisation au prix  
de souscription :  
**328 213 830 €**

Valeur de retrait  
de la part :  
**189,00 €**

Parts en attente  
de retrait :  
**57 759**

## Patrimoine

Nombre d'immeubles :  
**62**

Nombre de baux :  
**225**  
(dont 145  
en France)

Surface :  
**137 526 m<sup>2</sup>**

Taux d'occupation  
financier moyen annuel :  
**90,37 %**

Taux d'occupation  
financier 4<sup>e</sup> trimestre  
2023 :  
**90,19 %**

Taux d'occupation  
physique moyen annuel :  
**89,34 %**

Taux d'occupation  
physique au 31/12/23 :  
**88,69 %**

## Compte de résultat

Produits de l'activité  
immobilière  
en 2023 :

**24 249 327 €**

• dont loyers :

**15 814 630 €**

• dont produits  
des participations  
financières

contrôlées :

**1 524 038 €**

Résultat de l'exercice :

**15 806 330 €**

soit : **10,89 €**

par part (calculé

sur le nombre de parts

annuel en jouissance)

Revenu distribué :

**14 451 401 €**

soit : **9,90 € par part**

soit : **10,02 € brut**

par part avant

impositions françaises

ou étrangères

payées par la SCPI

pour le compte

des associés

(pour une part en jouissance  
au 1<sup>er</sup> janvier 2023)

## Indicateurs de performance

Taux de rentabilité  
interne 5 ans  
(2018 -2023) :  
**-0,88 %**

Taux de rentabilité  
interne 10 ans  
(2013 -2023) :  
**4,21 %**

Taux de rentabilité  
interne 15 ans  
(2008 -2023) :  
**6,10 %**

Taux de rentabilité  
interne 20 ans  
(2003 -2023) :  
**6,32 %**

Taux  
de distribution  
2023 :

**4,30 %**

(avant impositions françaises  
ou étrangères payées pour  
le compte des associés)

Moyenne nationale 2023

SCPI prépondérance

Bureaux :

**4,10 %**

Moyenne nationale 2023

SCPI Immobilier

d'entreprise :

**4,52 %**

Variation du prix  
de souscription :

**-9,87 %**

Moyenne nationale 2023

SCPI prépondérance

Bureaux :

**-7,1 %**

Moyenne nationale 2023

SCPI Immobilier

d'entreprise :

**-4,9 %**

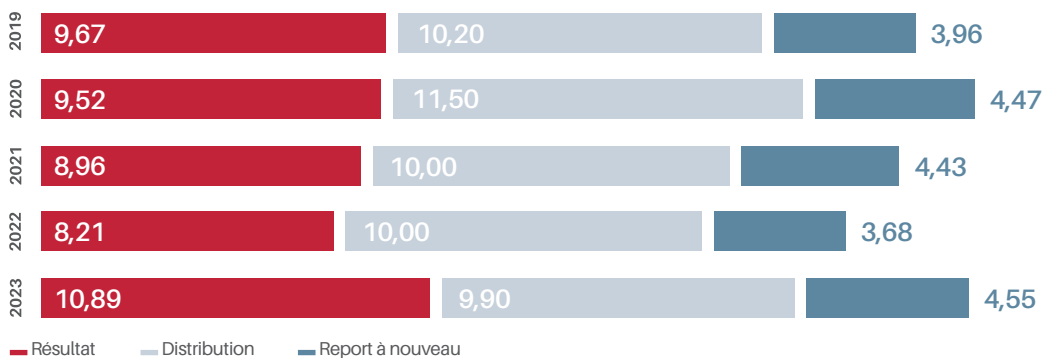




## Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2023/2022
Valeur comptable	296 119 067	189,46	1,29 %
Valeur vénale/expertise	277 327 247	177,44	-10,83 %
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>256 581 505</b>	<b>164,17</b>	<b>-12,96 %</b>
Valeur de reconstitution	303 032 732	193,89	-11,01 %

## Résultat, distribution et report à nouveau (en €/part depuis 5 ans)



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## La politique d'investissement

La stratégie d'investissement de la SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE vise à acquérir majoritairement des immeubles de bureaux, ainsi qu'à titre complémentaire des actifs à usage de commerce, des actifs hôteliers ou des résidences gérées, des locaux d'activité ou de logistique et, à titre accessoire, des locaux à usage d'habitation.

Ces actifs ont vocation à être situés en France et dans les principales métropoles régionales (en ce compris l'Île-de-France) ainsi que dans des principales métropoles régionales de la zone euro situées hors de France dans la limite de 30 % maximum de la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Ce patrimoine immobilier est constitué, à titre principal, des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens.

Il faut par ailleurs noter que FRUCTIRÉGIONS EUROPE a la possibilité, à titre accessoire, de détenir des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 5 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier.

Étant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.

Par ailleurs, pour financer des investissements immobiliers, FRUCTIRÉGIONS EUROPE peut avoir recours à l'endettement dans la limite d'un montant maximum de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale de la SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE (soit 65,17 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 22 juin 2023).

FRUCTIRÉGIONS EUROPE a la possibilité :

- d'acquérir des actifs en zone euro : AEW cible actuellement essentiellement l'Allemagne et l'Espagne, mais n'exclut pas d'investir dans d'autres pays s'ils présentent des perspectives attrayantes et une fiscalité compatible ;
- de détenir des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé et donc d'acquérir indirectement un patrimoine immobilier locatif.

Ces facultés ouvrent à FRUCTIRÉGIONS EUROPE la possibilité de profiter d'opportunités, sans remettre en cause la rigueur avec laquelle les investissements sont sélectionnés pour son compte.

**FRUCTIRÉGIONS EUROPE bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR le 24 juillet 2023. Il traduit l'engagement de la SCPI de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).**

La SCPI relève de l'article 8 du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), c'est-à-dire qu'elle promeut des critères ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais elle n'a pas pour objectif un investissement durable. Elle pourra investir partiellement dans des actifs ayant un objectif durable, par exemple tels que définis par la classification de l'Union européenne.

Elle s'inscrit dans une démarche « Best in progress » visant à améliorer le patrimoine d'un point de vue environnemental, social et de gouvernance (ESG).

L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW et mise à jour annuellement. Les informations relatives à la démarche d'investissement et à la stratégie de gestion ESG figurent au point « INTRODUCTION /2 /a. Politique d'investissement immobilier » de la Note d'information de FRUCTIRÉGIONS EUROPE consultable sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

Par ailleurs, AEW, en tant que Société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales, sociales et de gouvernance revêtent une importance primordiale. AEW a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations unies (PRI).

AEW joue également un rôle central dans les différentes associations et groupes de place faisant évoluer les pratiques ESG en immobilier. AEW est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), membre fondateur et président de l'association CircoLab® engagée pour l'économie circulaire dans l'immobilier et la construction, et assure également la présidence de la Commission ISR de l'ASPIM.

### Scores ESG

- Score ESG au 31/12/2023 (estimation) : **39,02/100**

### Investissements durables

**88 % des investissements**

Investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux

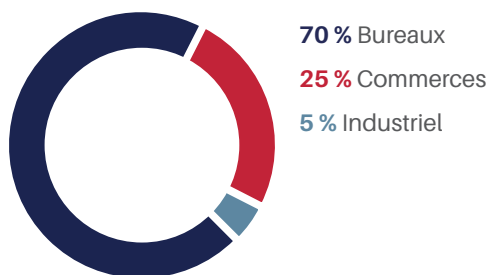
## Répartition du patrimoine

Le patrimoine de FRUCTIRÉGIONS EUROPE se compose au 31 décembre 2023 de 62 immeubles pour une superficie de 137 526 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 19 % en région parisienne, à 49 % en province, à 14 % en Allemagne et à 18 % en Espagne.

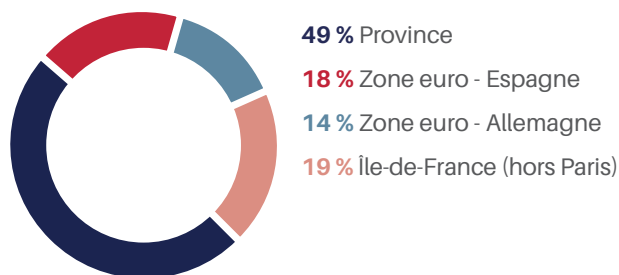
Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 70 %, de murs de commerces à hauteur de 25 %, de locaux industriels à hauteur de 5 %.

Toujours en valeur vénale, FRUCTIRÉGIONS détient des immeubles en direct (83 %) et deux immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 17 %).

(en % de la valeur vénale)



(en % de la valeur vénale)



## Évolution du patrimoine

Les montants totaux (en M€) des arbitrages en prix de vente et des investissements directs inclus réalisés durant les cinq derniers exercices sont les suivants.

Exercices	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12 (en M€)
2019	7,50	31,40	-7,00
2020	0,00	8,97	-14,20
2021	3,70	2,66	-1,41
2022	2,70	35,96	-24,49
2023	0,22	41,90	-29,88
<b>Total</b>	<b>14,12</b>	<b>120,89</b>	<b>-</b>

## Les cessions

Des arbitrages, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles, ont été présentés à votre Conseil de surveillance.

Ils concernent essentiellement des actifs non stratégiques du fait notamment de leur localisation, de leur taille unitaire faible, ou nécessitant d'importants travaux sans potentiel de loyers supplémentaires.

Cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit néanmoins être pragmatique et s'adapter au marché.

Dans un contexte de ralentissement des transactions immobilières et de baisse des prix, AEW a préféré limiter les ventes d'immeubles et attendre une période plus favorable pour réaliser des cessions.

Toutefois, le maintien de contacts d'opportunités a permis de finaliser la cession d'un actif non stratégique, pour un prix de vente de 215 k€ supérieur de 26 % à sa dernière valeur d'expertise.

### Strasbourg (67) - 3, quai Kléber

Il s'agit d'un actif de bureaux de 288 m<sup>2</sup> acquis en 1996. L'acte de vente a été signé le 29 juin 2023, pour un prix net vendeur de 215 000 €.

La transaction fait ressortir une moins-value nette de 54 911 €, soit -22 % par rapport au prix de revient comptable (251 636 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 5 375 € et des honoraires de cession de 12 900 €.

Au 31 décembre 2023, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de -875 367 €, soit -0,56 € par part créée.

## Investissements

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, FRUCTIRÉGIONS EUROPE présentait un surinvestissement de 24 488 768 €.

Les recherches d'opportunités menées tout au long de l'année, en liaison avec l'augmentation du capital et le recours éventuel aux possibilités d'emprunt autorisées par l'Assemblée Générale, ont abouti à la réalisation de deux acquisitions en indivision pour un montant de 41,9 M€.

### Espagne - 2 parcs commerciaux à Madrid et Alicante

FRUCTIRÉGIONS EUROPE a acquis fin juillet 2023, conjointement avec deux autres SCPI gérées par AEW, deux parcs commerciaux majeurs en Espagne, représentant une valeur globale de 131 M€, soit une quote-part de 41,9 M€ et un taux de rendement immobilier de 6,5 %.

Ils bénéficient de certifications « BREEAM » évaluant les performances environnementales qui reflètent les engagements ESG/ISR de ces SCPI.

#### Rivas Futura (Madrid)



Rivas Futura est le plus grand parc commercial de la région de Madrid et bénéficie d'une zone de chalandise de 1,1 million d'habitants couvrant le sud-est de Madrid qui connaît actuellement une expansion remarquable avec un total de 150 000 logements supplémentaires planifiés pour les 5 années à venir.

L'actif, noté BREEAM « Excellent », a été rénové en 2021 et offre à ses 25 utilisateurs, dont plusieurs enseignes internationales (Media Markt, Adidas, Puma, Maisons du Monde, Besson, Primaprix, Kiwoko...) une forte présence commerciale en raison de son emplacement stratégique tout au long de l'autoroute A3.

#### Vistahermosa (Alicante)



Vistahermosa est l'unique parc commercial urbain dominant de la métropole d'Alicante, situé entre le centre-ville et la Playa de Juan.

Le parc est certifié BREEAM « Very Good », avec une fréquentation annuelle de 7,3 millions de visiteurs. Vistahermosa propose une solide offre de loisirs, d'alimentation et d'équipement de la maison et dispose d'enseignes internationales comme locomotives (Leroy Merlin, Auchan et Media Markt).

Les deux parcs, qui totalisent 70 000 m<sup>2</sup>, sont loués à 99 % et offrent une très bonne diversification du risque avec un total de 43 locataires.

À l'acquisition, la notation ESG de Rivas Futura est de 45/100, avec un objectif à terme de 74/100, et celle de Vistahermosa est de 45/100, avec un objectif à terme de 77/100.

Les centres ont fait l'objet d'un audit énergétique et d'un audit environnemental. Un plan d'action énergétique a été défini, visant à réduire les consommations de 40 % d'ici à 2030. Les actions d'économie d'énergie intégrées au plan de travaux seront réalisées progressivement.

Ainsi, plusieurs initiatives ESG additionnelles seront déployées avec la peinture en blanc de l'ensemble des toitures afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur, l'installation de panneaux solaires sur les parkings, ainsi que l'installation d'un système de récupération des eaux de pluie.

Ces opérations permettent à FRUCTIRÉGIONS EUROPE d'étoffer sensiblement sa diversification européenne, avec une part de son patrimoine en zone euro qui passe de 15 % fin 2022 à 32 % fin 2023 (8 % fin 2021), et patrimoniale avec une part des murs de commerces qui passe de 12 % fin 2021 et 2022 à 25 % fin 2023.

## L'emploi des fonds

En euros	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	276 001 820	42 115 449	318 117 269
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-380 695	-494 672	-875 367
- Commissions de souscription	-14 162 420	-5 449 732	-19 612 152
- Achat d'immeubles	-225 192 577	-45 783 114	-270 975 691
- Titres de participations contrôlées	-67 238 199	-	-67 238 199
+ Vente d'immeubles	14 480 576	4 839 273	19 319 848
- Frais d'acquisition	-10 112 802	-809 619	-10 922 421
- Divers <sup>(1)</sup>	2 115 530	192 283	2 307 813
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>-24 488 768</b>	<b>-5 390 132</b>	<b>-29 878 899</b>

<sup>(1)</sup> Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

Compte tenu des arbitrages, des investissements et de la collecte réalisés en 2023, FRUCTIRÉGIONS EUROPE est en fin d'exercice en situation de surinvestissement pour 29 878 899 €.

Un financement bancaire a été souscrit en décembre 2021 auprès de la Banque Palatine, la Banque Postale et Arkéa Banque.

C'est un crédit renouvelable d'un montant de 40 M€ avec une date d'échéance finale au 15/12/2026. Le taux d'intérêt est Euribor de la période d'intérêt + marge de 1,35 % l'an

et la commission de non-utilisation de 35 % de la marge. Un contrat de couverture au taux de 0 % a été conclu en janvier 2022 pour la durée de l'emprunt et couvre 80 % de l'emprunt.

Le crédit revolving s'élève à 29 M€ à la clôture de l'exercice, contre 25 M€ à la clôture de l'exercice 2022.

Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 11 693 €. Le montant des commissions de non-utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 230 263 €.

## Dettes et autres engagements



**10,15 %**  
Emprunts  
bancaires

**89,85 %**  
Valeur  
de réalisation

**Le ratio dettes et autres engagements correspond à la division :**

des dettes (emprunts bancaires, comptes courants associés) et des engagements immobiliers (crédits-bails, VEFA) ;

l'actif brut (somme de la valeur de réalisation, des dettes et des autres engagements).

Compte tenu de l'endettement bancaire direct (29 M€), il s'établit à 10,15 % à la clôture de l'exercice.

Il n'y a pas d'emprunt bancaire indirect pris en considération par transparence dans les SCI dans lesquelles FRUCTIRÉGIONS EUROPE détient une participation.

## Valeurs significatives du patrimoine

La société CUSHMAN & WAKEFIELD, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale du 15 juin 2021, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI, conformément à la loi.

Les actifs d'Alicante (Vistahermosa - Espagne) et de Madrid (Rivas Futura - Espagne) détenus en direct ont été valorisés selon la méthode d'Actualisation des cash-flows (DCF), exposée dans l'annexe aux comptes annuels.

Tous les autres actifs immobiliers de la SCPI détenus en direct ont été valorisés selon les méthodes Capitalisation des revenus/Comparaison directe, exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). Ce calcul repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propre par FRUCTIRÉGIONS EUROPE. Les actifs immobiliers détenus par les SCI PLACEMENT CILOGER 7 et TOUR PRISMA ont été valorisés selon la méthode d'Actualisation des cash-flows (DCF), exposée dans l'annexe aux comptes annuels ;
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en direct et de l'Actif Net Réévalué des sociétés contrôlées, il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- **la valeur comptable**, qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- **la valeur de réalisation**, qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait FRUCTIRÉGIONS EUROPE de la vente de la totalité des actifs ;
- **la valeur de reconstitution**, qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Coût historique des terrains et des constructions locatives	251 655 843
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	67 238 199
<b>Valeur comptable nette</b>	<b>318 894 042</b>
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	228 596 932

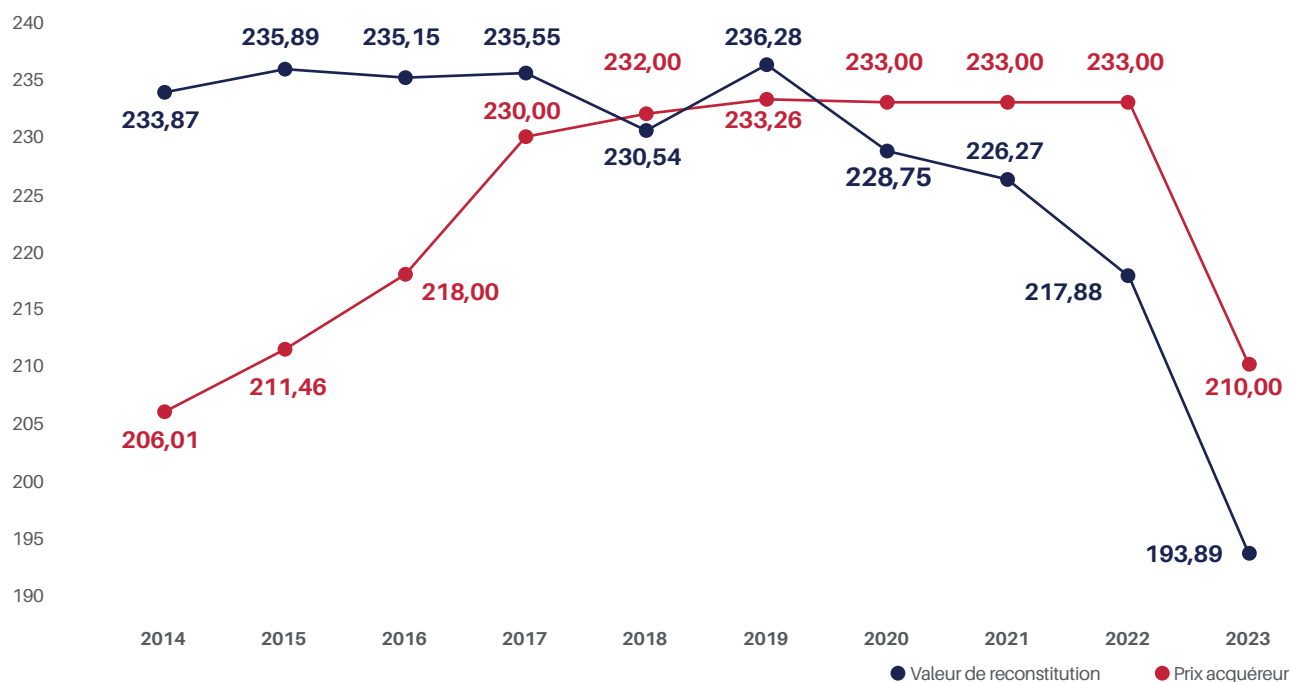
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	251 655 843	-	-
Provision pour gros entretien	-92 700	-	-
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	67 238 199	48 730 315	51 166 831
Autres éléments d'actifs	-22 682 275	-20 745 743	-20 745 743
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	228 596 932	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	242 308 370
Commission de souscription théorique	-	-	30 303 273
<b>Total global</b>	<b>296 119 067</b>	<b>256 581 505</b>	<b>303 032 732</b>
Nombre de parts	1 562 923	1 562 923	1 562 923
<b>Total en euros ramené à une part</b>	<b>189,46</b>	<b>164,17</b>	<b>193,89</b>

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2023 (210,00 €) est supérieur de 8,3 % à la valeur de reconstitution par part (193,89 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2023

(189,00 €) est supérieure de 15,1 % à la valeur de réalisation par part (164,17 €).

## Évolution de la valeur de reconstitution et du prix acquéreur par part sur 10 ans (au 31/12)



SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES a été ratifiée en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.

## État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2023

	Prix de revient au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2023 en euros	Écart expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2022 en euros	Variation hors droits 2023/2022 en %	Estimation hors droits au 31/12/2023 périmètre constant en euros	Estimation hors droits au 31/12/2022 périmètre constant en euros	Variation hors droits 2023/2022 périmètre constant en %
Bureaux	184 511 275	159 585 000	-13,51	170 850 105	188 482 500	-15,33	159 585 000	188 312 500	-15,26
Commerce France	8 156 433	11 475 000	40,69	12 266 775	11 850 000	-3,16	11 475 000	11 850 000	-3,16
Locaux d'activités	6 186 751	7 720 000	24,78	8 252 680	7 750 000	-0,39	7 720 000	7 750 000	-0,39
Commerces Espagne	52 801 383	49 816 932	-5,65	50 938 810	9 400 000	429,97	9 120 000	9 400 000	-2,98
<b>Total actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>251 655 843</b>	<b>228 596 932</b>	<b>-9,16</b>	<b>242 308 370</b>	<b>217 482 500</b>	<b>5,11</b>	<b>187 900 000</b>	<b>217 312 500</b>	<b>-13,53</b>
Bureaux France	19 649 495	10 206 103	-48,06	10 716 408	12 479 711	-18,22	10 206 103	12 479 711	-18,22
Bureaux Allemagne	47 588 704	38 524 213	-19,05	40 450 423	45 093 438	-14,57	38 524 213	45 093 438	-14,57
<b>Total immobilisations financières contrôlées</b>	<b>67 238 199</b>	<b>48 730 315</b>	<b>-27,53</b>	<b>51 166 831</b>	<b>57 573 149</b>	<b>-15,36</b>	<b>48 730 315</b>	<b>57 573 149</b>	<b>-15,36</b>
<b>Totaux</b>	<b>318 894 042</b>	<b>277 327 247</b>	<b>-13,0</b>	<b>293 475 201</b>	<b>275 055 649</b>	<b>0,8</b>	<b>236 630 315</b>	<b>274 885 649</b>	<b>-13,9</b>

Conformément à ses statuts, FRUCTIRÉGIONS EUROPE peut acquérir des immeubles soit directement (détention directe), soit par le biais de participations dans des sociétés de personnes détenant des immeubles (détention indirecte).

Au 31 décembre 2023, FRUCTIRÉGIONS EUROPE détient des immeubles en direct (83 % de la valeur vénale) et deux immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 17 % de la valeur vénale).

Les immobilisations financières contrôlées sont représentées par des participations dans des Sociétés Civiles Immobilières (SCI). Une SCI est une société par laquelle les associés décident de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers afin d'en partager le résultat.

FRUCTIRÉGIONS EUROPE détient donc de manière indirecte des actifs immobiliers par le biais de SCI dans lesquelles elle possède un pourcentage du capital.

Par transparence, les résultats des SCI sont imposables aux revenus fonciers à proportion des parts que détient FRUCTIRÉGIONS EUROPE.

Les SCI sont gérées et représentées par AEW.

Ainsi, FRUCTIRÉGIONS EUROPE détient une participation à hauteur de :

- 9,21 % dans la Société Civile Immobilière « TOUR PRISMA » comprenant une tour de bureaux à La Défense ;
- 22,30 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 7 » détenant des immeubles de bureaux en Allemagne : 2 à Cologne, 1 à Brême et 1 à Hambourg.

	SCI TOUR PRISMA	SCI PLACEMENT CILOGER 7	TOTAUX
Année d'acquisition	2018	2020	-
Pourcentage de détention	9,21 %	22,30 %	-
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Tour Prisma La Défense	Cologne - Brême - Hambourg	-
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	-
Surfaces en m <sup>2</sup>	2 150	9 756	11 906
Coûts d'acquisition	20 245 466	47 588 704	67 834 170
Dettes levées (100 %)	0	0	0
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	108 200 000	167 100 000	275 300 000
Actif net réévalué	10 206 103	38 524 213	48 730 315

Compte tenu des investissements et arbitrage de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement, à 277,33 M€, enregistre une augmentation de 0,8 % (+2,3 M€), à comparer à une hausse des valeurs bilantielles de 14,7 % (+43 M€).

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) des actifs détenus directement, à 228,6 M€, enregistre globalement une baisse à périmètre constant de -13,5 %, les actifs à dominante bureaux se contractant de -15,3 %, les commerces de -3 % et les locaux d'activité de -0,4 %.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu indirectement (parts de la Société Civile Immobilière TOUR PRISMA et de PLACEMENT CILOGER 7) s'élève à 49 M€. À périmètre constant, il diminue de -15,4 % sur l'exercice 2023, les actifs de bureaux en France consolidant de -18 % et les actifs de bureaux en Allemagne de -15 %.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 277,33 M€, en diminution de -14 % à périmètre constant.

Au 31 décembre 2023, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement inférieures de 13 % et de 8 % à leur prix de revient.

Il convient à cet égard de remarquer que près de 30 % du patrimoine a été acquis durant les cinq derniers exercices (2019 à 2023) et 18 % lors des trois derniers.



## Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 10 actifs sur 62 représentent 50 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 4 actifs représentent chacun 5 % de la valeur globale du patrimoine. Un seul d'entre eux est intégralement loué à un unique locataire ;
- 6 actifs représentent chacun 4 % de la valeur globale du patrimoine.



9 % Rivas Futura - C. Isaac Peral  
28521 Rivas-Vaciamadrid  
(Espagne)

7 % Vistahermosa  
Av. de Antonio Ramos Carratalá,  
56-60 Alicante (Espagne)

5 % Hambourg - Frankenquai  
(Allemagne)

5 % Cologne - KölnCubus  
(Allemagne)

4 % Gaïa - 1, rue Victor Basch  
Massy (91)

4 % 20, rue de la Vilette  
Lyon (69)

4 % 1, place Ravezies  
et boulevard Godard  
Bordeaux (33)

4 % Tour Prisma - La Défense (92)

4 % Cologne Grand Slam  
(Allemagne)

4 % Parque Comercial Galaría  
Calle U Salinas (Espagne)

50 % Autres immeubles



## La gestion immobilière

L'activité locative a été active avec près de 5 000 m<sup>2</sup> (4 % de la surface) qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, le taux d'occupation financier se maintient proche de 90 % en fin d'année.

Les gérants d'AEW mènent de multiples actions de gestion d'actifs pour faire face à ces impacts et conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, notamment en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 17 338 668 €, contre 14 975 331€ l'exercice précédent (+16 %), soit +2,4 M€.

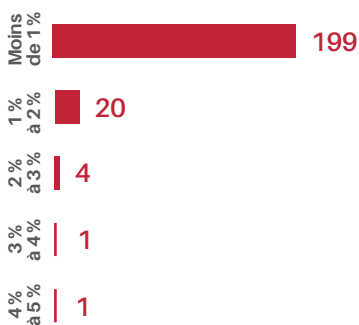
Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 17 338 668 €, contre 14 975 331€ l'exercice précédent (+16 %), soit +2,4 M€.

Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont augmenté de 11 % (+1,5 M€) et les produits des SCI détenues de 129 % (+859 k€) compte tenu notamment des investissements réalisés au 2<sup>e</sup> semestre 2022 en Allemagne (Cologne et Hambourg) et au cours de l'année 2023 en Espagne (Madrid et Alicante).



## Division des risques locatifs

### Répartition des risques locatifs en pourcentage du montant HT des loyers facturés

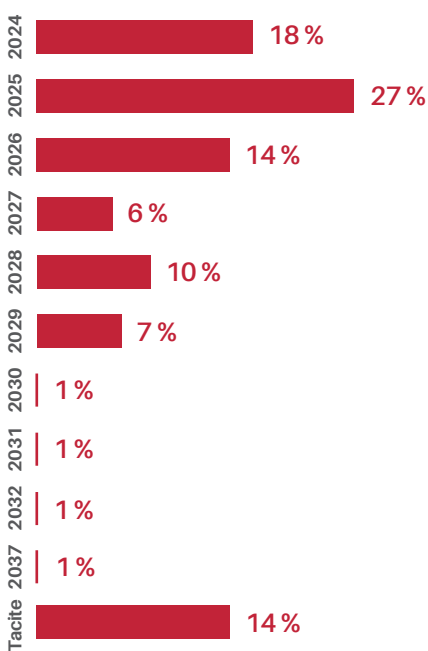


Au 31 décembre 2023, FRUCTIRÉGIONS EUROPE compte 225 baux (167 en 2022) : 145 en France, 34 en Allemagne et 46 en Espagne.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 199 locataires représentent chacun moins de 1 % de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Les 10 baux les plus importants représentent globalement 26 % des loyers. Le principal locataire représente 6 % des loyers, répartis toutefois sur 2 baux/sites.

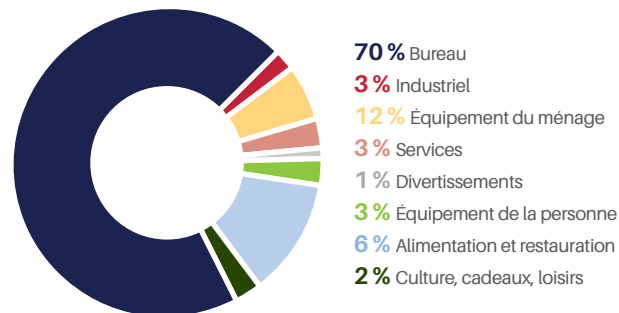
### Pourcentage des loyers aux prochaines échéances



Au 31 décembre 2023 :

- 14 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 59 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2024 et 2026 ;
- 22 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2027 et 2029 ;
- 5 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2030 et 2037.

### Répartition des loyers en fonction de l'activité principale



Les trois quarts des loyers sont issus de bureaux et du secteur alimentaire.

### Taux d'occupation physique et financier

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 facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. 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.

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE s'établit à 90,19 % pour le quatrième trimestre 2023, en diminution par rapport au quatrième trimestre 2022 (92,10 %).

Le taux d'occupation financier moyen 2023 ressort à 90,37 %, en diminution par rapport à 2022 (91,13 %).

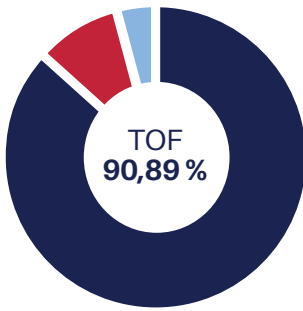
Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, s'établit quant à lui en progression à la fin de l'exercice, à 88,69 %, contre 92,87 % en début d'année.

Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 89,34 % (90,94 % en 2022).

Les taux d'encaissement des loyers des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres 2023, calculés mi-janvier 2024, s'établissent respectivement à 94,9 % et 84,9 %.

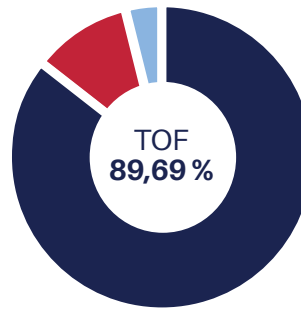
## Décomposition des taux d'occupation financiers

1<sup>er</sup> trimestre 2023



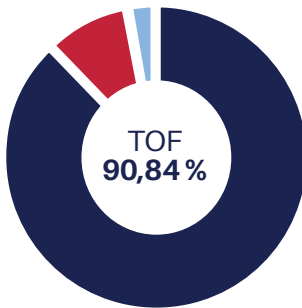
**86,83 %**  
Locaux occupés  
**9,11 %**  
Vacance  
**4,06 %**  
Locaux occupés  
sous franchise ou  
mis à disposition  
d'un futur locataire

3<sup>e</sup> trimestre 2023



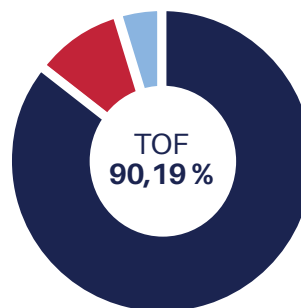
**85,83 %**  
Locaux occupés  
**10,31 %**  
Vacance  
**3,86 %**  
Locaux occupés  
sous franchise ou  
mis à disposition  
d'un futur locataire

2<sup>e</sup> trimestre 2023



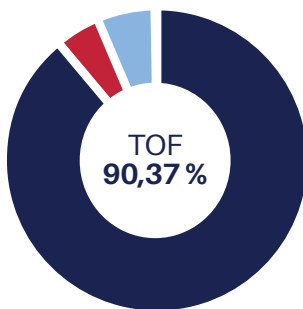
**87,84 %**  
Locaux occupés  
**9,16 %**  
Vacance  
**2,90 %**  
Locaux occupés  
sous franchise ou  
mis à disposition  
d'un futur locataire  
**0,10 %**  
Vacants en travaux  
ou sous promesse  
de vente

4<sup>e</sup> trimestre 2023



**85,67 %**  
Locaux occupés  
**9,81 %**  
Vacance  
**4,52 %**  
Locaux occupés  
sous franchise ou  
mis à disposition  
d'un futur locataire

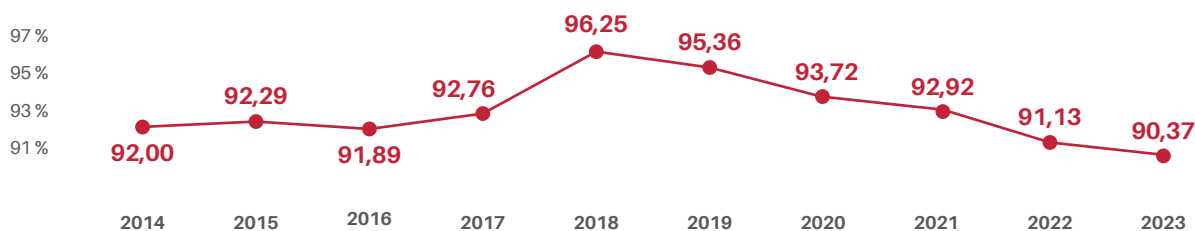
## Décomposition du TOF de l'année 2023



**86,49 %**  
Locaux occupés  
**9,63 %**  
Vacance  
**3,75 %**  
Franchises, remises  
**0,11 %**  
Loyers potentiels sous  
mise à disposition  
**0,02 %**  
Loyers potentiels  
sous promesse



## Évolution des taux d'occupation financiers\* moyens annuels



\* De 2014 à 2016 : taux d'occupation financier au 31/12, recalculé selon la méthodologie ASPIM 2021.  
À partir de 2017 : taux d'occupation moyen de l'année recalculé selon la méthodologie ASPIM 2021.

## Locations et libérations

Durant l'exercice, les acquisitions et cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 137 526 m<sup>2</sup>, contre 111 401 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2022 (+23 %). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté de 21 %.

L'activité locative de l'année 2023 fait ressortir un solde négatif de 6 308 m<sup>2</sup> entre les libérations (9 732 m<sup>2</sup>) et les relocations (3 424 m<sup>2</sup>). Les deux derniers exercices enregistrent globalement un solde négatif de 5 121 m<sup>2</sup>.

Ce sont près de 5 053 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice 2023. Ainsi ont été concrétisés 3 424 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), 1 341 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et 288 m<sup>2</sup> de cessions d'immeubles.

Sur l'exercice, 25 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 9 732 m<sup>2</sup> pour un total de loyers de 1,63 M€. Les libérations sont concentrées en loyers pour près de la moitié sur des bureaux à Bordeaux, Mérignac et Villeneuve-d'Ascq.

Parallèlement, 18 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 3 424 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 0,64 M€.

Les relocations sont concentrées en loyers à 71 % sur trois actifs de bureaux à Marseille et trois autres à Lyon, Carquefou et Suresnes.

Par ailleurs, 3 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 1 341 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 0,17 M€.

Les renouvellements sont concentrés en loyers à 62 % sur les bureaux de Plérin.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2023 s'établissent à 15 560 m<sup>2</sup>, en hausse par rapport à l'année précédente (7 941 m<sup>2</sup>). Elles représentent une valeur locative de marché de 2,3 M€, contre 1,3 M€ en 2022.

Ces surfaces sont concentrées sur cinq lignes qui représentent la moitié de la vacance : Mérignac (2 100 m<sup>2</sup>), Bordeaux (1 780 m<sup>2</sup>), Écully (1 354 m<sup>2</sup>), Villeneuve-d'Ascq (1 453 m<sup>2</sup>) et Wasquehal (1 296 m<sup>2</sup>).

## Travaux

Au cours de l'année 2023, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 714 k€.

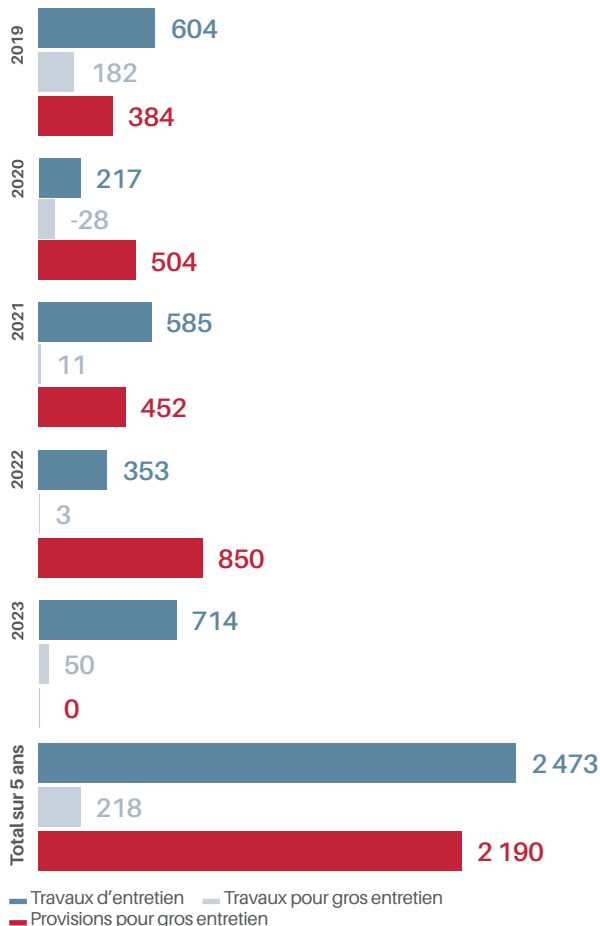
Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 713 633 € en 2023 (353 032 € en 2022). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 495 k€.

Aucune dotation aux provisions pour gros entretien n'a été passée (849 586 € en 2022). A contrario, une reprise sur provision a été passée pour 1 739 846 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2023 un montant total cumulé de 92 700 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

Les travaux de gros entretien s'élèvent sur les 5 derniers exercices à 218 k€.

## Travaux et provisions pour gros entretien (en k€)



Par ailleurs, certains travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et contribuent à consolider la valeur du patrimoine.

Le montant des principaux travaux immobilisés en 2023 s'élève à 1,3 M€. Ils concernent notamment :

- Metz - rue du Petit Palais : remplacement des menuiseries extérieures en bois pour 684 k€ ;
- Toulouse - Parc Candie : isolation et projet architectural pour 483 k€ ;
- Biot - Green Side : remplacement du système de chauffage/ventilation/climatisation pour 148 k€ ;

## Les contentieux

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 187 114 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 90 458 €, le solde net de l'exercice 2023 est une charge de 96 657 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2023 s'élève à 1 350 579 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à 0,61 % des loyers facturés (1,29 % au 31 décembre 2022 et -0,6 % au 31 décembre 2021).

Les principaux contentieux, qui concernent 2 locataires, représentent 536 k€.

## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Le résultat de FRUCTIRÉGIONS EUROPE est en hausse sensible de 4,99 M€ (+46 %) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 15 806 330 €. Les loyers et les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 16 % (+2,4 M€), compte tenu des investissements réalisés fin 2022 et durant l'exercice, et une reprise sur provision pour gros entretien a eu un impact positif sur le résultat de +1,7 M€.**

**Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2023, la distribution nette issue de l'exploitation s'établit à 9,90 € (10,00 € en 2022). Le taux de distribution se fixe à 4,30 % (avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte de l'associé), supérieur au taux national calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (4,10 %). Le report à nouveau (réserves) est de 4,55 € par part et représente, en fin d'exercice, 4,3 mois de dernière distribution courante.**

Le résultat de l'année s'élève à 15 806 330 € en forte progression de 46 % (+4,99 M€) par rapport à l'exercice précédent.

Les dividendes des participations contrôlées ont plus que doublé et augmenté de 859 k€ compte tenu des investissements réalisés lors de l'exercice 2022. Les loyers sur les immeubles détenus en direct sont également en hausse de 1,5 M€ (+11 %) compte tenu des nouveaux investissements productifs de loyers durant l'exercice. De plus, conformément au plan de travaux de gros entretien, une reprise sur provision a été opérée et a eu un impact positif sur le résultat de +1,7 M€.

Parallèlement, dans un contexte de taux qui sont redevenus nettement positifs, les revenus financiers, inexistantes entre les années 2017 et 2021, s'élèvent à 1 046 095 € (8 156 € en 2022), soit un résultat financier de 804 k€, contre -362 k€ en 2022 (soit un impact différentiel positif de +724 k€).

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 2,25 € pour les trois premiers trimestres, puis porté à 3,15 € pour le dernier trimestre.

Au total, le revenu distribué pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2023 s'établit à 9,90 €, très légèrement inférieur aux deux exercices précédents (10,00 € en 2021 et 2022, mais avec un prélèvement de 1,00 € par part sur la réserve des plus-values).

Les impôts payés par la SCPI pour le compte des associés représentent une charge fiscale :

- de 157 897 € au titre des impôts sur les revenus fonciers étrangers (Allemagne et Espagne).

Le dividende brut retraité de ces impôts est donc de 10,02 € par part.

Le revenu trimestriel mis en distribution (9,90 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 10,89 €. Le report à nouveau (réserves) a ainsi été conforté d'un montant total de 1 354 930 € sur l'exercice.

Par ailleurs, conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 22 juin 2023, un prélèvement de 3,68 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise durant l'exercice (soit au total 665 171 €), afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2022. Cette modalité est utilisée afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux.

Ainsi, au 31 décembre 2023, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 7 103 924 €, soit 4,55 € par part.

Il représente à cette date une réserve de 4,3 mois de distribution courante (5 mois à la fin de l'année 2022) qui permet à FRUCTIRÉGIONS EUROPE, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Le taux de distribution de l'exercice se détermine par la division entre :

- d'une part la distribution brute versée au titre de l'exercice (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé ;
- et d'autre part le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice.

Le taux de distribution 2023 de FRUCTIRÉGIONS EUROPE s'établit à 4,30 % (4,35 % en 2022) et demeure supérieur au taux national calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (4,10 %).

## Composition du taux de distribution

### Taux de distribution 4,30 %



- Distribution sur résultat courant
- Impôts acquittés pour le compte de l'associé

Concernant l'imposition des revenus fonciers perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2023 sur la base de la valeur de retrait, la performance de FRUCTIRÉGIONS EUROPE est également intéressante sur le long terme.

Les taux sont de 4,21 %, 6,10 % et 6,32 % pour des périodes de respectivement 10 ans, 15 ans et 20 ans.

## L'évolution du prix de la part

En euros	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements <sup>(1)</sup>	Dividende avant prélèvements et autres fiscalités <sup>(2)</sup>	Prix acquéreur moyen de l'année <sup>(3)</sup>	Taux de distribution en % <sup>(4)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
2019	232,00	10,20	10,37	232,53	4,44	3,96
2020	233,26	11,50	11,60	235,43	4,99	4,47
2021	233,00	10,00	10,10	233,00	4,33	4,43
2022	233,00	10,00	10,13	233,00	4,35	3,68
<b>2023</b>	<b>210,00</b>	<b>9,90</b>	<b>10,02</b>	<b>232,68</b>	<b>4,30</b>	<b>4,55</b>

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

(2) Distribution brute versée au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées) avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé.

(3) Moyenne des prix de souscription d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire pondérée par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

(4) Distribution brute au titre de l'année rapportée au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de la même année.



## LE MARCHÉ DES PARTS

**En 2023, les capitaux collectés de FRUCTIRÉGIONS EUROPE ont augmenté de 15 %, représentant un montant de souscriptions net de 42,1 M€, soit le triple de chacun des exercices 2021 et 2022. Au 31 décembre 2023, le capital social est de 239,1 M€, pour un plafond statutaire fixé à 500 M€.**

**Dans un contexte de ralentissement brutal des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs et d'un ajustement concomitant des valorisations, le prix de souscription a été repositionné de 233 € à 210 € à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2023.**

Sur l'exercice 2023, 219 744 parts ont été souscrites par 259 associés, soit une collecte brute de 51 129 650 € (soit +146 % par rapport à l'exercice précédent).

Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats, qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes.

Ainsi, compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette, quasi intégralement concentrée sur le 1<sup>er</sup> trimestre, se monte à 42 115 449 €, pour 180 753 parts nouvelles, soit le triple de chacun des exercices 2022 et 2021.

Au 31 décembre 2023, le capital social de la SCPI est de 239 127 219 €, pour un plafond statutaire fixé à 500 000 000 €.

Le capital est réparti entre 6 395 associés et est détenu à hauteur de 55 % par des personnes physiques et de 45 % par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 25 %.

Le plus gros porteur de parts détient 17 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 46 000 € (244 parts) au prix de retrait en vigueur.

Au 31 décembre 2023, les capitaux collectés s'élevaient à 319 506 989 €, en augmentation de 15 % par rapport au début de l'exercice.

Une baisse de la valorisation de certains des actifs de la SCPI liée au contexte de marché ayant été constatée lors d'expertises indépendantes diligentées au 30 juin 2023, conformément à une recommandation de l'Autorité des marchés financiers, AEW a été amenée à repositionner le prix de souscription de 233 € à 210 € (-9,9 %) à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2023.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de la part sur une année 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 FRUCTIRÉGIONS EUROPE, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).



## Le détail des augmentations de capital

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2019 <sup>(1)</sup>	Société ouverte	1 225 418	187 488 954	240 868 324
Au 31/12/2020 <sup>(2)</sup>	Société ouverte	1 252 308	191 603 124	247 133 694
Au 31/12/2021	Société ouverte	1 321 270	202 154 310	263 201 840
Au 31/12/2022	Société ouverte	1 382 170	211 472 010	277 391 540
<b>Au 31/12/2023</b>	<b>Société ouverte</b>	<b>1 562 923</b>	<b>239 127 219</b>	<b>319 506 989</b>

(1) La 10<sup>e</sup> augmentation de capital ouverte le 26 décembre 2018 a été clôturée le 20 décembre 2019.

(2) Ouverture du capital sous la forme de SCPI à capital variable à compter du 1<sup>er</sup> juin 2020.

## L'évolution du capital

• **Date de création** : 24 octobre 1995

• **Capital initial** : 762 245,09 €

• **Nominal de la part** : 153 €

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 <sup>(2)</sup>
2019	187 488 954	39 339 080	1 225 418	5 704	2 961 839	233,26
2020	191 603 124	6 265 370	1 252 308	5 853	829 741	233,00
2021	202 154 310	16 068 146	1 321 270	6 032	1 529 621	233,00
2022	211 472 010	14 189 700	1 382 170	6 259	1 567 567	233,00
<b>2023</b>	<b>239 127 219</b>	<b>42 115 449</b>	<b>1 562 923</b>	<b>6 395</b>	<b>5 096 036</b>	<b>210,00</b>

(1) Diminué des retraits réalisés du 1<sup>er</sup> juin 2020.

(2) Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession ou prix de souscription de l'augmentation de capital.

## L'activité du marché secondaire

**En 2023, 38 991 parts détenues par 421 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 9 014 201 € en valeur de souscription.**

**Au 31 décembre 2023, le nombre de parts en attente de retrait représente 12,1 M€ en valeur de souscription.**

Au 31 décembre 2023, 57 759 parts sont en attente de retrait, soit 3,7 % de la capitalisation (2,4 % de la capitalisation au niveau national) et 12,1 M€ en valeur de souscription.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 880 parts (3 transactions) ont été échangées pour un montant total hors droits de 200 765 €.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2023, de 2,88 % (2,15 % en 2022 et 1,74 % en 2021). Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation 2023 est de 2,55 % (2,06 % à fin 2022 et 1,65 % fin 2021).

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2023 est constituée de frais de dossiers relatifs à des successions/donations ou au gré à gré.

## L'évolution des conditions de cessions

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la Société de gestion sur les cessions en € HT
2019	16 526	1,57 %	3 381	134 151
Du 01/01/2020 au 31/05/2020	14 259	1,16 %	0	0
Du 01/06/2020 au 31/12/2020	21 027	1,72 %	0	170 783
2021	21 182	1,74 %	0	23 505
2022	29 837	2,26 %	3 067	19 681
<b>2023</b>	<b>39 871</b>	<b>2,88 %</b>	<b>57 759</b>	<b>21 792</b>

(1) Jusqu'au 31/05/2020 : nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.



## 02 - COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

### LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2023 (en €)

État du patrimoine	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2023	Valeurs bilantielles 31/12/2022	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2022
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	249 850 772	228 596 932	208 788 723	217 482 500
Immobilisations en cours	1 805 071	-	1 923 278	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Gros entretien	-92 700	-	-1 832 546	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	67 238 199	48 730 315	67 238 199	57 573 149
<b>Total I : Placements immobiliers</b>	<b>318 801 342</b>	<b>277 327 247</b>	<b>276 117 655</b>	<b>275 055 649</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total II : Immobilisations financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Actifs d'exploitation</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	3 252 875	3 252 875	2 201 097	2 201 097
Autres créances	17 686 575	17 686 575	18 987 557	18 987 557
Provisions pour dépréciation des créances	-1 350 579	-1 350 579	-1 253 922	-1 253 922
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	11 580 261	11 586 289	5 005 344	5 005 344
Autres disponibilités	3 178 013	3 178 013	7 881 799	7 881 799
<b>Total III</b>	<b>34 347 145</b>	<b>34 353 173</b>	<b>32 821 875</b>	<b>32 821 875</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
Provisions générales pour risques et charges	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-32 948 217	-32 948 217	-28 480 883	-28 480 883
Dettes d'exploitation	-13 929 576	-13 929 576	-13 163 824	-13 163 824
Dettes diverses	-10 389 640	-10 389 640	-8 953 337	-8 953 337
<b>Total IV</b>	<b>-57 467 433</b>	<b>-57 467 433</b>	<b>-50 798 043</b>	<b>-50 798 043</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	14 155	14 155	27 308	27 308
Produits constatés d'avance	0	0	-196 231	-196 231
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	423 858	2 354 363	572 693	3 774 922
<b>Total V</b>	<b>438 013</b>	<b>2 368 517</b>	<b>403 770</b>	<b>3 605 999</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>296 119 067</b>	<b>-</b>	<b>258 545 256</b>	<b>-</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine <sup>(2)</sup></b>	<b>-</b>	<b>256 581 505</b>	<b>-</b>	<b>260 685 479</b>

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

(2) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier.

## La variation des capitaux propres au 31 décembre 2023 (en €)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2022	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture 2023
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	211 472 010	-	27 655 209	239 127 219
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	65 919 530	-	14 460 240	80 379 770
Primes d'émission en cours de souscription	-254 742	-	0	-254 742
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-23 294 670	-	-6 067 067	-29 361 738
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>				
	-380 695	-	-494 672	-875 367
<b>Report à nouveau</b>	6 125 693	-1 041 869	665 171	5 748 995
<b>Résultat de l'exercice</b>	10 816 677	-10 816 677	15 806 330	15 806 330
<b>Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup></b>	-11 858 546	11 858 546	-14 451 401	-14 451 401
<b>Total général</b>	<b>258 545 256</b>	<b>0</b>	<b>37 573 810</b>	<b>296 119 067</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2024.



## Le compte de résultat au 31 décembre 2023 (en €)

Compte de résultat	Exercice 2023 31/12/2023	Exercice 2022 31/12/2022
<b>Produits immobiliers</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	15 814 630	14 310 733
Charges facturées	5 065 862	4 921 071
Produit des participations contrôlées	1 524 038	664 598
Produits annexes	14 494	33 006
Reprises de provisions pour gros entretien	1 739 846	274 000
Reprises de provisions pour créances douteuses	90 458	70 841
<b>Total I : Produits immobiliers</b>	<b>24 249 327</b>	<b>20 274 249</b>
<b>Charges immobilières</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-5 065 862	-4 921 071
Travaux de gros entretien	-50 104	-3 377
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-713 633	-353 032
Dotations aux provisions pour gros entretien	0	-849 586
Autres charges immobilières	-1 200 644	-1 099 071
Dépréciation des créances douteuses	-187 114	-255 036
<b>Total II : Charges immobilières</b>	<b>-7 217 357</b>	<b>-7 481 173</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>17 031 971</b>	<b>12 793 076</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise de provision d'exploitation	0	170 794
Transferts de charges d'exploitation	5 896 930	1 734 365
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>5 896 930</b>	<b>1 905 159</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la Société de gestion	-6 716 018	-2 974 024
Charges d'exploitation de la Société	-1 186 569	-510 982
Diverses charges d'exploitation	-24 076	-23 941
Dotations aux provisions d'exploitation	0	-10 544
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>-7 926 663</b>	<b>-3 519 492</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-2 029 733</b>	<b>-1 614 333</b>
<b>Produits financiers</b>		
Autres produits financiers	1 046 095	8 156
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>1 046 095</b>	<b>8 156</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-93 121	-183 678
Autres charges financières	-148 836	-186 545
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>-241 956</b>	<b>-370 223</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>804 139</b>	<b>-362 067</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>-46</b>	<b>0</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>-46</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>15 806 330</b>	<b>10 816 677</b>

# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

## Informations sur les règles générales d'évaluation

Au cours de l'exercice, les autres méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition + frais et accessoires. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement ANC 2016-03, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

### 1 - Faits significatifs

Au cours de l'exercice 2023, FRUCTIRÉGIONS EUROPE a cédé 1 actif pour un montant de 215 k€.

Au cours de l'exercice 2023, FRUCTIRÉGIONS EUROPE a acquis 2 actifs Espagnols en indivision pour 41 071 k€.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 Janvier 2020, la SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE a adopté la variabilité de son Capital. À ce titre, en 2023 la collecte nette correspondante s'élève à 42 115 449 € prime d'émission incluse. Les fonds correspondants ont été entièrement appelés et versés. Cette augmentation du capital a généré une commission de souscription acquise à la Société de gestion de 12 % TTC depuis le 1<sup>er</sup> février 2023 (auparavant 9,03 % TTC), au taux de TVA en vigueur, pour un montant hors taxes de 5 069 036,32 €, constatée dans les comptes de l'exercice 2023.

### 2 - Informations sur les règles générales d'évaluation

#### a) La valeur vénale des immeubles locatifs

Les expertises sont effectuées une fois tous les cinq ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société CUSHMAN & WAKEFIELD, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 15 juin 2021 pour une durée de 5 ans.

Au titre de l'exercice écoulé, CUSHMAN & WAKEFIELD a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus et à une expertise de base pour les immeubles acquis dans l'année.

Conformément à l'avis COB-CNCC d'octobre 1995, les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

- **méthode dite « par comparaison »** : elle est réalisée en affectant un prix au m<sup>2</sup> aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués ;
- **méthode dite « par le revenu »** : elle est réalisée par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble.

#### b) La valorisation des titres de participations détenus

Les titres de participations de sociétés contrôlées figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits à leur valeur d'apport ou coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). L'ANR repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propres par FRUCTIRÉGIONS EUROPE ;
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

#### c) La valorisation des VMP

Le montant estimé dans l'état du patrimoine des VMP est celui transmis par la banque au 31 décembre 2023.

### 3 - Informations diverses

#### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

##### Placements immobiliers

##### Immobilisations locatives

##### Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, hors frais et taxe, augmenté, le cas échéant, des travaux ayant le caractère d'immobilisations ; il ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

##### Agencements et installations

Figurent dans ce poste les aménagements, amortissables ou non amortissables réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation.

## Autres actifs et passifs d'exploitation

### Actifs immobilisés

Les immobilisations financières concernent des dépôts et cautionnements.

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer ;
- des créances sur l'État ;
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété, sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non-recouvrement à partir du montant HT de la créance, sous déduction du dépôt de garantie ;
- des créances sur cessions d'immeubles.

Les valeurs de placement et disponibilités intègrent la contrepartie des dépôts de garantie, reçus des locataires et des provisions ayant la nature de capitaux propres ainsi que le fonds de roulement et les fonds disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées en comptes à terme et certificats de dépôt à taux fixe et/ou à taux variable.

### Provisions générales pour risques et charges

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Une provision pour 200 000,00 € a été constatée pour cet exercice.

### Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE)

La PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretien nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

Le résultat des cessions dégagé tient compte désormais de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé.



### Dettes financières

Ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux ainsi que l'emprunt.

### Dettes d'exploitation

Ce poste comprend principalement les provisions pour charges réglées par les locataires, le montant des situations des fournisseurs en cours de règlement qui se rapportent à des travaux effectués ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor public.

### Dettes diverses

Sont regroupées les charges à payer et provisions à verser aux syndicats et le résultat qui sera distribué au titre de l'exercice.

### **Capitaux propres comptables**

Ils correspondent à l'actif net.

**La Valeur estimée du patrimoine** est la valeur de réalisation. Pour les immeubles acquis en VEFA, la valeur estimée a été évaluée en fonction du montant des fonds versés après une estimation de la valeur de l'immeuble par l'expert.

### **TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice.

Les prélèvements sur primes d'émission comprennent les commissions de souscription sur augmentations de capital, les frais d'acquisitions des immeubles et la commission d'arrangement de l'emprunt.

Suite aux modifications de l'imposition des plus-values dégagées sur les cessions d'immeubles, il a été décidé de comptabiliser l'impôt dû en moins du compte plus-values de cession conformément à la modification statutaire intervenue lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2004. De même, les honoraires d'arbitrage versés lors des cessions sont comptabilisés dans le compte « Plus-values ».

La commission d'arrangement de l'emprunt a été prélevée sur la prime d'émission.

Les frais d'acquisitions des immeubles, calculés sur la fraction des immeubles acquis par emprunt, sont imputés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription liées aux augmentations de capital ne sont comptabilisées qu'au moment où 75 % de la collecte prévue est atteint.

### **COMPTE DE RÉSULTAT**

#### **Produits de l'activité immobilière**

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance et les charges locatives et contractuelles refacturées. Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont compensées par des montants identiques figurant en charges.

#### **Autres produits d'exploitation**

Ce poste est constitué des reprises de provisions de toute nature hormis les reprises de PGE.

### **Produits financiers**

Ils correspondent aux intérêts générés par les comptes à terme, objet des placements de trésorerie, ainsi que les intérêts de retard.

### **Charges immobilières**

Elles comprennent les charges d'entretien et de grosses réparations effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine immobilier (honoraires de commercialisation, taxes bureaux, taxes foncières notamment).

### **Charges d'exploitation**

Elles sont principalement composées des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la Société de gestion perçoit 8,70 % sur le montant des loyers HT, des produits locatifs annexes et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

Ces charges comprennent également les commissions d'arbitrage.

### **Charges financières**

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt.

### **Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance**

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif, s'élève à 11 874,10 € sur l'exercice.

## **4 - Événements post-clôture**

Le taux d'inflation en 2023 se maintient à un niveau assez élevé (4,9 %).

Le taux de refinancement de la BCE a été relevé pour la dixième fois depuis juillet 2022, ce qui le porte à 4,50 % en 2023.

Les taux d'emprunt en 2023 se sont situés entre 4 et 4,50 %. Ces faits ont mécaniquement eu un effet baissier de la valeur d'expertise.

## Immobilisations locatives au 31 décembre 2023 (en €)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	203 856 361	41 189 433	514 922	244 530 871
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	4 932 363	2 496 014	2 108 476	5 319 901
Immobilisations en cours	1 923 278	2 097 667	2 215 874	1 805 071
<b>Total</b>	<b>210 712 002</b>	<b>45 783 114</b>	<b>4 839 273</b>	<b>251 655 843</b>

## Ventilation des immeubles en cours 2023 (en €)

Ventilation par nature (valeur brute)	Début d'exercice 2023	Acquisitions	Cessions	Fin de l'exercice 2023
Immobilisations en cours de construction				
Autres	1 923 278	2 097 667	2 215 874	1 805 071
<b>Total</b>	<b>1 923 278</b>	<b>2 097 667</b>	<b>2 215 874</b>	<b>1 805 071</b>

## Immobilisations financières contrôlées - clôture au 31 décembre 2023 (en €)

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	67 238 199	48 730 315	67 238 199	57 573 149
<b>Total général</b>	<b>67 238 199</b>	<b>48 730 315</b>	<b>67 238 199</b>	<b>57 573 149</b>

FRUCTIRÉGIONS EUROPE détient 4 346 450 parts sociales dans la SCI TOUR PRISMA.

Le capital social de la SCI TOUR PRISMA est fixé à la somme de 71 724 287 €, il est divisé en 47 187 031 parts sociales. FRUCTIRÉGIONS EUROPE détient 5 193 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 7.

Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 7 est fixé à la somme de 23 288 000 €, il est divisé en 23 288 parts sociales.

	SCI TOUR PRISMA	SCI PLACEMENT CILOGER 7	TOTAUX
Année d'acquisition	2018	2020	
Pourcentage de détention	9,21 %	22,30 %	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Tour Prisma - La Défense	Cologne - Brême - Hambourg	
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	
Surface en m <sup>2</sup>	2 150	9 756	<b>11 906</b>
Prix d'acquisition des titres	19 649 495	47 588 704	<b>67 238 199</b>
Compte courant	0	0	<b>0</b>
Droits d'enregistrement	595 971	0	<b>595 971</b>
Coûts d'acquisition	20 245 466	47 588 704	<b>67 834 170</b>
Actif net réévalué	10 206 103	38 524 213	<b>48 730 315</b>

## Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2023

Pour chaque immeuble locatif sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagement effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>
Biot	6410	PA de Sophia-Antipolis - Green Side I - 400, avenue de Roumanille	PR
Marseille	13002	19/21, rue Mires et boulevard de Paris	PR
Marseille	13002	18/20, La Canebière	PR
Marseille	13011	Parc de la Roseraie - 16, traverse de Buzine - Bât. B1	PR
Aix-en-Provence	13090	1330 av Jean Guillaibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B10	PR
Aix-en-Provence	13090	1330 av Jean Guillaibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B09	PR
Toulouse	31000	Parc de Candie - 23, avenue Champollion	PR
Toulouse	31000	Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D 7, rue Parmentier	PR
Toulouse	31100	12, rue Michel Labrousse - Bât. 6	PR
Toulouse	31100	12, rue Michel Labrousse - Bât. 4	PR
Balma	31130	75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (1 <sup>er</sup> et 4 <sup>e</sup> )	PR
Toulouse	31200	3, chemin des Daturas	PR
Bordeaux	33000	1, place Ravezies et boulevard Godard	PR
Mérignac	33700	3, allée Pierre Gilles de Gennes	PR
Mérignac	33700	6, allée Pierre Gilles de Gennes	PR
Montpellier	34000	183, avenue Henri Becquerel	PR
Rennes	35000	Parking Mercure - 5, rue Paul-Louis Courier	PR
Nantes	44000	Atlantica I - 75, rue des Français Libres	PR
Nantes	44300	Technoparc de l'Aubinière - Bât. 10 - 10, impasse des Jades	PR
Carquefou	44470	5 rue l'Hôtellerie	PR
Saint-Herblain	44800	Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa	PR
Metz	57000	12, rue du Petit Paris	PR
Lille	59000	7, boulevard Louis XIV	PR
Wasquehal	59290	Château Blanc 2 - Bât. 2 - 20, allée du Château Blanc	PR
Villeneuve-d'Ascq	59650	14, rue Héloïse - Parc scientifique de la Haute-Borne - Europarc - B5	PR
Villeneuve-d'Ascq	59650	Rue de l'Harmonie - Parc scientifique de la Haute-Borne - Bât. D	PR
Villeneuve-d'Ascq	59650	Rue de l'Harmonie - Parc scientifique de la Haute-Borne - Bât. E	PR
Strasbourg	67000	11, rue Jacob Meyer	PR
Strasbourg	67000	Le Sébastopol - 3, quai Kléber	PR
Strasbourg	67000	202, route de Colmar	PR
Schiltigheim	67300	1, rue de La Haye	PR
Schiltigheim	67300	Espace européen de l'Entreprise - 1, allée d'Helsinki	PR
Schiltigheim	67300	Espace européen de l'Entreprise - 14, avenue de l'Europe 17, rue de La Haye	PR
Lyon	69003	20, rue de La Villette	PR
Lyon	69003	97, cours Gambetta	PR
Lyon	69003	97, cours Gambetta	PR
Écully	69130	1, chemin Jean-Marie Vianney	PR
Saint-Priest	69800	Parc technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. A1	PR
Saint-Priest	69800	Parc technologique de Lyon - 4, place Berthe Morisot - Bât. A3	PR
Saint-Priest	69800	Parc technologique de Lyon - 6, place Berthe Morisot	PR
Massy	91300	1, rue Victor Basch	IDF
Massy	91300	25, avenue Carnot	IDF
Boulogne-Billancourt	92100	63, rue de l'Est	IDF
Suresnes	92150	22, rue Nieuport	IDF
Suresnes	92150	31/35, rue Gambetta	IDF
Gennevilliers	92230	9/11, allée des Pierres Mayettes	IDF
Asnières-sur-Seine	92600	163, quai du Docteur Dervaux	IDF
Roissy-en-France	95700	ZI Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. E - 165, avenue du Bois de la Pie	IDF
<b>Total bureaux</b>			
Marseille	13002	101/105, boulevard de Paris et rue Melchior Guinot	PR
Plerin	22190	Rue du Pont	PR
Nantes	44000	Place Graslin - 1, rue Gresset	PR
Lille	59000	7, rue Nationale	PR
Salinas (Espagne - Navarra)	31191	Parque comercial Galaria - La Morea	Espagne
Madrid (Espagne)	28521	Rivas Futura retail park	Espagne
Alicante (Espagne)	03015	Vistahermosa retail park	Espagne
<b>Total locaux commerciaux</b>			
Balma	31130	ZI de Vidailhan - 10, rue des Frères Peugeot	PR
Mions	69780	ZA de la Pesselière - 7, rue de Vaucanson - Bât. C	PR
<b>Total locaux d'activité</b>			
<b>Total général</b>			

(1) IDF : Île-de-France - PR : Province.



Surface totale en m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2023	Prix de revient 2022
1 637	1999	2 073 307	144 424	2 217 731	2 073 307
449	2013	1 600 000	-	1 600 000	1 600 000
2 546	2016	9 690 000	457 986	10 147 986	9 776 080
1 100	2008	2 370 000	41 526	2 411 526	2 411 526
1 169	2001	1 485 113	369 988	1 855 101	1 854 777
981	2001	1 227 215	191 244	1 418 459	1 418 459
1 960	1996	945 184	104 756	1 049 940	1 049 940
2 194	1999	2 439 184	40 725	2 479 909	2 543 186
671	2000	725 631	318	725 949	727 227
1 201	2004	1 578 450	35 805	1 614 255	1 608 469
2 931	2007	6 450 000	71 000	6 521 000	6 521 000
4 014	2013	6 473 442	21 294	6 494 736	6 494 736
4 588	2011	11 000 000	64 367	11 064 367	11 064 367
2 100	2010	3 585 000	3 880	3 588 880	3 588 880
817	2010	1 340 000	75 563	1 415 563	1 340 000
2 416	2012	4 915 756	23 980	4 939 736	4 939 736
	1996	152 449	-	152 449	152 449
4 097	1996	5 974 888	85 406	6 060 294	6 062 381
749	2000	861 337	-	861 337	861 337
2 827	1996	1 981 837	286 465	2 268 302	2 377 771
2 246	2005	3 136 500	69 288	3 205 788	3 205 788
2 155	2017	5 692 859	181 762	5 874 622	5 937 951
1 963	1996	2 202 888	10 348	2 213 236	2 224 893
2 601	2005	4 326 317	22 230	4 348 547	4 435 638
1 162	2005	1 805 000	6 955	1 811 955	1 811 955
1 453	2015	3 198 709	-	3 198 709	3 207 753
1 453	2015	3 050 880	-	3 050 880	3 062 753
1 932	1996	1 692 184	295 788	1 987 972	1 987 972
Vendu le 29 juin 2023		-	-	-	251 636
258	1996	294 426	-	294 426	294 426
1 171	2006	2 160 000	1 944	2 161 944	2 161 944
1 338	2006	2 150 000	112 035	2 262 035	2 262 035
1 671	2009	2 990 000	-	2 990 000	2 990 000
2 464	2 006	8 480 134	205 898	8 686 033	8 827 279
1 103	1996	1 280 572	22 899	1 303 470	1 328 370
	2004	330 500	-	330 500	330 500
3 082	2004	5 240 000	169 236	5 409 236	5 409 236
1 010	2004	1 690 271	28 127	1 718 399	1 717 716
1 205	2005	2 034 761	-	2 034 761	2 034 761
1 898	2006	3 407 492	32 269	3 439 761	3 439 761
3 616	2019	15 013 458	4 445	15 017 903	15 013 458
2 401	2019	15 079 598	-	15 079 598	15 079 598
755	1996	1 600 715	865 420	2 466 135	2 503 958
923	1996	1 166 235	202 976	1 369 211	1 373 157
1 812	2006	3 800 000	1 135 701	4 935 701	4 937 208
3 407	2014	7 362 351	759 111	8 121 462	8 085 989
1 976	2010	10 010 000	-	10 010 000	10 010 000
1 530	1996	1 628 332	673 138	2 301 471	2 340 191
<b>85 030</b>		<b>177 692 975</b>	<b>6 818 300</b>	<b>184 511 275</b>	<b>184 731 555</b>
490	2013	1 800 000	-	1 800 000	1 800 000
4 437	2014	5 508 000	-	5 508 000	5 508 000
287	1996	472 592	-	472 592	472 592
377	1996	363 395	12 446	375 841	375 841
4 108	2018	11 673 073	-	11 673 073	11 673 073
11 662	2023	23 596 820	-	23 596 820	-
10 662	2023	17 531 491	-	17 531 491	-
<b>32 024</b>		<b>60 945 370</b>	<b>12 446</b>	<b>60 957 816</b>	<b>19 829 506</b>
816	1996	228 674	8 735	237 408	237 408
7 750	2005	5 663 852	285 491	5 949 343	5 913 533
<b>8 566</b>		<b>5 892 526</b>	<b>294 226</b>	<b>6 186 751</b>	<b>6 150 941</b>
<b>125 620</b>		<b>244 530 871</b>	<b>7 124 972</b>	<b>251 655 843</b>	<b>210 712 002</b>

## État des créances et des dettes au 31 décembre 2023 (en €)

Créances	31/12/2023	31/12/2022	Dettes	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	1 737 398	1 364 738	Emprunt	29 000 000	25 000 000
Charges locatives	1 515 477	836 359	Intérêts courus sur emprunt	326 246	129 238
			Dépôts reçus	3 621 971	3 351 645
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>3 252 875</b>	<b>2 201 097</b>	<b>Dettes financières</b>	<b>32 948 217</b>	<b>28 480 883</b>
			Locataires créditeurs	785 468	638 646
Créances fiscales	1 254 364	476 575	Provisions charges locatives	9 063 953	9 088 835
Fournisseurs débiteurs	2 310 190	3 500 025	Gérants	0	261 501
Syndics	12 303 647	11 601 831	Fournisseurs	3 269 353	2 557 191
Autres débiteurs	1 818 374	3 409 127	Dettes fiscales	810 802	617 652
<b>Autres créances</b>	<b>17 686 575</b>	<b>18 987 557</b>	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>13 929 576</b>	<b>13 163 824</b>
Provisions pour locataires douteux	-1 350 579	-1 253 922	Autres dettes d'exploitation	3 633 138	2 280 038
			Associés	6 756 501	6 673 299
<b>Provisions pour dépréciation des créances</b>	<b>-1 350 579</b>	<b>-1 253 922</b>	<b>Dettes diverses</b>	<b>10 389 640</b>	<b>8 953 337</b>
<b>Total général</b>	<b>19 588 871</b>	<b>19 934 732</b>	<b>Total général</b>	<b>57 267 433</b>	<b>50 598 043</b>

## État des provisions au 31 décembre 2023 (en €)

Provisions	Au 31/12/2022	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2023
Provisions liées aux placements immobiliers					
Gros entretien	1 832 546	0	1 678 951	60 895	92 700
Risques et charges	200 000	0	0	0	200 000
Créances douteuses	1 253 922	187 114	90 458	0	1 350 579
<b>Total</b>	<b>3 286 468</b>	<b>187 114</b>	<b>1 769 408</b>	<b>60 895</b>	<b>1 643 279</b>

## Provision pour gros entretien au 31 décembre 2023 (en €)

Montant provision 01/01/2023	Dotation		Reprise		Montant provision 2023
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/23	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	
1 832 546	0	0	0	1 739 846	92 700
		0		1 739 846	

	Montant provision 01/01/2023	Durée	Montant provision 31/12/2023
Dépenses prévisionnelles sur N+1	495 750	5	20 000
Dépenses prévisionnelles sur N+2	827 200	4	8 700
Dépenses prévisionnelles sur N+3	351 516	3	0
Dépenses prévisionnelles sur N+4	118 720	2	52 000
Dépenses prévisionnelles sur N+5	39 360	1	12 000
<b>Total</b>	<b>1 832 546</b>		<b>92 700</b>

## Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2023 (en €)

Charges immobilières non récupérables	2023	2022
Impôts & taxes non récupérables	195 434	158 942
Travaux - Remise en état	713 633	353 032
Charges non récupérables	1 005 211	938 839
Pertes sur créances irrécouvrables	-	1 290
Dotations pour créances douteuses	187 114	255 036
<b>Total des charges immobilières</b>	<b>2 101 392</b>	<b>1 707 139</b>
Charges immobilières récupérables	2023	2022
Impôts & taxes diverses	1 876 905	2 026 600
Charges immobilières refacturables	3 131 899	2 843 757
Autres charges refacturables	57 058	50 713
<b>Total des charges immobilières récupérables</b>	<b>5 065 862</b>	<b>4 921 071</b>
Charges d'exploitation	2023	2022
Honoraires Commissaires aux comptes	22 476	23 576
Honoraires notaires	6 227	0
Honoraires Dépositaire	12 000	13 000
Frais d'acquisition des immeubles	803 392	0
Frais de cession des immeubles	12 900	99 300
Autres frais	112 414	192 180
Contribution économique territoriale	59 263	122 509
Impôt sur les revenus étrangers	157 897	60 418
<b>Total des honoraires &amp; autres frais</b>	<b>1 186 569</b>	<b>510 982</b>
Diverses charges d'exploitation	2023	2022
Indemnisation du Conseil de surveillance	24 000	24 000
Charges diverses	76	-59
<b>Total diverses charges d'exploitation</b>	<b>24 076</b>	<b>23 941</b>
Commissions versées à la Société de gestion	2023	2022
Commissions de gestion	1 641 606	1 338 959
Commissions sur arbitrages	5 375	67 499
Commissions de souscription	5 069 036	1 567 567
<b>Total des commissions de la Société de gestion</b>	<b>6 716 018</b>	<b>2 974 024</b>

## Décomposition des emprunts - clôture au 31 décembre 2023 (en €)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>Emprunt à taux fixe</b>	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
<b>Emprunt à taux variable</b>	29 000 000	-	-	29 000 000
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	29 000 000	-	-	29 000 000
<b>Total</b>	<b>29 000 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29 000 000</b>

Ventilation par nature d'actifs	Exercice 2023	Exercice 2022
Emprunts immobiliers	29 000 000	25 000 000
Autres emprunts	-	-
<b>Total</b>	<b>29 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

## Financement 2023 (en €)

Au 31/12/2023, cet emprunt a été utilisé comme suit :	
Montant de la dette totale	40 000 000
Montant tiré au 31/12/2023	29 000 000
Intérêts sur tirage	11 693
Commissions de non-utilisation	81 428
Étalement du CAP	148 836
Intérêts swap	-
Facilité de caisse	-
Ratio LTV < 25 %	Respecté
Ratio ICR > 300 %	Respecté

## Engagements hors bilan 2023 (en €)

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Engagements reçus</b>		
Ligne de crédit non tirée	11 000 000	15 000 000
CAP	2 354 363	3 774 922
<b>Garanties données</b>		
Promesse d'affectation hypothécaire	40 400 000	-
<b>Aval, caution</b>		
Cautions reçues des locataires	1 589 561	930 063



## 03 - LES AUTRES INFORMATIONS

### ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS SUR LES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	12,72	72,32 %	12,13	88,57 %	11,77	83,53 %	10,89	85,59 %	10,91	65,16 %
Produits financiers avant P. L.	0,85	4,82 %	0,75	5,49 %	0,92	6,54 %	0,51	4,01 %	1,77	10,58 %
Produits divers	4,02	22,84 %	0,81	5,94 %	1,40	9,97 %	1,32	10,35 %	4,07	24,28 %
<b>Total</b>	<b>17,59</b>	<b>100,00 %</b>	<b>13,69</b>	<b>100,00 %</b>	<b>14,09</b>	<b>100,00 %</b>	<b>12,72</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16,75</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges</b>										
Commissions de gestion	4,15	23,60 %	1,93	14,09 %	2,49	17,70 %	2,26	17,74 %	4,63	27,64 %
Autres frais de gestion	1,91	10,86 %	0,69	5,05 %	1,22	8,65 %	0,69	5,41 %	1,00	5,99 %
Entretien du Patrimoine	0,72	4,07 %	0,16	1,13 %	0,48	3,37 %	0,27	2,12 %	0,53	3,14 %
Charges locatives non récupérables	0,87	4,94 %	0,60	4,37 %	0,52	3,71 %	0,83	6,56 %	0,83	4,94 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>7,65</b>	<b>43,47 %</b>	<b>3,38</b>	<b>24,64 %</b>	<b>4,71</b>	<b>33,42 %</b>	<b>4,05</b>	<b>31,83 %</b>	<b>6,99</b>	<b>41,71 %</b>
<b>Amortissements nets</b>										
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>Provisions nettes</b>										
Pour travaux	0,23	1,31 %	0,25	1,81 %	0,28	1,99 %	0,31	2,41 %	-1,20	-7,16 %
Autres	0,04	0,25 %	0,54	3,93 %	0,14	1,02 %	0,15	1,16 %	0,07	0,40 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,27</b>	<b>1,56 %</b>	<b>0,79</b>	<b>5,74 %</b>	<b>0,43</b>	<b>3,02 %</b>	<b>0,46</b>	<b>3,58 %</b>	<b>-1,13</b>	<b>-6,77 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>7,92</b>	<b>45,03 %</b>	<b>4,17</b>	<b>30,38 %</b>	<b>5,14</b>	<b>36,44 %</b>	<b>4,51</b>	<b>35,41 %</b>	<b>5,86</b>	<b>34,94 %</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>9,67</b>	<b>55,06 %</b>	<b>9,52</b>	<b>69,56 %</b>	<b>8,96</b>	<b>63,62 %</b>	<b>8,21</b>	<b>64,57 %</b>	<b>10,89</b>	<b>65,04 %</b>
Variation du report à nouveau	0,53	-2,94 %	0,52	3,81 %	-0,04	-0,26 %	-0,79	-6,19 %	0,99	5,93 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	10,20	58,00 %	9,00	65,75 %	9,00	63,88 %	9,00	70,76 %	9,90	59,11 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	10,20	58,00 %	9,00	65,75 %	9,00	63,88 %	9,00	70,75 %	9,69	57,85 %

# INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

## Gestion de la liquidité

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE.

AEW dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.

Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la Société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5 % de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100 % de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est habituellement estimé à environ 5 mois. Néanmoins, dans un contexte de fort ralentissement des transactions sur les différents marchés immobiliers, il pourrait être sensiblement supérieur.

## Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion de portefeuille pour gérer ces risques

La SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel. Dans ce contexte les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

## Les informations sur les rémunérations (« AIFM »)

Les éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération du personnel d'AEW sont les suivants :

- rémunérations fixes 2023 versées à l'ensemble des collaborateurs : 21 933 945 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2023 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 142 896 €.

L'effectif total en 2023 était de 314 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risques d'AEW et/ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait en 2023 à 26 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2023 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 4 836 875 € ;
- autres personnels identifiés : 850 692 €.

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013 ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

## Effet de levier

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition :

- **la méthode dite « brute »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers ;
- **la méthode dite de « l'engagement »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

<b>Levier selon méthode brute</b>	=	121 %
<b>Levier selon méthode engagement</b>	=	111 %

## Experts immobiliers

Les experts immobiliers de la SCPI agissent en tant qu'experts externes en évaluation immobilière. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

- Expert en Évaluation  
CUSHMAN & WAKEFIELD  
Responsabilité à hauteur de 1 500 000 € maximum

# INFORMATIONS REQUISES PAR LES RÈGLEMENTS UE 2019/2088 ET UE 2020/852 DIT « TAXONOMIE »

Dénomination du produit : SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE

Identifiant d'entité juridique : 969500E8V6KI4WN88022

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

### Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif environnemental** : \_\_\_ %

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif social** : \_\_\_ %

Non

Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de \_ % d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, **mais n'a pas réalisé d'investissements durables**

### Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les caractéristiques environnementales promues par la SCPI sont les suivantes :

- **réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, de 40 % avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue**  
Toutes les nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit énergétique et un plan d'action énergétique a été défini à l'acquisition, permettant de réduire les consommations de 40 % d'ici à 2030. Les actions d'économie d'énergie étant intégrées au plan de travaux sont réalisées progressivement.
- **réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution des sols**  
100 % des nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit environnemental. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action ont été définis.

### ● amélioration de la performance ESG globale en exploitation

Toutes les nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit ESG et, le cas échéant, d'un plan d'action ESG. Le suivi de la performance ESG sera réalisé en phase d'exploitation pour ces nouveaux actifs.

Les caractéristiques environnementales promues par le produit financier contribuent aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 du règlement taxonomie suivants :

- atténuation du changement climatique ;
- prévention et réduction de la pollution.

## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Thème	Indicateur	Valeur 2022	Unité	Valeur 2023	Unité
Énergie	% bâtiments tertiaires de plus de 1000 m <sup>2</sup> avec audit énergétique*	0	%	41	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1000 m <sup>2</sup> avec audit énergétique et plan d'action énergétique*	0	%	41	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques*	0	%	0	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1**	100	%	100	%
	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 et plan d'action nécessaire défini**	100	%	100	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	85,33	%	94	%

\* Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 80 % des actifs du fonds en valeur.

\*\* Périmètre couvert : acquisition de l'année 2022.

### ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Les indicateurs de l'année précédente sont présentés ci-dessus.

**Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?**

Non applicable.

**Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Non applicable.

*- Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

Non applicable.

*- Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?*

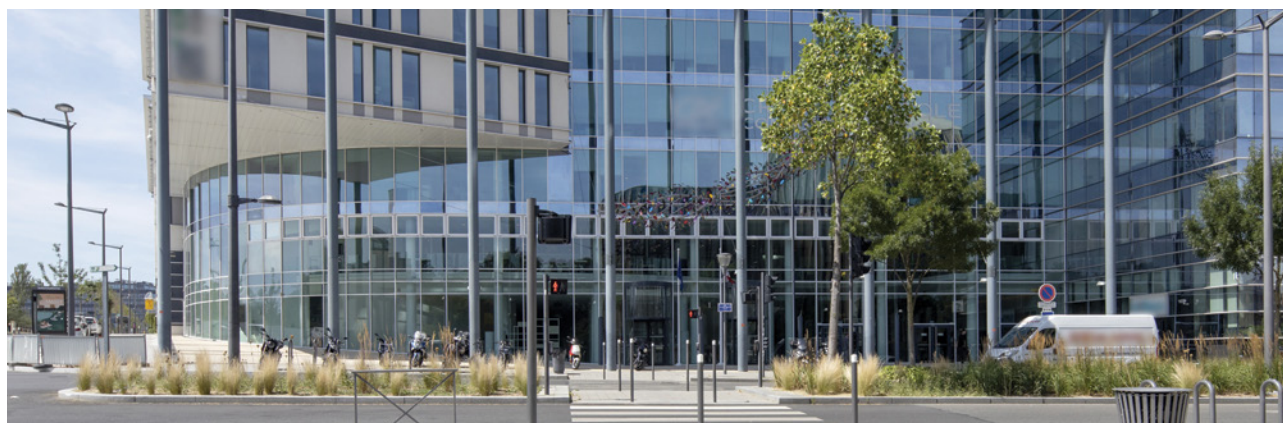
Non applicable.

### Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Durant l'année 2023, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

- lors de l'acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui ont permis d'identifier les principaux risques environnementaux éventuels, et de définir, si besoin les plans d'action permettant de les réduire ;
- en gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action ESG.

Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés dans l'annexe « Modèle de déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité » jointe au rapport annuel du fonds.





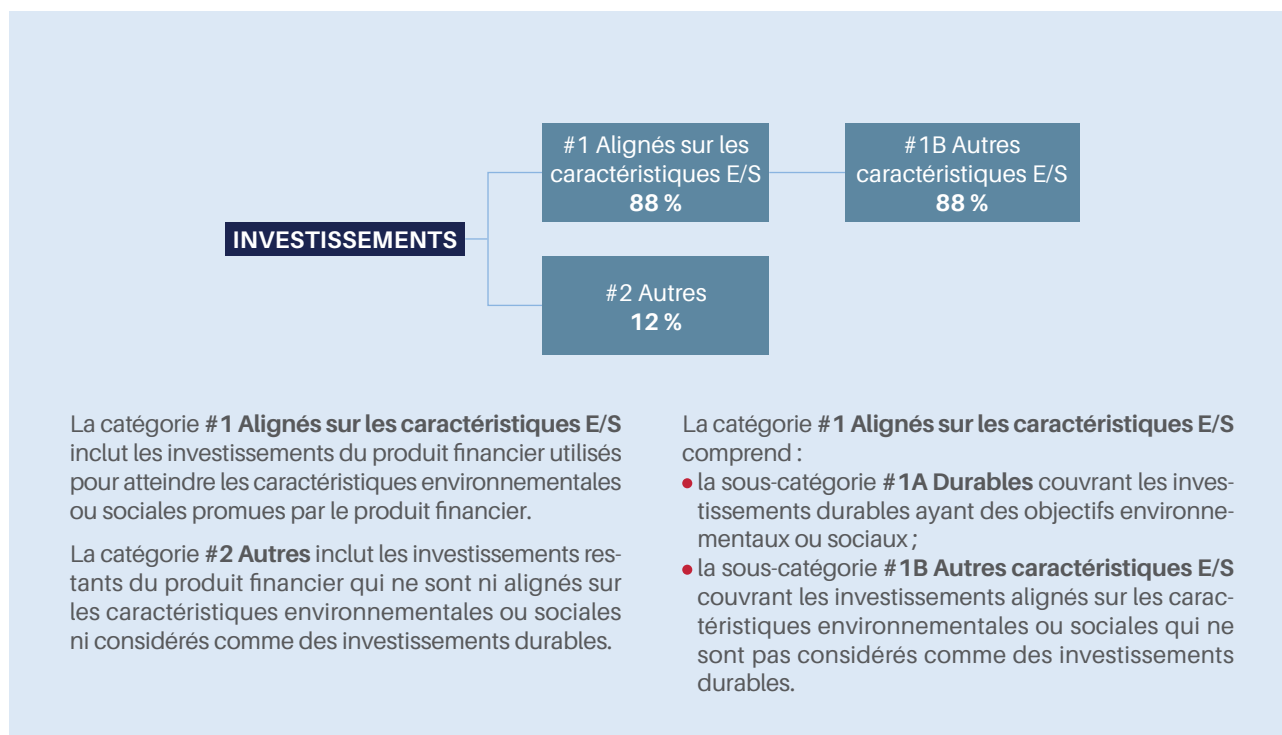
## Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La SCPI a réalisé 1 investissement au cours de l'année 2023.

Investissement	Secteur	% d'actifs	Pays
Rivas Futura	Commerce	8,3 %	Espagne
Vistahermosa	Commerce	6,5 %	Espagne
DE - Hamburg, Frankenstraße	Bureau	4,7 %	Allemagne

## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

### Quelle était l'allocation des actifs ?



La part des investissements du fonds **alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1)** est de **88 %**.

### Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été réalisés dans les secteurs suivants :

- actifs immobiliers : bureau, logistique, parking et commerce.

## Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE <sup>(1)</sup> ?

Oui

Dans le gaz fossile

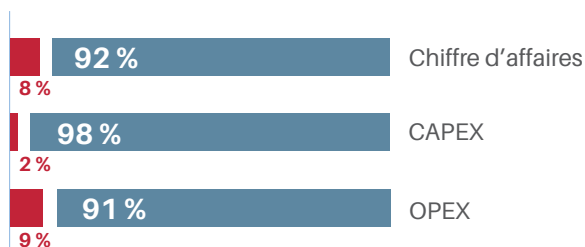
Dans l'énergie nucléaire

Non

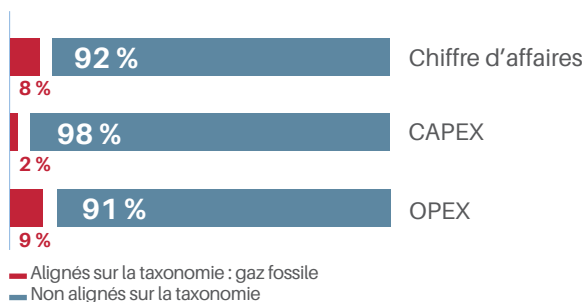
(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en rouge le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

#### Alignement des investissements sur la taxonomie, obligations souveraines incluses\*



#### Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines\*



Ce graphique représente 100 % des investissements totaux.

\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

#### Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.

#### Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable.

#### Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Non applicable.

#### Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable.

#### Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Ces investissements correspondent aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par la SCPI, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables. Il n'existe pas de garanties minimales pour ces investissements.

#### Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Les mesures prises pour respecter les caractéristiques environnementales sont les suivantes :

- mise en place de systèmes de suivi des consommations énergétiques ;
- réalisation éventuellement d'audits énergétiques ;
- l'acquisition, réalisations d'audits techniques, d'audits environnementaux, d'audits ESG ;
- définition si besoin de plans d'action énergétiques et ESG ;
- gestion, mise en œuvre des éventuels plans d'action.

#### Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Non applicable.

#### En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

#### Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les indices de l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

#### Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

#### Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

# DÉCLARATION DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ « SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR) »

## Tableau 1 - Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité Acteur des marchés financiers : SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE - LEI : 969500E8V6KI4WN88022

### Résumé

La SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de la SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023.

Le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que :

- l'efficacité énergétique ;
- les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles ;
- la biodiversité (artificialisation des sols).

Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par le fonds, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts.

Conformément à l'article 11 du règlement SFDR, les informations afférentes seront divulguées dans le rapport annuel du fonds, visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.

### Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse :

<https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>



## Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences année 2023	Incidences année 2022	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	15 %	0 %	Il n'y a pas d'actif hébergeant des activités fossiles	-
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	85,6 %*	88,1 %	S'agissant d'immeubles existants, le seuil DPE B correspondant aux actifs efficaces est très exigeant ce qui explique le faible taux	La performance énergétique des immeubles est améliorée régulièrement à l'aide de plans d'action énergétique  Pour les immeubles tertiaires anciens de plus de 1 000 m <sup>2</sup> un objectif d'économie d'énergie de 40 % à 2030 est fixé

\* Taux de couverture réel : 70,5 % des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (actif inefficace) a été retenue.

### Autres indicateurs relatifs aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

L'indicateur supplémentaire retenu est la biodiversité avec le calcul du taux d'artificialisation des sols du fonds selon la formule suivante :

- part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs.

### Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

### Politiques d'engagement

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

### Références aux normes internationales

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

### Comparaison historique

Non applicable.

Tableau 2 - Indicateurs climatiques, et autres indicateurs liés à l'environnement, supplémentaires

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

Incidence négative sur la durabilité	Incidence négative sur des facteurs de durabilité (qualitative ou quantitative)	Élément de mesure	Incidences année 2023	Incidences année 2022	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers	Non retenu		-	-
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers			-	-
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers			-	-
		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers			-	-
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	Non retenu		-	-
Déchets	20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets	Non retenu		-	-
Consommation de ressources	21. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes	Non retenu		-	-
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	88 %	86 %	-	-

## 04 - ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

La gérance de la SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la « directive européenne AIFM » le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité ;
- séparation effective des fonctions des collaborateurs ;
- optimisation de la sécurité des opérations ;
- couverture globale des procédures opérationnelles ;
- suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs :

- **le contrôle de premier niveau** est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle ;
- **le contrôle permanent (deuxième niveau)** est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles ;
- **le contrôle ponctuel (troisième niveau)** est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW.



# 05 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Agissant dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de FRUCTIRÉGIONS EUROPE clos le 31 décembre 2023.

Durant l'exercice 2023, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises : les 21 mars et 1<sup>er</sup> décembre, afin d'examiner notamment les investissements et arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI et le marché des parts (augmentation de capital et marché secondaire).

Le 14 mars 2024, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2023 et de résolutions ordinaires et extraordinaires (notamment mécanisme de liquidité et stratégie d'investissement) pour la présente Assemblée Générale.

La Société de gestion nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

Dans un environnement géopolitique tendu et de taux d'intérêt élevés, les marchés immobiliers ont été fortement perturbés en 2023, avec notamment un ralentissement brutal des volumes d'investissement dans l'attente d'une baisse des prix opérée par les vendeurs et un ajustement concomitant des valorisations.

Les volumes de transactions se sont ainsi affichés en fortes baisses : de l'ordre de -40 % pour les investissements immobiliers institutionnels, -42 % pour les bureaux et -47 % pour l'immobilier commercial (après un rebond de +72 % en 2022).

Du côté des SCPI, la collecte s'est également contractée, de 34 % (7,7 Mds€, contre le record historique de 2022 à 11,63 Mds€).

Nombre de SCPI à capital variable ont été contraintes, tant pour des raisons réglementaires (consécutivement à la baisse des valeurs d'expertise) que commerciales, de baisser leur prix. FRUCTIRÉGIONS EUROPE n'a pas échappé à la nécessité de modifier à la baisse le prix de la part de 9,9 %, le 1<sup>er</sup> septembre 2023.

Néanmoins, les premiers mois de 2024 reflètent des chiffres de l'inflation, qui semblent s'approcher des objectifs des banques centrales. Le maintien des taux directeurs à des niveaux élevés pesant sur les économies, il est probable que les principales banques centrales réduisent leurs taux d'intérêt, même si le calendrier de cette baisse donne lieu à des opinions divergentes.

Un certain nombre de signaux laissent espérer une baisse des taux d'emprunt au second semestre 2024 et surtout en 2025, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier.

Quoi qu'il en soit, la première baisse des taux annoncera probablement le début d'une nouvelle phase du cycle économique et par là même immobilier.

## Collecte de capitaux

2023 constitue le troisième exercice complet de l'ouverture du capital de notre SCPI sous la forme de capital variable.

Notre capital a substantiellement augmenté en 2023 avec une collecte nette de 42 M€, soit le triple des deux années précédentes.

Cette collecte s'est cependant quasi intégralement produite au 1<sup>er</sup> trimestre, le reste de l'année ayant dû faire face à une décollecte.

Ainsi, au 31 décembre, un peu plus de 12 M€ sont en attente de retrait, ce qui représente presque 4 % de la capitalisation de notre SCPI, soit plus que ce qui est observable en moyenne sur l'ensemble des SCPI à capital variable (2,4 %).

Dans un contexte de marché fluctuant et anxiogène, l'Autorité des marchés financiers a demandé aux Sociétés de gestion d'ajuster les prix de souscription sans attendre les expertises de fin d'année.

AEW a ainsi diligenté une campagne d'expertise au 30 juin, campagne qui a entraîné un ajustement du prix de souscription de notre SCPI de 233 € à 210 € afin de respecter les contraintes réglementaires (fourchette de + ou - 10 % par rapport à la valeur de reconstitution).

Au vu de la surcote existant encore au 31 décembre, une nouvelle baisse substantielle a été décidée par la Société de gestion.

À cet égard, rappelons que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

La rémunération de la Société de gestion au titre de l'augmentation de capital s'établit à 5 069 036 € sur l'exercice 2023, dont une très large partie sert à commissionner les réseaux de distribution.

## Arbitrages et investissements

La Société de gestion, en accord avec votre Conseil de surveillance, a poursuivi sa politique d'arbitrage en se séparant d'actifs non stratégiques ou sur lesquels un risque a été décelé. Toutefois, dans un contexte de ralentissement des transactions immobilières et de baisse des prix, la Société de gestion a préféré surseoir temporairement aux ventes d'actifs programmées.

Ainsi, un seul petit actif de bureaux a été cédé durant l'exercice, pour un prix de vente de 215 k€, faisant ressortir une moins-value nette de 55 k€.

Nous prenons acte de la poursuite du programme des cessions qui vise à saisir des opportunités et adapter le patrimoine.

Nous prenons également acte de la distribution de plus-value proposée dans les résolutions. Au regard de la réserve de plus-values négative au 31 décembre 2023 (-875 k€), il faudra donc céder d'autres actifs en plus-value.

Côté investissement, notre SCPI a étoffé pour 41 M€ sa diversification européenne, grâce à l'acquisition de deux centres commerciaux qualitatifs en Espagne, conjointement avec 2 autres SCPI gérées par AEW.

FRUCTIRÉGIONS EUROPE présente ainsi en fin d'année un surinvestissement avoisinant 30 M€ (contre 24,5 M€ fin 2022 et 1,4 M€ fin 2021).

Par ailleurs, notre SCPI est engagée sur un emprunt bancaire de 29 M€, contre 25 M€ en début d'exercice. Elle peut accroître son endettement dans la mesure où la Société de gestion est autorisée à contracter des emprunts, dans la limite de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale, soit dans la limite de 65 M€ pour l'exercice 2023.

Néanmoins, notre SCPI n'échappe pas à la hausse des taux, ce qui rend pour le moment les acquisitions avec un effet de levier moins attractives (du moins celles qui correspondent à notre stratégie).

Votre Conseil de surveillance reste très attentif aux emprunts souscrits et aux investissements correspondants.

## Valeur du patrimoine

À l'occasion du Conseil de surveillance du 14 mars 2024, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2023 par CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de gestion.

Nous relevons que la valeur de réalisation, au 31 décembre 2023, est en contraction sensible, s'établissant par part à 164,17 € (-13 % par rapport au 31 décembre 2022).

L'expertise de notre patrimoine fait ressortir une valeur de 277,3 M€, en diminution de 1 % par rapport à 2022, mais en diminution de -14 % à périmètre constant, du fait de l'ajustement à la baisse des actifs immobiliers dans un contexte de hausse des taux d'intérêt et d'incertitudes économiques.

## Gestion immobilière

Votre Conseil s'est attaché à surveiller l'évolution de la gestion du patrimoine immobilier de notre Société.

La Société de gestion nous a, ainsi, fait part des décisions significatives prises dans ce domaine ainsi que des modifications apportées à la situation locative des immeubles.

L'activité locative est restée forte, avec environ 5 000 m<sup>2</sup> qui ont été négociés à la relocation et à la vente. Le différentiel négatif entre libérations et locations de 6 308 m<sup>2</sup> est en notre défaveur. Corollaire, le taux moyen d'occupation physique est passé de 90,94 % en 2022 à 89,34 %.

Néanmoins, toujours en moyenne annuelle, nous constatons une diminution du taux d'occupation financier, qui s'est établi à 90,37 % (versus 91,13 % en 2022 et 92,92 % en 2021). Nous avons demandé à la Société de gestion de tout faire pour louer nos locaux vacants.

Le Conseil de surveillance a délibéré sur ces questions et a procédé à de larges échanges avec la Société de gestion. Nous suivons particulièrement les efforts entrepris par la Société de gestion en vue d'améliorer le taux d'occupation de notre patrimoine et le faire revenir aux niveaux pré-Covid-19.

Au cours de l'exercice 2023, 714 k€ de travaux impactant le compte de résultat ont été réalisés, contre 353 k€ en 2022.

Par ailleurs, des gros travaux ont été portés en immobilisations, et donc sans impact sur le résultat, pour un montant de 1,3 M€.

## Résultat et distribution

Les comptes sociaux de FRUCTIRÉGIONS EUROPE qui vous sont présentés, après vérification et audit du Commissaire aux comptes, ont été examinés comme les années précédentes par votre Conseil de surveillance.

Le résultat s'établit à 15,8 M€, en nette expansion de 5 M€ (+46 %) par rapport à l'exercice précédent.

Globalement, les produits de l'année ont été stimulés par les revenus des immeubles détenus, qui ont progressé de 1,5 M€, une reprise sur provision pour gros entretien de 1,7 M€ et des produits financiers de +1,16 M€.

La distribution a été arrêtée à 9,90 € par part, un peu en dessous de 2022 et 2021 (10 €), mais sans distribution de plus-value (1,00 € en 2022 et 2021).

En tenant compte de cette distribution par part, le taux de distribution 2023 (calculé à partir du rapport entre la distribution brute et le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier) s'élève à 4,30 %.

Par ailleurs, nos réserves (report à nouveau) sont passées de 5 083 824 € à 7 103 924 € entre le début et la fin de l'exercice. Elles représentent 4 mois de distribution.

En l'état actuel des prévisions de résultat, la distribution 2024 devrait être relativement stable.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative de notre Société a atteint 1 641 606 € HT, soit 8,7 % des produits locatifs HT encaissés, conformément aux statuts.

## Conseil de surveillance

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de surveillance est de 16.

Il convient de relever que les mandats de 6 membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2023 : Messieurs Jean-Philippe RICHON, Hervé BONISCHOT, Dylan ESSAMIRY, Bruno NEREGOWSKI, Patrice PERNOT et la société SC H.F.B.B (représentée par M. Fabrice BONVIN).

Par ailleurs, M. Alain LANCON, atteint par la limite d'âge, ne peut se représenter. Nous le remercions vivement pour son implication dans la vie sociale de notre SCPI.

Nous avons décidé de ne pas renouveler son poste. Nous vous proposons donc d'abaisser de 16 à 15 le nombre de membres du Conseil de surveillance (résolution 17 de l'Assemblée Générale Extraordinaire).



Tous les membres sortants ont fait part de leur souhait de se représenter. Nous vous recommandons leur renouvellement.

La Société de gestion a par ailleurs enregistré les candidatures de 4 autres associés.

Nous vous précisons que 6 postes sont à pourvoir (sous réserve de l'adoption de la résolution 17).

## Assemblée générale extraordinaire

### Introduction d'un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait

La Société de gestion nous propose d'introduire un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait, qui permettrait de compenser les demandes de retrait avec des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours.

Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné pourraient ainsi être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers et issus des souscriptions.

L'introduction d'un tel mécanisme a pour objectif d'offrir un outil de liquidité supplémentaire à la Société de gestion, mis en œuvre afin d'empêcher que ne soit activée d'autres mécanismes de gestion de la liquidité.

Lors de sa réunion, le Conseil de surveillance a estimé que ce projet est dans l'intérêt des porteurs de parts en offrant une flexibilité supplémentaire à AEW pour répondre aux demandes de retraits adressées par ces derniers et permettre le renforcement du bon fonctionnement et de la résilience de la SCPI.

Le Conseil a par ailleurs noté que le mécanisme a récemment été validé par l'Autorité des marchés financiers.

Dans ce contexte, la Société de gestion nous propose de modifier en conséquence les articles 7, 9.1 et 9.2 de nos statuts.

### Modification de la répartition du droit de vote en cas de démembrement de la propriété des parts sociales entre l'usufruitier et le nu-proprétaire

L'article 11 des statuts de notre SCPI prévoit qu'en cas de démembrement de la propriété des parts sociales, et sauf convention contraire qui lui est signifiée, le droit de vote attaché à une part appartient à l'usufruitier dans les Assemblées Ordinaires, au nu-proprétaire dans les Assemblées Extraordinaires.

Il nous est proposé de modifier cette répartition et d'attribuer le droit de vote à l'usufruitier dans toutes les Assemblées, sauf convention contraire entre l'usufruitier et le nu-proprétaire signifiée à la SCPI.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil, l'usufruitier et le nu-proprétaire ont le droit de participer aux Assemblées.

### Insertion dans les statuts de dispositions relatives à la répartition des distributions en cas de démembrement de la propriété des parts sociales et à l'affectation des pertes

En l'absence de dispositions relatives à la répartition du résultat en cas de démembrement de la propriété des parts sociales, il nous est proposé d'insérer dans l'article 40 des statuts des dispositions prévoyant qu'en pareil cas, toutes les distributions de bénéfices seront versées à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la Société ou de résultats exceptionnels provenant de la vente desdits immeubles (plus-value).

Par ailleurs, il nous est proposé de prévoir qu'en cas de pertes, celles-ci seront reportées à nouveau et non pas supportées par les associés comme cela figure actuellement dans les statuts.

### Modification de la stratégie d'investissement

La Société de gestion nous a fait part de la proposition de modifier la stratégie d'investissement telle que mentionnée dans la note d'information de la SCPI, afin de permettre une allocation d'actifs plus diversifiée. Notre SCPI pourra investir dans les mêmes classes d'actifs que maintenant mais de manière diversifiée et non plus majoritairement dans des bureaux, et ne limitera plus ses investissements en zone euro à 30 % maximum.

Cette orientation nous semble nécessaire et pertinente compte tenu des investissements envisagés par la Société de gestion.

Pour marquer cette évolution, la Société de gestion propose de modifier la dénomination sociale « FRUCTIRÉGIONS EUROPE » par la dénomination suivante : « AEW OPPORTUNITÉS EUROPE ».

La Société de gestion a souhaité consulter le Conseil de surveillance à ce sujet ; le résultat du vote de votre Conseil de surveillance a été partagé.

### Suppression de l'obligation de nommer un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants

Enfin, conformément à la réglementation, il nous est proposé de supprimer l'obligation de nommer un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants prévue à l'article 28 des statuts.

**Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée Générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.**

**Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.**

**Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées.**

Pour le Conseil de surveillance

**Jean-Philippe RICHON**

Président du Conseil de surveillance

# 06 - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier FRUCTIRÉGIONS EUROPE,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier FRUCTIRÉGIONS EUROPE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des meubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

### Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

## Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

À Paris-La Défense, le 28 mai 2024

Le Commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
**Virginie GAITTE**



# LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

### Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire financier.

### Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### Conventions conclues avec la Société de gestion AEW :

L'article 21 des statuts de votre société fixe la rémunération de la Société de gestion. Pour les fonctions ci-après, la Société de gestion reçoit :

- pour la prospection et la collecte des capitaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription représentant 10 % hors taxe du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Au titre de l'exercice 2023, cette commission s'élève à 5 069 036 € ;

- pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, une commission représentant 8,70 % hors taxe du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Au titre de l'exercice 2023, cette commission s'élève à 1 641 606 € ;

- pour la cession d'actifs immobiliers, une commission d'arbitrage fixée à 2,50 % hors taxe du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Au titre de l'exercice 2023, cette commission s'élève à 5 375 €.

Paris-La Défense, le 28 mai 2024

Le Commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
Virginie GAITTE



# 07 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 20 JUIN 2024

## ORDRE DU JOUR

### De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- 1> Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2023.
- 2> Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
- 3> Prélèvement sur la prime d'émission.
- 4> Imputation du compte des plus ou moins-values de cessions débiteur sur la prime d'émission.
- 5> Distribution au titre des plus-values immobilières.
- 6> Lecture du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier et approbation desdites conventions.
- 7> Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 8> Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 9> Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 10> Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2023.
- 11> Quitus à la Société de gestion.
- 12> Nomination de membres du Conseil de surveillance.
- 13> Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

### De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 14> Introduction d'un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information.
- 15> Modification de la répartition du droit de vote en cas de démembrement de la propriété des parts sociales entre l'usufruitier et le nu-proprétaire et modification corrélative de l'article 11 des statuts.
- 16> Insertion dans les statuts de dispositions relatives à la répartition des distributions en cas de démembrement de la propriété des parts sociales et à l'affectation des pertes et modification corrélative de l'article 40 des statuts.

- 17> Diminution du nombre maximum de membres composant le Conseil de surveillance et modification corrélative de l'article 22 des statuts.
- 18> Suppression de l'obligation de nommer un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants et modification corrélative de l'article 28 des statuts.
- 19> Autorisation donnée à la Société de gestion en vue de la modification de la stratégie d'investissement et de la mise à jour corrélative de la note d'information.
- 20> Changement de la dénomination sociale et modification corrélative de l'article 3 des statuts.

## LES RÉOLUTIONS

### De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

#### Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve tels qu'ils lui sont présentés les comptes annuels de l'exercice 2023.

#### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 15 806 330,18 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 5 083 823,56 € et de l'affectation de la prime d'émission de 665 171,04 € conformément à l'article 8 des statuts, forme un résultat distribuable de 21 555 324,78 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 14 451 400,65 € ;
- au report à nouveau, une somme de 7 103 924,13 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 9,90 €.

#### Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires et conformément à l'article 8 des statuts de la SCPI, autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise représentative de la collecte nette entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 31 décembre 2024, d'un montant de 4,55 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2023.

#### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession, soit 875 367,05 € sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2023 sur le compte des plus ou moins-value de cession.

#### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires,

**Prend acte** de la distribution de sommes d'un montant total de 0 €, soit 0 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles », conformément à la 5<sup>e</sup> résolution de la précédente Assemblée Générale,

Sous réserve de l'adoption de la résolution précédente, **autorise** la Société de gestion à distribuer le cas échéant des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin de chaque trimestre civil de l'exercice en cours.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant en 2025 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Conformément à l'article 41 des statuts de la SCPI, il sera le cas échéant prélevé sur ladite distribution effectuée auprès des associés relevant de l'impôt sur le revenu le montant d'impôt sur la plus-value acquitté par la SCPI pour une part détenue par un associé relevant de l'impôt sur le revenu, au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI.

La distribution le cas échéant de ces sommes sera effectuée, pour les parts en jouissance à la date de la distribution, aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, à charge pour eux d'en reverser tout ou partie aux nuspropriétaires en cas de convention contraire.

#### Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier. Elle en approuve les conclusions et les conventions qui y sont mentionnées.

#### Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion la valeur nette comptable qui ressort à 296 119 067 €, soit 189,46 € pour une part.

#### Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 256 581 505 €, soit 164,17 € pour une part.



### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 303 032 732 €, soit 193,89 € pour une part.

### Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2023 à la somme de 239 127 219 €.

### Onzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

### Douzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 6\*), décide de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026, les 6\* candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidat	Nombre de voix	Élu	Non élu
Hervé BONISCHOT (R)			
Dylan ESSAMIRY (R)			
Bruno NEREGOWSKI (R)			
Patrice PERNOT (R)			
Jean-Philippe RICHON (R)			
SC H.F.B.B représentée par M. Fabrice BONVIN (R)			
B4 INVEST représentée par M. Philippe BADE (C)			
JPM MANAGEMENT, représentée par M. Jean-Pierre MARCHENAY (C)			
OSOLEIL, représentée par M. Aurélien ROL (C)			
Philippe STEIN (C)			

(R) : candidat en renouvellement - (C) : nouvelle candidature

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

\* Sous réserve de l'adoption de la 17<sup>e</sup> résolution ayant pour objet de modifier le nombre maximum des membres du Conseil. À défaut, 7 postes seront à pourvoir.

### Treizième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

## De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

### Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

**Autorise** l'introduction d'un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait au sein de la Société,

**Prend acte** que ledit mécanisme

(i) pourra être mis en œuvre par la Société de gestion dès l'entrée en vigueur effective des modifications apportées aux statuts et à la note d'information de la Société ; et

(ii) s'appliquera le cas échéant, à compter de cette date aux montants collectés par la Société dans les douze (12) mois précédant la date de la présente Assemblée,

**Décide**, en conséquence de ce qui précède, de procéder aux modifications suivantes des statuts de la Société :

- l'article 7 des statuts est modifié comme suit :

« **ARTICLE 7 - VARIABILITÉ DU CAPITAL**

*Le capital social est variable et peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite des retraits, **notamment (i) en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours, ou (ii) lorsque le retrait des associés est réalisé à partir du fonds de remboursement (...)** »*

Les autres dispositions de l'article 7 des statuts demeurent inchangées.

- l'article 9.1 des statuts est modifié comme suit :

« **ARTICLE 9 - RETRAIT - SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ - FONDS DE REMBOURSEMENT**

#### 1) Modalités de retrait

*Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, sont portées à la connaissance de la Société de gestion **par lettre recommandée avec avis de réception en utilisant le formulaire de retrait spécifique dans les conditions prévues par la note d'information.***

*Elles sont inscrites, dès réception, dans le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique.*

***Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés, provenant des souscriptions réalisées au cours (i) de la période de compensation en cours ou (ii) des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours.***



**Les remboursements réalisés selon les modalités décrites au (ii) ci-dessus ne pourront excéder un maximum de deux (2) % par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI sur une période de douze (12) mois.**

Les parts remboursées seront annulées. (...) »

Les autres dispositions de l'article 9.1 des statuts demeurent inchangées.

• l'article 9.2 des statuts est modifié comme suit :

« ARTICLE 9 – RETRAIT – SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ – FONDS DE REMBOURSEMENT

(...)

2) Valeur de retrait

La Société de gestion détermine un prix de retrait.

**Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions S'il existe des demandes de souscription ou des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours, le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription.**

**Si le retrait n'est pas compensé par les souscriptions Si les souscriptions ou le montant des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours sont insuffisants pour permettre le retrait des associés et sous réserve des fonds disponibles dans le fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers. (...) »**

Les autres dispositions de l'article 9.2 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la Note d'information de la SCPI.

#### **Quinzième résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

**Décide** de modifier la répartition du droit de vote, en cas de démembrement de la propriété des parts sociales, entre l'usufruitier et le nu-proprétaire et d'attribuer le droit de vote à l'usufruitier dans toutes les Assemblées, sauf convention contraire entre l'usufruitier et le nu-proprétaire signifiée à la Société,

**Prend acte que**, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil, l'usufruitier et le nu-proprétaire ont le droit de participer aux Assemblées.

L'Assemblée Générale décide, en conséquence, de modifier le dernier paragraphe de l'article 11 des statuts comme suit :

« ARTICLE 11 - INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES

(...)

**Sauf convention contraire signifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les Assemblées Ordinaires, au nu-proprétaire dans les Assemblées Extraordinaires.**

**Sauf convention contraire entre le nu-proprétaire et l'usufruitier signifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans toutes les Assemblées quelle qu'en soit la nature.**

**Le nu-proprétaire et l'usufruitier seront tous deux convoqués aux Assemblées générales quelle qu'en soit la nature. »**

#### **Seizième résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

**Décide :**

• qu'en cas de démembrement de la propriété des parts sociales, toutes les distributions de bénéfices seront versées à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la société ou de résultats exceptionnels provenant de la vente desdits immeubles (plus-values) ;

• qu'en cas de pertes, celles-ci seront reportées à nouveau.

L'Assemblée Générale décide, en conséquence, de modifier l'article 40 des statuts comme suit :

« ARTICLE 40 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

*Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.*

*Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance des parts.*

*L'Assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.*

*La Société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir un ou plusieurs acomptes à valoir sur les dividendes et pour fixer le montant et la date de répartition.*

**En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, toutes les distributions de bénéfices seront versées à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la Société ou de résultats exceptionnels (plus-values) provenant de la vente desdits immeubles.**

*Les pertes éventuelles sont portées en report à nouveau supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux dans les conditions de l'article 15 des statuts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance de leurs parts sociales. »*

### Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale, connaissance prise des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de diminuer le nombre maximum de membres composant le Conseil de surveillance pour le porter de 16 à 15 membres maximum.

En conséquence, l'Assemblée Générale modifie le 2<sup>nd</sup> alinéa de l'article 22 des statuts comme suit :

« ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

*Le Conseil est composé de sept membres au moins et de **seize quinze** membres au plus, choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.*

(...) »

Les autres dispositions de l'article 22 demeurant inchangées.

### Dix-huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide de supprimer l'obligation de nommer un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants prévue à l'article 28 des statuts conformément à la réglementation.

En conséquence, l'Assemblée Générale :

**Décide** de supprimer le dernier paragraphe de l'article 28 des statuts comme suit :

« ARTICLE 28 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

(...)

***Un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci.*** »

**Prend acte** de l'expiration par anticipation du mandat de BEAS (315 172 445 RCS NANTERRE), Commissaire aux comptes suppléant, à compter de ce jour.

### Dix-neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et connaissance prise de la note d'information de la SCPI, autorise la Société de gestion, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information conformément à l'article 422-223 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, à modifier la stratégie d'investissement de la SCPI comme suit :

#### Avant

La stratégie d'investissement de la SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE vise à acquérir majoritairement des immeubles de bureaux, ainsi qu'à titre complémentaire des actifs à usage de commerce, des actifs hôteliers ou des résidences gérées, des locaux d'activité ou de logistique et, à titre accessoire, des locaux à usage d'habitation. Ces actifs ont vocation à être situés en France et dans les principales métropoles régionales (en ce compris l'Île-de-France) ainsi que dans des principales métropoles régionales de la zone euro situées hors de France dans la limite de 30 % maximum de la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

#### Après

La stratégie d'investissement de la SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE vise à acquérir de manière diversifiée, directe ou indirecte, tout type d'actif immobilier, en ce compris notamment :

- des immeubles de bureaux ;
- des locaux commerciaux incluant notamment des centres commerciaux, des parcs d'activités commerciales et des commerces de centre-ville ;
- des locaux d'activités, locaux logistiques et des locaux mixtes à usage de bureaux et activités ;
- des hôtels et des locaux dédiés à l'hébergement touristique et de loisirs ainsi qu'aux activités événementielles ;
- des résidences gérées incluant notamment des résidences seniors services, résidences étudiantes et des résidences hôtelières ;
- des locaux d'habitation faisant partie d'un immeuble à usage principal de bureaux, de commerces, de locaux d'activités ou d'hôtels.

Ces actifs ont vocation à être situés en France dans les principales métropoles régionales (en ce compris l'Île-de-France) ainsi que dans les principales métropoles régionales de la zone euro situées hors de France.

L'Assemblée Générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la Société de gestion afin d'apporter en conséquence toutes modifications nécessaires à la note d'information de la SCPI.

### Vingtième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide de modifier la dénomination sociale de la société à savoir « FRUCTIRÉGIONS EUROPE » par la dénomination suivante « AEW OPPORTUNITÉS EUROPE ».

En conséquence, l'article 3 des statuts de la société est modifié comme suit :

« ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La société prend la dénomination de : **AEW OPPORTUNITÉS EUROPE** ».



## FRUCTIRÉGIONS EUROPE

Société Civile de Placement Immobilier  
à capital variable  
403 028 731 RCS Paris

### Siège social

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 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 SCPI n° 21-21 en date du 28 décembre 2021.



REPUBLIQUE FRANÇAISE



### Société de gestion de portefeuille

Société Par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive  
2011/61/UE dite « AIFM »  
329 255 046 RCS Paris

### Siège social

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris

Tél. : 01 78 40 33 03

[relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)  
[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

Signatory of:



AGENCEZEBRACOM - Crédits photos : AEW.