



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

RAPPORT
ANNUEL
2022

FRUCTIRÉGIONS
EUROPE

SCPI À PRÉPONDÉRANCE
BUREAUX



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
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 SCHATZ

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

Monsieur Fabrice BONVIN

IPBP, représentée par Monsieur Emmanuel LAVENTURE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :

DELOITTE & ASSOCIÉS, représentée par

Monsieur Sylvain GIRAUD et

Madame Virginie GAITTE

Suppléant :

Cabinet BEAS, représentée par

Madame Mireille BERTHELOT

EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CUSHMAN & WAKEFIELD

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

01

RAPPORT DE GESTION 4

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2022	8
Le patrimoine immobilier	10
Les résultats et la distribution	21
Le marché des parts	23

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 25

Les comptes	25
L'annexe aux comptes annuels	28

03

LES AUTRES INFORMATIONS 39

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	39
Informations complémentaires issues de la « Directive Européenne AIFM »	40
Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852 (« Taxonomie »)	41
Déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité « Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) »	44

04

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 47

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 48

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 50

Le rapport sur les comptes annuels	50
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	52

07

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22 JUIN 2023 53

Ordre du jour	53
Les résolutions	53



RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL

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 2022.

► Dans un contexte international incertain où les investisseurs sont attentistes, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche globalement une stabilité par rapport à 2021, avec un total de 32,4 Mds€ investis. Le dynamisme de l'investissement en province se confirme, avec près d'un tiers des volumes investis. Toutefois, le second semestre 2022, impacté par le resserrement des conditions de financement et les anticipations de baisses des prix, a été moins dynamique, et semble annoncer un début d'année 2023 orienté à la baisse.

Avec plus de la moitié des volumes investis (17 Mds€), les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée. Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France pour l'année 2022, 2,1 millions de m², sont en légère hausse par rapport à 2021, avec, impact du télétravail oblige, une concentration sur les pôles tertiaires établis dans Paris intra-muros et La Défense. Toutefois, la dynamique de la demande en Île-de-France, notamment sur les surfaces inférieures à 5 000 m², risque d'être enrayée par la dégradation des perspectives économiques. Le taux de vacance moyen de la région parisienne se fixe à 7,2 %, avec des disparités entre les marchés très tendus de Paris-Centre Ouest et les taux de vacance à deux chiffres sur La Défense, le Croissant Ouest et la Première Couronne.

Par répercussion, les valeurs locatives faciales continuent à augmenter dans Paris avec certaines références au-dessus de 1 000 €/m²/an. Par contre, le différentiel de loyers entre Paris et le reste de l'Île-de-France s'amplifie du fait de la stabilisation des valeurs, notamment dans les zones à vacance élevée. La dichotomie est similaire sur les loyers économiques avec des mesures d'accompagnement en baisse dans Paris (moins de 17 % du loyer facial) tandis qu'elles atteignent 30 % sur les marchés sur-offreurs. En moyenne en Île-de-France, les mesures d'accompagnement atteignent 25 %.

À noter que le secteur de la logistique est resté attractif, représentant 18 % de l'investissement, soit près de 6 Mds€, montant équivalent à 2021. Les taux prime sont en hausse et s'établissent entre 4 % et 4,25 %.

► Suite au solide rattrapage post-pandémique de 2021, les ventes au détail ont continué de progresser en 2022 (+3,1 %). Cependant, la confiance a de nouveau atteint un creux historique en septembre. L'inflation élevée, persistante et généralisée devrait davantage peser sur le pouvoir d'achat des ménages.

Les montants investis en commerce ont néanmoins augmenté de 76 % par rapport à 2021 et atteignent 4,9 Mds€, soit 15 % des volumes, soutenus par 12 transactions de plus de 100 M€.

En moyenne au 4^e trimestre 2022, les taux de rendement prime en pieds d'immeubles se sont décompressés de 50 pdb sur un an. On relève les hausses les plus importantes dans les régions lyonnaise, marseillaise et niçoise (+60 pdb, à 3,85 %, 4,60 % et 3,85 %). À Paris, le taux prime atteint 3,40 %.

La décompression moyenne a été plus modérée sur les centres commerciaux. On relève une décompression de 30 pdb sur l'ensemble des marchés en régions (Lille, Lyon, Marseille et Nice) qui atteignent 4,90 %. En région parisienne, le taux prime reste stable à 4,50 %.

En variation annuelle, l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) est passé de 2,2 % en 2021 à 5,3 % en 2022. La hausse de cet indice devrait perdurer jusqu'en 2023. Par contre, les PME devraient bénéficier pendant un an du plafonnement de l'indice. L'ILC devrait ensuite entamer une baisse après 2023 pour se stabiliser autour des 2 % dans l'hypothèse que l'inflation se normalise.

► Fortement industrialisée, l'économie allemande est perturbée par la hausse du prix de l'énergie et des matières premières malgré l'action gouvernementale visant à limiter ces postes de dépenses pour les consommateurs. La récession est toujours attendue mais moins importante que prévu. Les prévisions de croissance ont été revues à la hausse ; -0,7 % en 2023, avant de rebondir sur une croissance à 2,2 % en 2024. L'inflation atteint des valeurs historiques : 7,9 % au 4^e trimestre 2022 mais devrait ralentir en 2023 pour se rapprocher des 5 % en moyenne.

En ce qui concerne les bureaux, le taux de rendement prime se décompresse sur les 5 principales métropoles (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg et Munich), passant de 2,6 % en moyenne à fin 2021 à 3,75 % en moyenne à fin 2022.

La demande placée (prises à bail et acquisitions pour occuper) atteint 2,6 millions de m² en 2022, soit un niveau équivalent à l'année précédente (+0,3 %). Berlin et Munich captent à eux deux près de 60 % de cette demande placée, suivies de Francfort et Düsseldorf.

En moyenne, le taux de vacance est en hausse et s'établit à 5,9 % à la fin de l'année. Si Berlin et Düsseldorf connaissent la plus forte hausse de la vacance sur un an (à respectivement 3,9 % et 9,8 %), Francfort constate une forte diminution (8,8 %), qui se concrétise aussi à Munich et Hambourg (4,3 % et 2,6 %).

Les loyers des meilleurs emplacements continuent leur hausse progressive : ils atteignent 522 €/m²/an à Berlin (+6 % sur un an), 456 €/m²/an à Düsseldorf (+33 %), 552 €/m²/an à Francfort (+1 %), 408 €/m²/an à Hambourg (+5 %) et 540 €/m²/an à Munich (+8 %).

► L'économie espagnole devrait éviter la récession en 2023 avec une croissance annuelle du PIB à 1,1 %. La reprise du tourisme, dont les revenus de 2022 atteignent presque de nouveau les niveaux records pré-pandémiques de 2019, a contribué en partie à compenser la hausse des prix de l'énergie dans la balance commerciale. Néanmoins, à court terme, les vents contraires persistent, notamment en termes d'inflation, de hausse des taux d'intérêt et de difficulté des partenaires extérieurs.

La décompression des actifs de commerce a été particulièrement sensible après l'été. Les taux de rendements prime pour les commerces de pieds d'immeubles et les centres commerciaux ont décompressé de 75 pdb en un an, à respectivement 4 % et 6,25 %. Les retail parks enregistrent, quant à eux une décompression de 100 pdb des taux de rendement prime à 6,50 %.

Pour les commerces de pieds d'immeubles, le loyer prime atteint 2 580 €/m²/an à Madrid et 2 460 €/m²/an à Barcelone. Pour les centres commerciaux, le loyer prime s'établit à 600 €/m²/an à Madrid et Barcelone.

► Avec une collecte nette de 10,2 Mds€, l'année 2022 constitue le meilleur millésime de l'histoire des SCPI, en progression de 37 % par rapport à 2021 (7,4 Mds€) et supérieur de 19 % au précédent record de 2019 (8,6 Mds€).

Les SCPI à prépondérance bureaux dominent encore largement la collecte (41 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées (29 %), les SCPI à prépondérance santé (17 %), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité (6 %), et les SCPI de commerces (5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel représentent 3 %, dont une très large part concerne des SCPI non fiscales.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 90 Mds€, en augmentation de 14 % par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un regain d'intérêt marqué, les retraits étant même largement supérieurs aux souscriptions lors du dernier trimestre. Ils ont collecté 465 M€ net en 2022, après 200 M€ en 2021 et 2 Mds€ en 2020. Ils représentent une capitalisation de 20 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 110 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé un montant record de près de 11 Mds€ d'acquisitions en 2022 (7,8 Mds€ en 2021 et 8,4 Mds€ en 2020). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), la santé et l'éducation (14 %), les locaux commerciaux (14 %), le résidentiel et les résidences gérées (12 %), la logistique (7 %) et l'hôtellerie (7 %). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Île-de-France à 28 %, l'étranger à 37 % (dont 8 % en Allemagne), et les régions à 35 %.

Les arbitrages représentent 1,8 Md€ (1,5 Md€ en 2021) et concernent aux trois quarts des bureaux, pour moitié en Île-de-France.

► En 2022, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation, les répercussions sur les résultats de FRUCTIRÉGIONS EUROPE sont restées contenues.

- Les capitaux collectés ont augmenté de 5 %, représentant un montant de souscriptions net de 14 M€. Au 31 décembre 2022, le capital social de la SCPI est de 211 M€, pour un plafond statutaire fixé à 235 M€. Le prix de souscription à 233 € n'a pas été modifié durant l'exercice.

- FRUCTIRÉGIONS EUROPE a étoffé sa diversification européenne pour un montant total de près de 36 M€. Elle a en effet renforcé sa participation dans une SCI détenant quatre immeubles de bureaux en Allemagne : deux acquis en 2021, et deux acquis en 2022 à Cologne et Hambourg. Si l'actif de Cologne est productif de loyers sur l'exercice, le transfert de propriété de l'immeuble de Hambourg sera effectif le 1^{er} janvier 2023.

La part du patrimoine européen passe ainsi de 8 % fin 2021 à 15 % fin 2022.

À la clôture de l'exercice FRUCTIRÉGIONS EUROPE présente un surinvestissement de 24,5 M€, financé par un crédit bancaire renouvelable.

- D'une superficie avoisinant 111 400 m², le patrimoine de votre SCPI rassemble 167 locataires localisés sur 60 sites. Il est composé à 88 % d'immeubles de bureaux et industriels, et est localisé à 85 % en France et à 15 % en zone euro (Allemagne et Espagne).

- Face aux incertitudes économiques, à la hausse de l'inflation, des taux d'intérêt et des coûts de la dette, le marché immobilier connaît un net ajustement des prix à la baisse. La valeur vénale (expertises) du patrimoine détenu par FRUCTIRÉGIONS EUROPE suit cette tendance de marché, à 275 M€ en diminution de 4,4 % à périmètre constant.

La valorisation globale hors droits du patrimoine est inférieure de 1 % à son prix de revient, près de 40 % du patrimoine ayant été acquis durant les cinq derniers exercices et 17 % lors des trois derniers.

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 est restée très active avec près de 16 200 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, le taux d'encaissement des loyers se maintient, à 98 % en fin d'année. En tout état de cause, les gérants d'AEW conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

- Le résultat de l'année est en diminution de 409 k€ (-4 %) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 10 816 677 €. L'exercice est impacté par une contraction des produits locatifs, et notamment des dividendes des participations contrôlées qui diminuent de 491 k€ suite au départ d'un locataire.

Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2022, la distribution nette issue de l'exploitation s'établit à 9,00 € (identique à 2021). De plus, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 1,00 € sur la réserve de plus-values a été distribué (identique à 2021).

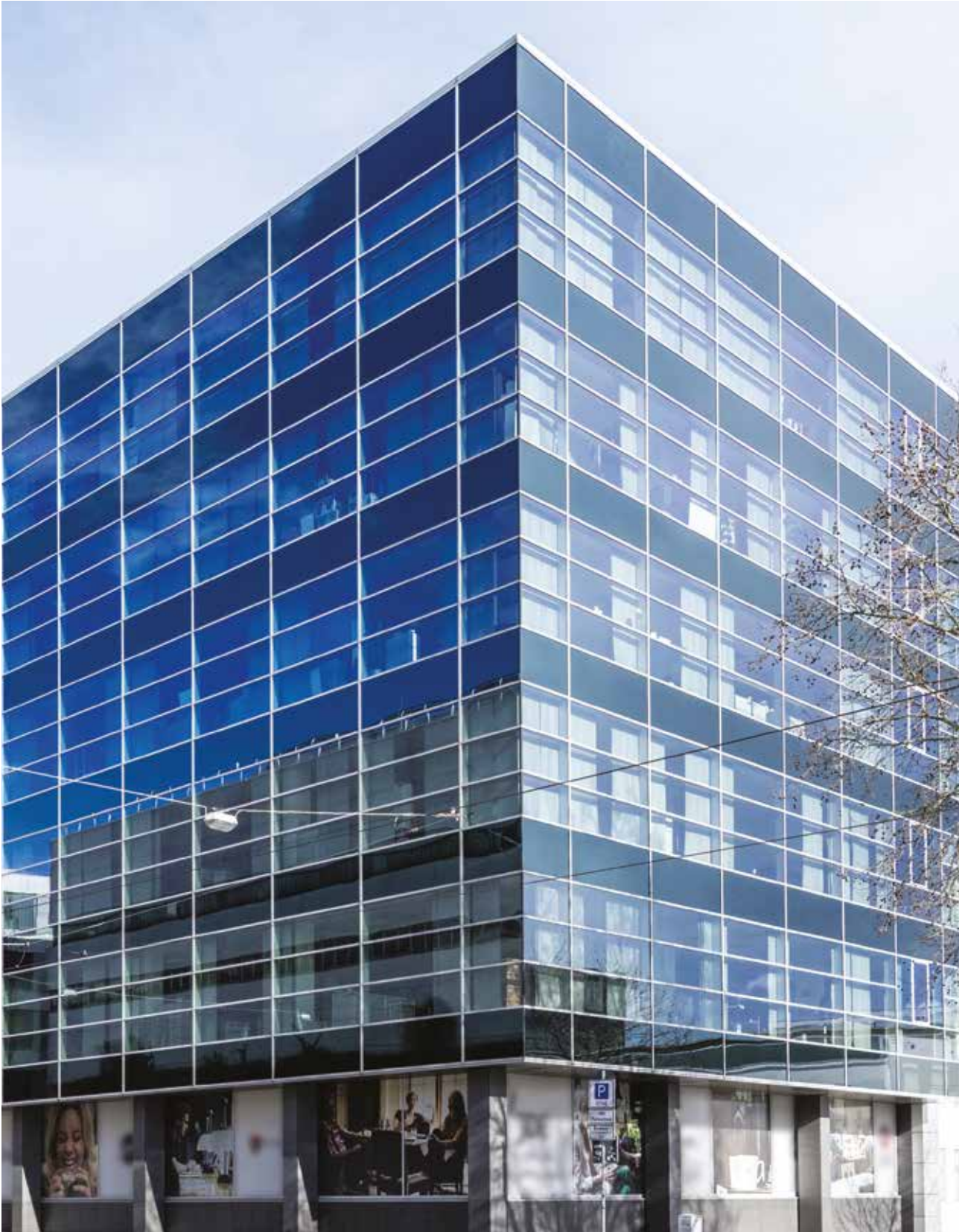
- Le taux de distribution se fixe à 4,35 % (avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte de l'associé), toujours notable dans l'environnement financier actuel, et supérieur au taux moyen national des SCPI à dominante bureaux. Le report à nouveau (réserves) est à 3,68 € par part et représente, en fin d'exercice, près de 5 mois de dernière distribution courante.

- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de FRUCTIRÉGIONS EUROPE, s'établissent à 5,32 % sur dix ans et 5,02 % sur quinze ans.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 10 ans est notamment supérieur à ceux des SCPI d'entreprise (5 %), de l'Or (2,5 %), des Foncières cotées (2 %) ou du Livret A (0,9 %).



Antoine BARBIER
Directeur de la Division
Patrimoine - AEW





LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHIFFRES CLÉS

Année de création :
1995

Terme statutaire :
2094

Nombre d'associés :
6 259

Nombre de parts :
1 382 170

Capital social :
211 472 010 €

Capitaux propres :
258 545 256 €

Capitaux collectés :
277 391 540 €

Ratio dettes et
autres engagements :
8,75 %

Prix de souscription
de la part :
233,00 €

Capitalisation au prix
de souscription :
322 045 610 €

Valeur de retrait
de la part :
215,46 €

Parts en attente
de retrait :
3 067

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles :
60

Nombre de baux :
167 (dont 153 en France)

Surface :
111 401 m²

Taux moyen annuel
d'occupation financier :
91,13 %

Taux d'occupation
financier
4^e trimestre 2022 :
92,10 %

Taux moyen annuel
d'occupation physique :
90,94 %

Taux d'occupation
physique au 31/12/22 :
92,87 %

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité
immobilière en 2022 :
20 274 249 €
▶ dont loyers :
14 310 733 €
▶ dont produits
des participations
contrôlées :
664 598 €

Résultat de l'exercice :
10 816 677 €
▶ soit **8,21 € par part**
(calculé sur un nombre
de parts corrigé)

Revenu distribué :
11 858 546 €
▶ soit **9,00 € par part**
▶ soit **9,13 € brut**
par part avant
impositions
françaises ou
étrangères payées
par la SCPI pour le
compte des associés
(pour une part
en jouissance
au 1^{er} janvier 2022)

Plus-value sur
cessions d'immeubles
distribuée :
1,00 € par part

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Taux de rentabilité
interne 5 ans
(2017-2022) :
3,95 %

Taux de rentabilité
interne 10 ans
(2012-2022) :
5,32 %

Taux de rentabilité
interne 15 ans
(2007-2022) :
5,02 %

Taux de rentabilité
interne 20 ans
(2002-2022) :
6,78 %

Taux de distribution
2022 :
4,35 %
(avant impositions
françaises ou étrangères
payées pour le compte
des associés)
▶ **moyenne nationale
2022 SCPI dominante
Bureaux
4,20 %**
▶ **moyenne nationale
2022 SCPI Immobilier
d'entreprise
4,53 %**

Variation du prix
de souscription :
0,00 %

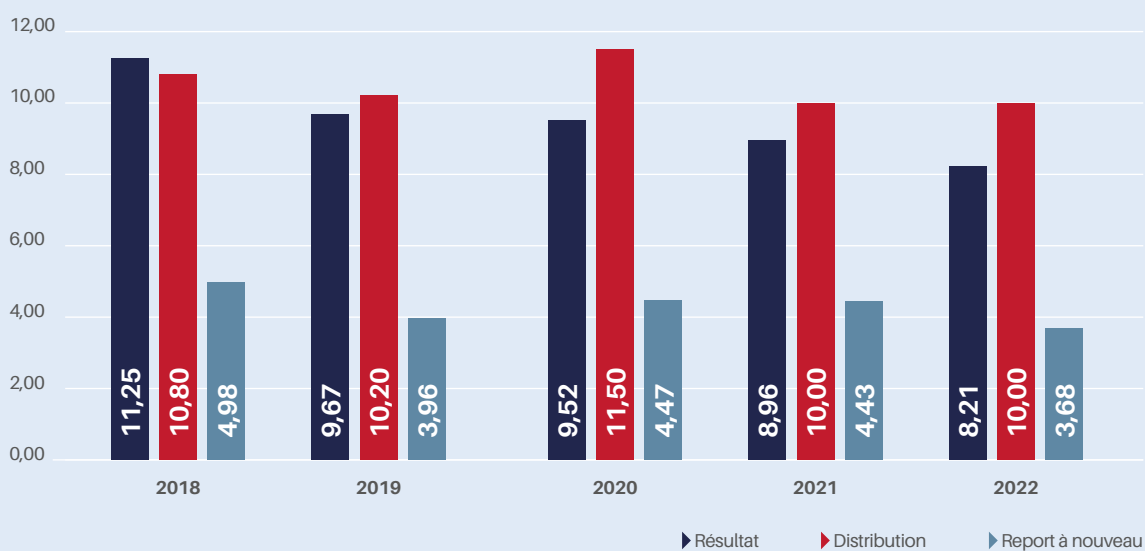


VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2022/2021
Valeur comptable	258 545 256	187,06	-0,36 %
Valeur vénale/expertise	275 055 649	199,00	3,58 %
VALEUR DE RÉALISATION	260 685 479	188,61	-3,97 %
Valeur de reconstitution	301 147 391	217,88	-3,71 %

RÉSULTAT, REVENU ET PLUS-VALUE DISTRIBUÉS, 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 les 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 64,88 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 23 juin 2022).

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.

La SCPI promeut des critères ESG (**Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance**) 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.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

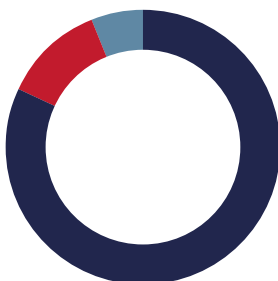
Le patrimoine de FRUCTIRÉGIONS EUROPE se compose au 31 décembre 2022 de 60 immeubles pour une superficie de 111 401 m², localisés en valeur vénale à 26 % en région parisienne, 59 % en province, 11 % en Allemagne et 4 % en Espagne.

Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 82 %, de murs de commerces à hauteur de 12 %, de locaux industriels à hauteur de 6 %.

Toujours en valeur vénale, FRUCTIRÉGIONS EUROPE détient des immeubles en direct (84 %) et deux immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 16 %).

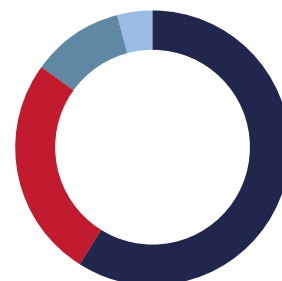
EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- 82 % Bureaux
- 12 % Commerces
- 6 % Industriel



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- 59 % Province
- 26 % Île-de-France (hors Paris)
- 11 % Zone euro - Allemagne
- 4 % Zone euro - Espagne



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (EN M€)	ARBITRAGES	INVESTISSEMENTS	SOLDE À INVESTIR AU 31/12 (EN M€)
2018	2,45	31,77	-18,04
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
TOTAL	16,35	110,76	-

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. Les entreprises bénéficiant de conditions de financement attractives, la vente de locaux vacants à des utilisateurs est également privilégiée pour optimiser les prix de cession. Cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit être pragmatique et s'adapter au marché.

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunités a permis de conserver cette politique durant l'exercice, et de finaliser la cession de deux actifs non stratégiques, pour un prix de vente de 2,7 M€, globalement supérieur de 30 % au prix de revient et très proche de la dernière valeur d'expertise.

TOULOUSE (31) - ZAC DU CANAL 1, AVENUE DE L'EUROPE

Il s'agit d'un actif de bureaux de 683 m² acquis en 1996. L'acte de vente a été signé le 9 mai 2022, pour un prix net vendeur de 644 944 €.

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 283 675 €, soit +85 % par rapport au prix de revient comptable (335 388 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 16 124 € et d'un impôt sur les plus-values de 9 757 €.

SAINT-PRIEST (69) 5, PLACE BERTHE MORISOT

Il s'agit d'un actif de bureaux de 1 009 m² acquis en 2005. L'acte de vente a été signé le 29 septembre 2022, pour un prix net vendeur de 2 055 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 158 330 €, soit +9 % par rapport au prix de revient comptable (1 745 995 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 51 375 € et d'un impôt sur les plus-values de 99 300 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value nette de 442 005 € par rapport au prix de revient (+21 %), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 67 499 € et d'impôts sur les plus-values de 109 057 €.

Au 31 décembre 2022, compte tenu des cessions, des sorties d'immobilisations et du montant de plus-values distribué en 2022, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de -380 695 €.

INVESTISSEMENTS

Au 1^{er} janvier 2022, FRUCTIRÉGIONS EUROPE présentait un surinvestissement de 1 408 249 €.

Entre avril et décembre 2022, FRUCTIRÉGIONS EUROPE a renforcé en quatre fois sa participation dans la SCI PLACEMENT CILOGER 7, détenue intégralement par des fonds grand public gérés par AEW, pour un montant cumulé de 35,96 M€.

PLACEMENT CILOGER 7 détient 4 immeubles de bureaux représentant une valeur estimée globale de 127,8 M€. Outre les deux immeubles acquis en 2021 à Cologne (immeuble KölnCubus) et à Brême, deux investissements ont été concrétisés en 2022 au sein de cette SCI.

ALLEMAGNE - COLOGNE IMMEUBLE « GRAND SLAM »



L'ensemble immobilier est composé de deux bâtiments indépendants, l'immeuble principal disposant d'une façade et d'un escalier classés. L'ensemble a été entièrement rénové en 2022, afin de proposer des locaux de grande qualité, particulièrement flexibles et divisibles.

Idéalement situé dans le quartier convoité d'Agnesviertel, en bordure du quartier des villas de Cologne, il bénéficie d'une excellente connexion aux transports en commun qui permettent de rejoindre l'emblématique Cathédrale de Cologne en environ 10 minutes.

L'actif est loué à 7 locataires et bénéficie d'une durée d'engagement moyenne de 12,7 ans. Il est notamment loué pour 15 ans au locataire principal Swiss Life Asset Managers (59 % du flux locatif).

Cet actif s'inscrit particulièrement favorablement dans le marché immobilier tertiaire de Cologne, très solide : le taux de vacance s'établit à 3,2 %. Cologne possède de loin le plus petit pipeline de nouveaux espaces de bureaux (environ 71 000 m² au premier semestre 2022) mais 90 % de celui-ci est déjà pré-loué.

ALLEMAGNE - HAMBOURG IMMEUBLE FRANKENQUAI



Construit en 2009, cet immeuble à usage principal de bureaux est articulé en H avec quatre bâtiments qui totalisent 18 039 m² de surface locative, particulièrement flexible et divisible. Il dispose également de 198 parkings dont 126 unités en sous-sol.

Il est plus précisément situé dans le quartier d'affaires de Hamburg City South qui profite de toutes les infrastructures et connexions attendues ainsi que d'un environnement particulièrement attractif et recherché, en témoignent les nombreuses entreprises de rang international qui y sont implantées.

L'immeuble est intégralement loué à 13 locataires avec une mixité d'activités. La durée d'engagement des baux en cours est de près de 5 ans. Les deux principaux locataires assurent 53 % du revenu locatif. Le transfert de propriété de l'immeuble sera effectif le 1^{er} janvier 2023.

Ces opérations permettent à FRUCTIRÉGIONS EUROPE d'étoffer sensiblement sa diversification européenne, avec une part de son patrimoine européen qui passe de 8 % fin 2021 à 15 % fin 2022.

AEW souhaite investir les fonds disponibles en conservant un niveau de rigueur préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de votre SCPI, et donc en donnant la priorité à la qualité des acquisitions.

À ce sujet, 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 et sociales 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).

L'EMPLOI DES FOND

EN EUROS	TOTAL AU 31/12/2021	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
FONDS COLLECTÉS	261 812 120	14 189 700	276 001 820
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	1 194 022	-1 574 717	-380 695
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	-14 360 876	198 455	-14 162 420
- Achat d'immeubles	-223 367 979	-1 180 068	-224 548 048
- Immobilisations en cours	-644 529	-	-644 529
- Titres de participations contrôlées	-31 275 507	-35 962 692	-67 238 199
+ Vente d'immeubles	11 694 906	2 785 670	14 480 576
- Frais d'acquisition	-8 346 780	-1 766 022	-10 112 802
- Divers ^[1]	1 886 374	229 156	2 115 530
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	-1 408 249	-23 080 519	-24 488 768

[1] Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

Compte tenu des arbitrages, des investissements et de la collecte réalisés en 2022, FRUCTIRÉGIONS EUROPE est en fin d'exercice en situation de surinvestissement pour 24 488 768 €.

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 décembre 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 25 M€ à la clôture de l'exercice, contre 5 M€ à la clôture de l'exercice 2021. Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 15 519 €. Le montant de la commission de non-utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 354 704 €. Concernant la facilité de caisse, le montant des intérêts de l'exercice est nul.

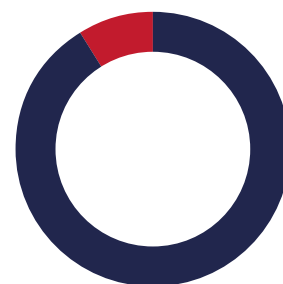
VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

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, selon les méthodes 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).

DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

- **91,25 %**
Valeur de réalisation
- **8,75 %**
Emprunts bancaires



Le ratio dettes et autres engagements correspond à la division :

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

par

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

Compte tenu de l'endettement bancaire direct (25 M€), il s'établit à 8,75 % à la clôture de l'exercice. Il n'y a pas d'emprunt bancaire indirect dans les SCI contrôlées pris en considération par transparence.

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 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 FRUCTIREGIONS 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 :**
210 712 002 €

**Coût historique des parts
de sociétés contrôlées :**
67 238 199 €

Valeur comptable nette :
277 950 201 €

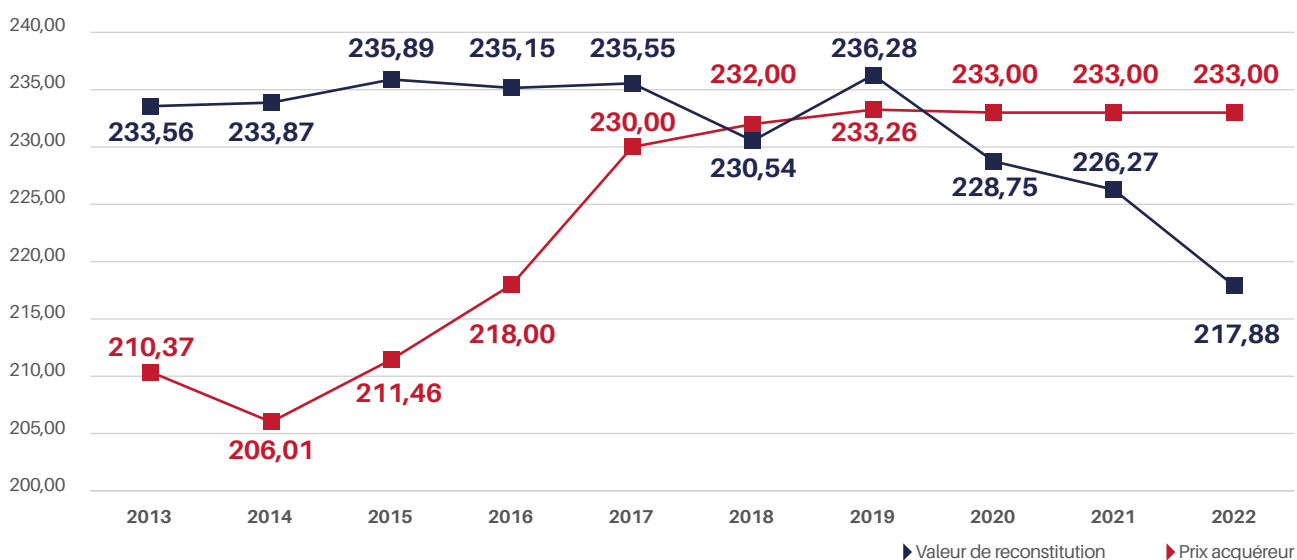
**Valeur actuelle
(valeur vénale hors droits) :**
275 055 649 €

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	210 712 002	-	-
Provisions pour gros entretien	-1 832 546	-	-
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	67 238 199	57 573 149	60 451 807
Autres éléments d'actifs	-17 572 398	-14 370 170	-14 370 170
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	217 482 500	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	232 392 368
Commission de souscription théorique	-	-	22 673 387
TOTAL GLOBAL	258 545 256	260 685 479	301 147 391
Nombre de parts	1 382 170	1 382 170	1 382 170
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	187,06	188,61	217,88

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2022 (233,00 €) est supérieur de 7 % à la valeur de reconstitution par part (217,88 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2022 (215,46 €) est supérieure de 14 % à la valeur de réalisation par part (188,61 €).

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION ET DU PRIX ACQUÉREUR PAR PART SUR 10 ANS (AU 31/12, EN €)



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 2022

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 EN %	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 PÉRIMÈTRE CONSTANT	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 PÉRIMÈTRE CONSTANT (%)
Bureaux	184 731 555	188 482 500	2,03	201 813 968	200 125 000	-5,82	188 482 500	197 395 000	-4,52
Commerces France	8 156 433	11 850 000	45,28	12 667 650	11 000 000	7,73	11 850 000	11 000 000	7,73
Locaux d'activités	6 150 941	7 750 000	26,00	8 284 750	7 480 000	3,61	7 750 000	7 480 000	3,61
Commerces zone euro (Espagne)	11 673 073	9 400 000	-19,47	9 626 000	9 250 000	1,62	9 400 000	9 250 000	1,62
TOTAL ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS EN DIRECT	210 712 002	217 482 500	3,21	232 392 368	227 855 000	-4,55	217 482 500	225 125 000	-3,39
Bureaux France	19 649 495	12 479 711	-36,49	13 103 697	14 929 969	-16,41	12 479 711	14 929 969	-16,41
Bureaux zone euro (Allemagne)	47 588 704	45 093 438	-5,24	47 348 110	11 052 576	307,99	9 984 000	10 829 000	-7,80
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES	67 238 199	57 573 149	-14,37	60 451 807	25 982 545	121,58	22 463 711	25 758 969	-12,79
TOTAUX	277 950 201	275 055 649	-1,04	292 844 174	253 837 545	8,36	239 946 211	250 883 969	-4,36

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

Au 31 décembre 2022, FRUCTIRÉGIONS EUROPE détient des immeubles en direct (79 % de la valeur vénale) et deux immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 21 % de la valeur vénale).

L'immobilisation financière contrôlée est représentée par une participation dans une Société Civile Immobilière (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 des participations 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 (dont l'immeuble « Grand Slam » entré en patrimoine durant l'exercice) ;
 - 1 à Brème ;
 - 1 à Hambourg pour lequel le transfert de propriété sera effectif le 1^{er} janvier 2023.

	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	Allemagne Cologne - Brême - Hambourg	-
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	-
Surfaces en m ²	2 136	5 726	7 862
Coûts d'acquisition	20 245 466	47 588 704	67 834 170
Dettes levées (100 %)	0	0	0
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	133 500 000	127 800 000	261 300 000
Actif net réévalué	12 479 711	45 093 438	57 573 149

Compte tenu des investissements et arbitrages de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement, à 275,06 M€, enregistre une augmentation de 8 % (+21,2 M€), à comparer à une hausse des valeurs bilantielles de 14 % (+35 M€).

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) des actifs détenus **directement**, à 217,48 M€, enregistre globalement une baisse à périmètre constant de 3,4 %, les actifs à dominante bureaux se contractant de 4,5 %. A contrario les commerces connaissent un regain de valorisation (8 % pour les commerces hexagonaux et 2 % pour les commerces situés en Espagne). Les locaux d'activités progressent de 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 57,57 M€. À périmètre constant, il diminue de 13 % sur l'exercice 2022, l'actif Tour Prisma consolidant de -16 %. Les actifs de bureaux en Allemagne sont quant à eux en contraction de 8 %.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 275,06 M€, en diminution de 4,4 % à périmètre constant.

Au 31 décembre 2022, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement inférieures de 1 % et supérieure de 5 % à leur prix de revient.

Il convient à cet égard de remarquer que près de 40 % du patrimoine a été acquis durant les cinq derniers exercices (2018 à 2022) et 17 % lors des trois derniers.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- ▶ 8 actifs sur 60 représentent 38 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- ▶ 6 actifs représentent chacun 5 % de la valeur globale du patrimoine. Un seul d'entre eux est intégralement loué à un unique locataire ;
- ▶ 2 actifs représentent chacun 4 % de la valeur globale du patrimoine.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

■ 5 % Gaïa - 1, rue Victor Basch Massy (91)

■ 5 % Cologne - KölnCubus (Allemagne)

■ 5 % 20, rue de la Vilette Lyon (69)

■ 5 % 1, place Ravezies et boulevard Godard Bordeaux (33)

■ 5 % Tour Prisma La Défense (92)

■ 5 % Hélios - 25, avenue Carnot Massy (91)

■ 4 % Cologne - Grand Slam (Allemagne)

■ 4 % Parque Comercial Galaria Calle U Salinas (Espagne)

■ 62 % Autres immeubles



LA GESTION IMMOBILIÈRE

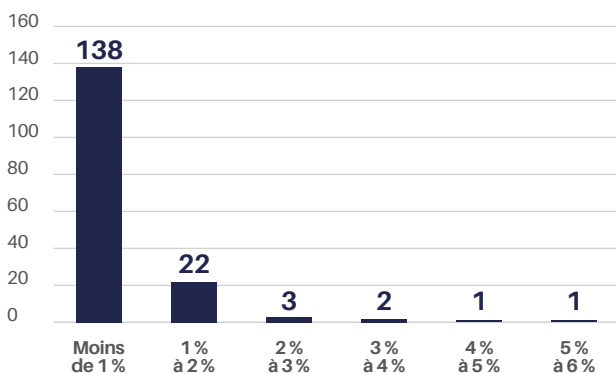
L'activité locative est restée très active avec près de 16 200 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, le taux d'encaissement des loyers se maintient, à 98 % en fin d'année. En tout état de cause, les gérants d'AEW conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, 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 14 975 331 € contre 15 809 520 € l'exercice précédent (-5 %), soit -834 k€.

Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont diminué de 2 % et les produits des SCI détenues ont régressé de 42 % (-491 k€) principalement impactés par le départ d'un locataire de la Tour Prisma.

DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS EN POURCENTAGE DU MONTANT HT DES LOYERS FACTURÉS

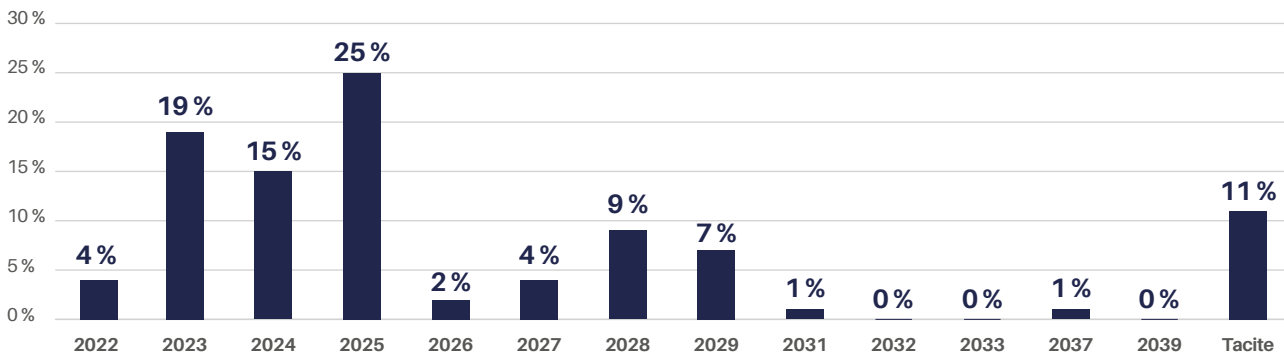


Au 31 décembre 2022, FRUCTIRÉGIONS EUROPE compte 167 baux (158 en 2021) : 153 en France, 11 en Allemagne et 3 en Espagne.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 138 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 près de 29 % des loyers. Le principal locataire représente 7 % des loyers mais répartis sur 2 baux/sites.

POURCENTAGE DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES

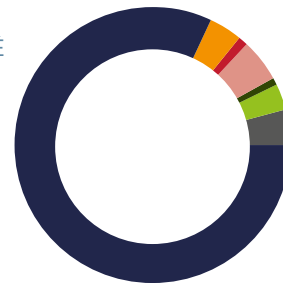


Au 31 décembre 2022 :

- ▶ 15 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- ▶ 60 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2023 et 2025 ;
- ▶ 15 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2026 et 2028 ;
- ▶ 9 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2029 et 2039.

RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DE L'ACTIVITÉ PRINCIPALE

- 82 % Bureau
- 4 % Alimentation, restauration
- 1 % Équipement de la personne
- 5 % Équipement du ménage
- 1 % Culture, cadeaux, loisirs
- 3 % Services
- 4 % Industriel



86 % des loyers sont issus de bureaux et du secteur alimentaire.

TAUX D'OCCUPATION

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 exclusion 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 92,10 % pour le quatrième trimestre 2022, en diminution par rapport au quatrième trimestre 2021 (92,33 %).

Le taux d'occupation financier moyen 2022 ressort à 91,13 %, en diminution par rapport à 2021 (92,92 %).

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 92,87 % contre 90,46 % en début d'année.

Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 90,94 % (90,30 % en 2021).

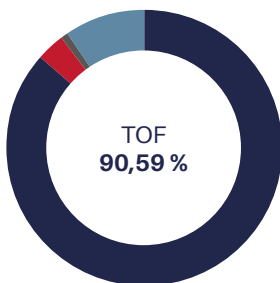
Les taux d'encaissement des loyers des 3^e et 4^e trimestres 2022, calculés mi-janvier 2023, s'établissent respectivement à 97,01 % et 98,04 %.

DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Calculé et présenté à compter du 1^{er} janvier 2022 selon la méthodologie ASPIM 2021.

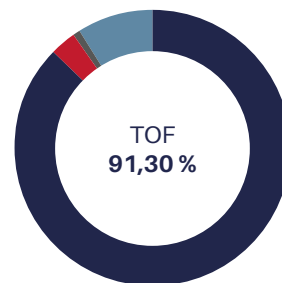
1^{ER} TRIMESTRE 2022

- **86,46 %** Locaux occupés
- **3,32 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **0,82 %** Vacants en travaux ou sous promesse de vente
- **9,41 %** Vacance



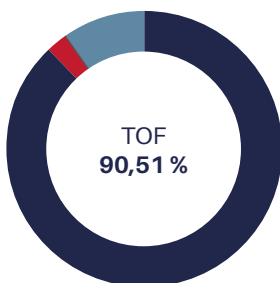
3^E TRIMESTRE 2022

- **87,30 %** Locaux occupés
- **3,20 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **0,79 %** Vacants en travaux ou sous promesse de vente
- **8,70 %** Vacance



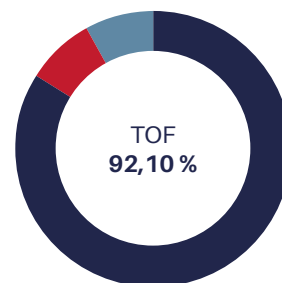
2^E TRIMESTRE 2022

- **87,82 %** Locaux occupés
- **2,54 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **0,15 %** Vacants en travaux ou sous promesse de vente
- **9,49 %** Vacance



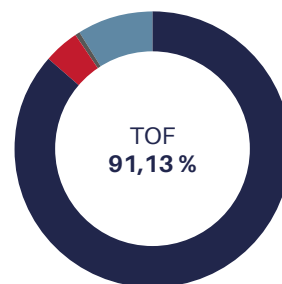
4^E TRIMESTRE 2022

- **84,16 %** Locaux occupés
- **7,95 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **7,90 %** Vacance

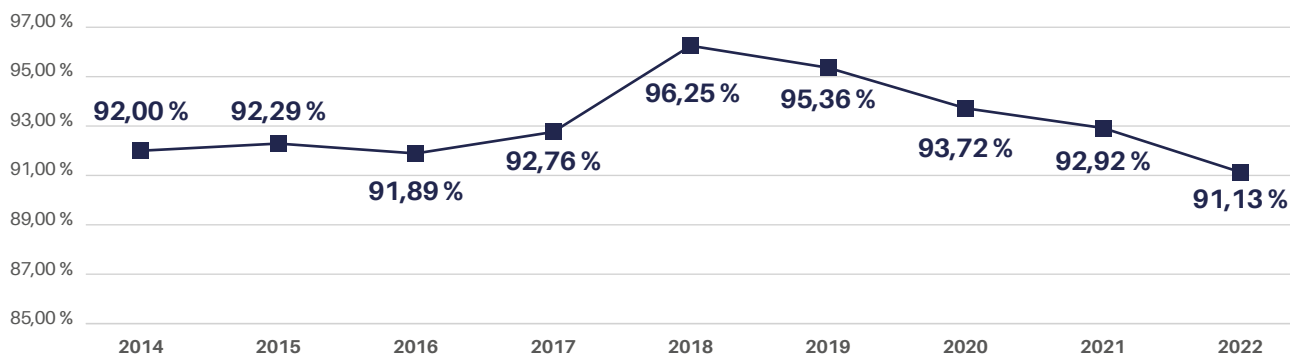


DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2022

- **86,43 %** Locaux occupés
- **4,27 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **0,44 %** Vacants en travaux ou sous promesse de vente
- **8,87 %** Vacance



ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER^[1] MOYEN ANNUEL



[1] 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 111 401 m² contre 109 666 m² à la fin de l'exercice 2021 (+2 %). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a diminué de 2 %.

L'activité locative de l'année 2022 fait ressortir un solde positif de 1 188 m² entre les libérations (7 288 m²), et les relocations (8 476 m²). Ainsi, les deux derniers exercices enregistrent globalement un solde positif de l'ordre de 950 m².

Ce sont près de 16 200 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice 2022. Ainsi ont été concrétisés 8 476 m² de relocations (nouveaux baux), 6 029 m² de renouvellements de baux et 1 692 m² de cessions d'immeubles.

Sur l'exercice, 18 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 7 288 m² pour un total de loyers de 1,26 M€.

Les libérations sont concentrées en loyers pour près de 42 % sur des bureaux à Wasquehal et à Marseille, et un commerce à Lille.

Parallèlement, 21 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 8 476 m² pour un total de loyers en année pleine de 1,35 M€.

Les relocations sont concentrées en loyers à 47 % sur deux commerces en Espagne (Pampelune) et à Lille, et des bureaux à Wasquehal.

Par ailleurs, 8 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 6 029 m² pour un total de loyers en année pleine de 1,3 M€. Les renouvellements sont concentrés en loyers aux trois quarts sur les bureaux de la Tour Prisma à La Défense et à Bordeaux.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2022 s'établissent à 7 941 m², en diminution par rapport à l'année précédente (10 459 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 1,3 M€ contre 1,6 M€ en 2021.

Ces surfaces sont concentrées sur cinq lignes qui représentent 65 % de la vacance : Wasquehal (1 296 m²), Écully (1 139 m²), Villeneuve-d'Ascq (1 107 m²), Courbevoie (837 m²) et Marseille (785 m²).

TRAVAUX

Au cours de l'année 2022, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 350 k€.

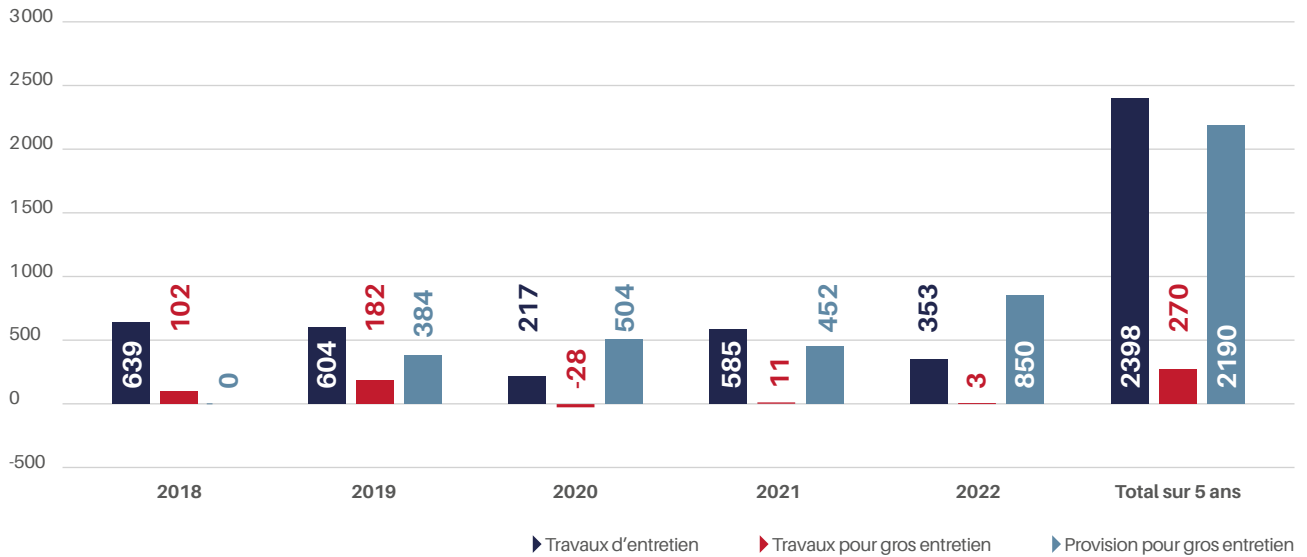
Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 353 032 € en 2022 (584 701 € en 2021). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 480 k€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 849 586 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2022 un montant total cumulé de 1 832 546 €, 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 270 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 2022 s'élève à 1,5 M€. Ils concernent notamment :

- ▶ Gennevilliers - Barbanniers : remplacement des ventilos-convecteurs pour 701 k€ ;

- ▶ Marseille - Canebière : remplacement des ventilos-convecteurs pour 382 k€ et de l'étanchéité toiture/terrasse pour 92 k€ ;

- ▶ Suresnes - Gambetta : réfection de terrasses pour 117 k€.

LES CONTENTIEUX

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 255 036 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 70 841 €, le solde net de l'exercice 2022 est une charge de 184 195 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2022 s'élève à 1 253 922 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à 1,29 % des loyers facturés (-0,6 % au 31 décembre 2021 et 3,61 % au 31 décembre 2020).

Les principaux contentieux, qui concernent 2 locataires, représentent 1,42 M€.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de FRUCTIRÉGIONS EUROPE est en diminution de 409 k€ (-4 %) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 10 816 677 €. L'exercice est impacté par une contraction des produits locatifs, et notamment des dividendes des participations contrôlées qui diminuent de 491 k€ suite au départ d'un locataire.

Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2022, la distribution nette issue de l'exploitation s'établit à 9,00 € (identique à 2021). De plus, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 1,00 € sur la réserve de plus-values a été distribué (identique à 2021).

Le taux de distribution se fixe à 4,35 % (avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte de l'associé), toujours notable dans l'environnement financier actuel, et supérieur au taux moyen national des SCPI à dominante bureaux.

Le report à nouveau (réserves) est à 3,68 € par part et représente, en fin d'exercice, près de 5 mois de distribution courante.

Le résultat de l'année s'élève à 10 816 677 € en diminution de 4 % (-409 k€) par rapport à l'exercice précédent.

Les dividendes des participations contrôlées ont diminué de 491 k€, principalement impactés par le départ d'un locataire sur la Tour Prisma. Les loyers sur les immeubles détenus en direct sont également en recul de 344 k€.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 2,25 € pour chacun des trimestres (identique à 2021). Par ailleurs, au titre du deuxième trimestre, un prélèvement de 1,00 € par part sur la réserve des plus-values a été mis simultanément en distribution avec le revenu courant.

Au total, le montant distribué en 2022, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier, se compose :

- ▶ d'un revenu courant d'un montant de 9,00 € par part (identique à 2021) ;
- ▶ et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 1,00 € (10 % du montant distribué) ;
- ▶ soit un montant total distribué de 10,00 € par part (identique à 2021).

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

- ▶ de 60 418 € au titre des impôts sur les revenus fonciers étrangers (Allemagne et Espagne) ;
- ▶ de 109 057 € au titre de l'impôt sur les plus-values immobilières constaté lors des cessions d'actifs.

Le dividende brut retraité de ces impôts est donc de 10,13 € par part.

Le revenu trimestriel mis en distribution (9,00 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 8,21 €.

Le report à nouveau (réserves) a donc été sollicité pour un montant de 0,79 € par part en jouissance au 1^{er} janvier 2022 (9 % du revenu courant distribué), soit pour un total de 1 041 869 € sur l'exercice.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 23 juin 2022, un prélèvement de 4,43 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise durant l'exercice (soit au total 269 787 €), afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2021. Cette modalité est utilisée afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux.

Ainsi, au 31 décembre 2022, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 5 083 824 €, soit 3,68 € par part.

Il représente à cette date une réserve de près de 5 mois de distribution courante (6 mois à la fin de l'année 2021) 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 :

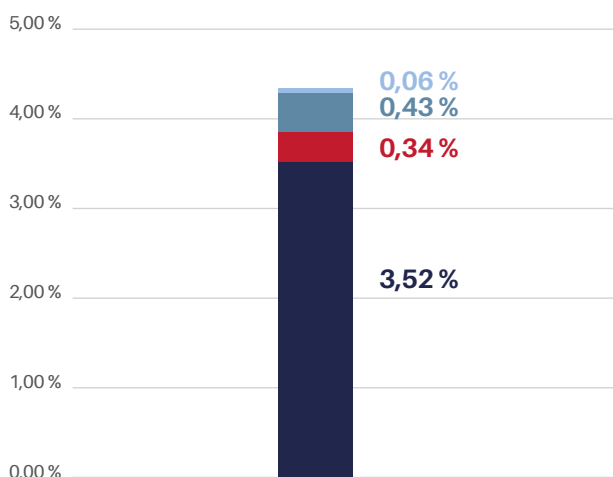
- ▶ d'une part la distribution brute versée au titre de l'exercice (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé ;
- ▶ et d'autre part le prix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

Le taux de distribution 2022 de FRUCTIRÉGIONS EUROPE s'établit à 4,35 % (4,33 % en 2021), et demeure supérieur au taux national calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (4,20 %).

Il demeure à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire.

COMPOSITION DU TAUX DE DISTRIBUTION

TAUX DE DISTRIBUTION : 4,35 %



- ▶ Impôts acquittés pour le compte de l'associé
- ▶ Distribution de plus-value
- ▶ Distribution de report à nouveau
- ▶ Distribution de résultat courant

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 2022 sur la base de la valeur de retrait, la performance de FRUCTIRÉGIONS EUROPE est également intéressante sur le long terme.

Les taux sont de 5,32 %, 5,02 % et 6,78 % pour des périodes de respectivement 10 ans, 15 ans et 20 ans.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 10 ans est notamment supérieur à ceux des SCPI d'entreprise (5 %), de l'Or (2,5 %), des Foncières cotées (2 %) ou du Livret A (0,9 %). Sur une période de 15 ans, il est nettement supérieur à ceux des Actions françaises (4 %), des Foncières cotées (3 %) ou du Livret A (1,4 %).

Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes.

(Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ^[1]	DIVIDENDE AVANT PRÉLÈVEMENTS ET AUTRES FISCALITÉS ^[2]	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ^[3]	TAUX DE DISTRIBUTION EN % ^[4]	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2018	230,00	10,80	10,80	233,80	4,70 %	4,98
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

[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 pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

[4] Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.



LE MARCHÉ DES PARTS

Les capitaux collectés de FRUCTIRÉGIONS EUROPE ont augmenté de 5 %, représentant un montant de souscriptions net de 14 M€. Au 31 décembre 2022, le capital social de la SCPI est de 211 472 010 €, pour un plafond statutaire fixé à 235 000 000 €. Le prix de souscription à 233 € n'a pas été modifié durant l'exercice.

Sur l'exercice 2022, 89 346 parts ont été souscrites par 377 associés, soit une collecte brute de 20 817 618 € (soit -2 % par rapport à l'exercice précédent). La souscription moyenne sur l'exercice avoisine 55 000 €.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 14 189 700 € pour 60 900 parts nouvelles, en retrait de 12 % par rapport à 2021.

À l'échelon national, FRUCTIRÉGIONS EUROPE se situe au 32^e rang sur 35 des SCPI à prépondérance bureaux en ouverture de capital durant l'année, et représente 0,3 % de la collecte nette de cette catégorie (0,1 % de l'ensemble des SCPI d'immobilier d'entreprise).

Au 31 décembre 2022, le capital social de la SCPI est de 211 472 010 €, pour un plafond statutaire fixé à 235 000 000 €.

Le capital est réparti entre 6 259 associés, et est détenu à hauteur de 60 % par des personnes physiques et de 40 % par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 25 %.

Le plus gros porteur de parts détient 4,5 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 48 000 € (221 parts) au prix de retrait en vigueur.

Au 31 décembre 2022, les capitaux collectés s'élèvent à 277 391 540 €, en augmentation de 5 % par rapport au début de l'exercice.

Le prix de souscription à 233,00 € n'a pas été modifié durant l'exercice.

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 31/12/2018 ^[1]	Société ouverte	1 055 853	161 545 509	201 529 244
Au 31/12/2019	Société ouverte	1 225 418	187 488 954	240 868 324
Au 31/12/2020 ^[2]	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

[1] La 10^e 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^{er} juin 2020.

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

▶ **Capital initial** : 762 245,09 €

▶ **Nominal de la part** : 153,00 €

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS ^[1]	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 ^[2]
2018	161 545 509	5 639 370	1 055 853	5 125	424 588	232,00
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

[1] Diminué des retraits réalisés à compter du 1^{er} 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 2022, 28 446 parts détenues par 358 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 6 627 918 € en valeur de souscription.

Au 31 décembre 2022, 358 parts sont en attente de retrait.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 1 391 parts ont été échangées pour un montant total hors droits de 305 922 €.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2021, de 2,15 % (1,74 % en 2021 et 1,72 % en 2020).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation 2022 est de 2,06 % (1,65 % à fin 2021 et 1,68 % fin 2020), à comparer à 1,6 % pour l'ensemble des SCPI.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2022 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 ^{ER} JANVIER	DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS ^[1]	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS (EN € HT)
2018	39 538	3,83 %	1 526	142 890
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	21 812	1,74 %	0	23 505
2022	29 837	2,26 %	3 067	19 681

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2022	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2022	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2021	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2021
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	208 788 723	217 482 500	209 808 371	227 855 000
Immobilisations en cours	1 923 278	-	2 509 232	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros entretien	-1 832 546	-	-1 256 960	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	67 238 199	57 573 149	31 275 507	25 982 545
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	276 117 655	275 055 649	242 336 150	253 837 545
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 201 097	2 201 097	2 403 497	2 403 497
Autres créances	18 987 557	18 987 557	16 338 925	16 338 925
Provisions pour dépréciation des créances	-1 253 922	-1 253 922	-1 069 727	-1 069 727
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	5 005 344	5 005 344	0	0
Autres disponibilités	7 881 799	7 881 799	16 012 962	16 012 962
TOTAL III	32 821 875	32 821 875	33 685 658	33 685 658
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-200 000	-200 000	-360 250	-360 250
Dettes				
Dettes financières	-28 480 883	-28 480 883	-8 192 455	-8 192 455
Dettes d'exploitation	-13 163 824	-13 163 824	-12 236 823	-12 236 823
Dettes diverses	-8 953 337	-8 953 337	-7 090 343	-7 090 343
TOTAL IV	-50 798 043	-50 798 043	-27 879 871	-27 879 871
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	27 308	27 308	27 308	27 308
Produits constatés d'avance	-196 231	-196 231	-159 715	-159 715
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	572 693	3 774 922	31 238	0
TOTAL V	403 770	3 605 998	-101 169	-132 407
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	258 545 256	-	248 040 767	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[2]	-	260 685 479	-	259 510 924

[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 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2021	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2022
Capital				
Capital souscrit	202 154 310	-	9 317 700	211 472 010
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	61 047 530	-	4 872 000	65 919 530
Primes d'émission en cours de souscription	-254 742	-	0	-254 742
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-21 956 260	-	-1 338 411	-23 294 670
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	1 194 022	-	-1 574 717	-380 695
Report à nouveau	5 905 184	-49 278	269 787,00	6 125 693
Résultat de l'exercice	11 225 411	-11 225 411	10 816 677	10 816 677
Acomptes sur distribution^[1]	-11 274 689	11 274 689	-11 858 546	-11 858 546
TOTAL GÉNÉRAL	248 040 767	0	10 504 490	258 545 256

[1] Y compris l'acompte versé en janvier 2023.



LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2022 31/12/2022	EXERCICE 2021 31/12/2021
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	14 310 733	14 654 324
Charges facturées	4 921 071	4 481 387
Produit des participations contrôlées	664 598	1 155 196
Produits annexes	33 006	88 770
Reprises de provisions pour gros entretien	274 000	99 200
Reprises de provisions pour créances douteuses	70 841	260 373
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	20 274 249	20 739 250
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-4 921 071	-4 481 387
Travaux de gros entretien	-3 377	-11 314
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-353 032	-584 701
Dotations aux provisions pour gros entretien	-849 586	-451 880
Autres charges immobilières	-1 099 071	-654 159
Dépréciation des créances douteuses	-255 036	-205 989
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-7 481 173	-6 389 430
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	12 793 076	14 349 820
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise de provision d'exploitation	170 794	0
Transferts de charges d'exploitation	1 734 365	1 759 121
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	1 905 159	1 759 121
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de gestion	-2 974 024	-3 124 526
Charges d'exploitation de la Société	-510 982	-1 033 585
Diverses charges d'exploitation	-23 941	-24 590
Dotations aux provisions d'exploitation	-10 544	-234 499
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-3 519 492	-4 417 200
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-1 614 333	-2 658 079
PRODUITS FINANCIERS		
Autres produits financiers	8 156	0
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	8 156	0
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	-183 678	-236 234
Autres charges financières	-186 545	-230 095
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	-370 223	-466 329
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-362 067	-466 329
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	10 816 677	11 225 412

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 2022, FRUCTIRÉGIONS EUROPE a cédé 2 actifs pour un montant de 2 080 k€.

Au cours de l'exercice 2022, FRUCTIRÉGIONS EUROPE n'a acquis aucun actif.

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 2022 la collecte nette correspondante s'élève à 14 189 700 € 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 9,03 % TTC, au taux de TVA en vigueur, pour un montant hors taxes de 1 567 566,64 €, constatée dans les comptes de l'exercice 2022.

2 - INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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 m² 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.

LA VALORISATION DES TITRES DE PARTICIPATIONS DÉTENUES

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.

3 - INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

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 nécessaire 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'acquisition 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'acquisition 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 atteinte.

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 justificatifs, s'élève à 12 442,56 € sur l'exercice.

Événements post-clôture

Néant.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS/ TRANSFERT	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	205 937 744	0	2 081 383	203 856 361
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	3 870 627	1 766 022	704 287	4 932 363
Immobilisations en cours	2 509 232	3 012 839	3 598 792	1 923 278
TOTAL	212 317 603	4 778 861	6 384 462	210 712 002

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations incorporelles	0	-	-	0
Immobilisations financières	0	-	-	0
TOTAL	0	0	0	0

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS 2022

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	DÉBUT D'EXERCICE 2022	ACQUISITIONS	CESSIONS/ TRANSFERT	FIN D'EXERCICE 2022
Autres	2 509 232	3 012 839	3 598 792	1 923 278
TOTAL	2 509 232	3 012 839	3 598 792	1 923 278

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

	31/12/2022		31/12/2021	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Immeubles	67 238 199	57 573 149	31 275 507	25 982 546
Dettes	-	-	-	-
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	67 238 199	57 573 149	31 275 507	25 982 546

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

Le capital social de la SC 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	Bureaux Cologne - Brème - Hambourg	-
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	-
Surface en m ²	2 136	5 726	7 862
Prix d'acquisition des titres	19 649 495	47 588 704	67 238 199
Compte courant	0	0	0
Droits d'enregistrement	595 971	0	595 971
Coûts d'acquisition	20 245 466	47 588 704	67 834 170
Actif net réévalué	12 479 711	45 093 438	57 573 149



LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2022

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.

ADRESSE	ZONE GÉOGRAPHIQUE ^[1]
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, avenue Jean Guillibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B10	PR
Aix-en-Provence 13090 1330, avenue Jean Guillibert 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 (Bureaux)	PR
Toulouse 31000 ZAC du Canal - Campus D - 1, avenue de l'Europe	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 ^{er} et 4 ^e)	PR
Toulouse 31200 3, chemin des Daturas	PR
Bordeaux 33000 1, place Ravezies et boulevard Godard	PR
Merignac 33700 3, allée Pierre Gilles de Gennes	PR
Merignac 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 Heloise - 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

[1] IDF : Ile-de-France ; PR : Province

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.

SURFACE TOTALE EN M ²	ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2022	PRIX DE REVIENT 2021
1 637	1999	2 073 307	-	2 073 307	2 073 307
449	2013	1 600 000	-	1 600 000	1 600 000
2 546	2016	9 690 000	86 080	9 776 080	9 699 087
1 100	2008	2 370 000	41 526	2 411 526	2 411 526
1 169	2001	1 485 113	369 665	1 854 777	1 855 935
981	2001	1 227 215	191 244	1 418 459	1 418 459
1 960	1996	945 184	104 756	1 049 940	1 067 624
2 194	1999	2 439 184	104 001	2 543 186	2 543 186
-	VENDU LE 9 MAI 2022	-	-	-	335 388
671	2000	725 657	1 570	727 227	760 458
1 201	2004	1 578 450	30 019	1 608 469	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	6 524 763
4 588	2011	11 000 000	64 367	11 064 367	11 000 000
2 100	2010	3 585 000	3 880	3 588 880	3 588 880
817	2010	1 340 000	-	1 340 000	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	5 976 975	85 406	6 062 381	6 059 561
749	2000	861 337	-	861 337	861 337
2 827	1996	1 981 837	395 934	2 377 771	2 347 029
2 202	2005	3 136 500	69 288	3 205 788	3 205 788
2 155	2017	5 910 000	27 951	5 937 951	5 937 951
1 963	1996	2 202 888	22 005	2 224 893	2 224 893
2 601	2005	4 326 317	109 321	4 435 638	4 435 638
1 162	2005	1 805 000	6 955	1 811 955	1 812 198
1 453	2015	3 200 000	7 753	3 207 753	3 207 753
1 453	2015	3 055 000	7 753	3 062 753	3 062 781
1 932	1996	1 692 184	295 788	1 987 972	1 987 972

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE ^[1]
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	2, place Berthe Morisot	PR
Saint-Priest	69800	4, place Berthe Morisot	PR
Saint-Priest	69800	5, place Berthe Morisot	PR
Saint-Priest	69800	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
TOTAL BUREAUX			
Marseille	13002	101/105, boulevard de Paris et rue Melchior Guinot	PR
Plérin	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
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX			
Balma	31130	ZI de Vidailhan - 10, rue des Frères Peugeot	PR
Mions	69780	ZA de la Pesselière - 7, rue de Vaucanson - Bât. C	PR
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ			
TOTAL GÉNÉRAL			

[1] IDF : Ile-de-France ; PR : Province

SURFACE TOTALE EN M ²	ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2022	PRIX DE REVIENT 2021
288	1996	229 135	22 501	251 636	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	347 145	8 827 279	8 809 285
1 103	1996	1 280 572	47 798	1 328 370	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	27 445	1 717 716	1 717 716
1 205	2005	2 034 761	-	2 034 761	2 034 761
-	VENDU LE 29 SEPTEMBRE 2022	-	-	-	1 745 995
1 898	2006	3 407 492	32 269	3 439 761	3 439 761
3 616	2019	15 013 458	-	15 013 458	15 013 458
2 401	2019	15 079 598	-	15 079 598	15 079 598
755	1996	1 600 715	903 243	2 503 958	2 503 958
923	1996	1 166 235	206 922	1 373 157	1 385 101
1 812	2006	3 800 000	1 137 208	4 937 208	5 227 743
3 407	2014	7 362 351	723 638	8 085 989	7 420 639
1 976	2010	10 010 000	-	10 010 000	10 010 000
1 530	1996	1 628 332	711 859	2 340 191	2 337 827
85 274	-	178 146 776	6 584 779	184 731 555	186 337 156
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
9 699	-	19 817 060	12 446	19 829 506	19 829 506
816	1996	228 674	8 735	237 408	237 408
7 750	2005	5 663 852	249 681	5 913 533	5 913 533
8 566	-	5 892 526	258 415	6 150 941	6 150 941
103 539	-	203 856 361	6 855 641	210 712 002	212 317 603

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CRÉANCES	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	1 364 738	1 430 458
Charges locatives	836 359	973 040
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	2 201 097	2 403 497
Créances fiscales	476 575	719 757
Fournisseurs débiteurs	3 500 025	772 572
Syndics	11 601 831	11 756 477
Autres débiteurs	3 409 127	3 090 120
AUTRES CRÉANCES	18 987 557	16 338 925
Provisions pour locataires douteux	-1 253 922	-1 069 727
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-1 253 922	-1 069 727
TOTAL GÉNÉRAL	19 934 732	17 672 695

DETTES	31/12/2022	31/12/2021
Emprunt	25 000 000	5 000 000
Intérêts courus sur emprunt	129 238	21 247
Dépôts reçus	3 351 645	3 171 208
DETTES FINANCIÈRES	28 480 883	8 192 455
Locataires créditeurs	638 646	417 964
Provisions charges locatives	9 088 835	8 182 049
Gérants	261 501	145 487
Fournisseurs	2 557 191	2 696 240
Dettes fiscales	617 652	795 083
DETTES D'EXPLOITATION	13 163 824	12 236 823
Autres dettes d'exploitation	2 280 038	2 390 913
Associés	6 673 299	4 699 430
DETTES DIVERSES	8 953 337	7 090 343
TOTAL GÉNÉRAL	50 598 043	27 519 622

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	AU 31/12/2021	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2022
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Gros entretien	1 256 960	849 586	0	274 000	1 832 546
Risques et charges	360 250	10 544	170 794	0	200 000
Créances douteuses	1 069 727	255 036	70 841	0	1 253 922
TOTAL	2 686 937	1 115 166	241 635	274 000	3 286 468

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN AU 31 DÉCEMBRE 2022

MONTANT PROVISION 01/01/2022	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 2022
	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/22	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/22	
1 256 960	0	849 586	0	274 000	1 832 546
		849 586		274 000	

	MONTANT PROVISION 01/01/2022	DURÉE	MONTANT PROVISION 31/12/2022
Dépenses prévisionnelles sur N+1	274 000	5	495 750
Dépenses prévisionnelles sur N+2	320 000	4	827 200
Dépenses prévisionnelles sur N+3	446 880	3	351 516
Dépenses prévisionnelles sur N+4	106 720	2	118 720
Dépenses prévisionnelles sur N+5	109 360	1	39 360
TOTAL	1 256 960	-	1 832 546

VENTILATION DES CHARGES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes non récupérables	158 942	346 253
Travaux - Remise en état	353 032	584 701
Charges non récupérables	938 839	342 057
Pertes sur créances irrécouvrables	1 290	(34 151)
Dotations pour créances douteuses	255 036	205 989
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	1 707 139	1 444 849

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes diverses	2 026 600	1 997 926
Charges immobilières refacturables	2 843 757	2 426 098
Autres charges refacturables	50 713	57 362
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	4 921 071	4 481 387

CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Honoraires commissaires aux comptes	23 576	21 218
Honoraires dépositaire	13 000	12 000
Frais de cession des immeubles	99 300	74 000
Autres frais	192 180	706 502
Contribution économique territoriale	122 509	96 482
Impôt sur les revenus étrangers	60 418	123 383
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	510 982	1 033 585

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Indemnisation du Conseil de surveillance	24 000	24 000
Charges diverses	-59	590
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	23 941	24 590

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2022	2021
Commissions gestion immobilière	1 338 959	1 439 406
Commissions sur arbitrages	67 499	92 500
Commissions de souscription	1 567 567	1 592 621
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2 974 024	3 124 526

DÉCOMPOSITION DES EMPRUNTS - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	[1-5 ANS]	> 5 ANS	TOTAL
EMPRUNT À TAUX FIXE	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
EMPRUNT À TAUX VARIABLE	25 000 000	-	-	25 000 000
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	25 000 000	-	-	25 000 000
TOTAL	25 000 000	-	-	25 000 000

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
Emprunts immobiliers	25 000 000	5 000 000
Autres emprunts	-	-
TOTAL	25 000 000	5 000 000

FINANCEMENT 2022

AU 31/12/2022, CET EMPRUNT A ÉTÉ UTILISÉ COMME SUIT :	
Montant de la dette totale	40 000 000 €
Montant tiré au 31/12/2022	25 000 000 €
Intérêts sur tirage	15 519 €
Commissions de non-utilisation	168 159 €
Étalement du CAP	186 545 €
Intérêts swap	-
Facilité de caisse	-
Ratio LTV < 25 %	Respecté
Ratio ICR > 300 %	Respecté

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2022

	31/12/2022	31/12/2021
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Actifs sous promesse de vente	0	170 000
ENGAGEMENTS REÇUS		
Ligne de crédit non tirée	15 000 000	35 000 000
CAP	3 774 922	1
AVAL, CAUTIONS		
Cautions reçues des locataires	930 063	897 770

LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	13,57	90,11 %	12,72	72,32 %	12,13	88,57 %	11,77	83,53 %	10,89	85,59 %
Produits financiers avant P. L.	0,19	1,25 %	0,85	4,82 %	0,75	5,49 %	0,92	6,54 %	0,51	4,01 %
Produits divers	1,30	8,66 %	4,02	22,84 %	0,81	5,94 %	1,40	9,97 %	1,32	10,35 %
TOTAL	15,06	100,00 %	17,59	100,00 %	13,69	100,00 %	14,09	100,00 %	12,72	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	1,76	11,66 %	4,15	23,60 %	1,93	14,09 %	2,49	17,70 %	2,26	17,74 %
Autres frais de gestion	1,37	9,12 %	1,91	10,86 %	0,69	5,05 %	1,22	8,65 %	0,69	5,41 %
Entretien du Patrimoine	0,72	4,79 %	0,72	4,07 %	0,16	1,13 %	0,48	3,37 %	0,27	2,12 %
Charges locatives non récupérables	0,72	4,80 %	0,87	4,94 %	0,60	4,37 %	0,52	3,71 %	0,83	6,56 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	4,57	30,37 %	7,65	43,47 %	3,38	24,64 %	4,71	33,42 %	4,05	31,83 %
PROVISIONS NETTES										
Pour travaux	-1,08	-7,13 %	0,23	1,31 %	0,25	1,81 %	0,28	1,99 %	0,31	2,41 %
Autres	0,31	2,06 %	0,04	0,25 %	0,54	3,93 %	0,14	1,02 %	0,15	1,16 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-0,76	-5,07 %	0,27	1,56 %	0,79	5,74 %	0,43	3,02 %	0,46	3,58 %
TOTAL DES CHARGES	3,81	25,30 %	7,92	45,03 %	4,17	30,38 %	5,14	36,44 %	4,51	35,41 %
RÉSULTAT COURANT	11,25	74,73 %	9,67	55,06 %	9,52	69,56 %	8,96	63,62 %	8,21	64,57 %
Variation du report à nouveau	0,45	3,01 %	0,53	-2,94 %	0,52	3,81 %	-0,04	-0,26 %	-0,79	-6,19 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	10,80	71,72 %	10,20	58,00 %	9,00	65,75 %	9,00	63,88 %	9,00	70,76 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	10,80	71,71 %	10,20	58,00 %	9,00	65,75 %	9,00	63,88 %	9,00	70,75 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, 1 213 247 parts pour l'exercice 2020,

1 252 743 parts pour l'année 2021 et 1 317 616 parts pour l'exercice 2022.



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.

Au 31 décembre 2022, la SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE est en phase de collecte ce qui limite le risque de décollecte massive.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100 % de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est estimé à environ 5 mois.

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, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est particulièrement dynamique. 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 2022 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 759 156 € ;
- ▶ rémunérations variables acquises au titre de 2022 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 886 225 €.

L'effectif total en 2022 était de 297 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 2022, à 31 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2022 (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 : 5 088 533 € ;
- ▶ autres personnels identifiés : 1 774 000 €.

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.

Levier selon la méthode brute :
77 %

Levier selon la méthode engagement :
90 %

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 (« 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 ?

<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___ % <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> 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 <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%	<input checked="" type="checkbox"/> 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 m², 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'économies 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.

QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DES INDICATEURS DE DURABILITÉ ?

THÈME	INDICATEUR	VALEUR 2022	UNITÉ
Énergie	% bâtiments tertiaires de plus de 1000 m ² avec audit énergétique ^[1]	0	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1000 m ² avec audit énergétique et plan d'action énergétique ^[1]	0	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques	0	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1 ^[2]	100	%
	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1 et plan d'action nécessaire défini ^[2]	100	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	85,33	%

[1] Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 80 % des actifs du fonds en valeur.

[2] Périmètre couvert : acquisition de l'année 2022.

... ET PAR RAPPORT AUX PÉRIODES PRÉCÉDENTES ?

Non applicable.

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 ? Description détaillée :

Non applicable.

COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

Durant l'année 2022, 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.

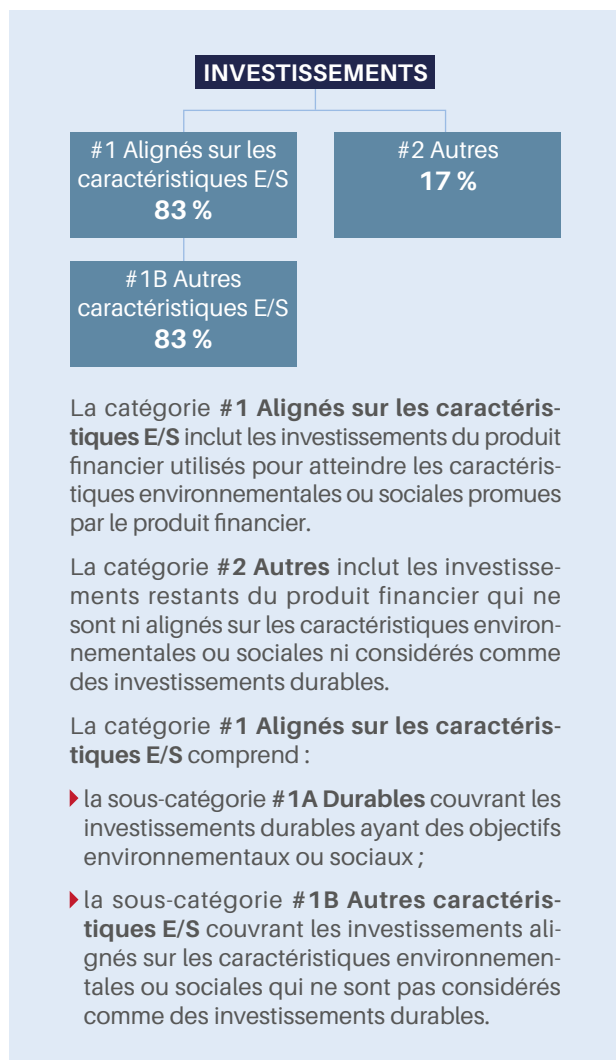
Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés dans l'annexe « Modèle de déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité » jointe au rapport annuel du fonds.

QUELS SONT LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
Massy - Le Gaia	Bureau	5,38 %	France
Cologne - KölnCubus	Bureau	5,25 %	Allemagne
Lyon - Le Bonnel	Bureau	5,21 %	France
Bordeaux - Plaza 1	Bureau	5,09 %	France
Courbevoie La Défense - Tour Prisma	Bureau	4,76 %	France
Massy - Hélios	Bureau	4,63 %	France
Cologne - Grand Slam	Bureau	4,40 %	Allemagne
Pamplona, P.C. Galaria - La Morea	Commerce	3,64 %	Espagne
Marseille - La Canebière	Bureau	3,41 %	France
Nantes - Atlantica	Bureau	3,21 %	France
Suresnes - Gambetta	Bureau	2,96 %	France
Toulouse - Daturas	Bureau	2,36 %	France
Balma - Elca	Bureau	2,32 %	France
Gennevilliers - Barbanniers	Bureau	2,27 %	France
Plérin - Pont à l'Anglais	Commerce	2,21 %	France

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

QUELLE ÉTAIT L'ALLOCATION DES ACTIFS ?



La part des investissements de la SCPI **alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1)** est de **83 %**.

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.

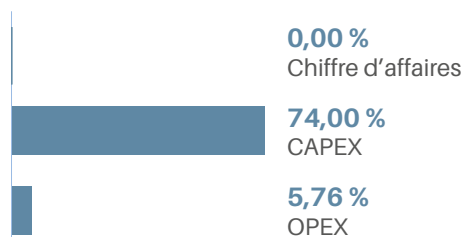
DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE^[1] ?

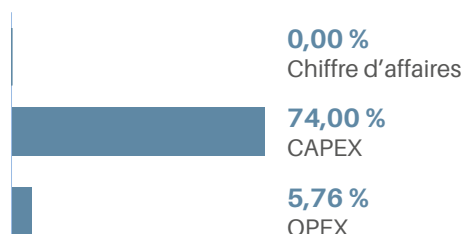
- Oui
- Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire
- Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines^[2] sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses^[2]



Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines^[2]



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 taxinomie 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 TAXINOMIE DE L'UE ?

Non applicable.

[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie 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 taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

[2] Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

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 système de suivi des consommations énergétiques ;
- ▶ réalisation éventuellement d'audits énergétiques ;
- ▶ à l'acquisition, réalisations d'audits techniques, d'audits environnementaux, d'audits ESG ;
- ▶ définition si besoin de plans d'action énergétiques et ESG ;
- ▶ en 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^{er} janvier au 31 décembre 2022.

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 (2) 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 N]	INCIDENCES [ANNÉE N-1]	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	0 %	Non applicable	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	88,11 % ^[1]	Non applicable	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 ² , un objectif d'économies d'énergie de 40 % à 2030 est fixé

[1] Taux de couverture réel : 74,24 % 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

[Informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité requises par l'article 6, paragraphe 1, point a), suivant le modèle du tableau 2]

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

[Informations prévues par l'article 7]

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

[Informations prévues par l'article 8]

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

[Informations prévues par l'article 9]

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

[Informations prévues par l'article 10]

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 N]	INCIDENCES [ANNÉE N-1]	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	86 %	Non applicable	-	-

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 contrôles 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.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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 2022.

Durant l'exercice 2022, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises : les 22 mars et 23 novembre, afin d'examiner notamment les investissements et arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI, et le marché des parts.

Le 21 mars 2023, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2022 et de résolutions ordinaires 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.

L'année 2022 a été largement marquée par les conséquences économiques et géopolitiques de l'invasion de l'Ukraine.

Dans ce contexte, notre SCPI a plutôt bien résisté, avec un taux d'encaissement des loyers qui avoisine 98 % et un rendement brut de la part qui reste supérieur à 4,3 %.

Toutefois, les implications de cette crise sur l'activité économique en Europe, et au-delà sur la solvabilité de nos locataires, ne sont pas terminées, et nous imposent de rester prudents.

Il ne faut pas oublier, par ailleurs, qu'à l'instar de l'immobilier « physique », l'investissement dans les SCPI doit s'envisager sur le long terme, ce qui laisse la possibilité d'absorber les périodes de turbulences même inédites et les fortes variations momentanées qui peuvent en être la conséquence.

COLLECTE DE CAPITAUX

2022 constitue le second exercice complet de l'ouverture du capital de notre SCPI sous la forme de capital variable.

Notre capital a encore augmenté de manière prudente en 2022, avec une collecte nette de 14,2 M€, en retrait par rapport à 2021 (16 M€).

Le prix de souscription fixé à 233 € en 2020 n'a pas été modifié durant l'année.

Il faut par ailleurs souligner que les retraits de parts sont restés contenus, avec un taux de rotation proche de 2 %, qui signifie qu'il faudrait en théorie 50 ans sur le même rythme pour que toutes les parts de notre SCPI changent de mains.

La rémunération de la Société de gestion au titre de l'augmentation de capital s'établit à 1 567 567 € sur l'exercice 2022, dont une 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.

Ainsi, deux petits actifs de bureaux ont été cédés durant l'exercice pour un prix de vente de 2,7 M€. Ces cessions font ressortir une plus-value nette de 0,4 M€.

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 2022 (-381 k€), il faudra donc céder d'autres actifs en plus-value.

Côté investissement, notre SCPI a étoffé pour 36 M€ sa diversification européenne, grâce à l'acquisition de deux actifs de bureaux détenus via une participation dans une SCI dont notre SCPI était déjà actionnaire l'année dernière. FRUCTIRÉGIONS EUROPE présente ainsi en fin d'année un surinvestissement de 24,5 M€ (contre 1,4 M€ fin 2021).

Par ailleurs, notre SCPI est engagée sur un emprunt bancaire de 25 M€ contre 5 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 2022.

Néanmoins, comme pour les prêts à l'habitat, notre SCPI n'échappe pas à la hausse des taux, ce qui rend pour le moment les acquisitions avec effet de levier moins attractives.

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 21 mars 2023, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2022 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 2022, est en contraction sensible, s'établissant par part à 188,61 € (-4 % par rapport au 31 décembre 2021).

L'expertise fait ressortir une valeur de 275 M€, en diminution de 8 % par rapport à 2021, mais en diminution de 4 % 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.

La diminution de la valeur du patrimoine de notre SCPI n'a pas eu de répercussion sur le prix de la part. La marge que nous avons permit au prix de souscription, à 233 €, de rester dans la fourchette de + ou - 10 % par rapport à la valeur de reconstitution. Néanmoins votre Conseil de surveillance reste attentif à l'impact des taux d'intérêt sur la valeur des actifs immobiliers et donc sur la possibilité de variation du prix de la part.

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 16 000 m² qui ont été négociés à la relocation et à la vente. Le différentiel positif entre libérations et locations de 1 188 m² est en notre faveur. Corollaire, le taux moyen d'occupation physique est passé de 90,30 % en 2021 à 90,94 %. Néanmoins, toujours en moyenne annuelle, nous constatons une diminution du taux d'occupation financier qui s'est établi à 91,13 % (versus 92,92 % en 2021).

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.

Au cours de l'exercice 2022, 350 k€ de travaux impactant le compte de résultat ont été réalisés, contre 585 k€ en 2021.

AEW a provisionné au titre de la provision pour gros entretien une somme cumulée de 1,83 M€ (1,26 M€ au 31 décembre 2021), et ce, en vue d'assurer à votre Société la capacité d'entretenir les actifs sociaux sur une longue période.

Par ailleurs, des travaux ont été portés en immobilisations, et donc sans impact sur le résultat, pour un montant de 1,5 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 10,82 M€, en contraction de 4 % (-409 k€) par rapport à l'exercice précédent.

Globalement, les produits de l'année ont été affectés par les revenus des immeubles détenus indirectement qui ont diminué de 491 k€.

La distribution a été arrêtée à 10 € par part, identique à 2021. Elle inclut une distribution de plus-value de 1,00 €, à l'identique également de 2021.

En tenant compte de cette distribution par part, le taux de distribution 2022 (calculé à partir du rapport entre la distribution brute et le prix acheteur moyen de l'année) s'élève à 4,35 %.

Si nous avons sollicité nos réserves (report à nouveau), qui sont passées de 5 855 906 € à 5 083 824 € entre le début et la fin de l'exercice, elles représentent encore près de 5 mois de distribution.

En l'état actuel des prévisions de résultat, la distribution 2023 devrait être stable.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative de notre Société a atteint 1 338 959 € 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 5 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 2022 : Messieurs Thierry DUBROUIL, Jérôme JUDLIN, Olivier KIMMEL, Richard VEBER et la société IPBP (représentée par M. LAVENTURE).

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 2 autres associés.

Nous vous précisons que 5 postes sont à pourvoir.

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 ordinaires qui leur sont proposées.

Pour le Conseil de surveillance,
Le Président du Conseil de surveillance
Jean-Philippe RICHON

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 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 immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales 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. 823-10-1 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.

Paris La Défense, le 1^{er} juin 2023

DELOITTE & ASSOCIÉS

Virginie GAITTE

Le Commissaire aux comptes

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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 7,529 % hors taxe du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Au titre de l'exercice 2022, cette commission s'élève à 1 567 567 € ;

► **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 2022, cette commission s'élève à 1 295 999 € ;

► **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 2022, cette commission s'élève à 67 499 € ;

► **pour la restructuration d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société**, les conditions de rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des associés.

Aucune commission n'a été comptabilisée au titre de cette prestation sur l'exercice 2022.

Paris La Défense, le 1^{er} juin 2023

DELOITTE & ASSOCIÉS

Virginie GAITTE

Le Commissaire aux comptes

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22 JUIN 2023

ORDRE DU JOUR

- 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 2022 ;
- 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 cession 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 2022 ;
- 11▶ quitus à la Société de gestion ;
- 12▶ nomination de membres du Conseil de surveillance ;
- 13▶ pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

LES RÉOLUTIONS

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 2022.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 10 816 676,97 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 5 855 905,84 €, et de l'affectation de la prime d'émission de 269 787,00 € conformément à l'article 8 des statuts, forme un résultat distribuable de 16 942 369,81 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- ▶ à la distribution d'un dividende, une somme de 11 858 546,25 € ;
- ▶ au report à nouveau, une somme de 5 083 823,56 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 9,00 €.

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^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023, d'un montant de 3,68 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2022.

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 380 695,29 € sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2022 sur le compte des plus ou moins-values de cession.

Cinquième résolution

Sous réserve de l'adoption de la résolution précédente, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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 2024 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

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 nus-propriétaires 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 258 545 256 €, soit 187,06 € 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 260 685 479 €, soit 188,61 € 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 301 147 391 €, soit 217,88 € 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 2022 à la somme de 211 472 010 €.

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 2022. 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 5), 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 2025, les 5 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
Monsieur Thierry DUBROUIL (R)			
IPBP, représentée par Monsieur Emmanuel LAVENTURE (R)			
Monsieur Jérôme JUDLIN (R)			
Monsieur Olivier KIMMEL (R)			
Monsieur Richard VEBER (R)			
JPM MANAGEMENT, représentée par Monsieur Jean-Pierre MARCHENAY (C)			
OSOLEIL, représentée par Monsieur Aurélien ROL (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.

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.



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.



SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
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
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

