

SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE



2^e

SEMESTRE 2023

BULLETIN SEMESTRIEL N°2 – ANALYSE : 1^{ER} JUILLET AU 31 DÉCEMBRE 2023 – VALIDITÉ : 1^{ER} SEMESTRE 2024

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

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

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. Les capitaux collectés de FRUCTIREGIONS EUROPE n'ont quasiment pas augmenté au second semestre 2023, avec un montant net de souscriptions de 0,1 M€, en diminution substantielle par rapport au 2^e semestre 2022 (4 M€) et surtout au 1^{er} semestre 2023 (42 M€). Au 31 décembre 2023, 57 759 parts sont en attente de retrait, soit 3,7% du capital.

Avec près de 42 M€ investis au second semestre 2023, FRUCTIREGIONS EUROPE a renforcé sa diversification européenne avec deux investissements majeurs en Espagne (voir rubrique «À la une ce semestre»). Compte tenu des acquisitions de l'année, votre patrimoine est réparti sur 62 sites différents sur 3 pays, pour 137 500 m² 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. FRUCTIREGIONS EUROPE présente en fin d'exercice un surinvestissement de 29 M€ financé par un emprunt bancaire.

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, l'estimation de votre patrimoine avoisine 276 M€ en fin d'année.

Le revenu courant distribué a été fixé à 2,25 € et 3,15 € par part au titre des 2 derniers trimestres 2023, soit une distribution annuelle avant impôts à 10,02 € par part. Sur la base de cette distribution et du prix de souscription en début d'année, le taux de distribution 2023 s'établit ainsi à 4,30%. L'objectif 2024 prévoit une distribution de 9,51 € par part, soit un taux de distribution prévisionnel 2024 de 4,53% (calculé sur le prix de souscription du 1/1/2024).

Enfin, évolution majeure, depuis le 24 juillet 2023, FRUCTIREGIONS EUROPE bénéficie du label ISR appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR. Il traduit l'engagement de la SCPI de mettre en oeuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG). La démarche ISR et la prise en compte de critères extra-financiers (ESG) dans la politique d'investissement et de gestion d'AEW sont explicitées dans la Note d'Information et le Code de transparence, consultables sur la page FRUCTIREGIONS EUROPE du site internet www.aewpatrimoine.com.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



Conjoncture immobilière

Fin 2023, le volume total des investissements immobiliers institutionnels s'élève à 21,3 Mds€, en baisse de 40% par rapport à 2022. La baisse est particulièrement sensible en logistique (-61%), en résidentiel (-50%) et en bureaux (-42%).

Impactés par les hausses successives et rapides des taux d'intérêts et les anticipations de baisses des prix, les valorisations des actifs immobiliers continuent de se corriger à la baisse. Conséquence, les taux de rendements immobiliers évoluent à la hausse. Ainsi, en matière de bureaux, les taux de rendements des meilleurs actifs de bureaux se fixent à 4,5% en région parisienne, 5,5% en province et 6,3% à La Défense.

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 millions de m² placés. Si le taux de vacance en Île-de-France progresse 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. 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 proposées aux nouveaux locataires (franchises de loyers par exemple) restent élevées, en moyenne à 26% du loyer facial.

Le commerce fait preuve de résilience avec 5,7 Md€ 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. L'indice des loyers commerciaux devrait progresser de 6,5% en 2023, puis se stabiliser à terme autour de +2% dans l'hypothèse d'une inflation maîtrisée. Les actifs de commerces n'échappent pas à une correction à la baisse de leurs valorisations, et les taux de rendement atteignent en fin d'année 4,50% pour les pieds d'immeubles parisiens, 5,25% pour les centres commerciaux de région parisienne et 5,75% pour les parcs d'activités commerciales.

L'essentiel au 31/12/2023

6 395 associés
1 562 923 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :
210,00 €/part (au 1/09/23)

VALEUR DE RÉALISATION 2022
260 685 479 € (188,61 €/part)

CAPITALISATION
328 213 830 € au prix de souscription

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
90,19 % (trimestriel)

DISTRIBUTION 2023
10,02 €/part
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

9,90 €/part
(Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

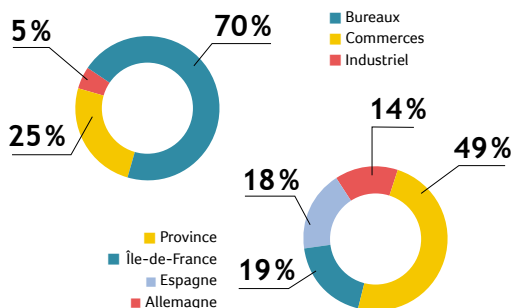
TAUX DE DISTRIBUTION 2023
4,30 %
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2024
4,53 % - 9,51 €/part
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : **83 %**

Actifs immobiliers détenus indirectement : **17 %**



SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

Le 28 juillet 2023, FRUCTIREGIONS EUROPE a renforcé ses investissements en Espagne, en acquérant conjointement avec les SCPI LAFFITTE PIERRE et ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION deux parcs commerciaux majeurs pour un montant total de 131 M€, soit une quote-part de 41,9 M€. Ils bénéficient de certifications «BREEAM» évaluant les performances environnementales qui reflètent les engagements ESG/ISR de ces SCPI.

→ **Rivas Futura (Madrid) :** c'est le plus grand parc commercial de la région de Madrid. Il a été rénové en 2021 et offre

à ses 25 locataires, dont plusieurs enseignes internationales, une forte présence commerciale en raison de son emplacement stratégique.

→ **Vistahermosa (Alicante) :** c'est l'unique parc commercial urbain dominant de la métropole

d'Alicante. Il propose une solide offre de loisirs, d'alimentation et d'équipement de la maison avec des enseignes internationales comme locomotives.

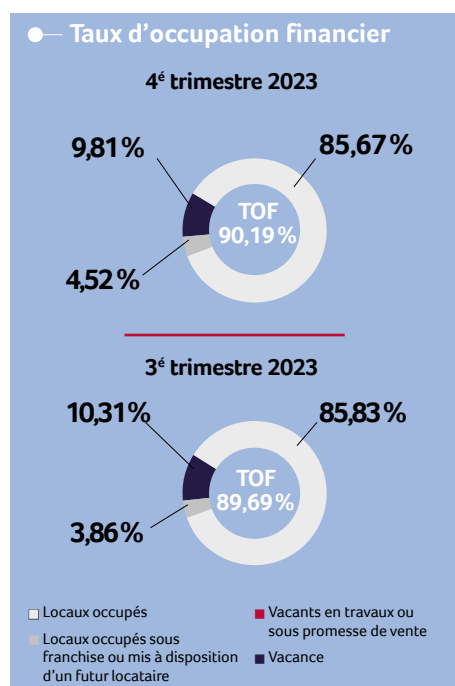
Société de gestion



Évolution du capital

	1 ^{er} semestre 2023	2 ^e semestre 2023
Nombre d'associés	6 334	6 395
Nombre de parts	1 562 923	1 562 923
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	210 064	9 680
Souscriptions compensées par des retraits	29 311	9 680
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	5 925	57 759
Capital social en euros	239 127 219	239 127 219
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	319 506 989	319 506 989

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Néant

● Investissements

- Madrid (Espagne) : Retail Park « Rivas Futura » (indivision de 32%) – 11 662 m² – 24 M€ (28/07/2023)



● Taux d'occupation physique

88,69% (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 137 526 m²
Surfaces vacantes : 15 560 m²

- Alicante (Espagne) : Retail Park « Vitahermosa » (indivision de 31,58%) – 10 662 m² – 17,9 M€ (28/07/2023)



● Mouvements localitifs

◆ Locations : 2 139 m²

Marseille (13) :
Carquefou (44) :
Lyon (69) :
Suresnes (92) :
Allemagne :
Espagne :

939 m²
717 m²
81 m²
176 m²
176 m²
50 m²

◆ Libérations : 4 431 m²

Biot (06) :
Marseille (13) :
Bordeaux (33) :
Carquefou (44) :
Villeneuve d'Ascq (59) :
Suresnes (92) :
Allemagne :
Espagne :

388 m²
940 m²
1 780 m²
717 m²
346 m²
176 m²
71 m²
13 m²

Par ailleurs, trois baux portant sur 1 341 m² sur trois sites ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 3^e et 4^e trimestres 2023, calculés mi-janvier 2024, s'établissent respectivement à 94,9% et 84,9% (118,8% et 98,3% pour les 1^{er} et 2^e trimestres 2023).

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

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

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

Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2023	2 ^e trimestre 2023	3 ^e trimestre 2023	4 ^e trimestre 2023
Acompte mis en paiement le	02/05/2023	27/07/2023	26/10/2023	26/01/2024
Acompte par part ⁽¹⁾	2,25 €	2,25 €	2,25 €	3,15 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	2,23 €	2,19 €	2,22 €	3,13 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	2,22 €	2,15 €	2,21 €	3,11 €

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

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

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

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} juillet 2023 ou au 1^{er} octobre 2023, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-contre.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin avril 2024.

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



Indicateurs de performances

● Taux de rentabilité interne (TRI)

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

TRI 5 ans (2018-2023)	- 0,88 %
TRI 10 ans (2013-2023)	4,21 %
TRI 15 ans (2008-2023)	6,10 %

● Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2022	233,00 €
Prix de la part au 31/12/2023	210,00 €
Variation du prix de souscription	- 9,87 %

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

L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- ◆ les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- ◆ le fonctionnement du capital, variable dans le cas de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, la valeur de retrait constatée au terme de la période.

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

● Taux de distribution

Taux de distribution 2022	4,35 %
Taux de distribution 2023	4,30 %

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

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

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

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



Conditions de souscription et de retrait des parts

● Conditions de souscription

Prix de la part

Valeur nominale	153,00 €
Prime d'émission	57,00 €
Prix de souscription	210,00 €

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

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

Les parts souscrites à partir du 2 octobre 2023 portent jouissance à compter du premier jour du deuxième mois qui suit celui de la souscription.

● Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. À compter du 1^{er} septembre 2023, l'associé se retirant perçoit la somme de **189,00 euros par part**.

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



Cession directe entre vendeurs et acheteurs

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

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

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

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



Fiscalité

● Déclaration des revenus 2023 et IFI

AEW vous adressera mi-avril 2024 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

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

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

 **Fiscalité (suite)****●— Imposition des revenus de sources allemande et espagnole**

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

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

♦ Calcul du crédit d'impôt au titre de l'impôt français sur les revenus étrangers.

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

 **Vie sociale****●— Relation commerciale**

Notre Service Relation commerciale est à votre disposition du **lundi au vendredi entre 9H00 et 12H30, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (relation.commerciale@eu.aew.com).**

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

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

●— Conseil de surveillance – appel à candidature

Lors de la prochaine Assemblée générale prévue en juin 2024, des postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir.

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

Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW avant le 31 mars 2024. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewpatrimoine.com (Actualités/Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2024). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires exclusivement sur l'adresse mail dédiée.

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

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

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

 **AEW et la connaissance de ses clients**

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

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront

communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.

Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI, afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.

 **Clients non résidents**

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

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

 **Réglementation RGPD – Protection des données personnelles**

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

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui

veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante : AEW – DPO – 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com.

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

FRUCTIREGIONS EUROPE

Société civile de placement immobilier
à capital variable

403 028 731 RCS PARIS

Siège social :

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 n°21-21 en date du 28/12/2021.

Société de gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

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

329 255 046 RCS PARIS

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS

Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS

Relation commerciale : 01 78 40 33 03 – relation.commerciale@eu.aew.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

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

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

