

FRUCTIREGIONS EUROPE

SCPI A PREPONDERANCE BUREAUX
A CAPITAL VARIABLE

3^e TRIMESTRE 2022

SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION - ANALYSE : 1^{er} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2022

L'essentiel au 30/09/2022

6 229 associés
1 378 742 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
233,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT
215,46 €/part

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

CAPITALISATION
321 246 886 € au prix de souscription

DISTRIBUTION PREVISIONNELLE 2022
10,06 €/part

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

10,00 €/part

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

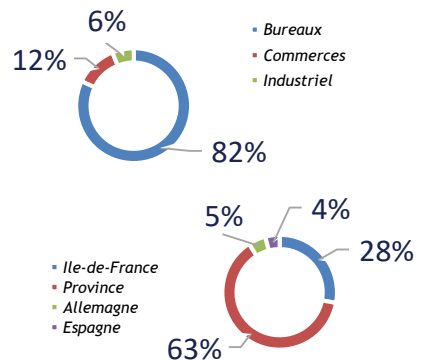
TAUX DE DISTRIBUTION PREVISIONNEL 2022
4,32%

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

TAUX d'OCCUPATION FINANCIER
91,30% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 89%
Actifs immobiliers détenus indirectement : 11%



Actualités du trimestre

Le volume investi en immobilier d'entreprise sur les neuf premiers mois de l'année 2022 atteint 23 Mds€, soit +13% sur un an glissant. Le contraste avec l'environnement actuel très incertain témoigne de l'inertie du marché de l'investissement, un bon nombre de transactions finalisées au 3ème trimestre ayant été initiées durant le premier trimestre.

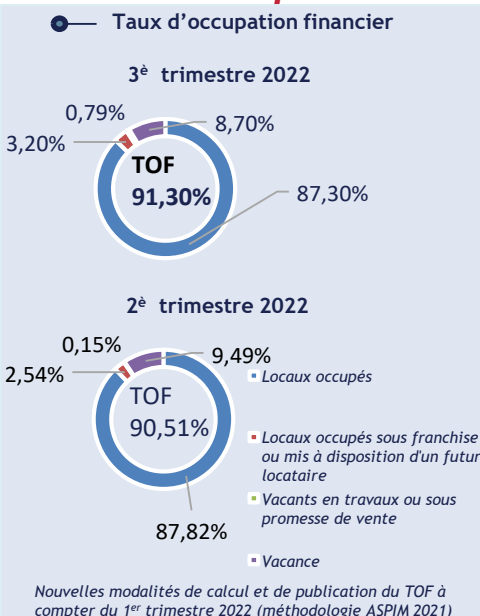
En réponse à l'augmentation des taux souverains 10 ans français (+2,5pp sur un an), les taux de rendement immobiliers prime ont amorcé leur décompression sur l'ensemble des classes d'actifs.

Le bureau reste la classe d'actif la plus liquide, avec 10,3 Mds€ investis depuis le début de l'année (45% des volumes), malgré une baisse des volumes par rapport au 3ème trimestre 2021 (-25%). Dans Paris Quartier Central des Affaires et la 1ère couronne, les taux prime se situent désormais à respectivement 2,90% et 4,25%. En régions, ce taux est en moyenne de 3,4%, avec des pointes à 4,50% pour Toulouse et 4,25% pour Nice. Sur le plan locatif, le marché des bureaux en Ile-de-France affiche des surfaces commercialisées en hausse de 21% sur un an, à près de 1,5 millions de m², tout en restant néanmoins en dessous de la moyenne décennale. La situation de suroffre dans les marchés périphériques pousse la vacance à la hausse, principalement en première couronne, à 11,4 %, et dans une moindre mesure dans le Croissant Ouest et la deuxième couronne.

Les volumes investis en commerce en 2022 (3,4 Mds€, +91%) lui permettent de passer de 8% à 15% des volumes investis entre 2021 et 2022. La bonne reprise des activités de détail en 2021 (+11 %) devrait continuer sur l'année 2022 (+6 %) mais sera fortement freinée par les effets inflationnistes.

FRUCTIREGIONS EUROPE a prévu d'étoffer son patrimoine en Allemagne durant le 4^{ème} trimestre, avec de nouvelles acquisitions de bureaux dans des métropoles dynamiques. L'objectif de distribution 2022 de FRUCTIREGIONS EUROPE demeure fixé à 10,00 € par part, soit un taux de distribution prévisionnel de 4,32%, avant impôts payés par la SCPI, notamment sur les revenus fonciers étrangers, pour le compte des associés.

Evolution du patrimoine



Arbitrages

Saint-Priest (69) - 5, place Berthe Morisot - Bât A2: bureaux acquis en 2005 - 1 009 m² - Prix de cession : 2,06 M€

Investissements

Néant

Taux d'occupation physique

91,07%
Surface totale du patrimoine : 108 743 m²
Surfaces vacantes : 9 710 m²

Taux d'encaissement des loyers

97,01%
(3^{ème} trimestre 2022 - calculé mi-octobre 2022)
Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées.

Mouvements locatifs

Locations : 751 m²

Boulogne (92) :	148 m ²
Nantes (44) :	166 m ²
Lille (59) :	222 m ²
Ecully (69) :	215 m ²

Libérations : 1 209 m²

Boulogne (92) :	148 m ²
Montpellier (34) :	624 m ²
Lille (59) :	222 m ²
Ecully (69) :	215 m ²

Par ailleurs, un bail portant sur 1 787 m² sur un site a été renouvelé.

Evolution du capital

	2 ^e semestre 2021	1 ^{er} semestre 2022	3 ^e trimestre 2022
Nombre d'associés	6 032	6 171	6 229
Nombre de parts	1 321 270	1 365 531	1 378 742
Emission de parts nouvelles au cours du semestre /trimestre	50 289	58 297	18 457
Souscriptions compensées par des retraits	12 075	14 036	5 246
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0
Capital social en euros	202 154 310	208 926 243	210 947 526
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	263 201 840	273 514 653	276 592 816

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2022	2 ^e trimestre 2022	3 ^e trimestre 2022
Acompte mis en paiement le	26/04/2022	27/07/2022	26/10/2022
Acompte par part ⁽¹⁾	2,25 €	3,25 € ⁽⁴⁾	2,25 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	2,25 €	3,25 € ⁽⁴⁾	2,25 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	2,25 €	3,25 € ⁽⁴⁾	2,25 €

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

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

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

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

Indicateurs de performance

Taux de rentabilité interne (TRI)

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

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

Les définitions des indicateurs de performance figurent dans le dernier bulletin semestriel.

Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2021	233,00 €
Prix de la part au 30/09/2022	233,00 €
Variation du prix de souscription	0 %

Taux de distribution

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

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

AVERTISSEMENT

Cette synthèse trimestrielle simplifiée est exclusivement conçue à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elle ne constitue ni un élément contractuel ni un conseil en investissement. La note d'information, les statuts, le document d'informations clés, le dernier bulletin d'information semestriel et le dernier rapport annuel sont disponibles auprès d'AEW ou sur le site www.aewpatrimoine.com. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

FRUCTIREGIONS EUROPE

Société civile de placement immobilier

à capital variable

403 028 731 RCS PARIS

Siège social: 22 rue du Docteur Lancereaux-75008 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1

et L.621-8 du Code monétaire et financier

a obtenu de l'Autorité des marchés financiers,

le visa n°21-21 en date du 28/12/2021.

Société de gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros

Agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ». 329 255 046 RCS PARIS

Siège social: 22, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS

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

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