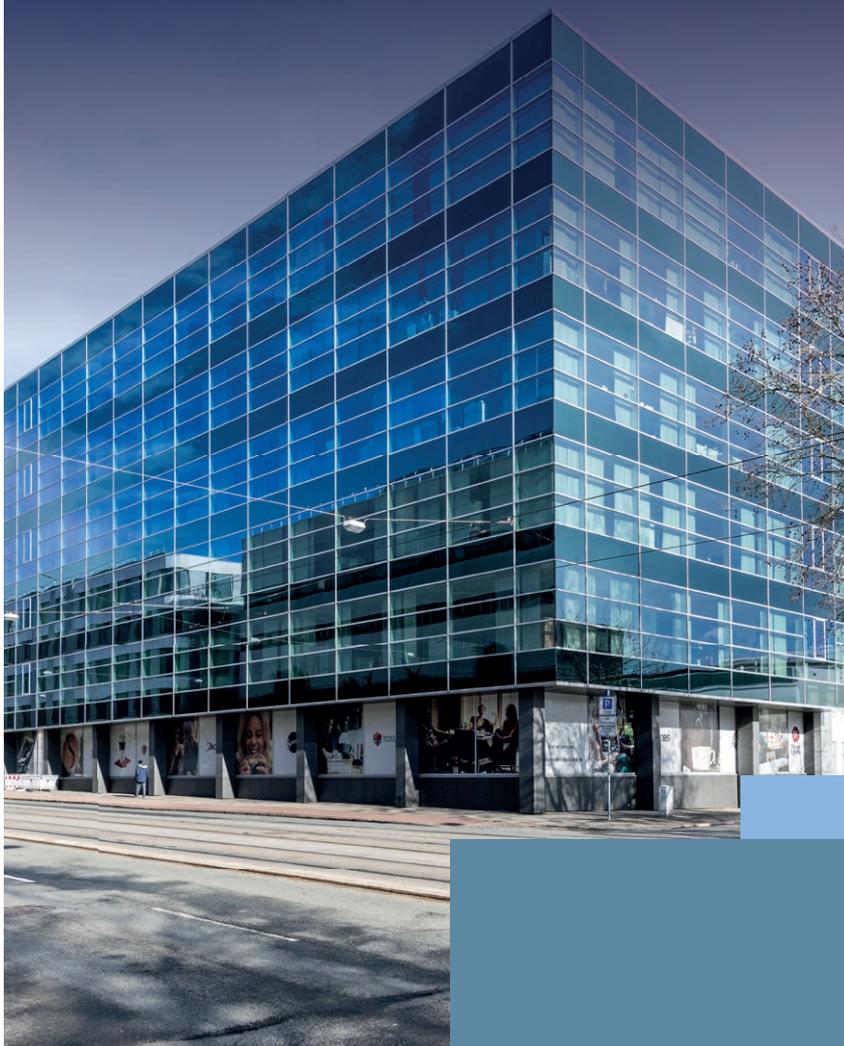




RAPPORT ANNUEL 2021



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX

FRUCTIRÉGIONS  
EUROPE

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

## **SOCIÉTÉ DE GESTION AEW**

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros  
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007  
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

### **PRÉSIDENT**

Monsieur Robert WILKINSON

### **DIRECTEUR GÉNÉRAL**

Monsieur Raphaël BRAULT

## **SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE**

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**Président :** Monsieur Jean-Philippe RICHON

**Vice-présidents :**

Monsieur Thierry DUBROUIL

Monsieur Patrick SCHARTZ

### **MEMBRES DU CONSEIL :**

Monsieur Serge BLANC

Monsieur Hervé BONISCHOT

Monsieur Gilles DEVALS

Monsieur Dylan ESSAMIRY

Monsieur Philippe GEYER D'EUGNY

Monsieur Jérôme JUDLIN

Monsieur Olivier KIMMEL

Monsieur Alain LANCON

Monsieur Bruno NEREGOWSKI

Monsieur Patrice PERNOT

Monsieur Richard VEBER

HFBB représentée par M. 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 EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

CUSHMAN & WAKEFIELD

### **DÉPOSITAIRE**

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

# Sommaire

## **04** RAPPORT DE GESTION

- Éditorial
- Les données essentielles au 31 décembre 2021
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

## **26** COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

## **43** LES AUTRES INFORMATIONS

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)

## **46** ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

## **47** RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## **50** RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

- Le rapport sur les comptes annuels
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées

## **54** L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 23 JUIN 2022

- Ordre du jour
- Les résolutions

# Éditorial

## Mesdames, Messieurs,

### Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de FRUCTIREGIONS EUROPE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2021.

— Dans un environnement encore largement marqué d'incertitude, les investisseurs ont continué de se montrer attentistes durant l'année 2021. Le volume des investissements en immobilier d'entreprise a totalisé près de 25 Mds€, en baisse de 20% sur un an et inférieur à la moyenne des cinq années précédentes (31 Mds€). Le 4<sup>ème</sup> trimestre a néanmoins été dynamique avec plus de 10 Mds€ investis, permettant ainsi de rester optimiste pour la suite.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée, avoisinant 60% des volumes investis. Dans Paris Quartier Central des Affaires et la 1<sup>ère</sup> couronne, les taux de rendement « prime » se sont stabilisés respectivement autour de 2,60% et 3,85%. Les taux de La Défense et du Croissant Ouest se sont contractés légèrement à 4,20% et 3,25%.

A Lille, Toulouse et Strasbourg, les taux sont restés stables par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, alors qu'ils se sont contractés dans les autres régions. Par exemple, Lyon enregistre le taux prime de rendement le plus bas à 3,35% (contre 3,50 au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020). La région Aix-Marseille voit son taux chuter à 3,90 (contre 4,30 au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020).

A noter que le secteur de la logistique a représenté 20% de l'investissement, soit une hausse de 36% par rapport à 2020. Compte tenu de son attractivité, la logistique a connu une compression de son taux de rendement « prime » pour se stabiliser autour de 3,25%.

— Sur l'ensemble de l'année 2021, la demande placée de bureaux en Ile-de-France a atteint plus de 1,6 million de m<sup>2</sup>, soit une hausse de 17% par rapport à 2020. Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 a été particulièrement actif, confirmant la reprise entrevue les précédents trimestres.

Les transactions de l'année concernent majoritairement des surfaces inférieures à 10 000 m<sup>2</sup>. Toutefois, 56 transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont été enregistrées, dont 20 durant le 4<sup>ème</sup> trimestre.

L'activité a été particulièrement bonne dans Paris Centre Ouest où la demande placée a atteint 538 000 m<sup>2</sup>, dépassant sa moyenne de longue période, ainsi qu'à La Défense qui a pleinement bénéficié de la reprise avec 205 000 m<sup>2</sup> placés,

repassant nettement au-dessus de sa moyenne décennale avec un nombre record de 92 transactions. L'activité a redémarré plus doucement voire difficilement dans les autres sous-marchés.

Après avoir progressé tout au long de 2020 et début 2021 (soit +10% sur un an), le volume d'offre immédiate en Ile-de-France affiche 4 millions de m<sup>2</sup> à la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, soit un taux de vacance de 7,7%. L'évolution géographique de l'offre est assez binaire. D'un côté, on observe à nouveau une baisse dans Paris intra-muros, comme dans Paris Centre-Ouest où le taux de vacance s'établit à 3,5% illustrant la situation de tension à laquelle sont confrontés les utilisateurs. De l'autre côté, le reste de l'Ile-de-France connaît une hausse, avec le Croissant Ouest qui affiche un taux de vacance supérieur à 10% et La Défense ainsi que la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord qui est autour de 14%.

Les mesures d'accompagnement frôlent 25% en moyenne en Ile-de-France au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, avec de grandes disparités d'un secteur à l'autre. Ainsi, le taux moyen des mesures d'accompagnement s'établit à 15% dans le Quartier Central des Affaires de Paris contre 31% à La Défense.

En moyenne, la part des nouveaux développements a tendance à diminuer tandis que la part des projets de restructuration et de rénovation a augmenté. Ceci reflète l'intérêt des investisseurs sur la nécessité de moderniser le parc existant, notamment pour mettre les immeubles aux normes environnementales plutôt que de faire des développements ad hoc.

En raison de la compression de l'offre, le loyer moyen prime parisien a continué d'augmenter pour atteindre 907 € m<sup>2</sup>/an. En périphérie, les évolutions sont à nuancer. Ainsi, au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, le loyer moyen prime à La Défense atteint 550 €/m<sup>2</sup>/an et 510 €/m<sup>2</sup>/an dans le Croissant Ouest, témoignant de l'intérêt pour les utilisateurs extra-muros d'être positionnés sur les meilleurs immeubles dans les meilleures localisations, à l'instar de Neuilly-sur-Seine. Sur la plupart des autres marchés, l'offre est abondante et en hausse, d'où une stabilisation voire une diminution des loyers.

En province, Toulouse enregistre le taux de rendement prime le plus élevé avec 4,50%, suivie de Marseille (4,20%) et Lille (3,50%). A contrario, Lyon, où la demande placée progresse d'un tiers sur un an (291 000 m<sup>2</sup>) affiche le taux de rendement le plus bas (entre 3,35% et 3,50% selon les estimations).

## Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



— Après avoir chuté de -3,25% en 2020 en raison de la crise sanitaire qui a entraîné une série de confinements et la chute drastique des arrivées de touristes internationaux, la croissance des ventes annuelles du commerce de détail s'est reprise de +11% pour l'ensemble de l'année 2021 par l'effet mécanique du rebond.

Les ventes des magasins du commerce spécialisé ont augmenté en décembre 2021 et sont supérieures à celles de décembre 2019 (+2,3%). Toutefois, sur l'ensemble de l'année 2021, le commerce spécialisé a recensé une baisse importante de -9% de son activité par rapport à 2019. La plupart des secteurs ont été fortement touchés en raison de la fermeture prolongée des magasins. Ainsi, on observe des baisses de l'activité de -20% pour la chaussure, de -14% pour les jouets/jeux /culture/loisir, de -14% pour la beauté santé et de -13% pour l'habillement.

En raison, de la généralisation du télétravail, seuls l'équipement de la maison et l'alimentaire spécialisé poursuivent une bonne dynamique de leurs activités avec +11% et +4%.

Il a toutefois impacté la fréquentation des magasins et des restaurants, qui a fortement baissé dans les métropoles. Ainsi, la fréquentation des centres commerciaux et des grandes rues marchandes situés à proximité des bureaux ainsi que des gares a baissé de -30% et -40%.

Corolaire, sur l'ensemble de l'année, les ventes web des enseignes ont continué de croître (+15% par rapport à 2020) et ont retrouvé un niveau d'avant COVID.

L'investissement en commerces a représenté 12% des montants investis et a avoisiné 3 Mds€, dont 1 Md€ au dernier trimestre, en recul d'un tiers par rapport à 2020. Le commerce de périphérie s'est toutefois démarqué avec 1,4 Md€ investi, montant supérieur de 8% à la moyenne des 5 dernières années.

La part des fonds immobiliers et des SCPI dans les acquisitions est croissante. Elle s'est établie à 68%, supérieure à la moyenne des dix dernières années (47%).

Les taux de rendements sont restés stables pour les pieds d'immeuble (3,05%) et les centres commerciaux (4,50%). Le taux de rendement « prime » des parcs commerciaux a connu une légère contraction au 4<sup>ème</sup> trimestre pour se fixer autour 5,25%.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre, les loyers prime en commerce de pieds d'immeubles ont chuté par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 à Paris, Lyon, Nice et Lille à respectivement à 10 080€/m<sup>2</sup>/an (non pondérés), 1 575€/m<sup>2</sup>/an, 1 417 €/m<sup>2</sup>/an et 1 197€/m<sup>2</sup>/an. Ils sont en revanche restés stables à Marseille à 756 €/m<sup>2</sup>/an.

Les loyers primes des centres commerciaux sont restés stables à Lille, Nice et Marseille à 1 000€/m<sup>2</sup>/an, 1 700€/m<sup>2</sup>/an et 1 200€/m<sup>2</sup>/an. A Paris et Lyon, les loyers ont respectivement chuté à 2 200€/m<sup>2</sup>/an et 1 900€/m<sup>2</sup>/an. L'indice des loyers commerciaux (ILC) après avoir augmenté de 2,41% en 2021 devrait diminuer à 2,10% en 2022 puis chuter à 1,35% en 2023.

— Le marché immobilier allemand s'est révélé particulièrement résilient pendant la crise sanitaire et a constitué le premier marché à l'investissement en Europe : 111 Mds€ ont été investis en 2021, en hausse de 40 % par rapport à l'année précédente.

Il a été particulièrement porté par des opérations exceptionnelles de fusions acquisitions dans le secteur résidentiel et par la recherche de rendements sécurisés en bureaux.

A noter que pour répondre à la demande croissante de locaux conformes aux critères ESG, l'investissement en VEFA a pris de l'ampleur.

En 2021, les volumes d'investissement en bureaux se sont élevés à 26 Mds€ (+2 % par rapport à 2020), se maintenant au-dessus de la moyenne décennale, même pendant la crise sanitaire. Après un début d'année prudent, les investisseurs se sont montrés plus actifs en fin d'année (3 Mds€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 puis 9 Mds€ au 4<sup>ème</sup> trimestre).

En sortie de crise, les loyers ont adopté des progressions hétérogènes. Si Berlin a attiré de plus en plus d'entreprises désirant des surfaces modernes et flexibles, en dehors de la capitale les loyers sont restés quasi-stables sur un an après avoir sensiblement progressé ces dernières années. L'attrait pour les marchés de bureaux allemands a favorisé la compression des taux de rendement dans les principaux centres d'affaires : ils avoisinent 2,6% en moyenne.

La tendance baissière des volumes investis dans le commerce témoigne du désengagement des investisseurs sur cette classe d'actifs. Avec 8 Mds€ investis sur l'année 2021, ils ont baissé de 15% par rapport à l'année précédente, et ce malgré le retour de la consommation des ménages après la crise de la COVID.

Conséquence de l'évolution des modes de consommation, les taux de rendement prime suivent des trajectoires diverses : alors que celui des commerces de pied d'immeuble retrouve quasiment son niveau pré-crise (de 2,75% à Munich à 3,4% à Düsseldorf), celui des centres commerciaux augmente significativement (proche de 4,9%). En revanche, celui des retail parks poursuit sa baisse, et avoisine 4,8%.

Les projections de rendement sont plutôt favorables aux actifs

de commerce. La correction des prix s'étant déjà largement effectuée, la performance en termes de rendements globaux semble favoriser les actifs « core » en commerce.

L'activité logistique bat quant à elle des records avec 8 Mds€ investis en 2021, soit +16 % sur un an, et +58 % par rapport à la moyenne décennale.

En cause, une demande placée record, principalement portée par la montée en puissance du e-commerce et par le nombre croissant d'entreprises fournissant des services logistiques, liée aux avantages comparatifs de l'Allemagne dans différents secteurs.

Enfin, le secteur résidentiel a confirmé son attractivité avec un volume exceptionnel de 53 Mds€ (+200% sur un an), en grande partie imputé par l'acquisition de Deutsche Wohnen par Vonovia, pour un montant de 28 Mds€.

Néanmoins, même sans ce deal, les volumes investis en résidentiel totalisent 25 Mds€, soit + 40 % sur un an et +73 % par rapport à la moyenne décennale.

Structurellement, les politiques allemandes présentent de nombreux avantages pour les locataires (allocations supérieures à la moyenne des pays de l'OCDE, encadrement des loyers...) garantissant aux investisseurs des revenus locatifs à moyen et long terme. Le taux de rendement prime continue de se compresser : il s'est établi à 2,1 % fin 2021.

— En Espagne, la croissance des ventes au détail est restée positive au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, et a surpassé le trimestre précédent (9,83% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 contre 5,23% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021). Ainsi, les ventes au détail progressent de près de 9% pour l'ensemble de l'année 2021.

Les valeurs locatives prime des commerces de pieds d'immeubles et des centres commerciaux ont diminué en moyenne -4,8% et se sont stabilisées pour les centres commerciaux au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 sur les deux grands marchés espagnols par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020.

Les taux de rendement prime des commerces de pieds d'immeuble se sont compressés de 25 pb à respectivement 3,25% à Barcelone et à Madrid. Les taux de rendement prime des centres commerciaux se sont stabilisés à 5,50% sur les mêmes marchés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020.

— Malgré un environnement sanitaire incertain et dans un contexte de taux bas, les SCPI ont maintenu en 2021 un niveau de collecte historiquement élevé, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. La collecte nette de l'année s'est établie ainsi à 7,4 Mds€, en augmentation de 22 % par rapport à 2020, faisant de 2021 la 2<sup>ème</sup> plus forte collecte depuis leur création il y a une quarantaine d'années, après les 8,6 Mds de 2019.

Après un premier semestre à 3,75 Mds€ confirmant



## *FRUCTIREGIONS EUROPE a renforcé sa diversification européenne en concrétisant une participation dans une SCI détenant des bureaux récents en Allemagne, à Cologne et à Brême. //*

l'amélioration observée lors des deux derniers trimestres 2020, année de pandémie, le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 a marqué le pas comme habituellement en période estivale (1,5 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (2,2 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 3,3 Mds€, dominent encore largement la collecte (45% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI à prépondérance santé pour 1,8 Md€ (25%), les SCPI diversifiées pour 1,4 Md€ (20%), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité pour 279 M€ (4%), et les SCPI de commerces pour 180 M€ (un peu moins de 3%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 302 M€, dont 85% concerne des SCPI non fiscales, en progression de 79% par rapport à 2020.

Avec un total de 1,35 Md€ échangé, le marché secondaire des SCPI connaît une nette évolution positive de 7% par rapport à 2020. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,7% (1,8% en 2020) et un nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année de 0,10% de la capitalisation (0,15% en 2020).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2021 avoisine 79 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un intérêt marqué. Ils ont collecté près de 200 M€ nets en 2021 après 2 Mds€ en 2020, et ils représentent une capitalisation de 21 Mds€. Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) frôle désormais les 100 Mds€.

A noter que parmi les SCPI, OPCI grand public et Sociétés Civiles à vocation immobilière, les 30 fonds ayant obtenu la labellisation ISR ont capté près du quart de la collecte nette de l'année.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé 7,8 Mds€ d'acquisitions en 2021 (8,4 Mds€ en 2020 et 4,2 Mds€ en 2019). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (58%), la santé et l'éducation (17%), les locaux commerciaux (11%), la logistique (5%) et l'hôtellerie (3%). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Ile-de-France à 35% l'étranger à 34% (dont 10% en Allemagne), et les régions à 30%.

Les arbitrages représentent 1,5 Md€ (1,2 Md€ en 2020) et concernent aux deux tiers des bureaux, essentiellement en Ile-de-France.

### Concernant FRUCTIREGIONS EUROPE :

— Dans le cadre d'une croissance maîtrisée, les capitaux collectés de FRUCTIREGIONS EUROPE ont augmenté de 7%, représentant un montant de souscriptions net de 16 M€. Au 31 décembre 2021, le capital social de la SCPI est de 202 154 310 €, pour un plafond statutaire fixé à 235 000 000 €. Le prix de souscription à 233 € n'a pas été modifié durant l'exercice.

— Durant l'exercice, FRUCTIREGIONS EUROPE a renforcé sa diversification européenne en concrétisant une participation dans une SCI détenant des bureaux récents en Allemagne, à Cologne et à Brême, pour un montant total de 11,7 M€. A la clôture de l'exercice FRUCTIREGIONS EUROPE présente un surinvestissement de 1,4 M€.

— D'une superficie de 110 000 m<sup>2</sup>, le patrimoine de votre SCPI rassemble 158 locataires localisés sur 61 sites. Il est composé à 87% d'immeubles de bureaux et industriels, et est localisé à 92% en France et à 8% en zone euro (Allemagne et Espagne).

— L'estimation totale du patrimoine immobilier (détenue directe et indirecte) est de 253,8 M€, en contraction contenue à périmètre constant de 0,55%.

La valorisation globale hors droits du patrimoine est supérieure de 4% à son prix de revient, près de 30% du patrimoine ayant été acquis durant les quatre derniers exercices.

— A 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'année 2021 a été moins marquée par l'impact de la crise sanitaire. AEW a cependant continué à prendre des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires. Parallèlement, l'activité locative est restée très active avec un peu plus de 13 500 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Le taux d'occupation financier moyen 2021, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés, ressort à 89,11%, en diminution relative par rapport à 2020 (89,78%) mais supérieur à son niveau d'avant crise (88,63%).

— Le résultat de FRUCTIREGIONS EUROPE est en diminution de 336 K€ (-3%) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 11 225 411 €. Les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 4% (+ 329 K€), compte tenu des investissements de l'exercice. Toutefois, l'exercice est impacté par des travaux d'entretien et des charges d'exploitation en augmentations respectives de + 368 K€ et + 570 K€ par rapport à 2020.

— Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2021, la distribution nette issue de l'exploitation s'établit à 9,00 € (identique à 2020). De plus, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 1,00 € sur la réserve de plus-values a été distribué (2,50 € en 2020). Le report à nouveau (réserves) est à 4,43 € par part et représente, en fin d'exercice, 6 mois de distribution courante.

— Le taux de distribution se fixe à 4,33% (avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte de l'associé), toujours notable dans l'environnement financier actuel.

La « prime de risque » de FRUCTIREGIONS EUROPE, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 4,1%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant 0,2% en fin d'année.

— Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de FRUCTIREGIONS EUROPE, s'établissent à 5,6% sur dix ans et 5,3% sur quinze ans, toujours en bonne place par rapport aux autres typologies courantes de placements. Le TRI à 10 ans est supérieur à celui des SCPI à prépondérance bureaux (5,2%) et des SCPI d'immobilier d'entreprise (5%). Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 15 ans est supérieur à ceux : des Actions françaises (4,6%), du Livret A (1,5%) ou des Foncières cotées (1,2%).

FRUCTIREGIONS EUROPE a plutôt bien traversé la crise de la Covid-19, en s'appuyant sur ses qualités intrinsèques, notamment un socle de de résistance assis sur des loyers issus à près de 90% de bureaux/activités, du secteur alimentaire et de la logistique, et une gestion locative qui a visé à accompagner les locataires durant deux années difficiles.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie en début d'année 2022 ouvre cependant une nouvelle période d'incertitude économique. Des premiers effets sont déjà perceptibles, avec des prévisions de croissance revues à la baisse, une hausse des coûts des matières premières ou des perturbations dans des chaînes d'approvisionnement entraînant des pénuries. Si ces éléments devraient affecter, entre autres, directement ou indirectement le secteur immobilier, à la date de rédaction du présent rapport il est encore trop tôt pour en apprécier les effets.

En tout état cause, nos gérants conserveront une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

**Antoine BARBIER**

*Directeur de la Division Patrimoine - AEW*

# LES DONNEES ESSENTIELLES

## AU 31 DECEMBRE 2021

### Chiffres clés

<b>1995</b>	Année de création	<b>263 201 840</b> euros	Capitaux collectés
<b>2094</b>	Terme statutaire	<b>1,89%</b>	Ratio dettes et autres engagements
<b>6 032</b>	Nombre d'associés	<b>233,00 €</b>	Prix de souscription de la part
<b>1 321 270</b>	Nombre de parts	<b>307 855 910</b> euros	Capitalisation au prix de souscription
<b>202 154 310</b> euros	Capital social	<b>215,46 €</b>	Valeur de retrait de la part
<b>248 040 767</b> euros	Capitaux propres	<b>Néant</b>	Parts en attente de retrait

### Patrimoine

<b>61</b>	Nombre d'immeubles	<b>89,11%</b>	Taux moyen annuel d'occupation financier
<b>158</b> dont <b>150</b> en France	Nombre de baux	<b>87,99%</b>	Taux d'occupation financier 4 <sup>ème</sup> trimestre 2021
<b>109 666</b> m <sup>2</sup>	Surface	<b>90,30%</b>	Taux moyen annuel d'occupation physique
		<b>90,46%</b>	Taux d'occupation physique au 31/12/21

### Compte de résultat

<b>20 379 677</b> 14 654 324 € 1 155 196 €	Produits de l'activité immobilière en 2021 dont loyers dont produits des participations financières contrôlées	<b>11 225 411 €</b> soit 8,96 € par part (calculé sur un nombre de parts corrigé)	Résultat de l'exercice
		<b>11 274 689</b> soit 9,00 € par part Soit 9,10 € brut par part avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte des associés (pour une part en jouissance au 1 <sup>er</sup> janvier 2021)	Revenu distribué
		<b>1,00 €</b> par part	Plus-value sur cessions d'immeubles distribuée

## Indicateurs de performance

### Taux de rentabilité interne

5 ans  
(2016-2021)

**4,71%**

10 ans  
(2011-2021)

**5,55%**

15 ans  
(2006-2021)

**5,34%**

20 ans  
(2001-2021)

**6,87%**

### Taux de distribution 2021

(avant impositions françaises ou étrangères payées pour le compte des associés)

**4,33%**

Moyenne nationale 2021 SCPI à prépondérance Bureaux  
**4,25%**

Moyenne nationale 2021 SCPI Immobilier d'entreprise  
**4,45%**

### Variation du prix de souscription

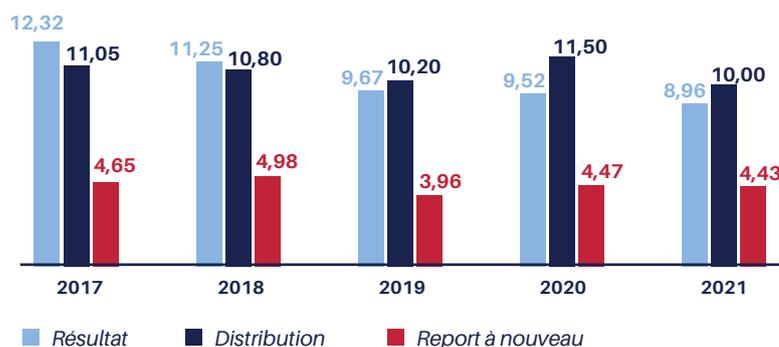
**0,00%**

#### Eneuros

	Global	Par part	Variation 2021/2020
Valeur comptable	248 040 767	187,73	-0,38%
Valeur vénale / expertise	253 837 546	192,12	-5,93%
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>259 510 925</b>	<b>196,41</b>	<b>-0,80%</b>
Valeur de reconstitution	298 969 912	226,27	-1,04%

**VALEURS SIGNIFICATIVES**

**Résultat, revenu et plus-value distribués, report à nouveau**  
(en €/part depuis 5 ans)



Le report à nouveau de l'exercice 2017 a été abondé de 0,46 € par part en raison d'un changement comptable dans la méthode de provisionnement des gros travaux.

# Le patrimoine immobilier

## LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La stratégie d'investissement de la SCPI FRUCTIREGIONS 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 des 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 FRUCTIREGIONS 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, FRUCTIREGIONS EUROPE peut avoir recours à l'endettement dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de la SCPI, conformément aux conditions autorisées par l'assemblée générale du 12 juin 2017 (soit 50,54 M€ sur la base du capital social au 31 décembre 2021).

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de FRUCTIREGIONS EUROPE se compose au 31 décembre 2021 de 61 immeubles pour une superficie de 109 666 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 28% en région parisienne, 64% en province et 4% 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

FRUCTIREGIONS EUROPE a la possibilité:

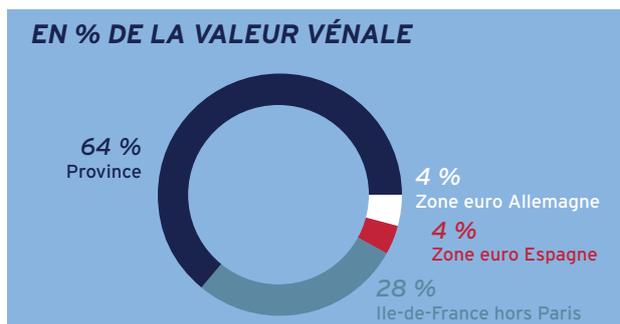
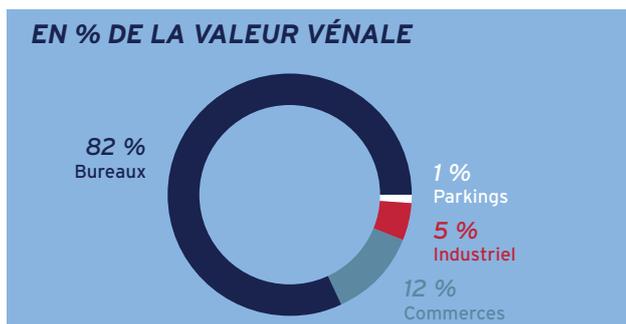
- d'acquérir des actifs en zone euro : AEW cible actuellement essentiellement l'Allemagne, et l'Espagne, mais n'exclut pas d'investir dans d'autres pays s'ils présentent des perspectives attrayantes et une fiscalité compatible.
  - de détenir des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé, et donc d'acquérir indirectement un patrimoine immobilier locatif.
- Dans un contexte de compétition forte entre les acteurs du marché de l'investissement hexagonal et de relative pénurie de produits, ces facultés ouvrent à FRUCTIREGIONS EUROPE la possibilité de profiter d'opportunités, sans remettre en cause la rigueur avec lequel les investissements sont sélectionnés pour son compte.

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.

A 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).

locaux industriels à hauteur de 5%, et de parkings pour 1%.

Toujours en valeur vénale, FRUCTIREGIONS détient des immeubles en direct (90%) et deux immobilisations financières contrôlées (détenue indirecte pour 10%).



## 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.

<b>Arbitrages et investissements sur 5 ans (en M€)</b>	<b>Arbitrages</b>	<b>Investissements</b>	<b>Solde à investir au 31/12</b>
2017	2,89	6,32	8,38
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
<b>Total</b>	<b>16,54</b>	<b>81,12</b>	

## 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 maintenir cette politique durant l'exercice, et de finaliser la cession d'un actif non stratégique, pour un prix de vente de 3,7 M€, supérieur de 39 % à sa dernière valeur d'expertise.

### – Bussy-Saint-Georges (77) - 7 boulevard de Strasbourg

Il s'agit d'un actif vacant de bureaux/activités de 5 780 m<sup>2</sup> acquis en 2004, consacré en grande majorité à l'entreposage et à la livraison, et par conséquent problématique à relouer. L'acte de vente a été signé le 29 juillet 2021, pour un prix net vendeur de 3 700 000 €. La transaction fait ressortir une moins-value nette de 986 729 €, soit -21% par rapport au prix de revient comptable (4 594 230 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 92 500 €.

Au 31 décembre 2021, compte tenu de cette cession et du montant de plus-values distribué en 2021, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 1 194 022 € (3 948 003 € fin 2020), soit 0,90 € par part créée.

Par ailleurs, à la clôture de l'exercice, une surface de bureaux de 288 m<sup>2</sup> à Strasbourg est sous promesse de vente pour un prix de 170 K€.

## INVESTISSEMENTS

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, FRUCTIREGIONS EUROPE présentait un surinvestissement de 14 201 145 €.

Les recherches d'opportunités menées tout au long de l'année, en liaison avec les arbitrages réalisés,

l'augmentation du capital et le recours éventuel aux possibilités d'emprunt autorisées par l'Assemblée générale, ont abouti à la concrétisation de deux acquisitions indirectes pour un montant de 11,66 M€ actes en mains (dont 9 M€ initiés en 2020).



### — Allemagne - Cologne

FRUCTIREGIONS EUROPE a acquis en 2020, par le biais de la SCI (Société Civile Immobilière) PC7 (quote-part de 13%), un immeuble de bureaux dans l'un des principaux quartiers d'affaires de Cologne (Allemagne), pour un montant de 9 M€.

Le transfert de propriété effectif a été opéré le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Livré en 2013, l'immeuble KöInCubus bénéficie d'une certification de durabilité DGNB Gold. Il développe une surface de 11 500 m<sup>2</sup>, intégralement louée avec une durée moyenne d'engagement de 6 ans.

L'investissement, d'un montant global de 64,7 M€, soit un taux de rendement immobilier de 3,6%, a été réalisé en partenariat avec 2 autres SCPI et 2 OPCI grand public gérés par AEW à la stratégie d'investissement comparable.



### — Allemagne - Brême

Le 31 mai 2021 FRUCTIREGIONS EUROPE a acquis par le biais de la SCI PC7 (quote-part de 13%), un immeuble de Bureaux situé au cœur de la ville de Brême (Allemagne), dans un quartier en pleine croissance, pour un montant de 2,66 M€. Rénové en 2020, il développe 6 200 m<sup>2</sup> loués depuis sa livraison en 1973 à un acteur du secteur de l'alimentation leader mondial dans le commerce du thé et du café, avec une durée d'engagement de près de 5 ans. Ville historique et hanséatique, Brême est également le second port allemand en tonnage et une ville industrielle de premier plan, accueillant les usines et sièges sociaux de grands groupes internationaux, avec environ 90 000 m<sup>2</sup> de bureaux loués chaque année.

L'investissement, d'un montant global de 20,4 M€, soit un taux de rendement immobilier de 4%, a été réalisé en partenariat avec 2 autres SCPI et 2 OPCI grand public gérés par AEW à la stratégie d'investissement comparable.

## L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
<b>FONDS COLLECTES</b>	<b>245 743 974</b>	<b>16 068 146</b>	<b>261 812 120</b>
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	3 948 003	- 2 753 981	1 194 022
+ Divers	-		-
- Commissions de souscription	- 12 830 637	- 1 530 239	- 14 360 876
- Achat d'immeubles	- 222 178 522	- 1 189 457	- 223 367 979
- Immobilisations en cours	- 644 529		- 644 529
- Titres de participations contrôlées	- 28 619 495	- 2 656 012	- 31 275 507
+ Vente d'immeubles	6 852 408	4 842 498	11 694 906
- Frais d'acquisition	- 7 976 138	- 370 642	- 8 346 780
- Divers <sup>(1)</sup>	1 503 792	382 582	1 886 374
<b>= SOMMES RESTANT A INVESTIR</b>	<b>- 14 201 145</b>	<b>12 792 896</b>	<b>- 1 408 249</b>

(1) amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

Compte tenu des arbitrages, des investissements et de la collecte réalisés en 2021, FRUCTIREGIONS EUROPE est en fin d'exercice en situation de surinvestissement pour 1 408 249 €.

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 15/12/2026. 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 5 M€ à la clôture de l'exercice, contre 15 M€ à la clôture de l'exercice 2020.

Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 194 491 €. Le montant de la commission de non utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 271 838 €.

Concernant la facilité de caisse, le montant des intérêts de l'exercice est nul.



Le Ratio Dettes et autres Engagements correspond à la division :

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

par

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

Compte tenu de l'endettement bancaire direct, il s'établit à 1,89% à la clôture de l'exercice.

## 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). 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 FRUCTIREGIONS 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	<b>212 317 603</b>
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	<b>31 275 507</b>
Valeur comptable nette	<b>243 593 110</b>
Valeur actuelle ( <i>valeur vénale hors droits</i> )	<b>253 837 546</b>

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	212 317 603		
- Provisions pour gros entretien	- 1 256 960		
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	31 275 507		
- Autres éléments d'actifs	5 704 617	5 673 379	5 673 379
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		253 837 546	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			270 787 088
- Commission de souscription théorique			22 509 445
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>248 040 767</b>	<b>259 510 925</b>	<b>298 969 912</b>
NOMBRE DE PARTS	1 321 270	1 321 270	1 321 270
<b>TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART</b>	<b>187,73</b>	<b>196,41</b>	<b>226,27</b>

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2021 (233,00 €) est supérieur de 3% à la valeur de reconstitution par part (226,27 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2021 (215,46 €) est supérieure de 9,7% à la valeur de réalisation par part (196,41 €).

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION ET DU PRIX ACQUÉREUR PAR PART sur 10 ans (au 31 décembre)

■ Prix acquéreur  
■ Valeur de reconstitution



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 2021

	Prix de revient au 31/12/2021 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2021 en euros	Écart Expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2021 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2020 en euros	Variation hors droits 2021/2020 en %	Estimation hors droits au 31/12/2021 périmètre constant en euros	Estimation hors droits au 31/12/2020 périmètre constant en euros	Variation hors droits 2021/2020 périmètre constant en %
Bureaux	186 337 156	200 125 000	7,40	214 278 295	199 680 000	0,22	200 125 000	199 680 000	0,22
Commerces France	8 156 433	11 000 000	34,86	11 759 000	10 570 000	4,07	11 000 000	10 570 000	4,07
Locaux d'activités	6 150 941	7 480 000	21,61	7 996 120	8 480 000	-11,79	7 480 000	5 820 000	28,52
Commerces Espagne	11 673 073	9 250 000	-20,76	9 472 000	11 110 000	-16,74	9 250 000	11 110 000	-16,74
<b>Total Actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>212 317 603</b>	<b>227 855 000</b>	<b>7,32</b>	<b>243 505 415</b>	<b>229 840 000</b>	<b>-0,86</b>	<b>227 855 000</b>	<b>227 180 000</b>	<b>0,30</b>
Bureaux France	19 649 495	14 929 969	-24,02	15 676 467	16 943 781	-11,89	14 929 969	16 943 781	-11,89
Bureaux Allemagne	11 626 012	11 052 576	-4,93	11 605 205	8 968 524	23,24	-	-	-
<b>Total immobilisations financières contrôlées</b>	<b>31 275 507</b>	<b>25 982 545</b>	<b>-16,92</b>	<b>27 281 672</b>	<b>25 912 304</b>	<b>0,27</b>	<b>14 929 969</b>	<b>16 943 781</b>	<b>-11,89</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>243 593 110</b>	<b>253 837 546</b>	<b>4,21</b>	<b>270 787 087</b>	<b>255 752 304</b>	<b>-0,75</b>	<b>242 784 969</b>	<b>244 123 781</b>	<b>-0,55</b>

Conformément à ses statuts, FRUCTIREGIONS 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 2021, FRUCTIREGIONS EUROPE détient des immeubles en direct (90% de la valeur vénale) et deux immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 10% 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.

FRUCTIREGIONS EUROPE détient donc de manière indirecte des actifs immobiliers par le biais d'une SCI dans laquelle elle possède un pourcentage du capital. Par transparence, les résultats de la SCI sont imposables aux revenus fonciers à proportion des parts que détient FRUCTIREGIONS EUROPE.

Les SCI sont gérées et représentées par AEW.

Ainsi, FRUCTIREGIONS EUROPE détient une participation à hauteur de :

- 9,21% dans la Société Civile « TOUR PRISMA » comprenant une tour de bureaux à La Défense.
- 13% dans la Société Civile Immobilière « PC7 » comprenant deux immeubles de bureaux en Allemagne entrés en patrimoine durant l'exercice (Cologne et Brême).

	SC TOUR PRISMA	PC7	Totaux
Année d'acquisition	2018	2020	
Pourcentage de détention	9,21%	13,00%	
Caractéristique du portefeuille / Localisation	Tour Prisma - La Défense	Cologne - Brême	
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	
Surface en m <sup>2</sup>	2 136	2 300	<b>4 436</b>
Coûts d'acquisition	20 245 466	11 626 012	<b>31 871 478</b>
Valeurs estimées du patrimoine (€) (100%)	160 000 000	83 300 000	<b>243 300 000</b>
Actif net réévalué (€)	14 929 969	11 052 576	<b>25 982 546</b>

Compte tenu des investissements et arbitrages de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre une baisse de 0,8% (-1,9 M€), à comparer à une baisse des valeurs bilantielles de 0,4%.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement, pour les actifs détenus **directement**, une progression annuelle à périmètre constant de 0,3%. La hausse est de 0,2% pour les actifs à dominante bureaux, de 4% pour les commerces hexagonaux, et de 29% pour les locaux d'activités. Les commerces situés en Espagne diminuent quant à eux de 17%.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts de la Société Civile

Immobilière TOUR PRISMA et de PC7) s'élève à 26 M€. A périmètre constant, il diminue de 11,9% sur l'exercice 2021.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 253,84 M€, en légère contraction de 0,5% à périmètre constant.

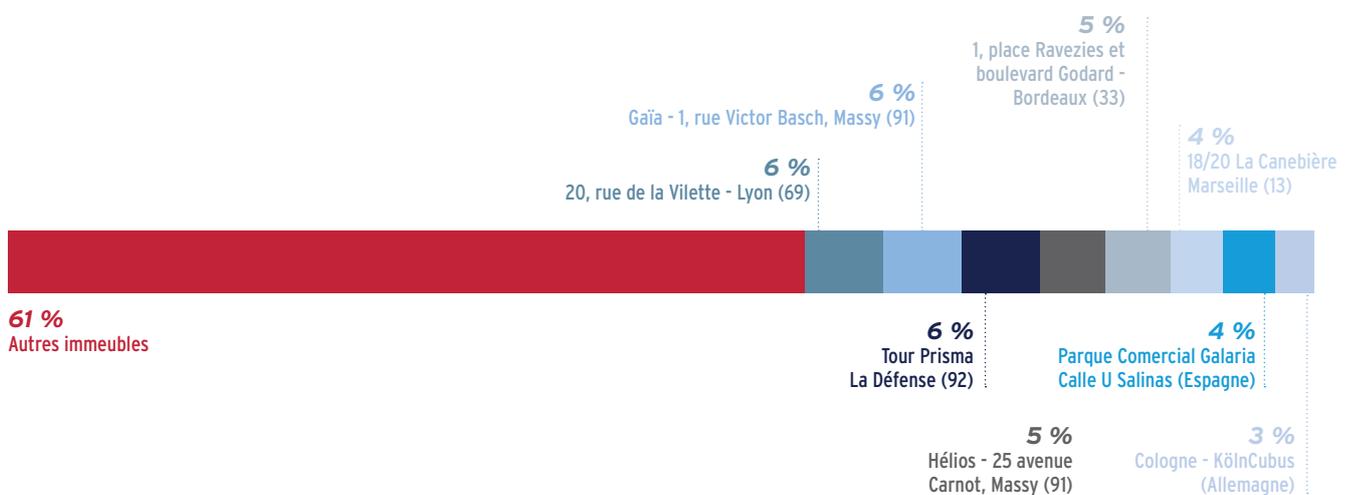
Au 31 décembre 2021, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 4% et 11% à leur prix de revient.

Il convient à cet égard de remarquer que près de 30% du patrimoine a été acquis durant les quatre derniers exercices (2018 à 2021).

## DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 8 actifs sur 61 représentent 39% de la valeur vénale du patrimoine.
- 5 actifs représentent chacun entre 5% et 6% de la valeur globale du patrimoine. Un seul d'entre eux est intégralement loué à un locataire.
- 1 actif représente un peu plus de 6% de la valeur globale du patrimoine. Il est loué à plusieurs locataires.



## LA GESTION IMMOBILIÈRE

L'année 2021 a été moins marquée par l'impact de la crise sanitaire. AEW a cependant continué à prendre des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires. Parallèlement, l'activité locative est restée très active avec un peu plus de 13 500 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Le taux d'occupation financier moyen 2021, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés, ressort à 89,11%, en diminution relative par rapport à 2020 (89,78%) mais supérieur à son niveau d'avant crise (88,63%).

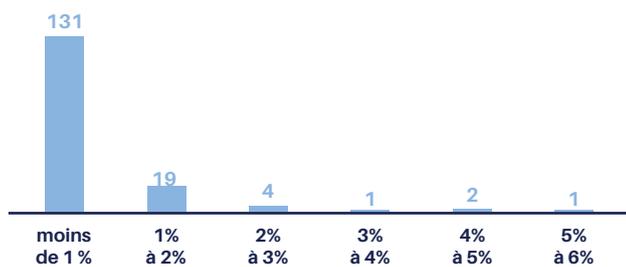
Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 15 809 520 € contre 15 478 842 € l'exercice précédent (+2%), soit + 331 K€.

Si les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct sont restés stables, les produits des SCI détenues ont progressé de 40% (+ 329 K€), stimulés notamment par les investissements dans les immeubles en Allemagne (Cologne et Brême), productifs de loyers au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021.

## DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

### RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

En pourcentage du montant des loyers HT facturés

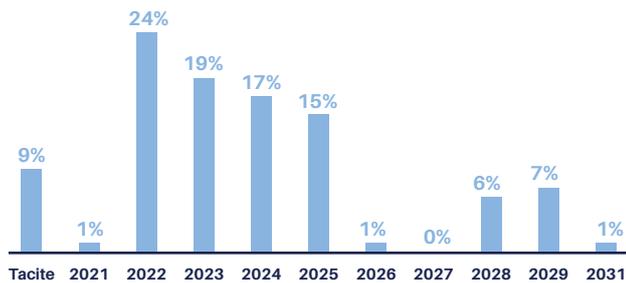


Au 31 décembre 2021, FRUCTIREGIONS EUROPE compte 158 baux (160 en 2020) : 150 en France, 6 en Allemagne et 2 en Espagne.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 131 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 locataires les plus importants représentent globalement 31% des loyers.

### % DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES

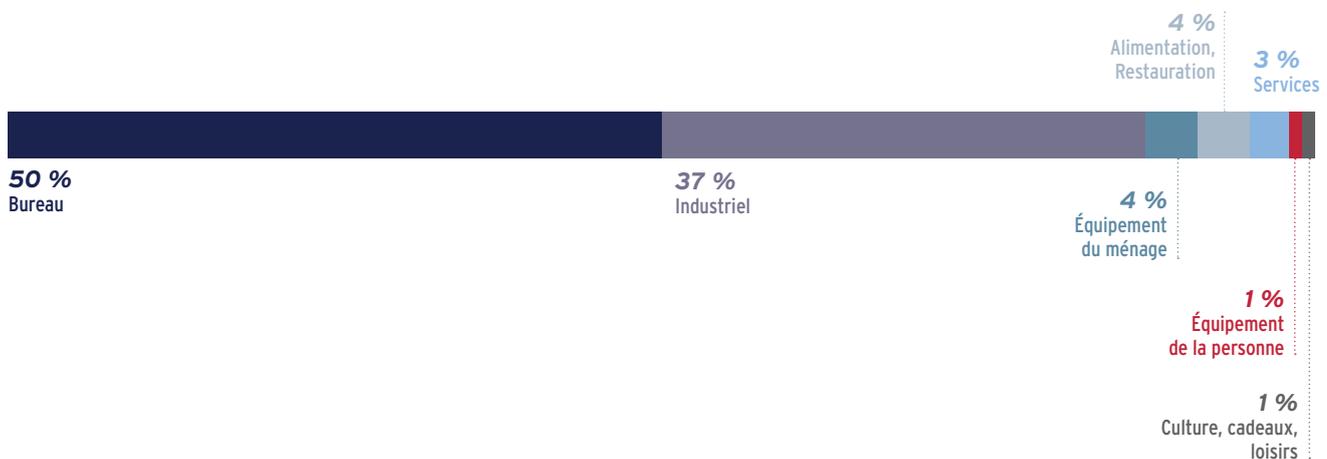


Au 31 décembre 2021 :

- 10% 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 2022 et 2024 ;
- 16% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2025 et 2027 ;
- 14% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2028 et 2031.

## RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DE L'ACTIVITÉ PRINCIPALE

Près de 90% 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 exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

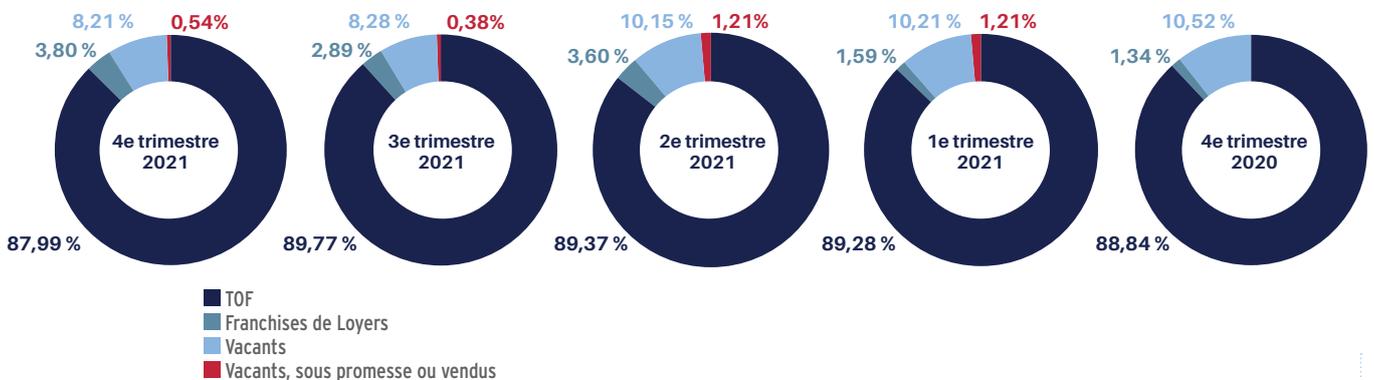
Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE s'établit à 87,99% pour le quatrième trimestre 2021, en diminution par rapport au quatrième trimestre 2020 (88,84%).

Le taux d'occupation financier moyen 2021 ressort à 89,11%, en diminution relative par rapport à 2020 (89,78%) mais supérieur à son niveau d'avant crise (88,63%). À noter que le taux d'occupation financier intègre les abandons de loyer consentis aux locataires commerces dans le cadre de la crise sanitaire.

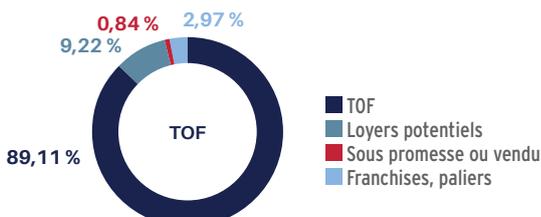
Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, s'établit quant à lui en progression à la fin de l'exercice, à 90,46% contre 87,14% en début d'année.

Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 90,30% (88,94% en 2020).

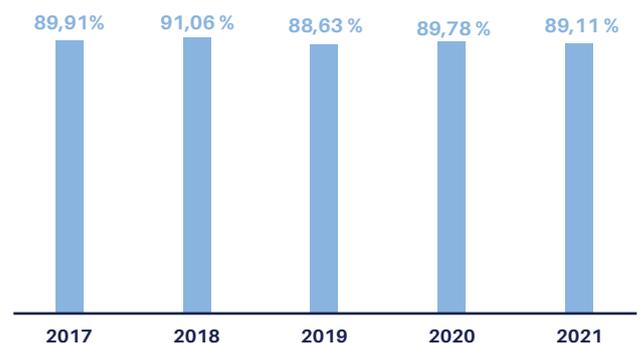
### DÉCOMPOSITION DU TOF DES 5 DERNIERS TRIMESTRES



### DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2021



### ÉVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYENS ANNUELS SUR 5 ANS



## LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Durant l'exercice, les acquisitions et cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 109 666 m<sup>2</sup> contre 113 264 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2020 (-3%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a diminué de 1%.

L'activité locative de l'année 2021 fait ressortir un solde légèrement négatif de 241 m<sup>2</sup> entre les libérations (8 025 m<sup>2</sup>), et les relocations (7 783 m<sup>2</sup>).

Ce sont un peu plus de 13 500 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisées 7 783 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux) et 5 780 m<sup>2</sup> de cessions d'immeubles.

Sur l'exercice, 24 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 8 025 m<sup>2</sup> pour un total de loyers de 1,53 M€.

Les libérations sont concentrées en loyers pour près de la moitié sur un commerce en Espagne, l'immeuble de bureaux « Tour Prisma » à La Défense et des locaux industriels à Saint-Priest.

Parallèlement, 22 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 7 783 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 1,38 M€.

Les relocations sont concentrées en loyers à 39% sur deux immeubles de bureaux à Asnières-sur-Seine et Nantes.

Aucun bail n'a été renouvelé durant l'année.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2021 s'établissent à 10 459 m<sup>2</sup>, en diminution par rapport à l'année précédente (14 563 m<sup>2</sup>). Elles représentent une valeur locative de marché de 1,6 M€ contre 1,8 M€ en 2020.

Ces surfaces sont concentrées sur quatre lignes qui représentent 50% de la vacance : Pampelune (1 925 m<sup>2</sup>), Wasquehal (1 296 m<sup>2</sup>), Villeneuve d'Ascq (1 107 m<sup>2</sup>) et Saint-Priest (1 009 m<sup>2</sup>).

## GESTION IMMOBILIÈRE LIÉE À LA CRISE SANITAIRE

Les mesures d'accompagnements des locataires suite aux deux vagues de restrictions et fermetures au 1<sup>er</sup> semestre et au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, se sont poursuivies sur l'exercice 2021.

Une douzaine de commerçants ont demandé à bénéficier en 2020 de mesures d'abandon ou d'allègement de loyers. La date butoir de l'arrêt des négociations a été fixée au 31 décembre 2021, pour les deux vagues.

Suite à la vague 1 (1<sup>er</sup> semestre 2020), 5 locataires commerces sur 14 ont bénéficié d'un accompagnement consistant en abandons de loyers (114 K€) ou allègements de loyers (réductions des loyers sur une période limitée

pour 117 K€). Ces mesures, d'un montant total de 232 K€ réparti sur 2020 et 2021, inférieur de 40% aux premières prévisions, représentent en moyenne 2,7 mois de loyers.

Suite à la vague 2 (4<sup>ème</sup> trimestre 2020), 1 locataire commerce sur 14 a bénéficié d'un accompagnement consistant en abandon de loyer pour 628 K€, montant inférieur de 99% aux premières prévisions. Cet abandon entre dans le dispositif de la loi de finances 2021 ouvrant droit à un crédit d'impôt de 0,02 € par part en jouissance sur l'exercice entier.

Pour ce qui concerne les actifs de bureaux, quatre demandes de fractionnement mensuel du paiement du loyer ont été accordées.

## TRAVAUX

Au cours de l'année 2021, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 600 K€.

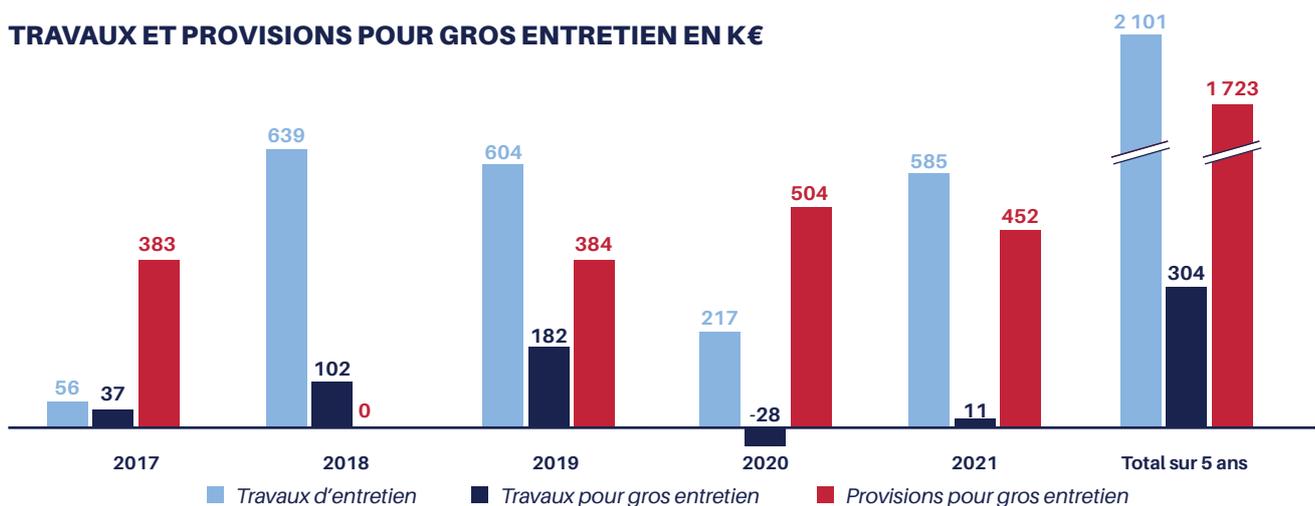
Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 584 701 € en 2021 (217 019 € en 2020). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 420 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 451 880 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2021 un montant total cumulé de 1 256 960 €, 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 304 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.

Les principaux travaux immobilisables engagés concernent :

- Roissy - Parc des Reflets : remplacement des fenêtres pour 642 K€ ;
- Carquefou - Bel Air 1 : remplacement des ventilos-convecteurs et du réseau de distribution pour 114 K€ ;

- Lyon - Le Bonnel : remplacement des pompes à chaleur pour 64 K€ ;
- Carquefou - Bel Air 2 : remplacement des ventilos-convecteurs et du réseau de distribution - création d'une GTB pour 62 K€ ;
- Suresnes : remplacement de l'étanchéité pour 60 K€ ;
- Schiltigheim - Le Drakkar : remplacement des équipements chauffage/climatisation pour 50 K€.

## LES CONTENTIEUX

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 205 989 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 260 373 €, le solde net de l'exercice 2021 est un produit de 54 384 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2021 s'élève à 1 069 727 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à -0,60% des loyers facturés (3,61% au 31 décembre 2020 et 2,89% au 31 décembre 2019).

Les principaux contentieux, qui concernent 4 locataires, représentent 1,73 M€.

# Les résultats et la distribution

**Le résultat de FRUCTIREGIONS EUROPE est en diminution de 336 K€ (-3%) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 11 225 411 €. Les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 40% (+ 329 K€), compte tenu des investissements de l'exercice. Toutefois, l'exercice est impacté par des travaux d'entretien et des charges d'exploitation en augmentations respectives de + 368 K€ et + 570 K€ par rapport à 2020.**

**Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2021, la distribution nette issue de l'exploitation s'établit à 9,00 € (identique à 2020). De plus, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 1,00 € sur la réserve de plus-values a été distribué (2,50 € en 2020). Le taux de distribution se fixe à 4,33% (avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte de l'associé), toujours notable dans l'environnement financier actuel.**

**Le report à nouveau (réserves) est à 4,43 € par part et représente, en fin d'exercice, 6 mois de distribution courante.**

Le résultat de l'année s'élève à 11 225 411 € en diminution de 3% (- 336 K€) par rapport à l'exercice précédent.

Les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 40% (+ 329 K€) compte tenu des investissements réalisés durant l'exercice. Les loyers sont quant à eux restés stables, à 14,65 M€.

Toutefois, l'exercice est impacté par des travaux d'entretien et des charges d'exploitation en augmentations respectives de + 368 K€ et + 570 K€ par rapport à 2020.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 2,25 € à compter du premier trimestre 2021 (contre 2,10 € pour les deux premiers trimestres 2020 et 2,40 € pour les deux derniers).

Par ailleurs, au titre du deuxième trimestre 2021, 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 2021, pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier, se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 9,00 € par part (identique à 2020),
- et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 1,00 € (10% du montant distribué), contre 2,50 € en 2020,

soit un montant total distribué de 10,00 € par part (11,50 € en 2020).

Les impôts sur les revenus fonciers étrangers (Allemagne et Espagne) payés par la SCPI pour le compte des associés représentent une charge fiscale de 123 383 €. Le dividende brut retraité de ces impôts est donc de 10,10 € par part.

Le revenu trimestriel mis en distribution (9,00 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 8,96 €. Le report à nouveau (réserves) a donc été légèrement sollicité pour un montant de 49 278 € (0,6% du revenu courant distribué).

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 15 juin 2021, un prélèvement de 4,47 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise durant l'exercice (soit au total 308 260 €), afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2020. Cette modalité est utilisée afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux.

Ainsi, au 31 décembre 2021, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2021 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 5 855 906 €, soit 4,43 € par part.

Il représente à cette date une réserve de 6 mois de distribution courante (5,6 mois à la fin de l'année 2020) qui permet à FRUCTIREGIONS EUROPE, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Le prix de souscription (233,00 €) n'a pas été modifié durant l'année 2021.

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<sup>er</sup> janvier de l'exercice.

Le taux de distribution 2021 de FRUCTIREGIONS EUROPE s'établit à 4,33% (4,99% en 2020), et demeure supérieur au taux national calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (4,25%).

## COMPOSITION DU TAUX DE DISTRIBUTION



Les éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers de sources allemande et espagnole s'apprécient en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé.

Le taux de distribution de FRUCTIREGIONS EUROPE demeure satisfaisant dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire. La « prime de risque » de FRUCTIREGIONS EUROPE, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 4,1%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant 0,2% en fin d'année.

Il faut par ailleurs souligner que FRUCTIREGIONS EUROPE, en raison de la variabilité de son capital, investit continuellement aux conditions de taux de rendements immobiliers du moment, taux qui depuis quelques années se contractent régulièrement.

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 2021 sur la base de la valeur de retrait, la performance de FRUCTIREGIONS EUROPE est également intéressante sur le long terme.

Les taux sont de 5,6%, 5,3% et 6,9% pour des périodes de respectivement 10 ans, 15 ans et 20 ans.

Le TRI à 10 ans est supérieur à celui des SCPI à prépondérance bureaux (5,2%) et des SCPI d'immobilier d'entreprise (5%).

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 15 ans est supérieur à ceux : des Actions françaises (4,6%), du Livret A (1,5%) ou des Foncières cotées (1,2%).

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 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements <sup>(1)</sup>	Dividende avant prélèvements et autres fiscalités <sup>(2)</sup>	Prix acquéreur moyen de l'année <sup>(3)</sup>	Taux de distribution en % <sup>(4)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
2017	218,00	11,05	11,05	230,01	5,19%	4,65
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
<b>2021</b>	<b>233,00</b>	<b>10,00</b>	<b>10,10</b>	<b>233,00</b>	<b>4,33%</b>	<b>4,43</b>

<sup>(1)</sup> Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> 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.

<sup>(4)</sup> Distribution brute au titre de l'année rapportée au prix de souscription au 1er janvier de la même année.

# Le marché des parts

**Dans le cadre d'une croissance maîtrisée, les capitaux collectés de FRUCTIREGIONS EUROPE ont augmenté de 7%, représentant un montant de souscriptions net de 16 M€. Au 31 décembre 2021, le capital social de la SCPI est de 202 154 310 €, 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 2021, 90 774 parts ont été souscrites par 405 associés, soit une collecte brute de 21150 342 €, multipliée par 2 par rapport à l'exercice précédent, l'ouverture du capital sous la forme de SCPI à capital variable étant effective depuis le 1<sup>er</sup> juin 2020. La souscription moyenne sur l'exercice est de 52 192 €.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 16 068 146 € pour 68 962 parts nouvelles (multipliée par près de 2,5 par rapport à 2020).

A l'échelon national, FRUCTIREGIONS EUROPE se situe au 25<sup>ème</sup> rang sur 33 des SCPI à prépondérance bureaux en ouverture de capital durant l'année, et représente 0,2% de la collecte globale des SCPI.

Au 31 décembre 2021, le capital social de la SCPI est de 202 154 310 €, pour un plafond statutaire fixé à 235 000 000 €.

Le capital est réparti entre 6 032 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 4,7% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 50 000 € (223 parts) au prix de retrait en vigueur.

Au 31 décembre 2021, les capitaux collectés s'élèvent à 263 201 840 €, en augmentation de 7% par rapport au début de l'exercice.

Au cours des trois derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 31%.

Le prix de souscription, fixé à 233,00 € le 1<sup>er</sup> juin 2020, 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 FRUCTIREGIONS 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)	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2017	Société ouverte	1 031 334	157 794 102	195 889 874
Au 31/12/2018 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	Société ouverte	1 252 308	191 603 124	247 133 694
<b>Au 31/12/2021</b>	<b>Société ouverte</b>	<b>1 321 270</b>	<b>202 154 310</b>	<b>263 201 840</b>

(1) La 10<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> juin 2020.

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

<b>Date de création</b> 24 octobre 1995	<b>Capital initial</b> 762 245,09 euros	<b>Nominal de la part</b> 153 euros
--	--	--

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>
2017	157 794 102	26 860 550	1 031 334	5 075	2 022 331	230,00
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
<b>2021</b>	<b>202 154 310</b>	<b>16 068 146</b>	<b>1 321 270</b>	<b>6 032</b>	<b>1 529 621</b>	<b>233,00</b>

(1) Diminué des retraits réalisés à compter du 1er 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 2021, 21 812 parts détenues ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 5 082 196 € en valeur de souscription.**

Signe de la confiance des associés et de la fluidité des retraits, au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente de retrait.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été échangée.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2021, de 1,74% (1,72% en 2020).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation 2021 est de 1,65% (1,68% à fin 2020), à comparer à 1,70% pour l'ensemble des SCPI.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2021 est constituée de frais de dossiers relatifs à des successions/donations.

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS ET DE RETRAITS

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens <sup>(1)</sup>	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2017	11 829	1,29%	3 002	17 811
2018	39 538	3,83%	1 526	142 890
2019	16 526	1,57%	3 381	134 151
Du 1/01/2020 au 31/05/2020	14 259	1,16%	0	0
Du 1/06/2020 au 31/12/2020	21 027	1,72%	0	170 783
<b>2021</b>	<b>21 812</b>	<b>1,74%</b>	<b>0</b>	<b>23 505</b>

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

A compter du 01/06/2020 : demande de retraits de parts en suspens.

# Comptes annuels et annexe

## ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

En euros	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2021	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	209 808 371	227 855 000	214 280 228	229 840 000
Immobilisations en cours	2 509 232		1 690 416	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	-1 256 960		-904 280	
Provisions pour risques et charges	0		0	
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	31 275 507	25 982 545	28 619 495	25 912 304
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>242 336 150</b>	<b>253 837 545</b>	<b>243 685 859</b>	<b>255 752 304</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>TOTAL II (Immobilisations Financières)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	2 403 497	2 403 497	2 906 308	2 906 308
Autres créances	16 338 925	16 338 925	13 049 718	13 049 718
Provisions pour dépréciation des créances	-1 069 727	-1 069 727	-1 124 112	-1 124 112
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	16 012 962	16 012 962	13 545 242	13 545 242
<b>TOTAL III</b>	<b>33 685 658</b>	<b>33 685 658</b>	<b>28 377 156</b>	<b>28 377 156</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions générales pour risques et charges	-360 250	-360 250	-125 751	-125 751
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-8 192 455	-8 192 455	-18 212 674	-18 212 461
Dettes d'exploitation	-12 236 823	-12 236 823	-10 930 724	-10 930 724
Dettes diverses	-7 090 343	-7 090 343	-6 680 690	-6 680 690
<b>TOTAL IV</b>	<b>-27 879 871</b>	<b>-27 879 871</b>	<b>-35 949 840</b>	<b>-35 949 626</b>

## ÉTAT DU PATRIMOINE

au 31 décembre 2021

En euros	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2021	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	27 308	27 308	29 624	29 624
Produits constatés d'avance	-159 715	-159 715	-258 215	-258 215
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	31 238	0	101 333	0
<b>TOTAL V</b>	<b>-101 169</b>	<b>-132 407</b>	<b>-127 258</b>	<b>-228 591</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>248 040 767</b>		<b>235 985 917</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE <sup>(1)</sup></b>		<b>259 510 924</b>		<b>247 951 243</b>

(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 2021

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2020	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture 2021
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	191 603 124		10 551 186	202 154 310
Capital en cours de souscription	0		0	0
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	55 530 570		5 516 960	61 047 530
Primes d'émission en cours de souscription	-254 742		0	-254 742
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-20 437 961		-1 518 298	-21 956 260
<b>Ecarts de réévaluation</b>				
Ecarts de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	0			0
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	3 948 003		-2 753 981	1 194 022
<b>Réserves</b>	0		0	0
<b>Report à nouveau</b>	4 957 008	639 915	308 260	5 905 184
<b>Résultat en instance d'affectation</b>	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	11 561 111	-11 561 111	11 225 411	11 225 411
Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup>	-10 921 196	10 921 196	-11 274 689	-11 274 689
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>235 985 917</b>	<b>0</b>	<b>12 054 849</b>	<b>248 040 767</b>

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2022.

## COMPTE DE RESULTAT

### au 31 décembre 2021

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	14 654 324	14 653 017
Charges facturées	4 481 387	3 765 565
Produit des participations contrôlées	1 155 196	825 826
Produits annexes	88 770	58 853
Reprises de provisions pour gros entretiens	99 200	172 214
Reprises de provisions pour créances douteuses	260 373	22 012
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>20 739 250</b>	<b>19 497 486</b>
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-4 481 387	-3 765 565
Travaux de gros entretiens	-11 314	28 272
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-584 701	-217 019
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-451 880	-503 920
Autres charges immobilières	-654 159	-725 649
Dépréciation des créances douteuses	-205 989	-548 849
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>-6 389 430</b>	<b>-5 732 731</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>14 349 820</b>	<b>13 764 755</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise de provision d'exploitation		29 768
Transferts de charges d'exploitation	1 759 121	985 186
Reprises de provisions pour créances douteuses		
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>1 759 121</b>	<b>1 014 954</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	-3 124 526	-2 341 016
Charges d'exploitation de la société	-1 033 585	-463 886
Diverses charges d'exploitation	-24 590	-16 003
Dotations aux provisions d'exploitation	-234 499	-125 751
Dépréciation des créances douteuses		
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>-4 417 200</b>	<b>-2 946 657</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-2 658 079</b>	<b>-1 931 703</b>

## COMPTE DE RESULTAT

### au 31 décembre 2021 (suite)

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		85 897
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>0</b>	<b>85 897</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-236 234	-227 552
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	-230 095	-70 286
Dépréciations		
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>-466 329</b>	<b>-297 838</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>-466 329</b>	<b>-211 941</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles		-60 000
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>-60 000</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>-60 000</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>11 225 411</b>	<b>11 561 111</b>

## 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 bilancielle, 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.*

*Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.*

*Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.*

### 1 - FAITS SIGNIFICATIFS

Au cours de l'exercice 2021, FRUCTIREGIONS EUROPE a cédé 1 actif pour un montant de 3.700 k€..

Au cours de l'exercice 2021, FRUCTIREGIONS EUROPE n'a acquis aucun actif.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 Janvier 2020, la SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE a adopté la variabilité de son Capital. A ce titre, en 2021 la collecte nette correspondante s'élève à 16 068 146 € 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 1 592 620,75 €, constatée dans les comptes de l'exercice 2021.

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires (le cas échéant).

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers.

### 2 - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES 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.

Au titre de l'exercice écoulé, CUSHMAN & WAKEFIELD a procédé à l'actualisation des valeurs vénale 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 vénale 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 m<sup>2</sup> 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 PARTICIPATION DÉTENUS

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 FRUCTIREGIONS EUROPE.
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

## 3 - INFORMATIONS DIVERSES

### ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

#### 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'Etat
- 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 H.T. 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 360.249,94 € 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 entretiens 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'acquisitions 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'acquisitions 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 atteint.

## COMPTE DE RESULTAT

### 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 H.T, 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 8.174,47 € sur l'exercice.

## ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

**IMMOBILISATIONS LOCATIVES**

au 31 décembre 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions / Transfert	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	210 479 178	0	4 541 434	205 937 744
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	3 801 050	370 642	301 064	3 870 627
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	1 690 416	1 635 890	817 075	2 509 232
<b>TOTAL</b>	<b>215 970 644</b>	<b>2 006 532</b>	<b>5 659 573</b>	<b>212 317 603</b>

**ACTIFS IMMOBILISÉS**

au 31 décembre 2021

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	0			0
<b>DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES</b>	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS 2021**

	DÉBUT D'EXERCICE 2021	ACQUISITIONS	CESSIONS/ TRANSFERT	FIN D'EXERCICE 2021
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				
Autres	1 690 416	1 635 890	817 075	2 509 232
<b>Total</b>	<b>1 690 416</b>	<b>1 635 890</b>	<b>817 075</b>	<b>2 509 232</b>

**IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTROLÉES**

Clôture au 31 décembre 2021

En euros	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	31 272 930	25 568 617	19 646 918	16 764 223
Dettes		-		-
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	2 577	413 929	8 972 577	9 148 081
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>31 275 507</b>	<b>25 982 546</b>	<b>28 619 495</b>	<b>25 912 304</b>

FRUCTIREGIONS 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 euros, il est divisé en 47 187 031 parts sociales.

FRUCTIREGIONS EUROPE détient 1 178 parts sociales dans la SCI PC7. Le capital social de la SCI PC7 est fixé à la somme de 9 060 000 euros, il est divisé en 9 060 parts sociales.

	SC TOUR PRISMA	PC7	Totaux
Année d'acquisition	2018	2020	
Pourcentage de détention	9,21%	13,00%	
Caractéristique du portefeuille / Localisation	Tour Prisma - La Défense	Cologne - Brème	
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	
Surface en m <sup>2</sup>	2 136	2 300	<b>4 436</b>
Coûts d'acquisition	20 245 466	11 626 012	<b>31 871 478</b>
Valeurs estimées du patrimoine (€) (100%)	160 000 000	83 300 000	<b>243 300 000</b>
Actif net réévalué (€)	14 929 969	11 052 576	<b>25 982 546</b>



Mérignac (33) - Allée Pierre-Gilles de Gennes



Massy (91) - Le Gaia

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

Adresses			Zone géographique <sup>(1)</sup>
Biot	06410	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 av Jean Guilibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B10	PR
Aix-en-provence	13090	1330 av Jean Guilibert 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	Z.A.C. 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 (1er et 4ème)	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 - Bat D	PR
Villeneuve d'ascq	59650	rue de l'Harmonie - Parc Scientifique de la Haute-Borne - Bat E	PR
Strasbourg	67000	11, rue Jacob Meyer	PR
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
Ecully	69130	1, chemin Jean-Marie Vianney	PR
Saint-priest	69800	Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. A1	PR
Saint-priest	69800	Parc Technologique de Lyon - 4, place Berthe Morisot - Bât. A3	PR
Saint-priest	69800	Parc Technologique de Lyon - 5, place Berthe Morisot - Bât. A2	PR
Saint-priest	69800	Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B4	PR
Massy	91300	1, rue Victor Basch	IDF
Massy	91300	25, avenue Carnot	IDF
Boulogne-Billancourt	92100	63, rue de l'Est	IDF

PR: Province - IDF: Ile-de-France

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements 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.

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.

Surfaces totales en m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
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	9 087	9 699 087	9 699 087
1 100	2008	2 370 000	41 526	2 411 526	2 411 526
1 169	2001	1 485 113	370 822	1 855 935	1 855 935
981	2001	1 227 215	191 244	1 418 459	1 418 459
1 960	1996	945 184	122 440	1 067 624	1 101 692
2 194	1999	2 439 184	104 001	2 543 186	2 543 186
683	1996	335 388		335 388	335 388
671	2000	725 657	34 800	760 458	727 247
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	51 321	6 524 763	6 496 690
4 588	2011	11 000 000		11 000 000	11 000 000
2 100	2010	3 585 000	3 880	3 588 880	3 585 000
817	2010	1 340 000		1 340 000	1 340 000
2 416	2012	4 915 756	23 980	4 939 736	4 941 437
	1996	152 449		152 449	152 449
4 097	1996	5 976 975	82 586	6 059 561	6 059 561
749	2000	861 337		861 337	861 337
2 827	1996	1 981 837	365 192	2 347 029	2 290 608
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	5 928 294
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	7 198	1 812 198	1 805 000
1 453	2015	3 200 000	7 753	3 207 753	3 207 940
1 453	2015	3 055 000	7 781	3 062 781	3 062 781
1 932	1996	1 692 184	295 788	1 987 972	1 987 972
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	2 212 224
1 671	2009	2 990 000		2 990 000	2 990 000
2 464	2 006	8 480 134	329 150	8 809 285	8 707 491
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
1 009	2005	1 745 995		1 745 995	1 745 995
1 898	2006	3 407 492	32 269	3 439 761	3 511 267
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	2 440 427

Adresses			Zone géographique <sup>(1)</sup>
Suresnes	92150	22, rue Nieuport	IDF
Suresnes	92150	31/35, rue Gambetta	IDF
Gennevilliers	92230	9/11, allée des Pierres Mayettes	IDF
Asnieres-sur-seine	92600	163, quai du Docteur Dervaux	IDF
Roissy-en-france	95700	Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. E - 165, avenue du Bois de la Pie	IDF
<b>TOTAL BUREAUX</b>			
Marseille	13002	101/105, boulevard de Paris et rue Melchior Guinot	PR
Plerin	22190	rue du Pont	PR
Nantes	44000	Place Graslin - 1, rue Gresset	PR
Lille	59000	7, rue Nationale	PR
Salinas (Espagne - Navarra)	31191	Parque Commercial Galaria - La Morea	Espagne
<b>TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX</b>			
Balma	31130	ZI de Vidailhan - 10, rue des Frères Peugeot	PR
Mions	69780	ZA de la Pesselière - 7, rue de Vaucanson - Bât. C	PR
Bussy-saint-georges	77600	7, boulevard de Strasbourg - 12, avenue Gutenberg	IDF
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITE</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>			

Surfaces totales en m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
923	1996	1 166 235	218 866	1 385 101	1 389 681
1 812	2006	3 800 000	1 427 743	5 227 743	5 220 853
3 407	2014	7 362 351	58 288	7 420 639	7 409 829
1 976	2010	10 010 000		10 010 000	10 010 000
1 530	1996	1 628 332	709 495	2 337 827	1 668 332
<b>86 966</b>		<b>180 228 159</b>	<b>6 108 998</b>	<b>186 337 156</b>	<b>185 408 428</b>
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
<b>9 699</b>		<b>19 817 060</b>	<b>12 446</b>	<b>19 829 506</b>	<b>19 829 506</b>
816	1996	228 674	8 735	237 408	237 408
7 750	2005	5 663 852	249 681	5 913 533	5 901 073
VENDU LE 29 JUILLET 2021					4 594 229
<b>8 566</b>		<b>5 892 526</b>	<b>258 415</b>	<b>6 150 941</b>	<b>10 732 710</b>
<b>105 231</b>		<b>205 937 744</b>	<b>6 379 859</b>	<b>212 317 603</b>	<b>215 970 644</b>

## ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

### au 31 décembre 2021

Créances	31/12/2021	31/12/2020	Dettes	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	1 430 458	1 526 868	Emprunt	5 000 000	15 000 000
Charges locatives	973 040	1 379 440	Intérêts courus sur emprunt	21 247	30 150
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	3 171 208	3 182 524
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>	<b>2 403 497</b>	<b>2 906 308</b>	<b>DETTES FINANCIERES</b>	<b>8 192 455</b>	<b>18 212 674</b>
Créances fiscales	719 757	480 027	Locataires créditeurs	417 964	402 681
Fournisseurs débiteurs	772 572	731 400	Provisions charges locatives	8 182 049	7 675 344
Syndics	11 756 477	10 079 333	Gérants	145 487	98 707
Autres débiteurs	3 090 120	1 758 958	Fournisseurs	2 696 240	1 921 979
			Dettes fiscales	795 083	832 013
<b>AUTRES CREANCES</b>	<b>16 338 925</b>	<b>13 049 718</b>	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>12 236 823</b>	<b>10 930 724</b>
Provisions pour locataires douteux	-1 069 727	-1 124 112	Autres dettes d'exploitation	2 390 913	2 271 994
			Associés	4 699 430	4 408 697
<b>PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES CREANCES</b>	<b>-1 069 727</b>	<b>-1 124 112</b>	<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>7 090 343</b>	<b>6 680 690</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>17 672 695</b>	<b>14 831 914</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>27 519 622</b>	<b>35 824 088</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS

### au 31 décembre 2021

	Au 31.12.2020	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2021
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>					
Gros entretiens	904 280	451 880	0	99 200	1 256 960
Risques et charges	125 751	234 499	0	0	360 250
Créances douteuses	1 124 112	205 989	260 373	0	1 069 727
<b>TOTAL</b>	<b>2 154 143</b>	<b>892 367</b>	<b>260 373</b>	<b>99 200</b>	<b>2 686 937</b>

## PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

### au 31 décembre 2021

Montant provision 01/01/2021	Dotation		Reprise		MONTANT PROVISION 2021
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2021	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2021	
904 280	0	451 880	0	99 200	1 256 960
		451 880		99 200	

	Montant provision 01/01/2021	Durée	Montant provision 31/12/2021
Dépenses prévisionnelles sur N+1	99 200	5	274 000
Dépenses prévisionnelles sur N+2	452 000	4	320 000
Dépenses prévisionnelles sur N+3	189 000	3	446 880
Dépenses prévisionnelles sur N+4	138 720	2	106 720
Dépenses prévisionnelles sur N+5	25 360	1	109 360
<b>TOTAL</b>	<b>904 280</b>		<b>1 256 960</b>

## VENTILATION DES CHARGES

clôture au 31 décembre 2021

	2021	2020
<b>Charges immobilières non récupérables</b>		
Impôts & taxes non récupérables	346 253	208 988
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	584 701	217 019
Charges non récupérables	342 057	516 661
Pertes sur créances irrécouvrables	(34 151)	-
Dotations pour créances douteuses	205 989	548 849
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES</b>	<b>1 444 849</b>	<b>1 491 517</b>
<b>Charges immobilières récupérables</b>		
Impôts & taxes diverses	1 997 926	2 103 230
Charges immobilières refacturables	2 426 098	1 601 484
Autres charges refacturables	57 362	60 851
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES</b>	<b>4 481 387</b>	<b>3 765 565</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Honoraires Commissaires aux comptes	21 218	20 855
Honoraires Notaires	-	445
Honoraires Dépositaire	12 000	19 386
Honoraires de commercialisation	-	-
Cotisations	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Frais de cession des immeubles	74 000	-
Autres frais	706 502	105 904
Contribution Economique Territoriale	96 482	193 200
Impôt sur les revenus étrangers	123 383	124 096
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>1 033 585</b>	<b>463 886</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>		
Indemnisation du Conseil de surveillance	24 000	16 000
Charges diverses	590	3
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>24 590</b>	<b>16 003</b>
<b>Commissions versées à la Société de gestion</b>		
Commissions Gestion Immobilière	1 439 406	1 356 275
Commissions sur arbitrages	92 500	155 000
Commissions de souscription	1 592 621	829 741
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>3 124 526</b>	<b>2 341 016</b>

## DÉCOMPOSITION DES EMPRUNTS Clôture au 31 décembre 2021

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>Emprunt à taux fixe</b>	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
<b>Emprunt à taux variable</b>	<b>5 000 000</b>	-	-	<b>5 000 000</b>
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	5 000 000	-	-	5 000 000
<b>Total</b>	<b>5 000 000</b>	-	-	<b>5 000 000</b>

Ventilation par nature d'actifs	Exercice 2021	Exercice 2020
Emprunts immobiliers	5 000 000	15 000 000
Autres emprunts	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>5 000 000</b>	<b>15 000 000</b>

## FINANCEMENT 2021

### Au 31.12.2021, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale :	40 000 000 €
Montant tiré au 31.12.2021 :	5 000 000 €
Intérêts sur tirage	194 491 €
Commissions de non-utilisation	41 743 €
Etalement du CAP	230 095 €
Intérêts Swap	- €
Facilité de caisse	- €
Montant moyen tiré	13 414 855
Taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP)	1,45%
Taux moyen annualisé global	1,17%
Ratio d'endettement (LTV)	-3,43%

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2021

En euros	31/12/2021	31/12/2020
<b>Dettes garanties (nantissements, hypothèques)</b>		
<b>Engagements donnés</b>		
Actifs sous promesse de vente	170 000	3 700 000
Sommes à verser sur VEFA		
<b>Engagements reçus</b>		
Ligne de crédit non tirée	35 000 000	5 000 000
Facilités de caisse		
CAP	1	213
<b>Garanties données</b>		
<b>Garanties reçues</b>		
<b>Aval, cautions</b>		
Cautions reçues des locataires	897 770	896 289

# Les autres informations

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

	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
- Recettes locatives brutes	14,74	83,73%	13,57	90,11%	12,72	72,32%	12,13	88,57%	11,77	83,53%
- Produits financiers avant P.L.	0,00	0,03%	0,19	1,25%	0,85	4,82%	0,75	5,49%	0,92	6,54%
- Produits divers	2,86	16,24%	1,30	8,66%	4,02	22,84%	0,81	5,94%	1,40	9,97%
<b>TOTAL</b>	<b>17,60</b>	<b>100,00%</b>	<b>15,06</b>	<b>100,00%</b>	<b>17,59</b>	<b>100,00%</b>	<b>13,69</b>	<b>100,00%</b>	<b>14,09</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
- Commissions de gestion	3,99	22,68%	1,76	11,66%	4,15	23,60%	1,93	14,09%	2,49	17,70%
- Autres frais de gestion	1,13	6,42%	1,37	9,12%	1,91	10,86%	0,69	5,05%	1,22	8,65%
- Entretien du Patrimoine	0,10	0,57%	0,72	4,79%	0,72	4,07%	0,16	1,13%	0,48	3,37%
- Charges locatives non récupérables	1,14	6,50%	0,72	4,80%	0,87	4,94%	0,60	4,37%	0,52	3,71%
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>6,36</b>	<b>36,17%</b>	<b>4,57</b>	<b>30,37%</b>	<b>7,65</b>	<b>43,47%</b>	<b>3,38</b>	<b>24,64%</b>	<b>4,71</b>	<b>33,42%</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
. Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
. Pour travaux	-1,20	-6,83%	-1,08	-7,13%	0,23	1,31%	0,25	1,81%	0,28	1,99%
. Autres	0,11	0,63%	0,31	2,06%	0,04	0,25%	0,54	3,93%	0,14	1,02%
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>-1,09</b>	<b>-6,20%</b>	<b>-0,76</b>	<b>-5,07%</b>	<b>0,27</b>	<b>1,56%</b>	<b>0,79</b>	<b>5,74%</b>	<b>0,43</b>	<b>3,02%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>5,28</b>	<b>29,97%</b>	<b>3,81</b>	<b>25,30%</b>	<b>7,92</b>	<b>45,03%</b>	<b>4,17</b>	<b>30,38%</b>	<b>5,14</b>	<b>36,44%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>12,32</b>	<b>70,03%</b>	<b>11,25</b>	<b>74,73%</b>	<b>9,67</b>	<b>55,06%</b>	<b>9,52</b>	<b>69,56%</b>	<b>8,96</b>	<b>63,62%</b>
Variation du report à nouveau	2,47	14,06%	0,45	3,01%	0,53	-2,94%	0,52	3,81%	-0,04	-0,26%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,85	55,97%	10,80	71,72%	10,20	58,00%	9,00	65,75%	9,00	63,88%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,85	55,97%	10,80	71,71%	10,20	58,00%	9,00	65,75%	9,00	63,88%

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, et 1 252 743 parts pour l'année 2021.

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPENNE AIFM

### GESTION DE LA LIQUIDITE

*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 2021, la SCPI FRUCTIREGIONS 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 SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER CES RISQUES

La SCPI FRUCTIREGIONS 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 REMUNERATIONS (AIFM)

Les éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération du personnel d'AEW sont les suivants :

- Rémunérations fixes 2021 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 145 736 €
- Rémunérations variables acquises au titre de 2021 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 76 087 760 €

L'effectif total en 2021 était de 288 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 2021, à 42 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2021 (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 : 56 127 197 €
- Autres personnels identifiés : 9 204 171 €

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 baux, 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 baux. 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 Méthode Brute = 97%

Levier selon Méthode Engagement = 102%

## EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers des SCPI agissent en tant qu'experts en évaluation immobilière et non en tant qu'experts externes. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

Expert en Evaluation  
**CUSHMAN & WAKEFIELD**

Responsabilité à hauteur de **1 500 000 € maximum**

## INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

Les investissements sous-jacents à FRUCTIREGIONS EUROPE ne prennent pas en compte les critères

de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Bordeaux (33) - Place Ravezies

# Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne d'AEW

La gérance de la SCPI FRUCTIREGIONS 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 de 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

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 FRUCTIREGIONS EUROPE clos le 31 décembre 2021. Depuis le début de l'exercice 2021, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner notamment les investissements et arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI, et le marché des parts (augmentation de capital et marché secondaire). Particulièrement attentif à l'évolution de la situation sanitaire et économique, il a essayé, avec le concours de la Société de gestion, d'en mesurer les effets actuels et futurs sur l'activité de notre SCPI.**

**Les réunions du Conseil de surveillance se sont tenues en distanciel ou en présentiel en fonction des contraintes sanitaires du moment. Ainsi, le Conseil de surveillance s'est réuni en mars 2021 en distanciel (conférence téléphonique ou visioconférence), les 5 novembre 2021 et 22 mars 2022 en présentiel.**

**Cette dernière réunion avait pour objet d'examiner les projets de comptes annuels au 31 décembre 2021 et de résolutions pour la présente Assemblée Générale Ordinaire.**

**Les contraintes sanitaires n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et d'émettre des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et ses associés.**

**La Société de gestion nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.**

## LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Après le déclenchement de la crise COVID au début de l'année 2020 et une situation économique perturbée par les restrictions sanitaires et les confinements, les chiffres de l'économie française se sont redressés durant l'année 2021. Les aides des pouvoirs publics en direction des entreprises et commerces ainsi que la qualité de notre patrimoine et de nos locataires ont permis à notre SCPI de traverser cette période sans difficultés majeures.

En ce qui concerne l'Allemagne, puisque nous y avons désormais 2 actifs, les chiffres de l'économie se sont également redressés durant l'année 2021, portés par la solidité de l'industrie manufacturière et de la construction. Le PIB est ainsi passé de -4,9% en 2020 à +2,7% en 2021.

En Espagne, les ventes de détail ont progressé de 9% en 2021, signe là aussi d'une reprise.

Au moment où nous écrivons ce rapport, le premier trimestre 2022 est marqué par la guerre en Ukraine. Selon les prévisions de la Banque de France établies en mars 2022, la croissance du PIB en moyenne annuelle devrait atteindre 3,4 % en 2022 dans le scénario conventionnel, et 2,8 %, dans un scénario dégradé.

Si les qualités intrinsèques de notre SCPI ne sont pas remises en cause, cette crise a déjà néanmoins des conséquences sur l'activité économique en France, et nous impose 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

A l'échelon national, la collecte des SCPI d'immobilier d'entreprise a retrouvé un niveau élevé après une année 2020 de contraction, toutes proportions gardées (5,9 Mds€), due à la pandémie. Avec une collecte nette de 7,4 Mds€, l'année 2021 enregistre la 2<sup>ème</sup> plus forte collecte de l'histoire des SCPI (après le record de 2019 à 8,6 Mds€).

2021 constitue le premier exercice complet de l'ouverture du capital de notre SCPI sous la forme de capital variable. FRUCTIREGIONS EUROPE a évolué dans la tendance nationale, puisque la collecte nette 2021 a été multipliée par 2,5 par rapport à 2020. Forte augmentation certes, mais prudente. Ainsi, compte tenu des retraits de parts (associés qui ont vendu leurs parts), la collecte nette de notre SCPI s'élève à 16 M€ contre 6,3 M€ en 2020. Ce montant place notre SCPI au 25<sup>ème</sup> rang national sur 33 des SCPI de bureaux. 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 de 1,65% contre 1,70% au niveau national, et surtout qu'aucune part n'est restée en attente de retrait (tous les associés qui ont souhaité vendre leurs parts ont pu le faire dans les conditions normales).

La rémunération de la Société de gestion au titre de l'augmentation de capital s'établit à 1 592 621 € sur l'exercice 2021, dont une large partie sert à commissionner les réseaux de distribution.

## ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

La politique d'arbitrage menée maintenant depuis plusieurs années, afin de se désengager des actifs devenus non

stratégiques ou sur lesquels un risque est décelé, s'est poursuivie au cours de l'année 2021. La Société de gestion nous a systématiquement tenus informés des cessions engagées. Nous avons échangés avec la société de gestion sur la nécessité d'auditer nos véhicules afin de se préparer à se conformer au décret tertiaire et donc d'identifier dès que possible nos locaux qui nécessiteront trop de travaux pour se conformer au décret tertiaire.

Ainsi, un actif de bureaux sans perspectives a été cédé durant l'exercice pour un prix de vente de 3,7 M€. Cette cession fait ressortir une moins-value nette élevée de 1 M€, mais elle devrait être à terme source d'économies pour notre SCPI. Nous prenons acte d'une part de la poursuite du programme des cessions, et d'autre part de la distribution de plus-values de 1 € maximum par part proposée. Au regard de la réserve de plus-values constituée (0,9 € par part au 31 décembre 2021), pour atteindre 1 € il faudra donc céder d'autres actifs en plus-value.

Côté investissement, notre SCPI a étoffé sa diversification européenne en possédant désormais une participation de 13% dans une SCI détenant deux immeubles de bureaux en Allemagne (Cologne et Brême). Cet investissement a été réalisé conjointement avec d'autres fonds immobiliers grand public gérés par AEW.

Nous avons pris note de cette acquisition répondant aux standards internationaux avec des locataires de qualité et un rendement légèrement dilutif pour notre société, mais nous apportant une bonne diversification géographique couplée à un patrimoine rénové récemment avec des normes environnementales élevées.

Les caractéristiques détaillées de cet investissement nous ont été présentées par la Société de gestion. Le conseil a rappelé à la société de gestion son attachement à la politique suivie jusqu'ici par FRUCTIREGIONS EUROPE qui donne une large place aux actifs de bureaux dans les principales métropoles régionales, ainsi qu'à son ouverture sur l'Europe.

Le Conseil de surveillance note qu'au 31 décembre 2021, FRUCTIREGIONS EUROPE est en situation de surinvestissement à hauteur de 1,4 M€, ce qui signifie que la collecte de l'année 2021 a été intégralement investie.

A la clôture de l'exercice, notre SCPI est engagée sur un emprunt bancaire de 5 M€, contre 15 M€ en début d'exercice et pour un maximum possible de 50,5 M€.

Sur ce sujet, il nous est proposé en douzième résolution ordinaire de porter la limite maximale de l'emprunt à 25% de la valeur de réalisation, soit 64,9 M€ sur la base de la valeur 2021. Cela nous semble opportun pour profiter d'opportunités éventuelles compte tenu du contexte de taux d'intérêt encore bas. Etant bien sûr entendu qu'il s'agit d'une possibilité et non d'un objectif à terme, et que votre Conseil de surveillance restera très attentif aux emprunts souscrits et aux investissements correspondants.

## VALEURS DU PATRIMOINE

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 22 mars 2022, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2021 par Cushman et Wakefield ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de gestion, servant, à compter de leur publication, de valeurs de référence pour la détermination du prix de souscription.

Nous relevons que les valeurs de réalisation et de reconstitution, au 31 décembre 2021, sont en diminution, s'établissant respectivement par part à 196,41€ (- 0,8% par rapport au 31/12/2020) et 226,27 € (- 1% par rapport au 31/12/2020).

Cette diminution s'explique principalement par la contraction de notre patrimoine en matière de valorisation. Il a diminué en 2021, selon l'expertise, de 0,6% à périmètre constant. Au 31 décembre 2021 il représente près de 254 M€ (soit - 1,9 M€ par rapport à 2020).

Les actifs de bureaux et les locaux d'activités sont globalement restés quasiment stables. Les actifs de commerce enregistrent quant à eux une baisse significative de 6,6% à périmètre constant, encore impactés par les effets sur les loyers des incertitudes fin 2021 sur l'évolution de la situation sanitaire.

## 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 8 000 m<sup>2</sup> qui ont été loués, soit 7% de la surface totale. Le différentiel négatif de 241 m<sup>2</sup> entre libérations et locations, très modéré, n'est toutefois pas en notre faveur.

En moyenne annuelle, nous constatons une diminution du taux d'occupation financier. Sur l'année 2021 il s'établit ainsi à 89,11% contre 89,78% en 2020.

Il est cependant supérieur au niveau de 2019, à 88,63%. Nous continuons de suivre les efforts entrepris par la Société de gestion en vue de l'améliorer pour au moins revenir au niveau de 2018 (91%).

Néanmoins, les effets de la pandémie ont été nettement moins sensibles en 2021 qu'en 2020. Au final, les mesures d'accompagnement des locataires commerces (abandons ou allègements de loyers), de l'ordre de 0,86 M€, ont été nettement inférieures aux premières prévisions.

Ce montant est certes significatif mais il s'est avéré nécessaire pour soutenir nos locataires en difficulté et consolider ainsi nos sources de revenus locatifs. A noter qu'une partie de l'effort consenti peut être remboursé au prorata des parts par l'intermédiaire d'un crédit d'impôt sur les revenus fonciers 2021 égal à 0,02 € par part.

Pour ce qui concerne les bureaux, ce sont uniquement des

demandes de fractionnements de loyers qui ont été sollicités. Cela a permis une reprise nette sur les créances douteuses de 54 K€ en 2021, contre une charge nette de 526 K€ supportée sur l'exercice 2020.

Le Conseil de Surveillance a délibéré sur l'ensemble des questions évoquées ci-dessus et a procédé à de larges échanges avec la Société de gestion.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, des travaux d'entretien représentant la somme de 585 K€ ont été réalisés, contre 217 K€ au total en 2020.

AEW a provisionné au titre de la provision pour gros entretien une somme cumulée de 1 256 960 € (904 280 € au 31 décembre 2020), et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir nos actifs dans de bonnes conditions et sur la durée.

## RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Les comptes sociaux de FRUCTIREGIONS EUROPE qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont été examinés comme les années précédentes par votre conseil.

Le résultat de notre SCPI s'élève à 11 225 411 € contre 11 561 111 € en 2020, soit une contraction mesurée de 336 K€. Par part, le résultat diminue de 9,52 € à 8,96 €.

Globalement, l'augmentation des loyers dans les SCI (participations) de 329 K€ a été obérée par une hausse des charges d'entretien et des charges d'exploitation de 938 K€. La distribution a été arrêtée à 10,00 € par part, incluant une distribution de plus-value de 1,00 €, contre 11,5 € en 2020, incluant une distribution de plus-value de 2,50 €. La distribution du résultat courant, soit 9 € hors plus-value distribuée, est donc identique à celle de 2020 et 2019.

En tenant compte de cette distribution par part, le taux de distribution 2021 (calculé à partir du rapport entre la distribution brute et le prix acheteur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année) s'élève à 4,33 %.

A noter à partir de 2021, l'introduction de la notion de distribution brute en tant que calcul de place, et qui sert dorénavant de base pour l'expression du taux de distribution (rendement) de notre SCPI.

La distribution brute additionne la distribution que nous avons effectivement perçue avec la fiscalité payée par la SCPI pour notre compte. Ainsi, sur l'exercice 2021, FRUCTIREGIONS EUROPE a acquitté pour notre compte un impôt sur les revenus fonciers espagnols et allemands de 0,10 € par part, soit une distribution brute pour l'exercice de 10,10 € (10 € + 0,10 €).

A noter que nous avons conforté les réserves (report à nouveau) qui sont passées de 5 596 924 € à 5 855 906 € entre le début et la fin de l'exercice. Elles représentent 6 mois de distribution.

En l'état actuel des prévisions de résultat, la distribution 2022 devrait rester stable.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion

immobilière et administrative de notre société a atteint 1 439 406 € H.T, 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.

Lors de l'Assemblée Générale annuelle de juin 2021, vous avez renouvelé 6 membres de votre Conseil de surveillance pour des mandats de trois ans. Les membres élus vous remercient pour votre confiance.

Lors de la première réunion de ce nouveau conseil, en novembre 2021, Monsieur Jean-Philippe RICHON a été renouvelé dans ses fonctions de Président.

Il convient de relever que les mandats des 5 membres du Conseil de surveillance suivants arrivent à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2021 : Messieurs, Serge BLANC, Gilles DEVALS, Philippe GEYER D'EUGNY, Alain LANCON et Patrick SCHARTZ.

4 membres sortants ont fait part de leur souhait de se représenter. Nous vous recommandons leur renouvellement. La Société de gestion a par ailleurs enregistré la candidature d'un autre associé.

Nous vous précisons que 5 postes sont à pourvoir.

**A la date de rédaction du présent rapport, les mesures de restrictions de déplacements et de réunions ne sont plus en vigueur. Dès lors notre Assemblée Générale de juin devrait se tenir en présentiel.**

**Nous vous recommandons toutefois d'être particulièrement attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale qui seront explicitées dans votre convocation.**

**Quoi qu'il en soit, 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 vous invitons à approuver toutes les résolutions ordinaires qui vous sont proposées.**

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

# Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier FRUCTIREGIONS 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 FRUCTIREGIONS EUROPE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

#### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits. C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 7 juin 2022,  
Le Commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
Virginie GAITTE**

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

### 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 estimé 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 A 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 2021, cette commission s'élève à 1 592 621 €.
- 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 2021, cette commission s'élève à 1 439 406 €.
- 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 2021, cette commission s'élève à 92 500 €.
- 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 2021.

**Paris-La Défense, le 7 juin 2022,  
Le Commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
Virginie GAITTE**



Cologne (Allemagne)



MASSY (91) - Immeuble Hélios

# L'Assemblée Générale Ordinaire

du 23 juin 2022

## 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 2021.
- 2 Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
- 3 Prélèvement sur la prime d'émission.
- 4 Distribution au titre des plus-values immobilières.
- 5 Lecture du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier et approbation des dites conventions ;
- 6 Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 7 Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 8 Présentation de la valeur de reconstitution, déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 9 Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2021.
- 10 Quitus à la Société de gestion.
- 11 Nomination de membres du Conseil de surveillance.
- 12 Autorisation de recourir à l'emprunt
- 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 2021.

### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 11 225 411,40 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 5 596 923,55 euros, et de l'affectation de la prime d'émission de 308 260,14 euros conformément à l'article 8 des statuts, forme un résultat distribuable de 17 130 595,09 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- A la distribution d'un dividende, une somme de : 11 274 689,25 euros ;
- Au report à nouveau, une somme de : 5 855 905,84 euros.

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

### 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 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2022, d'un montant de 4,43 euros par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31/12/2021.

### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de répartir entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 1 euro maximum par part en pleine jouissance, prélevé sur le compte plus-values.

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.

Cette distribution sera versée, 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, sauf disposition contraire prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de gestion.

Cette distribution sera mise en paiement au cours du deuxième semestre 2022.

### Cinquième 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.

### Sixième 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 248 040 767 euros, soit 187,73 euros pour une part.

### Septième 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 259 510 925 euros, soit 196,41 euros 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 reconstitution qui ressort à 298 969 912 euros, soit 226,27 euros pour une part.

### Neuvième 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 2021 à la somme de 202 154 310 euros.

### Dixième 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 2021. En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

### Onzième 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 2024, les 5 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non élu
M. Serge BLANC (R)			
M. Gilles DEVALS (R)			
M. Alain LANCON (R)			
M. Patrick SCHATZ (R)			
Mme Estelle SELIG (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.

### Douzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la Société de gestion à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale de la SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE.

Par ailleurs, la Société de gestion est autorisée à octroyer toutes suretés et garanties sur les actifs de la SCPI et à souscrire tous contrats de couverture de taux au bénéfice des banques prêteuses.

Cette autorisation demeure valable jusqu'à décision contraire.

### 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 :**  
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 SCPI n°21-21 en date du 28/12/2021.



**Société de gestion de portefeuille**  
SAS au capital de 828 510 euros  
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 :**  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03  
[service-clients@eu.aew.com](mailto:service-clients@eu.aew.com)  
[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

*Signatory of:*

