

# SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE

SCPI A PREPONDERANCE BUREAUX  
A CAPITAL VARIABLE

1<sup>er</sup>  
TRIMESTRE 2024

SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION - ANALYSE : 1<sup>er</sup> JANVIER AU 31 MARS 2024

## L'essentiel au 31/03/2024

6 410 associés  
1 562 923 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION  
175,00 €/part (au 03/04/2024)

VALEUR DE RETRAIT  
157,50 €/part

VALEUR DE REALISATION 2023  
256 581 505 € (164,17 €/part)  
(sous réserve de validation par l'Assemblée Générale)

VALEUR DE RECONSTITUTION 2023  
303 032 732 € (193,89 €/part)  
(sous réserve de validation par l'Assemblée Générale)

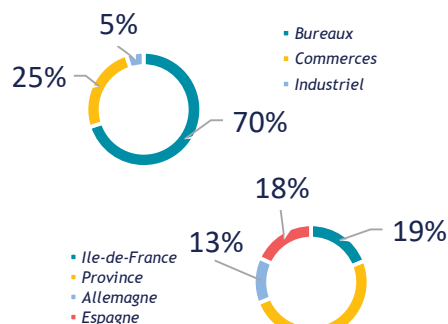
CAPITALISATION  
273 511 525 € au prix de souscription

DISTRIBUTION PREVISIONNELLE 2024  
9,34 €/part  
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)  
9,00 €/part  
(Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX DE DISTRIBUTION PREVISIONNEL 2024  
4,45%  
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
89,59% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)  
Actifs immobiliers détenus en direct : 83%  
Actifs immobiliers détenus indirectement : 17%



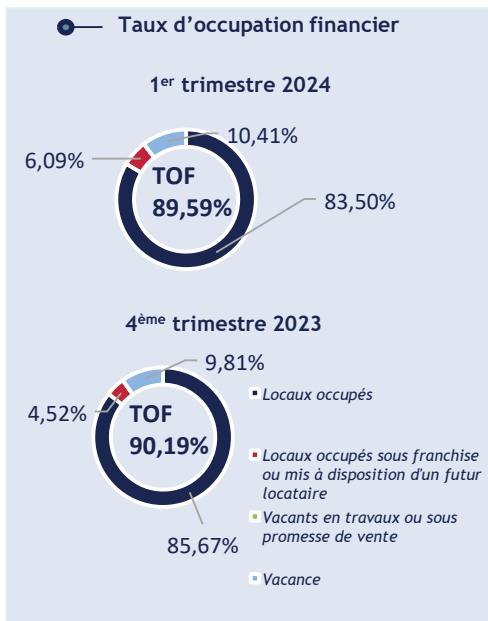
## Actualités du trimestre

Depuis plus d'un an les marchés immobiliers, et en conséquence celui de la pierre papier, traversent une période d'ajustement de la valeur des actifs. Sans remettre en cause la qualité intrinsèque de son patrimoine, FRUCTIREGIONS EUROPE n'a pas échappé à l'accélération de la tendance baissière du marché, plus particulièrement marquée sur les actifs de bureaux au dernier semestre 2023. L'expertise indépendante du patrimoine au 31/12/2023 a ainsi établi une valeur du portefeuille immobilier en baisse annuelle de 14 % à périmètre constant, amenant une surcote de 8% du prix de souscription par rapport à la nouvelle valeur de reconstitution à cette même date.

AEW a pris la décision d'ajuster le prix de souscription pour le repositionner à 175 € en décote de 9,7 % par rapport à la dernière valeur de reconstitution, fourchette basse offerte par la réglementation. Cette décision qui a pour objectif de proposer un prix plus cohérent, est une condition préalable et indispensable pour relancer une dynamique de collecte auprès des épargnants, dans un contexte concurrentiel. Cette mesure s'inscrit par ailleurs dans une logique de gestion long terme de la SCPI, les nouvelles souscriptions permettant de saisir le moment de marché favorable pour investir dans les meilleures conditions sur des actifs relatifs, et visant à améliorer la distribution de la SCPI.

FRUCTIRÉGIONS EUROPE dispose de fondamentaux solides pour passer cette période et continuer à offrir des revenus potentiels à ses associés. À titre d'exemple, le faible niveau d'endettement actuel de la SCPI nous offre la possibilité de maintenir la politique de travaux pour préserver l'attractivité locative du patrimoine et répondre aux exigences du label ISR de la SCPI

## Evolution du patrimoine



### Arbitrages

Néant

### Taux d'occupation physique

89,52%  
Surface totale du patrimoine : 137 526 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 14 412 m<sup>2</sup>

### Mouvements locatifs

Locations : 4 591 m<sup>2</sup>

Massy (91) :	1 202 m <sup>2</sup>
Mérignac (33) :	1 050 m <sup>2</sup>
Nantes (44) :	188 m <sup>2</sup>
Saint-Herblain (44) :	515 m <sup>2</sup>
Wasquehal (59) :	866 m <sup>2</sup>
Ecully (69) :	770 m <sup>2</sup>

### Investissements

Néant

### Taux d'encaissement des loyers

94,68%  
(1<sup>er</sup> trimestre 2024 - calculé fin mars 2024)  
Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées.

Libérations : 3 443 m<sup>2</sup>

Massy (91) :	1 675 m <sup>2</sup>
Boulogne-Billancourt (92) :	148 m <sup>2</sup>
Courbevoie (92) :	88 m <sup>2</sup>
Saint-Herblain (44) :	762 m <sup>2</sup>
Ecully (69) :	770 m <sup>2</sup>

Par ailleurs, un bail portant sur 1 960 m<sup>2</sup> sur un site a été renouvelé.

## Evolution du capital

	2 <sup>ème</sup> semestre 2023	1 <sup>er</sup> trimestre 2024
Nombre d'associés	6 395	6 410
Nombre de parts	1 562 923	1 562 923
Emission de parts nouvelles au cours du semestre /trimestre	9 680	2 074
Souscriptions compensées par des retraits	9 680	2 074
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	57 759	63 125
Capital social en euros	239 127 219	239 127 219
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	319 506 989	319 506 989

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2024
Acompte mis en paiement le	18/04/2024
Acompte par part <sup>(1)</sup>	2,25 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	2,23 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers	2,22 €

(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%.

Compte tenu des délais de jouissance différents sur les parts souscrites et des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, le calcul de l'acompte après prélèvements indiqué ci-contre pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

## Indicateurs de performance

### Taux de rentabilité interne (TRI)

Source : Institut de l'Epargne 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 %

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

### Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2023	210,00 €
Prix de la part au 03/04/2024	175,00 €
Variation du prix de souscription	- 16,7 %

### Taux de distribution

Taux de distribution 2023	4,30 %
Taux de distribution 2024 (prévision)	4,45 %

Ce taux n'intègre pas l'éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands et 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](http://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: 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 2 328 510 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](mailto: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](http://www.aewpatrimoine.com)