

SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE



SCPI A PREPONDERANCE
BUREAUX A CAPITAL VARIABLE

SYNTHESE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION - ANALYSE : 1^{er} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2021

3^e
TRIMESTRE 2021

L'essentiel au 30/09/2021

5 984 associés
1 299 943 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
233,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT
215,46 €/part

VALEUR DE REALISATION 2020
247 951 243 € (198,00 €/part)

CAPITALISATION
302 886 719 € au prix acquéreur

DISTRIBUTION BRUTE
PREVISIONNELLE 2021
10,00 €/part

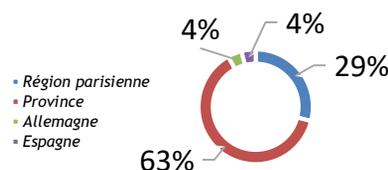
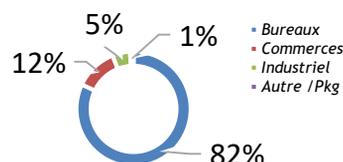
TAUX DE DISTRIBUTION SUR
VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)
PREVISIONNEL 2021
4,29%

(Hors crédit d'impôt sur les revenus
fonciers espagnols)

TAUX d'OCCUPATION FINANCIER
89,76% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 90%
Actifs immobiliers détenus indirectement : 10%



Actualités du trimestre

Sur les neuf premiers mois de l'année 2021, le volume en investissement en immobilier d'entreprise en France a baissé de 16% par rapport à la même période en 2020, les impacts de la pandémie et des confinements se faisant encore sentir sur 2021. Cependant la nette amélioration de la situation sanitaire et économique se traduit par une accélération de l'activité en investissement, et les négociations en cours devraient permettre d'enregistrer un volume annuel proche de la moyenne décennale.

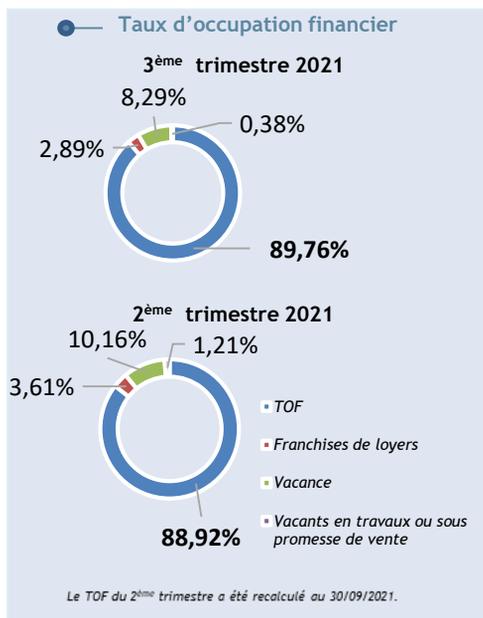
Les taux de rendement initiaux prime en bureaux semblent se stabiliser. Dans Paris Quartier Central des Affaires, le taux prime se situe toujours autour des 2,60% et une légère contraction devrait être constatée d'ici la fin de l'année. Lyon enregistre le taux de rendement le plus bas en régions, à 3,50%, tandis que les autres métropoles régionales oscillent entre 4,15 et 4,75% pour les meilleurs actifs. Le marché des bureaux continue sa reprise sur le plan locatif en Ile-de-France avec des surfaces commercialisées en hausse de 32% sur un an. Au 3^e trimestre 2021, le taux de vacance francilien s'établit en moyenne à 6,7% avec d'importantes différences entre les secteurs (4,1% pour Paris QCA et entre 13,5 et 15% à la Défense et 1^{ère} couronne nord).

En ce qui concerne les commerces, 1,8 Md€ ont été investis, un volume en baisse de -41% par rapport aux neuf premiers mois 2020. Les fonds immobiliers restent toujours les premiers investisseurs avec 64% de ce montant.

Les loyers prime des pieds d'immeubles se sont contractés de 10% à 17% sur un an au 3^e trimestre 2021 (Paris 10 080 €/m²/an ; Lyon 1 575 €/m²/an ; Nice 1 417 €/m²/an ; Lille 1 197 €/m²/an - sauf à Marseille, stables à 756 €/m²/an). Les loyers prime des centres commerciaux, après une chute de 20%/25% par rapport au début 2020, sont quant à eux stables sur l'ensemble de la France mais restent sensibles à la performance des centres.

L'objectif de distribution 2021 de FRUCTIREGIONS EUROPE demeure fixé à 10,00 € par part, soit un taux de distribution prévisionnel annuel avoisinant 4,3%, sans tenir compte de votre éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols.

Evolution du patrimoine



Arbitrages

Bussy-Saint-Georges (77) - 7, boulevard de
Strasbourg : bureaux acquis en 2004 - 5 780 m²
Prix de cession : 3,7 M€

Taux d'occupation physique

93,64%
Surface totale du patrimoine : 109 666 m²
Surfaces vacantes : 6 980 m²

Mouvements locatifs

Locations : 1 050 m²

Marseille (13) :	148 m ²
Montpellier (34) :	193 m ²
Ecully (69) :	150 m ²
Lyon (69) :	135 m ²
Saint-Priest (69) :	385 m ²
Allemagne :	39 m ²

Investissements

Néant

Taux d'encaissement des loyers

97,41%
(3^e trimestre 2021 - calculé mi-octobre 2021)
Le taux d'encaissement se détermine par la
division entre les recettes locatives perçues et
les recettes locatives facturées.

Libérations : 450 m²

Saint-Priest (69) :	300 m ²
Ecully (69) :	150 m ²

Evolution du capital

	4 ^e trimestre 2020	1 ^{er} trimestre 2021	2 ^e trimestre 2021	3 ^e trimestre 2021
Nombre d'associés	5 853	5 900	5 955	5 984
Nombre de parts	1 252 308	1 264 866	1 283 056	1 299 943
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre	16 489	16 911	23 574	21 937
Souscriptions compensées par des retraits	6 246	4 353	5 384	5 050
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0
Capital social en euros	191 603 124	193 524 498	196 307 568	198 891 279
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	247 133 694	250 059 708	254 297 978	258 232 649

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2021	2 ^e trimestre 2021	3 ^e trimestre 2021
Acompte mis en paiement le	27/04/2021	29/07/2021	25/10/2021
Acompte par part (1)	2,25 €	3,25 € (3)	2,25 €
Acompte après prélèvements sociaux (2)	2,25 €	3,25 € (3)	2,25 €
Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers	2,25 €	3,25 € (3)	2,25 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2%.
 (2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8%.
 (3) Dont versement de 1,00 € de plus-values aux parts en jouissance détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts démembrées. Ce montant est susceptible d'être ajusté en fonction d'éléments tels que le nombre de parts détenues à la date de cession de l'actif, des mouvements de parts sur l'année, ... et peut être différent pour chaque associé.

Indicateurs de performance

Taux de rentabilité interne (TRI)

TRI 5 ans (2015-2020)	5,50 %
TRI 10 ans (2010-2020)	5,58 %
TRI 15 ans (2005-2020)	4,90 %

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

Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2020	235,43 €
Prix acquéreur moyen de la part 2021 (janvier à septembre)	233,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	-1,03 %

Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

TDVM 2020	4,88%
TDVM 2021 (prévision)	4,29%

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

AVERTISSEMENT

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

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

FRUCTIREGIONS EUROPE

Société civile de placement immobilier
 à capital variable
 403 028 731 RCS PARIS
 Siège social: 22 rue du Dr Lancereaux-75008 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers, le visa n°20-07 en date du 27/03/2020.

Société de gestion : AEW
 Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros
 Agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.
 Agrément AMF du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ». 329 255 046 RCS PARIS

Siège social: 22, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS
 Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8
 Service clients : 01 78 40 33 03 – service-clients@eu.aew.com – www.aewciloger.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet : www.aewciloger.com