

SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE



SEMESTRE 2021

BULLETIN SEMESTRIEL N° 2 – ANALYSE : 1^{ER} JUILLET AU 31 DÉCEMBRE 2021 – VALIDITÉ : 1^{ER} SEMESTRE 2022

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Dans le cadre d'une croissance maîtrisée, les capitaux collectés de FRUCTIREGIONS EUROPE ont augmenté de 7% en 2021, soit un montant net de souscriptions de 16,07 M€. À la fin de l'exercice, aucune part n'est en attente de retrait.

Durant l'année, votre SCPI a renforcé sa diversification européenne en concrétisant une participation dans une SCI détenant des bureaux en Allemagne, à Cologne et Brême, pour un montant total de 11,5 M€ (voir bulletin du 1^{er} semestre). Si aucun investissement n'a été opéré durant le second semestre, FRUCTIREGIONS EUROPE est toujours en situation de surinvestissement à la fin de l'année (à hauteur de 1,4 M€). AEW reste attentive aux opportunités d'acquisitions compatibles avec la stratégie d'investissement de votre SCPI, en liaison avec la collecte nette et l'autorisation de recours à l'emprunt.

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de votre SCPI est réparti sur 61 sites différents sur 3 pays, totalisant près de 110 000 m², et compte 158 baux. L'expertise immobilière valorise le patrimoine à 253,4 M€ (246,6 M€ à la clôture de l'exercice précédent).

Les équipes d'AEW ont continué à mener des négociations avec des locataires pérennes pour votre SCPI, et l'activité locative est restée très active, avec près de 7 800 m² de nouveaux baux qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2021 (dont 2 300 m² au second semestre). L'activité locative de l'année 2021 fait ressortir un solde faiblement négatif de 200 m² entre les libérations (8 000 m²), et les relocations (7 800 m²). Le taux d'occupation financier annuel s'établit pour 2021 à 89,11% et demeure relativement stable. Le taux d'encaissement des loyers du 4^e trimestre 2021, calculés début janvier 2022, avoisine 98%.

Le revenu brut courant distribué au titre des 3^e et 4^e trimestres a été fixé à 2,25 € par part, identique à celui des deux premiers trimestres, la distribution du 2^e trimestre comprenant en plus une distribution de plus-value de 1,00 € par part (voir rubrique «À la une»).

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine – AEW



Conjoncture immobilière

Dans un contexte sanitaire et économique où les investisseurs continuent de se montrer attentistes, le volume des investissements en immobilier d'entreprise a atteint près de 25 Mds€ sur l'année 2021, en baisse de 20% sur un an et inférieur à la moyenne des cinq années précédentes (31 Mds€). Néanmoins, le dernier trimestre plus dynamique semble annoncer un bon début d'année 2022.

L'investissement en bureaux reste majoritaire avec 60% des volumes investis. Le commerce, en recul de 29% sur 2021, représente 12% des volumes investis. Quant au marché industriel et logistique, il enregistre une année record avec 6,6 Mds d'euros, soit 26% des volumes d'investissements totaux.

Les taux de rendements immobiliers « prime » se sont stabilisés sur l'ensemble des marchés (Bureaux Paris QCA : 2,60-3,75% ; Bureaux Régions : 3,50-7,35% ; pieds d'immeubles commerces Paris : 3,05%-5,50% ; centres commerciaux : 4,50%-9,00), excepté les bureaux à La Défense (4,20%-6,00%) et les Retail Parks (5,25%-7%) où ils se sont légèrement contractés.

Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisés en Île-de-France pour l'année 2021 sont en hausse de 17% par rapport à 2020, avec un dernier trimestre particulièrement actif. Au cours du 2^e semestre 2021, les taux de vacance restent relativement stables en Île-de-France (7,7%), avec toutefois des disparités géographiques (3,5% à Paris intra muros et 14% à La Défense). Les mesures d'accompagnement atteignant 24,4% en moyenne en Île-de-France sont en baisse en 2^e couronne. Les loyers prime parisiens continuent d'augmenter (QCA parisien 930 €/m²/an) alors qu'ils se stabilisent sur la plupart des autres marchés.

Dans le secteur des commerces, 3 Mds€ ont été investis sur l'année 2021, un volume en baisse de 34% par rapport au niveau de 2020. Les fonds immobiliers et les SCPI restent toujours les premiers investisseurs avec 68% de ce montant. Le commerce de périphérie se démarque avec 1,4 Mds€ investis, montant supérieur de près de 8% à la moyenne des 5 dernières années. Les taux de rendements sont restés stables pour les pieds d'immeubles (3,05%) et les centres commerciaux (4,5%).

Les loyers prime des pieds d'immeubles se sont contractés sur 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 sont relativement stables, sauf à Paris et Lyon où ils consolident, mais restent sensibles à la performance des centres.

SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

→ La distribution annuelle 2021 a été fixée à 10,00 € par part, soit à 10,10 € bruts si l'on intègre les impôts sur les revenus fonciers de source étrangère payés par la SCPI et déduits des acomptes versés aux associés.

Sur la base de cette distribution brute et du prix de souscription au 1^{er} janvier 2021, le taux de distribution 2021 s'établit ainsi à 4,33%.

Compte tenu de l'objectif de distribution, le taux de distribution 2022 est également prévu à 4,33%, à prix de souscription inchangé.

Par ailleurs, en fin d'année, votre SCPI dispose de réserves solides de près de 6 mois de distribution courante.

Société de gestion



L'essentiel au 31/12/2021

6 032 associés
1 321 270 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :
233,00 €/part

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

CAPITALISATION
307 855 910 € au prix de souscription

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
87,99 % (trimestriel)

DISTRIBUTION 2021

10,10 €/part

(Avant impositions sur les revenus fonciers de source étrangère)

10,00 €/part

(Après impositions sur les revenus fonciers de source étrangère)

TAUX DE DISTRIBUTION 2021

4,33%

(Avant impositions sur les revenus fonciers de source française ou étrangère)

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2022

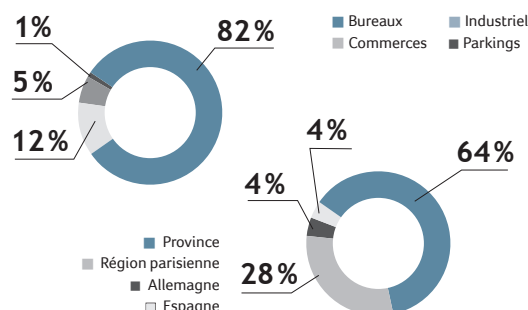
4,33%

(Avant impositions sur les revenus fonciers de source française ou étrangère)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 90%

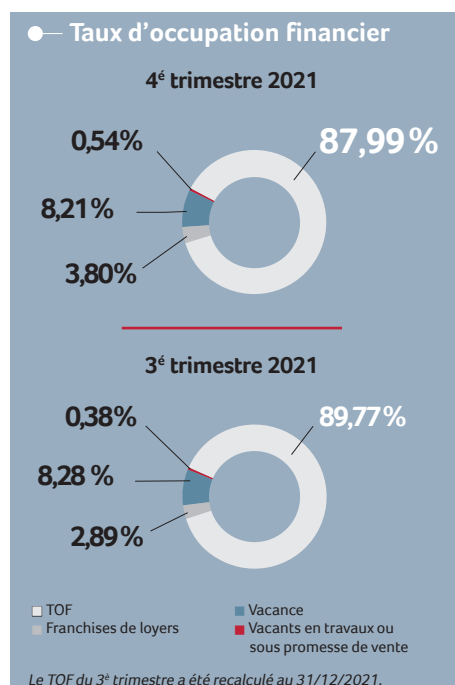
Actifs immobiliers détenus indirectement : 10%



Évolution du capital

	1 ^{er} semestre 2021	2 ^e semestre 2021
Nombre d'associés	5 955	6 032
Nombre de parts	1 283 056	1 321 270
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	40 485	50 289
Souscriptions compensées par des retraits	9 737	12 075
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	196 307 568	202 154 310
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	254 297 978	263 201 840

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

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

● Investissements

- Néant

● Taux d'occupation physique

90,46 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 109 666 m²
Surfaces vacantes : 10 460 m²

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 2 320 m²

Aix-en-Provence (13) :	207 m ²
Marseille (13) :	148 m ²
Toulouse (31) :	786 m ²
Montpellier (34) :	193 m ²
Ecully (69) :	150 m ²
Lyon (69) :	135 m ²
Saint-Priest (69) :	385 m ²
Massy (91) :	277 m ²
Allemagne :	39 m ²

◆ Libérations : 5 200 m²

Marseille (13) :	200 m ²
Toulouse (31) :	798 m ²
Saint-Priest (69) :	300 m ²
Ecully (69) :	150 m ²
Saint-Priest (69) :	1 009 m ²
Massy (91) :	278 m ²
Courbevoie La Défense (92) :	540 m ²
Espagne :	1 925 m ²

Les taux d'encaissement des loyers des 3^e et 4^e trimestres 2021, calculés mi-janvier 2022, s'établissent respectivement à 99,78% et 97,65%.

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 facturables (loyers

actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 31/12/2021 s'établit à -0,6% contre 3,61% au 31/12/2020. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2021	2 ^e trimestre 2021	3 ^e trimestre 2021	4 ^e trimestre 2021
Acompte mis en paiement le	27/04/2021	29/07/2021	25/10/2021	26/01/2022
Acompte par part ⁽¹⁾	2,25 €	3,25 € ⁽⁴⁾	2,25 €	2,25 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	2,25 €	3,25 € ⁽⁴⁾	2,25 €	2,25 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	2,25 €	3,25 € ⁽⁴⁾	2,25 €	2,25 €

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

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

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

(4) Dont versement de 1,00 € de plus-values aux parts en jouissance détenues en

pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts démembrées. Ce montant est susceptible d'être ajusté en fonction d'éléments tels que le nombre de parts détenues à la date de cession de l'actif, des mouvements de parts sur l'année, ... et peut être différent pour chaque associé.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} juillet 2021 ou au 1^{er} octobre 2021, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

Compte tenu de l'absence de produits financiers ce semestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin avril 2022.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficace en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à AEW un IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.



Indicateurs de performances

● Taux de rentabilité interne (TRI)

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

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

● Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2020	233,00 €
Prix de la part au 31/12/2021	233,00 €
Variation du prix de souscription	0 %

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de souscription et de la valeur de retrait de la part sur une année complète ou partielle a une signification relative.

L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- ◆ les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- ◆ le fonctionnement du capital, variable dans le cas de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, la valeur de retrait constatée au terme de la période.

Le TRI de FRUCTIREGIONS EUROPE doit s'apprécier en tenant compte que le calcul est effectué hors éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers de sources allemande et espagnole.

● Taux de distribution

Taux de distribution 2020	4,99 %
Taux de distribution 2021	4,33 %

Le taux de distribution pour une année « n » se détermine par la division entre :

- d'une part la distribution brute versée au titre de l'année « n » (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France 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'année « n ».

Concernant FRUCTIREGIONS EUROPE, un associé bénéficie d'éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols, qui s'apprécient en fonction de sa situation fiscale personnelle.



Conditions de souscription et de retrait des parts

● Conditions de souscription

Prix de la part

Valeur nominale	153,00 €
Prime d'émission	80,00 €
Prix de souscription	233,00 €

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par AEW, ou sont reçues directement par AEW.

Le minimum de souscription est fixé à 25 parts pour l'ensemble des souscripteurs. Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.

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

● Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. L'associé se retirant perçoit la somme de **215,46 euros par part**.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. Le remboursement des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel le retrait est enregistré sur le registre des retraits.



Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention d'AEW (« marché de gré à gré »). Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés. Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5 % directement auprès du Trésor Public.

L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date.

Pour les cessions directes, comme pour les cessions par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 180 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée au cours du semestre.



Fiscalité

● Déclaration des revenus 2021 et IFI

AEW vous adressera mi-avril 2022 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

La définition des redevables, le fait générateur (1^{er} janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF. Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW.



Fiscalité (suite)

Imposition des revenus de sources allemande et espagnole

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

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

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



Vie sociale

Service Clients

Notre service clients est à votre disposition du **lundi au vendredi entre 9H00 et 12H00, et les mardi et jeudi entre 14H00 et 17H00, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (service-clients@eu.aew.com)**. Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Clients, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité. Vous pouvez également demander à recevoir les documents d'information réglementaires uniquement sous format électronique, en faisant la demande auprès du service clients et en lui communiquant une adresse courriel et un numéro de téléphone portable.

Conseil de surveillance – appel à candidature

Lors de la prochaine Assemblée générale prévue en juin 2022, 5 postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir.

Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées au titre 6 des statuts de votre SCPI.

Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW avant le 31 mars 2022. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewciloger.com (Actualités/Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2022). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires sur l'adresse mail dédiée ou par lettre recommandée avec accusé de réception.



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

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

AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet (www.aewciloger.com).



AEW et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, AEW est amené à demander à ses clients lors des achats de parts une fiche « Connaissance client et origine des fonds ». Ce questionnaire, établi en application de la directive MIF II précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements et de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront

communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.

Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI, afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.



Clients non résidents

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

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



Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

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

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à

l'adresse suivante : AEW – DPO – 22 rue du Docteur Lancereaux – CS80102 – PARIS Cedex 8

ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com.

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet www.aewciloger.com.

FRUCTIREGIONS EUROPE

Société civile de placement immobilier

à capital variable

403 028 731 RCS PARIS

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers, le visa n°21-21 en date du 28/12/2021.

Société de gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des marchés financiers

en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

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

329 255 046 RCS PARIS

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

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

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

Signatory of
PRI Principles for
Responsible
Investment

