

SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE



1^{er}

SEMESTRE 2023

BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2023 – VALIDITÉ : 2^E SEMESTRE 2023

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés de FRUCTIREGIONS EUROPE ont augmenté de 15% au 1^{er} semestre 2023, soit un montant net de souscriptions de 42,1 M€, représentant quasiment 3 fois la collecte de l'intégralité de l'année 2022 (14,3 M€). Au 30 juin 2023, 5 925 parts sont en attente de retrait et seront imputées sur la collecte du second semestre.

Au 30 juin 2023, FRUCTIREGIONS EUROPE dispose d'un solde à investir de 12 M€. Si aucun investissement n'a été réalisé au cours du semestre, des actifs en zone euro permettant de plus qu'absorber ce solde sont sous exclusivité, pour une concrétisation prévue durant l'été.

Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et par ses différents impacts sur les fondamentaux macroéconomiques, le taux d'occupation financier de votre SCPI avoisine 91%, proche du taux moyen 2022 (91,13%).

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 2,25 € par part au titre de chacun des 2 premiers trimestres 2023. Le taux de distribution prévisionnel 2023 de votre SCPI s'établit à 4,33% (voir rubrique « À la une »).

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

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

Conjoncture immobilière

Le volume total des investissements en immobilier d'entreprise en France baisse de 40% au 1^{er} semestre 2023 (8,7 Mds€) par rapport au 1^{er} semestre 2022. Si le retrait est sensible en logistique et en bureaux, respectivement -75% et -53%, le commerce fait preuve de plus de résilience avec -12%.

Impactés par les hausses successives des taux d'intérêts et les anticipations de baisses des prix, les taux de rendements des meilleurs actifs continuent de se corriger à la hausse : 3,75% pour les bureaux de région parisienne et 4,5% en province, 3,8% et 4,8% pour les commerces de pieds d'immeubles et les centres commerciaux, 4,5% pour la logistique.

Les perspectives économiques incertaines ralentissent la demande placée en bureaux en Île-de-France au 1^{er} semestre (421 000 m²) qui revient au niveau de la période Covid. Le taux de vacance moyen est globalement en hausse à 7,4% en Île-de-France, avec un pic au-delà de 12% dans le Croissant Ouest et La Défense. Les valeurs locatives hexagonales des meilleurs actifs progressent néanmoins de 3% sur un an, portées notamment par la hausse des loyers dans le Quartier Central des Affaires parisiennes. Dans les secteurs où l'offre est la plus importante, les mesures d'accompagnement déjà élevées ne pourront pas suffire à convaincre les preneurs potentiels et devront s'accompagner d'une modération des loyers faciaux.

En matière de commerces, les prévisions tablent sur une contraction de 3% des ventes de détail en 2023, impactées par l'inflation. L'indice des loyers commerciaux devrait progresser de 5,5% en 2023, puis se stabiliser à terme autour de +2% dans l'hypothèse d'une inflation qui se normalise. Les loyers prime des commerces s'étant déjà corrigés pendant la crise sanitaire, ils restent stables sur un an sur les principaux marchés français.

Fortement industrialisée, l'économie allemande continue à être perturbée par la hausse des prix de l'énergie et des matières premières et une politique monétaire restrictive qui affaiblit le pouvoir d'achat des consommateurs. L'inflation atteint des valeurs historiques : 6,9% fin 2022 mais devrait baisser à 5,6% en fin d'année 2023. En bureaux, les loyers primes progressent de 7,2% sur un an, hausse qui semble se stabiliser. Le taux de rendement prime se décompose sur les 5 principaux marchés, passant en moyenne de 2,76% au 2^e trimestre 2022 à 4,04% au 2^e trimestre 2023.

SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

→ L'objectif de distribution annuelle 2023 a été fixé à 10,00 € par part, stable par rapport à 2022.

Soit à 10,10 € bruts si l'on intègre les impôts payés par la SCPI pour le compte des associés et déduits des acomptes versés (impôts sur plus-value en France et à l'étranger, impôts sur les revenus fonciers étrangers).

Sur la base de cet objectif de distribution brute et du prix de souscription au 1^{er} janvier 2023, le taux de distribution prévisionnel 2023 s'établit ainsi à 4,33% sans tenir compte de votre éventuel crédit d'impôt au titre des revenus fonciers allemands et espagnols qui dépend de votre situation fiscale personnelle.

Par ailleurs, en fin de semestre, votre SCPI dispose de réserves solides représentant 6 mois de distribution courante.

Société de gestion



L'essentiel au 30/06/2023

6 334 associés
1 562 923 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :
233,00 €/part

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

CAPITALISATION
364 161 059 € au prix de souscription

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
90,84 % (trimestriel)

DISTRIBUTION
PRÉVISIONNELLE 2023
10,10 €/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)

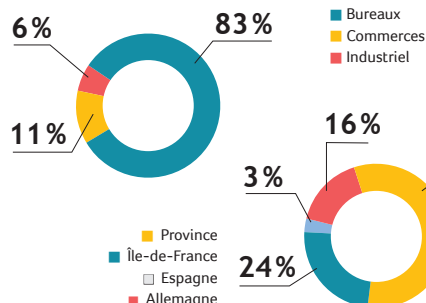
TAUX DE DISTRIBUTION
PRÉVISIONNEL 2023
4,33 %

(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 : 80%

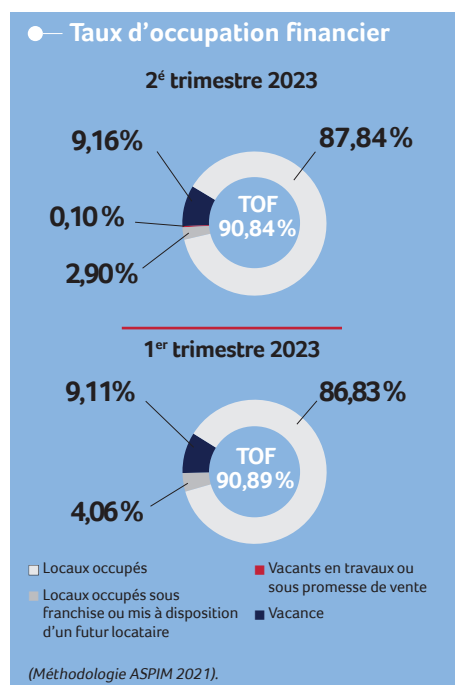
Actifs immobiliers détenus indirectement : 20%



Évolution du capital

	2 ^e semestre 2022	1 ^{er} semestre 2023
Nombre d'associés	6 259	6 334
Nombre de parts	1 382 170	1 562 923
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	31 049	210 064
Souscriptions compensées par des retraits	14 410	29 311
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	3 067	5 925
Capital social en euros	211 472 010	239 127 219
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	277 391 540	319 506 989

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Strasbourg (67) – 3, Quai Kleber: bureaux vacants acquis en 1996 – 288 m² – Prix de cession : **0,22 M€**

● Investissements

- Hambourg : immeuble de bureaux Frankenquai (22,3% SCI PC 7) – Transfert de propriété au 01/01/2023

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 1 285 m²

Aix-en-Provence (13) :
Marseille (13) :
Montpellier (34) :
Lyon (69) :

155 m²
457 m²
181 m²
492 m²

◆ Libérations : 5 301 m²

Mérignac (33) :
Montpellier (34) :
Saint-Herblain (44) :
Villeneuve d'Ascq (59) :
Ecully (69) :
Lyon (69) :
Saint-Priest (69) :
Schiltigheim (67) :

2 100 m²
181 m²
780 m²
1 162 m²
215 m²
611 m²
89 m²
163 m²

Les taux d'encaissement des loyers des 1^{er} et 2^e trimestres 2023, calculés mi-juillet 2023, s'établissent respectivement à 118,79% et 98,28% (97,01% et 98,04% pour les 3^e et 4^e trimestre 2022).

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.

● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 30/06/2023 s'établit à -0,74% contre 1,29% au 31/12/2022. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

Revenus distribués

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

(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} janvier 2023 (souscription effectuée avant septembre 2022) ou au 1^{er} avril 2023 (souscription effectuée avant décembre 2022), 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 octobre 2023.

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 (2017-2022)	3,95 %
TRI 10 ans (2012-2022)	5,32 %
TRI 15 ans (2007-2022)	5,02 %

● Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2022	233,00 €
Prix de la part au 30/06/2023	233,00 €
Variation du prix de souscription	0 %

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 compensent). 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 (prévision)	4,33 %

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 libératoires 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	80,00 €
Prix de souscription	233,00 €

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 1^{er} juin 2020 portent jouissance à compter du premier jour du cinquième mois qui suit celui de la souscription.

● Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. A compter du 1^{er} février 2023, l'associé se retirant perçoit la somme de **209,70 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.

Au cours du semestre, 880 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 200 765 €.



Fiscalité

● Imposition des revenus de sources allemande et espagnole

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

- ◆ Calcul de l'impôt français en prenant en compte les revenus français et étrangers qui sont soumis à l'application du barème progressif.
- ◆ Calcul du crédit d'impôt au titre de l'impôt français sur les revenus étrangers.

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



Vie sociale

Assemblée Générale Extraordinaire du 12 janvier 2023

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 janvier 2023 s'est tenue en 2^e convocation avec un quorum de 43,35%. Elle a approuvé les trois résolutions à caractère extraordinaire présentées, dont le texte intégral figure dans le dossier de convocation envoyé aux associés.

Assemblée Générale Ordinaire du 22 juin 2023

L'Assemblée Générale Ordinaire du 22 juin 2023 s'est tenue avec un quorum de 47,38%. Elle a approuvé les treize résolutions présentées avec une très large majorité variant de 98,81% à 99,53%. L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection de cinq membres du Conseil de surveillance (7 candidats résolution 12). Ont ainsi été élus : IPBP Régime de retraite, M. Jérôme JUDLIN, M. Richard VEBER, M. Olivier KIMMEL, M. Thierry DUBROUIL.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en pages 53 à 54 du rapport annuel 2022, sur le site internet www.aewpatrimoine.com.



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

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

AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet (www.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 des capitaux. Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront

communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français. Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI, afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.



Clients non résidents

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

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



Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

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

veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante : AEW – DPO – 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

Signatory of
PRI Principles for
Responsible
Investment

