



RAPPORT ANNUEL
2020

FRUCTIREGIONS EUROPE

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS

Madame Isabelle ROSSIGNOL
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 Gilles DEVALS
Monsieur Philippe GEYER D'EUGNY
Monsieur Patrick JEAN
Monsieur Jérôme JUDLIN
Monsieur Olivier KIMMEL
Monsieur Alain LANCON
Monsieur Bruno NEREGOWSKI
Monsieur Patrice PERNOT
Monsieur Richard VEBER
ALCYON représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE
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

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

04

- Éditorial
- Les données essentielles au 31 décembre 2020
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

29

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

LES AUTRES INFORMATIONS

45

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM

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

48

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

49

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

54

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

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 15 JUIN 2021

59

- 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 2020.

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire d'un impact violent et sans précédent dans l'histoire moderne, et aux multiples répercussions qui ont transformé profondément les quotidiens professionnels et personnels.

Dans un contexte très incertain, les collaborateurs d'AEW ont continué à travailler avec professionnalisme et engagement, essentiellement à distance et dans des conditions plus difficiles, pour assurer la continuité de la gestion de votre SCPI.

Par ailleurs, afin de simplifier et clarifier la présentation du groupe AEW auprès de tous ses clients et partenaires, et dans une logique de cohérence avec ses activités dans le monde, notre société de gestion, AEW Ciloger, a changé de nom en mars 2021 pour s'appeler « AEW ».

Cette évolution, sans aucune incidence sur la gestion et la liquidation de votre SCPI, ne porte que sur la dénomination sociale, et n'implique aucun changement dans les autres mentions légales, la gouvernance, et la structure de l'actionariat.

AEW reste par ailleurs organisée en France autour de ses deux activités, les fonds destinés à la clientèle Grand Public et les solutions destinées à la clientèle Institutionnelle.

■ L'économie française s'est contractée de -8,2% en 2020 et devrait rebondir de +5% en 2021 à date. Après un fort rebond estival, où les ventes ont retrouvé des niveaux de pré-confinement, elles ont de nouveau diminué fin 2020 en raison des nouvelles mesures restrictives et de la chute du tourisme. Au total, les ventes du commerce de détail ont baissé de -4,7% en 2020, selon la Banque de France. Parallèlement, l'inflation a continué de diminuer en raison d'une baisse de la demande et a atteint 0,5% en fin d'année 2020.

Les PIB de la plupart des pays Européens ont été marqués négativement par la crise de la Covid-19, malgré un rebond pendant la période estivale et le chômage en zone euro a augmenté de 40 points de base en 2020 atteignant 8,0%, malgré les mesures de chômage partiel. Le fort rebond attendu en 2021 sera conditionné par la réussite des campagnes de vaccination.

Afin de soutenir les économies européennes, la BCE s'est engagée dans un plan sans précédent de 750 Mds€ intitulé «Next Generation EU» (NGEU).

L'inflation devrait légèrement augmenter en 2021 en raison de la hausse des prix de l'énergie, mais les faibles perspectives de croissance laissent supposer que la BCE devrait, à moyen terme, garder une politique de taux bas pour plus longtemps.

■ En France, la baisse des volumes d'investissement en immobilier d'entreprises s'est confirmée en 2020 avec 31,4 Mds€ investis en France, soit une baisse de 32% par rapport à 2019, liée pour grande part à la difficulté de visiter les actifs, notamment pour les investisseurs étrangers.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée avec près de 16 Mds€ investis avoisinant 60% des volumes. Compte tenu du contexte, les investisseurs ont été plus prudents quant à la qualité des locataires et la durée des baux. Ils ont ainsi privilégié des actifs aux meilleurs emplacements avec des locataires de qualité et peu de travaux à réaliser (actifs dits « Core »), ou des actifs également bien situés mais avec un rendement un peu moins sécurisé en contrepartie d'une hausse potentielle de valeur (actifs dits « Core + »).

Une dizaine de transactions de plus de 300 M€ ont été recensées en 2020 avec notamment, en fin d'année, la cession du Siège ENGIE à Swiss Life pour 1 Md€.

Les taux de rendement des meilleurs bureaux se sont compressés à 2,75% dans Paris Quartier Central des Affaires (QCA), contre 3,50% à 4,65% à la Défense, en 2^{ème} couronne parisienne et en régions.

La prime de risque immobilière bureaux à Paris QCA (différence entre taux de rendement immobilier et obligataire sans risque) demeure significative à près de 300 points de base (par rapport à une moyenne 10 ans de 200 pbb), ce qui explique le maintien de l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier.

En régions, le taux de rendement s'élève en moyenne à 4,28%, avec le taux le plus élevé à Nice (4,75%), puis Toulouse et Bordeaux (4,50%), suivi de Marseille (4,30%) et de Lille (4,15%). Lyon enregistre le taux de rendement le plus bas (3,50%).

La demande placée de bureaux en Île-de-France atteint 1,3 million de m² en 2020, soit une baisse de 45% par rapport à la même période en 2019, reflet de l'attentisme des entreprises.

Les valeurs locatives prime ont augmenté de 880 €/m²/an à 930 €/m²/an à Paris QCA par rapport à 2019. Si elles demeurent stables sur un an dans les marchés de bureaux de première et deuxième couronnes et du Croissant Ouest, le secteur de La Défense enregistre une baisse de 550 €/m²/an à 520 €/m²/an. En régions, les valeurs locatives sont également restées stables, sauf à Lille où elles ont légèrement augmenté.

Malgré la stabilité affichée des loyers, les négociations en cours ajusteront à la baisse les loyers économiques de certains actifs. Ainsi, les propriétaires continuent d'accroître les mesures d'accompagnement, pour atteindre en moyenne 21,3% du loyer facial en Île-de-France pour les surfaces supérieures à 1 000 m².

■ Environ 3 Mds€ ont été investis en logistique en France en 2020. Ce secteur a continué d'être porté par l'intérêt croissant des investisseurs pour une classe d'actif bénéficiant d'un manque d'offre, accentué par un contexte de croissance des ventes en ligne.

■ Le commerce a quant à lui capté près de 4,6 Mds€ d'investissements en 2020, soit une baisse de 37% par rapport à 2019, avec des volumes gonflés par la cession par Unibail-Rodamco-Westfield de parts d'un portefeuille de cinq centres commerciaux pour plus d'1 Md€.

Les investisseurs sont restés sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés. En effet, ce sont les commerces de pieds d'immeubles qui ont constitué presque la moitié des volumes, avec des actifs situés notamment sur les artères « prime ».

Les taux de rendement « prime » des commerces de pieds d'immeuble en régions se sont légèrement décompressés pour atteindre 3,25%. À Paris, le même phénomène s'est observé, avec un taux qui a atteint 3,10%.

Les murs de commerces alimentaires ont continué de connaître un intérêt croissant de la part des investisseurs au 4^{ème} trimestre 2020, expliquant ainsi la stabilité des taux de rendements des supermarchés à 4,00%. Les centres commerciaux ont été les formats les plus impactés, la fréquentation ayant chuté de 28% entre janvier et décembre 2020 et de 40% entre janvier et février 2021.

Conséquence des baisses de fréquentation et d'une activité de prise à bail atone, en raison de l'attente des enseignes, la pression à la baisse des valeurs locatives s'est fait ressentir notamment sur les commerces de pied d'immeuble et les centres commerciaux, mais également du côté des nouvelles ouvertures, les enseignes étant en position attentiste.

Les valeurs locatives prime des retails parks, quant à elles, se sont montrées plus résilientes, car moins anxiogènes (on y accède facilement en voiture et on y fait son shopping à l'air libre) avec une fréquentation relativement stable dans les meilleurs sites en périphérie. Ce format de distribution est aujourd'hui plébiscité tant par les consommateurs que les enseignes, et il bénéficie toujours de l'intérêt des investisseurs.

A noter que l'indice des loyers commerciaux (ILC) a baissé en 2020 à 0,2% mais devrait retrouver un niveau d'avant crise en 2022 à 1,4%. Certains centres-villes (Paris, Bordeaux, Lyon, Lille, Marseille et Nantes) souffrent des mêmes maux : absence des touristes, salariés astreints au télétravail, fermetures administratives des restaurants, lieux culturels et autres lieux de socialisation, bouleversement des habitudes de consommation, tandis que l'activité de certains centres-villes de villes moyennes se redresse.

Et plus encore que les parcs d'activités commerciales, qui résistent, comme évoqué plus haut, les commerces de proximité des zones résidentielles surperforment.

Le contraste est également saisissant entre la restauration, l'habillement et la beauté, qui souffrent particulièrement, et l'alimentaire, l'équipement de la maison et l'informatique qui sont en plein boom.

Après des années de croissance, le taux de pénétration du e-commerce devrait légèrement baisser en 2021. Toutefois, même si les vaccins devraient permettre aux consommateurs de retourner dans les magasins physiques, ce taux de pénétration ne devrait pas diminuer au point de revenir aux niveaux pré-Covid.

A cet égard, les confinements et les fermetures de magasin ont affecté les valeurs locatives dites « prime » en Europe à hauteur de -16 à -20% respectivement pour les pieds d'immeuble et les centres commerciaux. Mais nous nous attendons, une fois les mesures de restriction levées, à une stabilisation des loyers faciaux prime et à une amélioration de la solvabilité des locataires.

D'autant que les ventes au détail devraient rebondir en Europe de plus de 4% par an sur la période 2021-2022, portées par la demande latente des consommateurs. Cela laisse espérer que le pire est passé pour les détaillants et les investisseurs, même si le rythme de reprise sera lié à celui de la vaccination.

La levée des restrictions déjà amorcée dans certains pays et attendue à partir de mai 2021 en France, laisse entrevoir une reprise de la fréquentation dans les centres commerciaux et les retail parks, à l'image de ce qui a été observé entre les périodes de confinement en 2020.

Les investisseurs en immobilier coté en Europe ont d'ailleurs réévalué les prix des foncières Commerce sur les 6 derniers mois, avec une décote de 16% par rapport à la valeur d'actif net, soit un niveau comparable à celui des foncières de bureaux. Les investisseurs restent prudents mais leur sentiment s'améliore, ce qui laisse à penser que le pire est passé pour le commerce.

Enfin, le plafonnement des taux obligataires plus bas plus long-temps devrait limiter les hausses additionnelles de taux par rapport aux corrections déjà actées en 2020.

Quoi qu'il en soit, les enseignes sont en mouvement. Certaines disparaissent quand de nouvelles viennent prendre leur place et nombreuses sont celles qui adaptent en ce moment leurs concepts de vente et leur format, parfois en diminuant leur surface de vente pour laisser davantage d'espace à la logistique. En ce début d'année, nous signons de nouvelles prises à bail, et constatons que la possibilité de faire du click and collect compte de plus en plus dans la valeur locative.

■ Au vu du contexte de pandémie de l'année 2020, du confinement des réseaux de distribution et des mesures d'aménagements des loyers commerciaux, c'est sans surprise que la collecte nette des SCPI s'est contractée de 30% par rapport à 2019. Toutefois, reflet de leur solidité et de leur attractivité persistante, les SCPI ont finalement collecté 6 Mds€, faisant de 2020 la 3^{ème} plus forte collecte de leur histoire.

Après un premier trimestre dans la droite ligne de 2019 (2,6 Mds€), le second trimestre a pâti du confinement (876 M€), le troisième a fait preuve d'une reprise prudente (1 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (1,5 Md€).

Les SCPI de bureaux avec 3 Mds€, dominent encore largement la collecte (50% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1,5 Md€ (25%), les SCPI spécialisées pour 1 Md€ (16%), et les SCPI de commerces pour 245 M€ (4%). Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 170 M€, dont la moitié concerne des SCPI non fiscales, en progression de 9% par rapport à 2019.

Avec un total de 1,25 Md€ échangé, le marché secondaire connaît une nette évolution positive de 25% par rapport à 2019. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,8% et un nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année de 0,15% de la capitalisation (0,12% en 2019).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2020 atteint 71 Mds€, en augmentation de 9% par rapport au début de l'année.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2 Mds€ en 2020 après 2,8 Mds€ en 2019 (-30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 20 Mds€ (+8%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) est de 91 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé 8,4 Mds€ d'acquisitions en 2020 (9,2 Mds€ en 2019). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (65%), les locaux commerciaux (15%), la santé et les résidences services (8%), la logistique (5%) et l'hôtellerie (4%). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'étranger à 40% (dont 14% en Allemagne), l'Ile-de-France à 38% et les régions à 22%.

Les arbitrages représentent 1,2 Md€ et concernent à près de 80% des bureaux, essentiellement en Ile-de-France.

Concernant FRUCTIREGIONS EUROPE :

■ **Tournant majeur dans l'histoire de la SCPI, l'assemblée générale du 15 janvier 2020 a approuvé la transformation de SCPI à capital fixe en SCPI à capital variable. L'ouverture du capital sous la forme de SCPI à capital variable, qui implique notamment des nouvelles modalités d'achat et de vente de parts, est effective depuis le 1^{er} juin 2020.**

Dans ce cadre, les capitaux collectés ont augmenté de 3%, représentant un montant de souscriptions net de 6,3 M€. Le prix de souscription, fixé à 233,00 € à compter du 1^{er} juin 2020, n'a pas été modifié durant l'exercice.

■ Si aucun investissement immobilier n'a été finalisé en 2020, AEW a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie de FRUCTIREGIONS EUROPE.

Ainsi, la diversification européenne sera renforcée avec une seconde acquisition en zone euro, consistant dans une participation de 9 M€ dans une SCI (quote-part de 13%), détenant un immeuble de bureaux dans l'un des principaux quartiers d'affaires de Cologne (Allemagne). Le transfert de propriété sera effectif le 1^{er} janvier 2021.

À la clôture de l'exercice FRUCTIREGIONS EUROPE présente un surinvestissement de 14,2 M€.

■ D'une superficie de 113 000 m², le patrimoine de votre SCPI rassemble désormais 160 locataires localisés sur 60 sites. Il est composé à 85% d'immeubles de bureaux, et est localisé à 95% en France et à 5% en zone euro (Espagne).

■ L'estimation totale du patrimoine immobilier (détenue directe et indirecte) est de 255,8 M€, en contraction contenue à périmètre constant de 2,3%. A cet égard, les actifs de bureaux ont été des facteurs de résistance.

La valorisation globale hors droits du patrimoine est supérieure de 5% à son prix de revient.

■ L'impact de la crise sanitaire a été modéré sur les taux d'occupation. En moyenne sur l'année, le taux d'occupation financier augmente à 89,8% contre 88,6% l'année précédente.

Le résultat de FRUCTIREGIONS EUROPE est en nette progression de 955 K€ (+9%) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 11 561 111 €. Les loyers et les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 5% (+ 788 K€), compte tenu des investissements en bureaux réalisés au second semestre 2019 et d'une meilleure occupation en moyenne du patrimoine sur l'exercice. Toutefois, les provisions pour créances douteuses, liées essentiellement aux accompagnements de loyers dans le cadre de la crise sanitaire, représentent une charge nette supplémentaire de 509 K€ par rapport à 2019.

Pour un associé présent au 1^{er} janvier 2020, le montant distribué en 2020 s'élève à 11,50 € par part, soit + 13% par rapport à 2019. Il intègre, outre la distribution du revenu courant, des prélèvements prévus de 2,50 € sur la réserve de plus-values. Le report à nouveau (réserves) est à 4,47 € par part et représente, en fin d'exercice, 5,6 mois de distribution courante.

Le taux de distribution 2020 s'établit à 4,88% (hors éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers espagnols), 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 (OAT 10 ans), avoisine 5,1% en fin d'exercice.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de FRUCTIREGIONS EUROPE, s'établissent à 5,58% sur dix ans et 7,32% sur quinze ans, en très bonne place par rapport aux autres typologies courantes de placements (Actions françaises, Foncières cotées, SCPI d'immobilier d'entreprise et de bureaux, Obligations, Or et Livret A).

Sur 10 ans, seules les Actions françaises affichent une performance supérieure, et sur 20 ans votre SCPI n'est dépassée que par les Foncières cotées, avec des volatilités beaucoup plus élevées.

Face à une année 2021 qui s'annonce elle aussi difficile, nos gérants poursuivront leur objectif de maintien des taux d'occupation, en conservant une attitude pragmatique à l'égard des locataires et en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

FRUCTIREGIONS EUROPE dispose d'un socle de résistance, avec un patrimoine réparti à 85% en immeubles de bureaux, et près de 90% de ses loyers qui sont issus de bureaux, du secteur alimentaire ou de logistique.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué d'AEW



LES DONNÉES ESSENTIELLES

au 31 décembre 2020

Chiffres clés

Année de création
1995

Terme statutaire
2094

Nombre d'associés
5 853

Nombre de parts
1 252 308

Capital social
191 603 124 euros

Capitaux propres
235 985 917 euros

Capitaux collectés
247 133 694 euros

Prix de souscription de la part
(à compter du 1^{er} juin 2020)
233,00 euros

Capitalisation au prix de souscription
291 787 764 euros

Valeur de retrait de la part
215,46 euros

Parts en attente de retrait
Néant

Patrimoine

Nombre d'immeubles
60

Nombre de baux
160 (dont 157 en France)

Surface
113 264 m²

Taux moyen annuel
d'occupation financier
89,78%

Taux d'occupation financier
4^{ème} trimestre 2020
88,84%

Taux moyen annuel
d'occupation physique
88,94%

Taux d'occupation physique
au 31/12/20
87,14%

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière en 2020	19 303 260 €
dont loyers :	14 653 017 €
dont produits des participations contrôlées :	825 826 €
Résultat de l'exercice (calculé sur un nombre de parts corrigé)	11 561 111 € soit 9,52 euros par part
Revenu distribué (pour une part en jouissance au 1 ^{er} janvier 2020)	10 921 196 € soit 9,00 euros par part
Plus-value sur cessions d'immeubles distribuée	2,50 euros par part

Indicateurs de performance

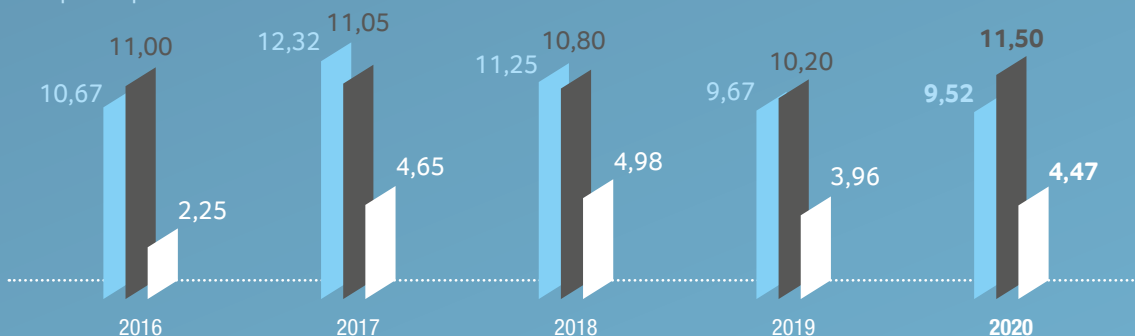
Taux de rentabilité interne		Taux de distribution/ valeur de marché 2020	Variation du prix acquéreur moyen 2020
5 ans (2015-2020)	10 ans (2010-2020)	4,88%	1,25%
5,50%	5,58%		
15 ans (2005-2020)	20 ans (2000-2020)	Moyenne nationale 2020 SCPI dominante Bureaux 4,04%	Moyenne nationale 2020 SCPI dominante Bureaux 1,40%
4,90%	7,32%	Moyenne nationale 2020 SCPI Immobilier d'entreprise 4,18%	Moyenne nationale 2020 SCPI Immobilier d'entreprise 1,12%

Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2020/2019
Valeur comptable	235 985 917	188,44	-0,98%
Valeur vénale / expertise	255 752 304	204,22	-0,94%
Valeur de réalisation	247 951 243	198,00	-3,34%
Valeur de reconstitution	286 353 406	228,66	-3,22%

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.

■ Résultat
■ Dividende
■ Report à nouveau

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 noter que FRUCTIREGIONS EUROPE a la possibilité, à titre accessoire, 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 représenté par :

- des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par FRUCTIREGIONS EUROPE dans la limite de 17% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier ;
- des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées par FRUCTIREGIONS EUROPE dans la limite de 3% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier ;

La suppression de la limite de détention fixée à 17% de la valeur vénale du patrimoine pour les parts de SCI contrôlées, et une limite fixée à 5% au lieu de 3% pour les SCI non contrôlées, sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 juin 2021. Ceci afin de pouvoir saisir des opportunités d'investissements qui auront pour but d'amplifier la diversification immobilière et de satisfaire l'emploi des fonds collectés. Etant 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.

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).



Répartition du patrimoine

Le patrimoine de FRUCTIREGIONS EUROPE se compose au 31 décembre 2020 de 60 immeubles pour une superficie de 113 264 m², localisés en valeur vénale à 31% en région parisienne, 64% en province et 5% en Espagne.

Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 85%, de murs de commerces à hauteur de 11%, de locaux d'activités à hauteur de 2%, de locaux logistiques à hauteur de 1% et de parkings pour 1%.

Toujours en valeur vénale, FRUCTIREGIONS détient des immeubles en direct (93%) et une immobilisation financière contrôlée (détention indirecte pour 7%).

Économique en % de la valeur vénale



- Bureaux
- Commerces
- Activités
- Logistique
- Parkings

Géographique en % de la valeur vénale



- Province
- Ile-de-France (hors Paris)
- Zone Euro - Espagne

Évolution du patrimoine

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

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (en M€)

	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12
2016	16,62	10,37	-10,63
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
Total	29,46	88,83	

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.

Si aucune cession n'a été réalisée en 2020, le maintien de contacts d'opportunité a été poursuivi, et des arbitrages devraient être réalisés en 2021.

Au 31 décembre 2020, compte tenu du montant de plus-values distribué en 2020, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 3 948 003 € (7 608 334 € fin 2019), soit 3,15 € par part créée.

Investissements

Au 1^{er} janvier 2020, FRUCTIREGIONS EUROPE présentait un surinvestissement de 7 030 711 €.

Si aucun investissement immobilier n'a été finalisé durant l'exercice, en liaison avec les arbitrages réalisés, l'augmentation du capital et le recours éventuel aux possibilités d'emprunt autorisées par l'Assemblée générale, AEW a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie de FRUCTIREGIONS EUROPE, de nature à renouveler le patrimoine de la SCPI sur des emplacements à potentiel avec des locataires à la signature confirmée.

Une participation de 13% dans une SCI, détenant un immeuble de bureaux dans l'un des principaux quartiers d'affaires de Cologne (Allemagne), a été réalisée durant l'exercice. Le transfert de propriété de l'immeuble sera effectif le 1^{er} janvier 2021. Cette acquisition, évaluée à 9 M€ pour FRUCTIREGIONS EUROPE, représentera sa seconde opération de diversification européenne.



L'emploi des fonds

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
FONDS COLLECTÉS	239 478 604	6 265 370	245 743 974
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	7 608 334	- 3 660 332	3 948 003
+ Divers (CC)	-	-	-
- Commissions de souscription	- 11 893 966	- 936 670	- 12 830 637
- Achat d'immeubles	- 222 585 436	406 914	- 222 178 522
- Immo en cours	-	- 644 529	- 644 529
- Titres de participation contrôlées	- 19 649 495	- 8 970 000	- 28 619 495
+ Vente d'immeubles	6 852 408	-	6 852 408
- Frais d'acquisition	- 7 976 138	-	- 7 976 138
- Divers ⁽¹⁾	1 134 978	368 814	1 503 792
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 7 030 711	- 7 170 434	- 14 201 145

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

FRUCTIREGIONS EUROPE est en fin d'exercice en situation de surinvestissement pour 14 201 145 €.

Un financement bancaire a été souscrit en 2015 auprès de la Banque Palatine et de LCL. Cet emprunt, d'une durée de 7 ans, est un crédit revolving d'un montant de 20 M€. Les tirages peuvent être d'une durée variable de 1 à 12 mois et le taux d'intérêt est l'Euribor en fonction de la durée du tirage. La marge est de 1,50% et la commission de non-utilisation est de 40%.

Un cap de couverture au taux de 1% a été conclu pour une durée de 7 ans et couvre 70% de l'emprunt. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt.

En plus de cet emprunt, la Banque Palatine a accordé une facilité de caisse de 5 M€ au taux Euribor 3 mois plus une marge de 1%.

Statutairement, l'emprunt ne peut excéder 25% du capital social, soit 48 M€ au 31 décembre 2020.

Aucun tirage supplémentaire n'a été effectué sur le crédit revolving durant l'année, qui s'élève à 15 M€ à la clôture de l'exercice.

Le montant des intérêts de l'année s'élève à 227 683 € dont 51 350 € de commission de non utilisation.

Le coût de l'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 70 286 €.

Concernant la facilité de caisse, le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 131 €.



Valeurs significatives du patrimoine

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'assemblée générale du 17 juin 2016, 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.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en direct, 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).

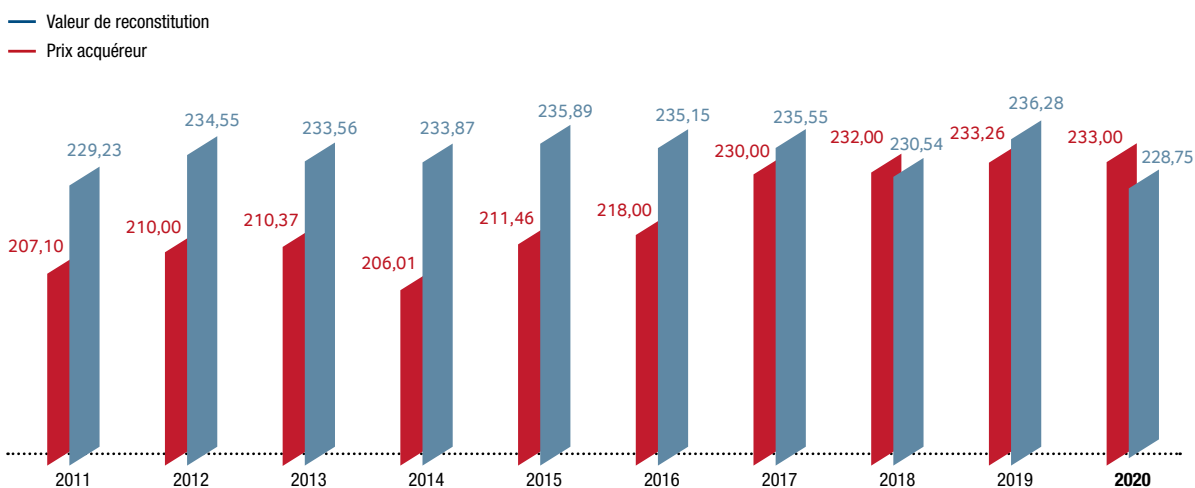
COÛT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	215 970 644
COÛT HISTORIQUE DES PARTS DE SOCIÉTÉS CONTROLÉES	28 619 495
VALEUR COMPTABLE NETTE	244 590 139
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	255 752 304

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	215 970 644		
- Provisions pour grosses réparations	- 904 280		
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	28 619 495		
- Autres éléments d'actifs	- 7 699 941	- 7 801 061	- 7 801 061
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		255 752 304	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			272 594 919
- Commission de souscription théorique			21 559 548
TOTAL GLOBAL	235 985 917	247 951 243	286 353 406
NOMBRE DE PARTS	1 252 308	1 252 308	1 252 308
TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART	188,44	198,00	228,66

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2020 (233,00 €) est supérieur de 1,9% à la valeur de reconstitution par part (228,66 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2020 (215,46 €) est supérieure de 8,8% à la valeur de réalisation par part (198,00 €).

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION ET DU PRIX DE SOUSCRIPTION PAR PART sur 10 ans (au 31/12)



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 2020

	Prix de revient au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2020 en euros	Écart Expertise/prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Variation hors droits 2020/2019 en %
Bureaux	185 408 428	199 680 000	7,70	213 797 000	203 365 000	-1,81
Commerces France	8 156 433	10 570 000	29,59	11 290 000	10 800 000	-2,13
Locaux d'activités	10 732 710	8 480 000	-20,99	9 080 000	7 960 000	6,53
Commerces Espagne	11 673 073	11 110 000	-4,82	11 220 000	11 600 000	-4,22
Total Actifs immobiliers détenus en direct	215 970 644	229 840 000	6,42	245 387 000	233 725 000	-1,66
Bureaux France	19 649 495	16 943 781	-13,77	17 790 971	18 898 746	-10,34
Bureaux Allemagne	8 970 000	8 968 524	-0,02	9 416 951	-	-
Total immobilisations financières contrôlées	28 619 495	25 912 304	-9,46	27 207 921	18 898 746	37,11
TOTAUX	244 590 139	255 752 304	4,56	272 594 921	252 623 746	1,24

État synthétique du patrimoine (suite)

au 31 décembre 2020

	Estimation hors droits au 31/12/2020 périmètre constant	Estimation hors droits au 31/12/2019 périmètre constant	Variation hors droits 2020/2019 périmètre constant
Bureaux	199 680 000	203 365 000	-1,81
Commerces France	10 570 000	10 800 000	-2,13
Locaux d'activités	8 480 000	7 960 000	6,53
Commerces Espagne	11 110 000	11 600 000	-4,22
Total Actifs immobiliers détenus en direct	229 840 000	233 725 000	-1,66
Bureaux France	16 943 781	18 898 746	-10,34
Bureaux Allemagne	-	-	
Total immobilisations financières contrôlées	16 943 781	18 898 746	-10,34
TOTAUX	246 783 781	252 623 746	-2,31

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

Au 31 décembre 2020, FRUCTIREGIONS EUROPE détient des immeubles en direct (93% de la valeur vénale) et une immobilisation financière contrôlée (détenue indirecte pour 7% de la valeur vénale).

Statutairement, les participations financières contrôlées sont limitées à 17% 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 Immobilière « TOUR PRISMA » comprenant une tour de bureaux à La Défense.
- 13% dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 7 » comprenant un immeuble de bureaux en Allemagne (Cologne) dont le transfert de propriété sera effectif le 1^{er} janvier 2021.

	SC TOUR PRISMA	SCI PC7	TOTAUX
Année d'acquisition	2018	2020	
Pourcentage de détention	9,21%	13,00%	
Localisation	Tour Prisma - La Défense	Allemagne - Cologne	
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	
Surface en m ²	2 136		2 136
Coûts d'acquisition	20 245 466	8 970 000	29 215 466
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	182 000 000	-	182 000 000
Actif net réévalué	16 943 781	8 968 524	25 912 304

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre une augmentation en valeur absolue de 1,2%, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 3,9%.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement, pour les actifs **détenus directement**, une contraction annuelle de 1,7%.

La baisse est de 2% pour les actifs à dominante bureaux ainsi que pour les commerces hexagonaux, et de 4% pour les commerces situés en Espagne. Les locaux d'activités progressent quant à eux de 7%.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier **détenu indirectement** (parts de la Société Civile Immobilière TOUR PRISMA et de PC7) s'élève à 25,9 M€. A périmètre constant (en excluant l'acquisition de la SCI PC7), il diminue de 10,3% sur l'exercice 2020.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 255,75 M€, en diminution de 2,31% à périmètre constant.

Au 31 décembre 2020, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 5% et 11% à leur prix de revient.



Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 7 actifs sur 60 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 7% de la valeur globale du patrimoine. Il est loué à plusieurs locataires.

- Autres immeubles
- Tour Prisma - La Défense (92)
- Gaïa - 1, rue Victor Basch, Massy (91)
- 20, rue de la Villette - Lyon (69)
- Hélios - 25 avenue Carnot, Massy (91)
- 1, place Ravezies et boulevard Godard - Bordeaux (33)
- Parque Comercial Galaria Calle U Salinas (Espagne)
- 18/20 La Canebière - Marseille (13)



La gestion immobilière

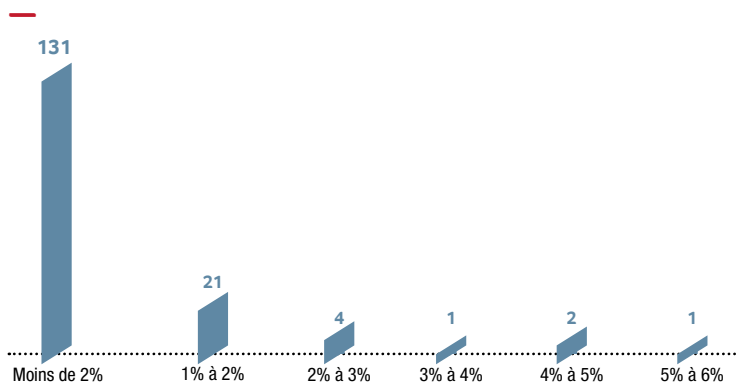
Tout au long de l'année 2020, largement marquée par la crise sanitaire, AEW a pris des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires. Parallèlement, l'activité locative est restée très active. Le taux d'occupation financier annuel, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés, s'établit à 89,78% sur l'exercice, contre 88,63% en 2019.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 15 478 842 € contre 14 690 944 € l'exercice précédent (+5%), soit + 788 €. Si les produits des SCI détenues se sont contractés de 79 K€, les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont progressé de 867 K€, compte tenu notamment de l'investissement dans les immeubles GAIA et HELIOS à Massy réalisés en 2019.

Division des risques locatifs

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

en % du montant des loyers HT facturés

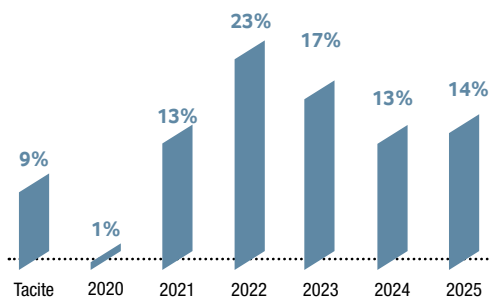


Au 31 décembre 2020, FRUCTIREGIONS EUROPE compte 160 baux (167 en 2019) : 157 en France et 3 en Espagne.

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.

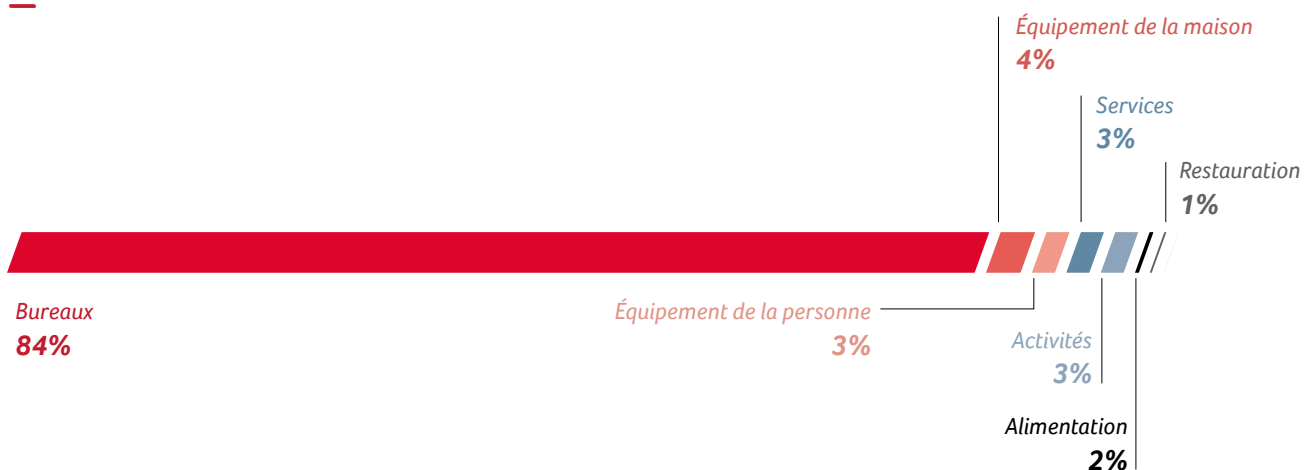
% DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES



Au 31 décembre 2020 :

- 10% des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- Un peu plus de la moitié des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2021 et 2023 ;
- 27% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2024 et 2025.

RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DES SECTEURS D'ACTIVITÉS



Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

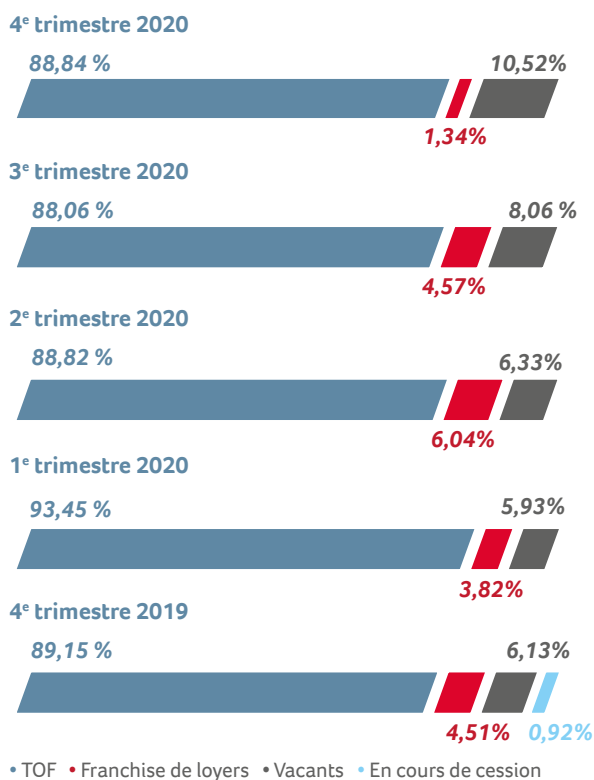
Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE s'établit à 88,84% pour le quatrième trimestre 2020, en légère diminution par rapport au quatrième trimestre 2019 (89,15%).

En revanche, le taux d'occupation financier moyen 2020 ressort à 89,78%, en progression par rapport à 2019 (88,63%). À noter que le taux d'occupation financier intègre les abandons de loyer consentis aux locataires commerces sur le 2^{ème} trimestre.

Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, s'établit quant à lui également en régression à la fin de l'exercice, à 87,14% contre 89,15% en début d'année.

Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 88,94% (90,82% en 2019).

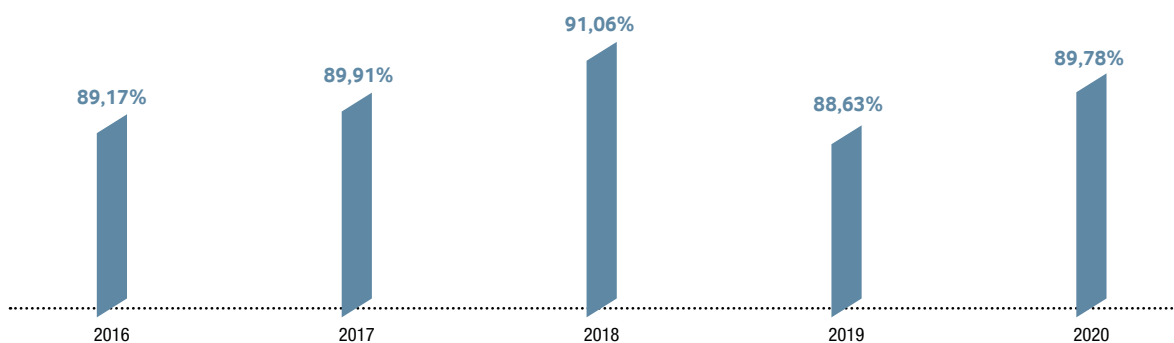
DÉCOMPOSITION DU TOF DES 5 DERNIERS TRIMESTRES (RECALCULÉS)



DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2020



ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN ANNUEL SUR 5 ANS



Locations et libérations

La surface totale gérée est restée identique à celle de 2019 (1 13 264 m²). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté de 6%.

L'activité locative de l'année 2020 fait ressortir un solde négatif de 4 779 m² entre les libérations (9 518 m²), et les relocations (4 739 m²).

Cesont 12 673 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 4 739 m² de relocations (nouveaux baux), et 7 934 m² de renouvellements de baux.

Sur l'exercice, 16 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 9 518 m² pour un total de loyers de 1,47 M€.

Les libérations sont concentrées en loyers pour un peu plus de la moitié sur trois immeubles de bureaux à Asnières-sur-Seine, Roissy et Montpellier.

Parallèlement, 11 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 4 739 m² pour un total de loyers en année pleine de 565 K€.

Les relocations sont concentrées en loyers à 40% sur deux immeubles de bureaux à Roissy et Saint-Priest.

Par ailleurs, 6 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 7 934 m² pour un total de loyers en année pleine de 985 K€.

Les renouvellements sont concentrés en loyers aux trois-quarts sur un commerce à Metz, et deux actifs de bureaux à Mérignac et Schiltigheim.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2020 s'établissent à 14 563 m², en augmentation sensible par rapport à l'année précédente (9 970 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 1,8 M€ contre 966 K€ en 2019. Ces surfaces sont concentrées sur quatre lignes qui représentent 60% de la vacance : Bussy-Saint-Georges (4 345 m²), Asnières-sur-Seine (1 976 m²), Wasquehal (1 296 m²) et Villeneuve d'Ascq (1 107 m²).

Gestion immobilière liée à la crise sanitaire

L'exercice 2020 a connu deux vagues de restrictions et fermetures liées à la crise sanitaire, au 1^{er} semestre et au 4^{ème} trimestre, qui ont impacté les locataires de FRUCTIREGIONS EUROPE.

Les gérants immobiliers d'AEW ont pris les décisions adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires, en particulier des commerçants touchés par les obligations de fermeture (suspensions temporaires de loyers et charges, reports d'échéances, voire, au cas par cas, mesures d'allègement). Ceci afin d'éviter à court terme la défaillance des entreprises saines et viables qui assurent en temps normal l'essentiel des revenus locatifs.

Sur les 160 locataires de FRUCTIREGIONS EUROPE, dont 14 de commerces, les enseignes alimentaires qui n'ont pas été contraintes de fermer à partir du 15 mars 2020 représentent 18% des loyers commerces annuels.

Une douzaine de commerçants ont demandé à bénéficier en 2020 de mesures d'abandon ou d'allègement de loyers. Toutes ces demandes ont fait l'objet d'une étude individuelle prenant en compte différents critères tels que la taille et l'activité du locataire, l'impact du confinement selon la localisation (quartier touristique, quartier de bureaux, ...).

Pour ce qui concerne les actifs de bureaux, ce sont essentiellement des reports ou des fractionnements du paiement des loyers (mensuels au lieu de trimestriels) portant sur 710 K€, qui ont été sollicités par 28 locataires (22% des locataires bureaux).

À la clôture de l'exercice :

- Concernant les accompagnements des commerçants au titre du 1^{er} semestre 2020
Compte tenu des 11 accords déjà pris, les abandons de loyers sur l'exercice sont chiffrés à 114 K€ et les allègements (réductions du loyer sur une période limitée) assortis de renouvellements ou contreparties à 117 K€.
La négociation encore en cours représente un accompagnement estimé à 80 K€.
Au global, les mesures finalisées représentent de l'ordre de 1,5% du montant des produits locatifs de FRUCTIREGIONS EUROPE comptabilisées sur 2020 (15,48 M€).

- Concernant les abandons de loyers des commerçants au titre du mois de novembre 2020
Ces abandons, qui représentent une aide pour 8 locataires, entrent dans le dispositif de la loi de finance 2021 ouvrant droit à un crédit d'impôt.
Le montant total prévisionnel est de 53 K€, soit de l'ordre de 0,3% du montant des produits locatifs de FRUCTIREGIONS EUROPE comptabilisées sur 2020.
Le crédit d'impôt total correspondant, dont les associés pourraient bénéficier sur les revenus fonciers de 2021 (déclaration 2022), est estimé à 27 K€.

Les travaux

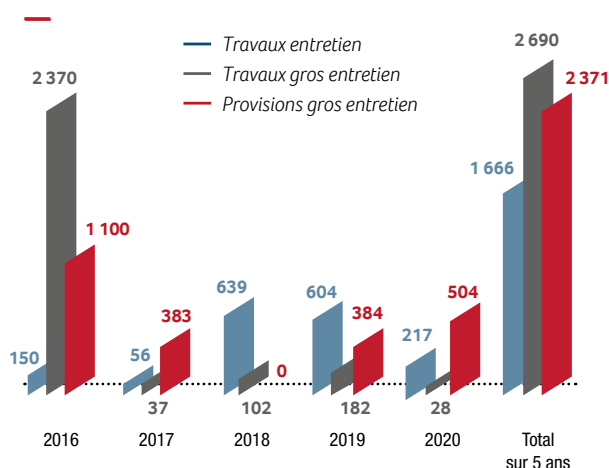
Au cours de l'année 2020, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie. Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 217 019 € en 2020 (603 760 € en 2019). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 333 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien d'un montant de 503 920 € a été passée. La provision représente ainsi au 31 décembre 2020 un montant total de 904 280 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

Les travaux de gros entretien s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 538 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 immobilisés concernent :

- Toulouse – Parc Candie : remplacement de l'étanchéité de la toiture pour 77 K€ ;
- Suresnes : remplacement de l'ascenseur et étanchéité pour 77 K€ ;
- Carquefou : remplacement des pompes à chaleur pour 68 € ;
- Boulogne-Billancourt : remplacement de l'étanchéité pour 68 K€.

Les contentieux

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 548 849 €, essentiellement liée aux accompagnements de locataires dans le cadre de la pandémie.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 22 012 €, le solde net de l'exercice 2020 est une charge de 526 838 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2020 s'élève à 1 124 112 €. L'impact net des locataires douteux au 31 décembre 2020 est de 3,61% des loyers facturés (2,89% au 31 décembre 2019).

Les principaux contentieux, qui concernent 3 locataires, représentent 1,12 M€.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de FRUCTIREGIONS EUROPE est en nette progression de 955 K€ (+9%) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 11 561 111 €. Les loyers et les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 5% (+ 788 K€), compte tenu des investissements en bureaux réalisés au second semestre 2019 et d'une meilleure occupation en moyenne du patrimoine sur l'exercice. Toutefois, les provisions nettes pour créances douteuses, liées aux accompagnements de loyers dans le cadre de la crise sanitaire, représentent une charge supplémentaire de 509 K€ par rapport à 2019.

Pour un associé présent au 1^{er} janvier 2020, le montant distribué en 2020 s'élève à 11,50 € par part, soit + 13% par rapport à 2019. Il intègre, outre la distribution du revenu courant, des prélèvements prévus de 2,50 € sur la réserve de plus-values. Le report à nouveau (réserves) est à 4,47 € par part et représente, en fin d'exercice, 5,6 mois de distribution courante. Le taux de distribution 2020 s'établit à 4,88% (hors éventuel crédit d'impôt sur les revenus fonciers espagnols), toujours notable dans l'environnement financier actuel.

Le résultat de l'année s'élève à 11 561 111 € en nette augmentation de 9% (+ 955 K€) par rapport à l'exercice précédent.

Les loyers et les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 5% (+ 788 K€) compte tenu des investissements en bureaux réalisés au second semestre 2019 et d'une meilleure occupation en moyenne du patrimoine sur l'exercice. Parallèlement, les charges d'entretien ont globalement reculé de 387 K€. Toutefois, l'exercice est impacté par des provisions nettes pour créances douteuses de 527 K€ essentiellement liées aux accompagnements de loyers dans le cadre de la crise sanitaire (soit une charge de + 509 K€ par rapport à 2019).

Afin de tenir compte du ralentissement des encaissements de loyers dû aux confinements, des mesures de soutien et des défaillances potentielles, le revenu brut trimestriel courant distribué par part a par prudence été diminué à 2,10 € pour les deux premiers trimestres, puis porté à 2,40 € pour les deux derniers trimestres (contre 2,25 € pour les trois premiers trimestres 2019 et 3,45 € pour le dernier). Par ailleurs, au titre des premier et deuxième trimestres, des prélèvements respectifs de 1,50 € et de 1,00 € par part sur la réserve des plus-values ont été mis simultanément en distribution avec le revenu courant.

Au total, le montant distribué en 2020, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier, se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 9,00 € par part,
 - et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 2,50 € (21,7% du montant distribué),
- soit un montant total distribué de 11,50 € par part (10,20 € en 2019, sans distribution de plus-value). Le revenu courant distribué (9,00 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 9,52 €. Le report à nouveau a donc été conforté d'un montant de 639 915 €.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 16 juin 2020, un prélèvement de 3,96 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise durant l'exercice (soit au total 106 484 €), afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2019. Cette modalité est utilisée afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux.

Ainsi, au 31 décembre 2020, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 5 596 924 €, soit 4,47 € par part.

Il représente à cette date une réserve de 5,6 mois de distribution courante (4,7 mois à la fin de l'année 2019) qui permet à FRUCTIREGIONS EUROPE, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Le prix d'achat moyen de la part de l'exercice, calculé sur les bases des prix constatés sur le marché secondaire organisé et du prix de souscription à compter de la transformation en capital variable, s'établit à 235,43 €, en augmentation de 1,25% par rapport à l'exercice précédent.

Au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI à dominante bureaux s'établit à 1,40%.

Le prix de souscription a été fixé à 233,00 € à compter du 1^{er} juin 2020. Il n'a pas été modifié durant l'exercice.

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année n .

Le taux de distribution 2020 de FRUCTIREGIONS EUROPE progresse à 4,88% (4,39% en 2019), l'augmentation du montant distribué sur l'exercice ayant plus que compensé l'augmentation du prix acquéreur moyen.

A l'échelon national, le taux de distribution calculé pour l'ensemble des SCPI de bureaux s'établit à 4,04%.

Le taux de distribution de FRUCTIREGIONS EUROPE demeure à souligner 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 5,20%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant -0,3% en fin d'année.

Il faut par ailleurs souligner que, dans le cas de FRUCTIREGIONS EUROPE, ce taux est calculé avant prise en compte des éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers de source espagnole, qui s'apprécie en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé.

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 2020 sur la base de la valeur de retrait, la performance de FRUCTIREGIONS EUROPE est également intéressante sur le long terme.

Les taux sont de 5,58%, 4,9% et 7,2% pour des périodes de respectivement 10 ans, 15 ans et 20 ans.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 10 ans est nettement supérieur ou égal à ceux : de l'Or (-1,60%), du Livret A (1,52%), des Obligations (2,18%), des Foncières cotées (4,57%) ou des SCPI d'immobilier d'entreprise et des SCPI de bureaux (5,03%). Seules les Actions françaises (7,9%) affichent une performance supérieure mais avec une volatilité forte.

Sur 15 ans, FRUCTIREGIONS EUROPE est dépassée par les Foncières cotées (5,6%) et l'Or (6,8%), et sur 20 ans par les foncières cotées (11,4%).

Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs. (Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution sur valeur de marché en % ⁽³⁾	Report à nouveau cumulé par part
2016	211,46	11,00	212,96	5,17%	2,25
2017	218,00	11,05	230,01	4,80%	4,65
2018	230,00	10,80	233,80	4,62%	4,98
2019	232,00	10,20	232,53	4,39%	3,96
2020	233,26	11,50	235,43	4,88%	4,47

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers

(2) Moyenne des prix de souscription/exécution d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire et secondaire pondérée par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives ou échangées sur le marché secondaire.

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

LE MARCHÉ DES PARTS

L'activité du marché primaire

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2020, les associés de FRUCTIREGIONS EUROPE ont approuvé sa transformation de SCPI à capital fixe en SCPI à capital variable. L'ouverture du capital sous la forme de SCPI à capital variable est effective depuis le 1^{er} juin 2020. Les capitaux collectés ont augmenté de 3% en 2020, représentant un montant de souscriptions net de 6,3 M€. Le prix de souscription a été fixé à 233 €, et le différé de jouissance des nouvelles parts souscrites a été fixé à cinq mois.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 janvier 2020, les associés de FRUCTIREGIONS EUROPE ont approuvé sa transformation de SCPI à capital fixe en SCPI à capital variable.

Suite à l'obtention d'un nouveau visa de l'Autorité des marchés financiers, l'ouverture du capital sous la forme de SCPI à capital variable est effective depuis le 1^{er} juin 2020.

Le prix de souscription, fixé à 233,00 € à compter du 1^{er} juin 2020, n'a pas été modifié durant l'exercice. Le délai de jouissance des nouvelles parts créées à compter de cette date a été fixé à cinq mois.

Sur l'exercice 2020, sous la forme de SCPI à capital variable, 47 917 parts ont été souscrites par 202 associés, soit une collecte brute de 11 164 661 €.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 6 265 370 €, pour 26 890 parts nouvelles.

À l'échelon national, FRUCTIREGIONS EUROPE se situe au 23^{ème} rang sur 28 des SCPI à dominante bureaux en ouverture de capital durant l'année, et représente 0,1% de la collecte globale des SCPI.

Au 31 décembre 2020, le capital social de la SCPI est de 191 603 124 €, pour un plafond statutaire fixé à 235 000 000 €.

Le capital est réparti entre 5 853 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 5,01% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 50 000 € (214 parts) au prix de souscription en vigueur.

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)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2016	Société ouverte	914 549	139 925 997	169 029 324
Au 31/12/2017	Société ouverte	1 031 334	157 794 102	195 889 874
Au 31/12/2018 ⁽¹⁾	Société ouverte	1 055 853	161 545 509	201 529 244
Au 31/12/2019	Société ouverte ⁽¹⁾	1 225 418	187 488 954	240 868 324
Au 31/12/2020⁽²⁾	Société ouverte	1 252 308	191 603 124	247 133 694

(1) La 10^{ème} augmentation de capital ouverte le 26 décembre 2018 a été clôturée le 20 décembre 2019

(2) Ouverture du capital sous la forme de SCPI à capital variable à compter du 1^{er} juin 2020.

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

	Date de création 24 octobre 1995	Capital initial 762 245,09 €	Nominal de la part 153,00 €			
En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 ⁽²⁾
2016	139 925 997	-	914 549	4 772	-	218,00
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

(1) Diminué des retraits réalisés à compter du 1^{er} juin 2020.

(2) Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession ou prix de souscription de l'augmentation de capital.

L'activité du marché secondaire

Du 1^{er} janvier 2020 au 31 mai 2020 : sous la forme de SCPI à capital fixe

Sur les cinq confrontations tenues entre le 1^{er} janvier et le 31 mai 2020, 14 177 parts ont été échangées représentant un montant de transactions 3 453 883 €. Lors de la dernière confrontation selon les modalités d'une SCPI à capital fixe, le 27 mai 2020, le prix d'exécution s'est fixé à 223,90 €, soit un prix acquéreur de 244,05 €, en progression de 5% par rapport à décembre 2019. Le nombre de parts en vente à l'issue de cette dernière confrontation représentait 0,12% des parts en circulation.

Sur les cinq confrontations tenues entre le 1^{er} janvier et le 31 mai 2020, 14 177 parts ont été échangées représentant un montant de transactions 3 453 883 €.

Ce volume des parts échangées est en nette augmentation de 156% par rapport à celui observé sur les cinq premiers mois 2019.

En matière de montant de transactions, la tendance est similaire (149%), le prix moyen d'acquisition n'ayant pas substantiellement varié.

Lors de la dernière confrontation selon les modalités d'une SCPI à capital fixe, le 27 mai 2020, le prix d'exécution s'est fixé à 223,90 €, soit un prix acquéreur de 244,05 €, en progression de 5% par rapport à décembre 2019.

À l'issue de la dernière confrontation, le nombre de parts en attente de vente s'établissait à 1 414, soit 0,12% des parts.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 82 parts ont été échangées (2 transactions) pour un montant total hors droits de 17 673 €, soit 215,52 € par part en moyenne.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2016	17 826	1,95%	112	19 200
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 01/01/2020 au 31/05/2020	14 259	1,16%	0	0

(1) Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

Du 1^{er} juin 2020 au 31 décembre 2020 : sous la forme de SCPI à capital variable

En 2020, 21 027 parts détenues par 103 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 4 899 291 € en valeur de souscription.

Signe de la confiance des associés et de la fluidité des retraits, au 31 décembre 2020, 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^{er} janvier 2020, de 1,72%.

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 1,68%, à comparer à 1,95% pour l'ensemble des SCPI à dominante bureaux à capital variable.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

En euros	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de retrait en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
Du 1/06/2020 au 31/12/2020	21 027	1,72%	0	170 783

COMPTES ANNUELS

ET ANNEXE

État du patrimoine au 31 décembre 2020

En euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019
ÉTAT DU PATRIMOINE				
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	214 280 228	229 840 000	213 635 698	233 725 000
Immobilisations en cours	1 690 416		2 097 330	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	-904 280		-572 574	
Provisions pour risques et charges	0		0	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	28 619 495	25 912 304	19 649 495	18 898 746
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
TOTAL I (Placements Immobiliers)	243 685 859	255 752 304	234 809 949	252 623 746
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	0	0	0	0
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0	0	0	0
TOTAL II (Immobilisations Financières)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
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

En euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019
ÉTAT DU PATRIMOINE				
ACTIFS D'EXPLOITATION (suite)				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 906 308	2 906 308	1 728 887	1 728 887
Autres créances	13 049 718	13 049 718	10 284 000	10 284 000
Provisions pour dépréciation des créances	-1 124 112	-1 124 112	-597 274	-597 274
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	13 545 242	13 545 242	21 418 639	21 418 639
TOTAL III	28 377 156	28 377 156	32 834 253	32 834 253
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-125 751	-125 751	-29 768	-29 768
Dettes				
Dettes financières	-18 212 674	-18 212 461	-18 273 763	-18 273 763
Dettes d'exploitation	-10 930 724	-10 930 724	-9 091 900	-9 091 900
Dettes diverses	-6 680 690	-6 680 690	-7 091 051	-7 091 051
TOTAL IV	-35 949 840	-35 949 626	-34 486 482	-34 486 482
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	29 624	29 624	204 331	204 331
Produits constatés d'avance	-258 215	-258 215	-159 715	-159 715
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	101 333	0		
TOTAL V	-127 258	-228 591	44 616	44 616
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	235 985 917		233 202 336	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽²⁾		247 951 243		251 016 133

(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.

Variation des capitaux propres au 31 décembre 2020

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation de clôture 2019	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture 2020
Capital				
Capital souscrit	161 545 509		30 057 615	191 603 124
Capital en cours de souscription	25 943 445		-25 943 445	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	39 983 735		15 546 835	55 530 570
Primes d'émission en cours de souscription	13 140 893		-13 395 635	-254 742
Prélèvements sur primes d'émission et/ou fusion	-19 870 104		-567 857	-20 437 961
Ecart de réévaluation				
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	7 608 334		-3 660 332	3 948 003
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	5 514 449	-663 925	106 484	4 957 008
Résultat en instance d'affectation	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	10 605 735	-10 605 735	11 561 111	11 561 111
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-11 269 660	11 269 660	-10 921 196	-10 921 196
TOTAL GÉNÉRAL	233 202 336	0	2 783 581	235 985 917

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2021

Le compte de résultat au 31 décembre 2020

COMPTE DE RÉSULTAT	Exercice 2020 31/12/2020	Exercice 2019 31/12/2019
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	14 653 017	13 785 882
Charges facturées	3 765 565	5 285 596
Produit des participations contrôlées	825 826	905 062
Produits annexes	58 853	171 564
Reprises de provisions pour gros entretiens	172 214	130 500
Reprises de provisions pour créances douteuses	22 012	142 245
Transfert de charges immobilières		
TOTAL I : Produits immobiliers	19 497 486	20 420 850

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)	Exercice 2020 31/12/2020	Exercice 2019 31/12/2019
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-3 765 565	-5 285 596
Travaux de gros entretiens	28 272	-181 898
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-217 019	-603 760
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-503 920	-383 574
Autres charges immobilières	-725 649	-954 197
Dépréciation des créances douteuses	-548 849	-159 794
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	-5 732 731	-7 568 819
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	13 764 755	12 852 030
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	29 768	0
Transferts de charges d'exploitation	985 186	4 406 545
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
TOTAL I : Produits d'exploitation	1 014 954	4 406 545
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-2 341 016	-4 555 210
Charges d'exploitation de la société	-463 886	-1 826 054
Diverses charges d'exploitation	-16 003	-16 016
Dotations aux provisions d'exploitation	-125 751	-29 768
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-2 946 657	-6 427 047
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-1 931 703	-2 020 501
Produits financiers		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	85 897	25 637
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	85 897	25 637
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-227 552	-251 430
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	-70 286	0
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	-297 838	-251 430
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-211 941	-225 794
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	-60 000	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	-60 000	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	-60 000	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	11 561 111	10 605 735

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.

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant par une fermeture des commerces, à l'exception des commerces de première nécessité et des restrictions des accès aux bureaux pour l'ensemble des sociétés.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au 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 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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.

FAITS SIGNIFICATIFS

Au cours de l'exercice 2020, FRUCTIREGIONS n'a cédé aucun actif.

Au cours de l'exercice 2020, FRUCTIREGIONS 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. À ce titre, en 2020 la collecte brute correspondante s'élève à 11 164 661 € 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 829 741,09 €, constatée dans les comptes de l'exercice 2020.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

La valeur vénale des immeubles locatifs

Les expertises sont effectuées une fois tous les cinq ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 23 mai 2012.

Son mandat a été renouvelé pour 5 ans lors de l'Assemblée Générale du 17 juin 2016. Au titre de l'exercice écoulé, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus et à une expertise de base pour les immeubles acquis dans l'année.

Conformément à l'avis COB-CNCC d'octobre 1995, les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

- méthode dite « par comparaison » : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.
- méthode dite « par le revenu » : elle est réalisée par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble.

La valorisation des titres de 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.
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020

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 125 751,00 € a été constatée pour cet exercice.

Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE) :

La PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires 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 RÉSULTAT**Produits de l'activité immobilière**

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance et les charges locatives et contractuelles re-facturées. 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 9 % sur le montant des loyers H.T, des produits locatifs annexes et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables (8,70% à compter du 1^{er} juillet 2020).

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 3 168,72 € sur l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui seraient 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 2020

RUBRIQUES	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	210 818 706	0	339 528	210 479 178
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	2 816 993	1 108 576	124 519	3 801 050
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	2 097 330	850 787	1 257 701	1 690 416
TOTAL	215 733 029	1 959 363	1 721 748	215 970 644

Actifs immobilisés au 31 décembre 2020

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0			0
Dépôts et cautionnements versés	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0

Ventilation des immeubles en cours 2020

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	début d'exercice 2020	acquisitions	cessions	fin d'exercice 2020
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				
Autres	2 097 330	850 787	1 257 701	1 690 416
Total	2 097 330	850 787	1 257 701	1 690 416

Immobilisations financières contrôlées – clôture au 31 décembre 2020

En euros	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	19 646 918	16 764 223	19 646 918	18 742 350
Dettes				
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	8 972 577	9 148 081	2 577	156 397
TOTAL GÉNÉRAL	28 619 495	25 912 304	19 649 495	18 898 746

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

FRUCTIREGIONS EUROPE détient 897 parts sociales dans la SCI PC7.

Le capital social de la SC TOUR PRISMA est fixé à la somme de 71 056 154 euros, il est divisé en 47 187 031 parts sociales.

Le capital social de la SCI PC7 est fixé à la somme de 6 900 000 euros, il est divisé en 6 900 parts sociales.

	SC TOUR PRISMA	SCI PC7	TOTAUX
Année d'acquisition	2018	2020	
Pourcentage de détention	9,21%	13,00%	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Tour Prisma - La Défense	Cologne	
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	
Surface en m ²	2 136		2 136
Prix d'acquisition des titres	19 649 495	8 970 000	28 619 495
Compte-courant	0	0	0
Droits d'enregistrement	595 971	0	595 971
Coûts d'acquisition	20 245 466	8 970 000	29 215 466
Actif net réévalué	16 943 781	8 968 524	25 912 304

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2020

Le détail des valeurs vénales actif par actif est fourni au seul Conseil de surveillance.

Cette information détaillée ne sera pas reprise dans le rapport annuel, car elle serait susceptible de porter préjudice à la SCPI à l'occasion d'arbitrages à venir ou d'acquisitions. Le tableau de la liste des immobilisations sera accompagné du texte ci-dessous.

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.



Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	Surfaces en m ²
Biot	6410	PA de Sophia-Antipolis - Green Side I - 400, avenue de Roumanille	PR	1 637
Marseille	13002	19/21, rue Mires et boulevard de Paris	PR	449
Marseille	13002	18/20, La Canebière	PR	2 546
Marseille	13011	Parc de la Roseraie - 16, traverse de Buzine - Bât. B1	PR	1 100
Aix-en-provence	13090	1330 av Jean Guillaibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B10	PR	1 169
Aix-en-provence	13090	1330 av Jean Guillaibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B09	PR	981
Toulouse	31000	Parc de Candie - 23, avenue Champollion	PR	1 960
Toulouse	31000	Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier (Bureaux)	PR	2 194
Toulouse	31000	Z.A.C. du Canal - Campus D - 1, avenue de l'Europe	PR	683
Toulouse	31100	12, rue Michel Labrousse - Bât. 6	PR	671
Toulouse	31100	12, rue Michel Labrousse - Bât. 4	PR	1 201
Balma	31130	75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (1er et 4ème)	PR	2 931
Toulouse	31200	3, chemin des Daturas	PR	4 014
Bordeaux	33000	1, place Ravezies et boulevard Godard	PR	4 588
Merignac	33700	3, allée Pierre Gilles de Gennes	PR	2 100
Merignac	33700	6, allée Pierre Gilles de Gennes	PR	827
Montpellier	34000	183, avenue Henri Becquerel	PR	2 416
Rennes	35000	Parking Mercure - 5, rue Paul-Louis Courier	PR	
Nantes	44000	Atlantica I - 75, rue des Français Libres	PR	4 098
Nantes	44300	Technoparc de l'Aubinière - Bât. 10 - 10, impasse des Jades	PR	748
Carquefou	44470	5 rue l'Hôtellerie	PR	2 827
Saint-herblain	44800	Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa	PR	2 219
Metz	57000	12, rue du Petit Paris	PR	2 155
Lille	59000	7, boulevard Louis XIV	PR	1 963
Wasquehal	59290	Château Blanc 2 - Bât. 2 - 20, allée du Château Blanc	PR	2 601
Villeneuve d'ascq	59650	14, rue Heloise - Parc Scientifique de la Haute-Borne - Europarc - B5	PR	1 162
Villeneuve d'ascq	59650	rue de l'Harmonie - Parc Scientifique de la Haute-Borne - Bat D	PR	1 453
Villeneuve d'ascq	59650	rue de l'Harmonie - Parc Scientifique de la Haute-Borne - Bat E	PR	1 453
Strasbourg	67000	11, rue Jacob Meyer	PR	1 932
Strasbourg	67000	Le Sébastopol - 3, quai Kléber	PR	288
Strasbourg	67000	202, route de Colmar	PR	258
Schiltigheim	67300	1, rue de la Haye	PR	1 171
Schiltigheim	67300	Espace Européen de l'Entreprise - 1, allée d'Helsinki	PR	1 338
Schiltigheim	67300	Espace Européen de l'Entreprise - 14, avenue de l'Europe - 17 Rue de la Haye	PR	1 671
Lyon	69003	20, rue de La Villette	PR	2 464
Lyon	69003	97, cours Gambetta	PR	1 103
Lyon	69003	97, cours Gambetta	PR	0
Ecully	69130	1, chemin Jean-Marie Vianney	PR	3 082
Saint-priest	69800	Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. A1	PR	1 002
Saint-priest	69800	Parc Technologique de Lyon - 4, place Berthe Morisot - Bât. A3	PR	1 205
Saint-priest	69800	Parc Technologique de Lyon - 5, place Berthe Morisot - Bât. A2	PR	1 009
Saint-priest	69800	Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B4	PR	1 898
Massy	91300	1, rue Victor Basch	IDF	3 616
Massy	91300	25, avenue Carnot	IDF	2 401
Boulogne-Billancourt	92100	63, rue de l'Est	IDF	755
Suresnes	92150	22, rue Nieuport	IDF	923
Suresnes	92150	31/35, rue Gambetta	IDF	1 812
Gennevilliers	92230	9/11, allée des Pierres Mayettes	IDF	3 407
Asnieres-sur-seine	92600	163, quai du Docteur Dervaux	IDF	1 976
Roissy-en-france	95700	Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. E - 165, avenue du Bois de la Pie	IDF	1 530
TOTAL BUREAUX				86 985
Marseille	13002	101/105, boulevard de Paris et rue Melchior Guinot	PR	490
Plerin	22190	rue du Pont	PR	4 532
Nantes	44000	Place Graslin - 1, rue Gresset	PR	289
Lille	59000	7, rue Nationale	PR	378
Salinas (Espagne - Navarra)	31191	Parque Commercial Galaria - La Morea	Espagne	4 108
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX				9 797
Balma	31130	ZI de Vidailhan - 10, rue des Frères Peugeot	PR	816
Mions	69780	ZA de la Pesselière - 7, rue de Vaucanson - Bât. C	PR	7 750
Bussy-saint-georges	77600	7, boulevard de Strasbourg - 12, avenue Gutenberg	IDF	5 780
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS				14 346
TOTAL GÉNÉRAL				111 128

(1) P: Paris - IDF: Ile-de-France - PR: Province

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
1999	2 073 307		2 073 307	2 073 307
2013	1 600 000		1 600 000	1 600 000
2016	9 690 000	9 087	9 699 087	9 699 087
2008	2 370 000	41 526	2 411 526	2 411 526
2001	1 485 113	370 822	1 855 935	1 855 935
2001	1 227 215	191 244	1 418 459	1 418 459
1996	945 184	156 508	1 101 692	1 089 738
1999	2 439 184	104 001	2 543 186	2 541 652
1996	335 388		335 388	335 388
2000	725 657	1 590	727 247	725 657
2004	1 578 450	30 019	1 608 469	1 590 209
2007	6 450 000	71 000	6 521 000	6 521 000
2013	6 473 442	23 248	6 496 690	6 500 000
2011	11 000 000		11 000 000	11 000 000
2010	3 585 000		3 585 000	3 585 000
2010	1 340 000		1 340 000	1 340 000
2012	4 915 756	25 681	4 941 437	4 965 681
1996	152 449		152 449	152 449
1996	5 976 975	82 586	6 059 561	6 120 683
2000	861 337		861 337	861 337
1996	1 981 837	308 771	2 290 608	2 315 479
2005	3 136 500	69 288	3 205 788	3 205 788
2017	5 910 000	18 294	5 928 294	5 910 000
1996	2 202 888	22 005	2 224 893	2 224 893
2005	4 326 317	109 321	4 435 638	4 431 193
2005	1 805 000		1 805 000	1 805 000
2015	3 200 000	7 940	3 207 940	3 207 940
2015	3 055 000	7 781	3 062 781	3 062 781
1996	1 692 184	295 788	1 987 972	1 987 972
1996	229 135	22 501	251 636	251 636
1996	294 426		294 426	294 426
2006	2 160 000	1 944	2 161 944	2 161 944
2006	2 150 000	62 224	2 212 224	2 160 503
2009	2 990 000		2 990 000	2 990 000
2 006	8 480 134	227 357	8 707 491	8 599 552
1996	1 280 572	47 798	1 328 370	1 280 572
2004	330 500		330 500	330 500
2004	5 240 000	169 236	5 409 236	5 409 236
2004	1 690 271	27 445	1 717 716	1 741 279
2005	2 034 761		2 034 761	2 034 761
2005	1 745 995		1 745 995	1 745 995
2006	3 407 492	103 775	3 511 267	3 439 515
2019	15 013 458		15 013 458	15 013 458
2019	15 079 598		15 079 598	15 079 598
1996	1 600 715	839 712	2 440 427	2 447 015
1996	1 166 235	223 446	1 389 681	1 262 819
2006	3 800 000	1 420 853	5 220 853	5 220 853
2014	7 362 351	47 478	7 409 829	7 438 013
2010	10 010 000		10 010 000	10 009 656
1996	1 628 332	40 000	1 668 332	1 676 939
	180 228 159	5 180 270	185 408 428	185 126 423
2013	1 800 000		1 800 000	1 800 000
2014	5 508 000		5 508 000	5 508 000
1996	472 592		472 592	472 592
1996	363 395	12 446	375 841	375 841
2018	11 673 073		11 673 073	11 673 073
	19 817 060	12 446	19 829 506	19 829 506
1996	228 674	8 735	237 408	237 408
2005	5 663 852	237 221	5 901 073	5 848 632
2004	4 541 434	52 795	4 594 229	4 691 060
	10 433 960	298 750	10 732 710	10 777 100
	210 479 178	5 491 466	215 970 644	215 733 029

État des créances et des dettes au 31 décembre 2020

CRÉANCES	31/12/2020	31/12/2019	DETTES	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	1 526 868	904 180	Emprunt	15 000 000	15 000 000
Charges locatives	1 379 440	824 707	Intérêts courus sur emprunt	30 150	30 833
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	3 182 524	3 242 930
Locataires et comptes rattachés	2 906 308	1 728 887	Dettes financières	18 212 674	18 273 763
Créances fiscales	480 027	720 735	Locataires créditeurs	402 681	725 586
Fournisseurs débiteurs	731 400	740 735	Provisions charges locatives	7 675 344	5 224 338
Syndics	10 079 333	7 800 205	Gérants	98 707	557 386
Autres débiteurs	1 758 958	1 022 325	Fournisseurs	1 921 979	2 043 382
Autres créances	13 049 718	10 284 000	Dettes fiscales	832 013	541 208
Provisions pour locataires douteux	-1 124 112	-597 274	Dettes d'exploitation	10 930 724	9 091 900
Provisions pour dépréciation des créances	-1 124 112	-597 274	Autres dettes d'exploitation	2 271 994	1 632 529
TOTAL GÉNÉRAL	14 831 914	11 415 614	Associés	4 408 697	5 458 523
			Dettes diverses	6 680 690	7 091 051
			TOTAL GÉNÉRAL	35 824 088	34 456 715

État des provisions au 31 décembre 2020

PROVISIONS	Au 31/12/2019	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2020
Provisions liées aux placements immobiliers						
Gros Entretien	572 574		503 920	0	172 214	904 280
Risques et charges	29 768	0	125 751	29 768	0	125 751
Créances douteuses	597 274	0	548 849	22 012	0	1 124 112
TOTAL	1 199 615	0	1 178 521	51 779	172 214	2 154 143

Provisions pour gros entretien au 31 décembre 2020

MONTANT PROVISION 01 01 2020	Dotation		Reprise		MONTANT PROVISION 2020
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2020	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2020	
572 574	0	503 920	0	172 214	904 280
		503 920		172 214	
		montant provision 01 01 2020		Durée	montant provision 31 12 2020
		Dépenses prévisionnelles sur N+1	143 127	5	99 200
		Dépenses prévisionnelles sur N+2	140 000	4	452 000
		Dépenses prévisionnelles sur N+3	78 087	3	189 000
		Dépenses prévisionnelles sur N+4	176 000	2	138 720
		Dépenses prévisionnelles sur N+5	35 360	1	25 360
TOTAL		572 574			904 280

Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2020

	2020	2019
Charges immobilières non récupérables en euros		
Impôts & taxes non récupérables	208 988	346 037
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	217 019	603 760
Charges non récupérables	516 661	607 217
Pertes sur créances irrécouvrables	-	944
Dotations pour créances douteuses	548 849	159 794
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPERABLES	1 491 517	1 717 750
Charges immobilières récupérables en euros		
Impôts & taxes diverses	2 103 230	1 993 184
Charges immobilières refacturables	1 601 484	3 250 254
Autres charges refacturables	60 851	42 159
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES	3 765 565	5 285 596
Charges d'exploitation		
Honoraires Commissaires aux comptes	20 855	20 829
Honoraires Notaires	445	1 255 521
Honoraires Dépositaire	19 386	7 529
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	0	50
Frais d'acquisition des immeubles	0	0
Frais de cession des immeubles	0	0
Autres frais	105 904	118 906
Contribution Economique Territoriales	193 200	190 110
Impôt sur les revenus espagnols	124 096	233 109
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	463 886	1 826 054
Charges diverses d'exploitation		
Indemnisation du Conseil de surveillance	16 000	16 000
Charges diverses	3	16
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	16 003	16 016
Commissions versées à la société de gestion		
Commissions Gestion Immobilière	1 356 275	1 406 621
Commissions sur arbitrages	155 000	186 750
Commissions de souscription	829 741	2 961 839
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2 341 016	4 555 210

Décomposition des emprunts – clôture au 31 décembre 2020 *(en euros)*

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNT À TAUX FIXE (1)	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
EMPRUNT À TAUX VARIABLE	15 000 000	-	-	15 000 000
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	15 000 000	-	-	15 000 000
Total	15 000 000	-	-	15 000 000

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIF	Exercice 2020	Exercice 2019
Emprunts immobiliers	15 000 000	15 000 000
Autres emprunts	-	-
Total	15 000 000	15 000 000

Financement 2020

Au 31.12.2020, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale :	20 000 000 €
Montant tiré au 31.12.2020 :	15 000 000 €
Intérêts sur tirage	176 333 €
Commissions de non-utilisation	51 350 €
Etalement du CAP	70 286 €
Intérêts Swap	- €
Facilité de caisse	-131 €
Montant moyen tiré	12 914 513 €
Taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP)	1,37%
Taux moyen annualisé global	1,49%
Ratio d'endettement (LTV)	2,03%

Engagement hors bilan *(en euros)*

	31/12/2020	31/12/2019
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesses de vente sommes à verser sur VEFA	3 700 000	7 980 000
Engagements reçus		
Ligne de crédit non tirée	5 000 000	5 000 000
Facilités de caisse		5 000 000
CAP de taux	213	
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	896 289	917 242

LES AUTRES INFORMATIONS

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	15,67	91,98%	14,74	83,73%	13,57	90,11%	12,72	72,32%	12,13	88,57%
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00%	0,00	0,03%	0,19	1,25%	0,85	4,82%	0,75	5,49%
Produits divers	1,37	8,02%	2,86	16,24%	1,30	8,66%	4,02	22,84%	0,81	5,94%
TOTAL	17,04	100,00%	17,60	100,00%	15,06	100,00%	17,59	100,00%	13,69	100,00%
CHARGES										
Commissions de gestion	2,33	13,69%	3,99	22,68%	1,76	11,66%	4,15	23,60%	1,93	14,09%
Autres frais de gestion	1,31	7,69%	1,13	6,42%	1,37	9,12%	1,91	10,86%	0,69	5,05%
Entretien du Patrimoine	2,76	16,16%	0,10	0,57%	0,72	4,79%	0,72	4,07%	0,16	1,13%
Charges locatives non récupérables	1,40	8,20%	1,14	6,50%	0,72	4,80%	0,87	4,94%	0,60	4,37%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	7,79	45,73%	6,36	36,17%	4,57	30,37%	7,65	43,47%	3,38	24,64%
AMORTISSEMENTS NETS										
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%
PROVISIONS NETTES										
Pour travaux	-1,39	-8,14%	-1,20	-6,83%	-1,08	-7,13%	0,23	1,31%	0,25	1,81%
Autres	-0,04	-0,23%	0,11	0,63%	0,31	2,06%	0,04	0,25%	0,54	3,93%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	-1,43	-8,37%	-1,09	-6,20%	-0,76	-5,07%	0,27	1,56%	0,79	5,74%
TOTAL DES CHARGES	6,37	37,38%	5,28	29,97%	3,81	25,30%	7,92	45,03%	4,17	30,38%
RÉSULTAT COURANT	10,67	62,62%	12,32	70,03%	11,25	74,73%	9,67	55,06%	9,52	69,56%
Variation du report à nouveau	0,67	3,93%	2,47	14,06%	0,45	3,01%	0,53	-2,94%	0,52	3,81%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	10,00	58,69%	9,85	55,97%	10,80	71,72%	10,20	58,00%	9,00	65,75%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	10,00	58,69%	9,85	55,97%	10,80	71,71%	10,20	58,00%	9,00	65,75%

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

Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE

AEW dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.

Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la Société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5% de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Au 31 décembre 2020, 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 SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER 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 RÉMUNÉRATIONS (AIFM)

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

Rémunérations fixes 2020 versées à l'ensemble des collaborateurs : 18 663 495 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2020 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 457 132 €

L'effectif total en 2020 était de 281 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 2020, à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2020 (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 : 4 468 669 €

■ Autres personnels identifiés : 2 748 004 €

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 : 106%

Levier selon Méthode Engagement : 106%

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 Évaluation
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
Responsabilité à hauteur de 25 M€



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 2020.

Durant l'exercice 2020, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises, les 30 mars, 23 avril et 18 novembre 2020, afin d'examiner notamment la transformation en capital variable de notre SCPI, les investissements et arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI, et le marché des parts (augmentation de capital et marché secondaire).

Le 18 mars 2021, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2020 et de résolutions ordinaires et extraordinaires pour la présente Assemblée Générale.

Compte tenu du contexte sanitaire, toutes les réunions se sont intégralement tenues à distance, en conférence téléphonique ou visioconférence. Ces modalités de réunions inhabituelles n'ont néanmoins pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance statutaires et réglementaires.

Dans ce même temps, plusieurs échanges de correspondance ont eu lieu avec la Société de gestion AEW pour des précisions ou compléments d'informations à propos des conséquences de la pandémie.

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

LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

L'année 2020 a été largement marquée par la crise sanitaire de la Covid-19 qui a été déclarée pandémie par l'Organisation Mondiale de la Santé le 11 mars 2020.

En France, le premier confinement national a été mis en place du 17 mars au 11 mai 2020. Les restrictions liées à ce premier confinement ont rendu obligatoire la fermeture temporaire des magasins et des entreprises « non essentiels pour la vie de la nation », et des lieux de sociabilité et de loisirs que sont les bars, restaurants, cafés, cinémas, et commerces de détail, à l'exception des pharmacies et des magasins d'alimentation.

Un second confinement national a été mis en place du 30 octobre 2020 au 15 décembre 2020. Il s'est à nouveau accompagné de la fermeture des commerces dits « non essentiels » et des établissements recevant du public comme les bars et les restaurants ou les établissements sportifs.

Les commerces ont repris leurs activités le 28 novembre 2020 avec un protocole sanitaire strict. Les restaurants et bars n'ont pu ouvrir et seules les activités à emporter sont restées possibles pour ces établissements.

Lors de la rédaction de ce rapport, un troisième confinement national a été décidé à pour une durée de quatre semaines, avec une nouvelle fois la fermeture des commerces dits « non essentiels ».

TRANSFORMATION EN CAPITAL VARIABLE ET COLLECTE DE CAPITAUX

Lors de l'Assemblée Générale extraordinaire du 15 janvier 2020, nous avons très largement approuvé la modification de la nature juridique de FRUCTIREGIONS EUROPE et sa transformation de SCPI à capital fixe en SCPI à capital variable.

L'ouverture du capital de notre SCPI sous la forme de capital variable est effective depuis le 1^{er} juin 2020.

Cette évolution n'a rien d'anodin puisqu'elle entraîne des nouvelles modalités d'achat (souscriptions) et de vente (retraits) des parts.

Notre SCPI n'augmente plus son capital par tranches successives, et son capital est ouvert en permanence à la souscription (dans la limite du capital social maximum fixé

dans les statuts), à un prix connu (prix de souscription). La cession d'une part se fait également à un prix connu (valeur de retrait) en contrepartie d'une nouvelle part souscrite. La variabilité du capital social présente l'intérêt d'assurer une relative stabilité des prix de retrait des parts, fonction entre autres des expertises du patrimoine. En période de crise le marché secondaire par confrontation pourrait être réactivé pour assurer sa liquidité.

Des capitaux plus importants permettent, notamment, d'acquérir des immeubles de taille plus significative, plus adaptés aux besoins des entreprises les plus solvables et les plus stables. Ils peuvent permettre d'améliorer la diversification et la mutualisation des risques de notre patrimoine, encore de taille relativement modeste, par des acquisitions ciblées dans les principales métropoles régionales françaises et de la zone euro.

Toutefois, le Conseil de Surveillance est conscient du risque de dilution de la valeur des parts, du revenu par part et du report à nouveau. La qualité des investissements et la bonne adéquation entre collecte et investissements seront déterminantes pour assurer le rendement et l'attractivité de notre SCPI.

Les conditions d'émission (prix, jouissance des parts, volume de la collecte) doivent, à la fois, être adaptées aux réalités du marché et préserver les intérêts des associés.

Dans ce cadre, entre le 1^{er} juin et le 31 décembre 2020, la collecte nette de FRUCTIREGIONS EUROPE s'est élevée à 6,26 M€. Le prix de souscription fixé à 233 € n'a pas été modifié durant cette période.

Votre Conseil de surveillance reste très attentif aux conditions d'émission des parts nouvelles, et ce d'autant plus dans le cadre sanitaire actuel qui pourrait contrarier la collecte. Il faut néanmoins souligner que les retraits de parts sont restés contenus, avec un taux de rotation de 1,72% contre 1,95% au niveau national pour des SCPI similaires, 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).

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

La politique d'arbitrage menée maintenant depuis plusieurs années s'est poursuivie au cours de l'année 2020. La Société de gestion nous a systématiquement tenus informés des cessions envisagées.

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. Si aucune cession n'a été effectivement concrétisée en 2020, la Société de gestion nous a tenus informés des cessions envisagées à date sur les deux années à venir.

Nous prenons donc 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 d'ores et déjà constituée (3,15 € par part au 31 décembre 2020).

Côté investissement, notre SCPI a renforcé sa diversification européenne en se portant acquéreur, pour 9 M€, d'une participation de 13% dans une SCI détenant un immeuble de bureaux à Cologne (Allemagne). Cet investissement, réalisé conjointement avec d'autres SCPI gérées par AEW, est devenue notre propriété effective le 1^{er} janvier 2021.

Nous avons pris note de cette acquisition répondant aux standards internationaux avec des locataires de qualité avec un rendement légèrement dilutif pour notre société, mais nous apportant une bonne diversification géographique.

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.

Le Conseil de surveillance note qu'au 31 décembre 2020, FRUCTIREGIONS EUROPE est en situation de surinvestissement à hauteur de 14 M€, ce qui signifie que la collecte de l'année 2020 a été intégralement investie.

VALEURS DU PATRIMOINE

À l'occasion du Conseil de Surveillance du 18 mars 2021, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2020 par BNP Real Estate Valuation France 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 2020, sont en diminution, s'établissant respectivement par part à 198,00€ (- 3,3% par rapport au 31/12/2019) et 228,66 € (- 3,2% par rapport au 31/12/2019).

Cette diminution s'explique principalement par la contraction de notre patrimoine en matière de valorisation. Il a diminué en 2020, selon l'expertise, de 2,3% à périmètre constant. Au 31 décembre 2020 il représente près de 256 M€.

Les actifs de bureaux et les locaux d'activités ont globalement consolidé de -2,2%. Les actifs de commerce enregistrent quant à eux une baisse significative de 3,2% à périmètre constant.

Ces baisses prennent en compte les effets sur les loyers et les incertitudes sur l'évolution de la situation. Elle sont néanmoins à mettre en perspective avec l'espérance d'une amélioration de la situation sanitaire, avec un rebond anticipé du PIB.

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 intense avec près de 12 700 m² qui ont été loués ou reloués. Mais le différentiel négatif de 4 800 m² entre libérations et locations n'est pas en notre faveur.

Toutefois, en moyenne annuelle, nous constatons une progression du taux d'occupation financier. Sur l'année 2020 il s'établit ainsi à 89,78% contre 88,63% en 2019. Il est cependant inférieur au niveau atteint en 2018, 91%, et nous continuons de suivre les efforts entrepris par la Société de gestion en vue de l'améliorer.

La fermeture des commerces a évidemment fortement impacté les 14 locataires commerçants de FRUCTIREGIONS EUROPE (sur un total de 160 locataires).

Une douzaine ont demandé une aide. La Société de gestion a examiné la recevabilité de ces demandes au cas par cas afin, d'accompagner au mieux les locataires qui en avaient besoin, et de préserver en même temps les intérêts des porteurs de parts. En lien avec les recommandations gouvernementales, les demandeurs les plus en difficulté ont bénéficié d'étalements de loyers et, au cas par cas, de mesures de suspension temporaire de loyers et de charges, ou de reports d'échéance. In fine, la Société de gestion estime le manque à gagner pour notre SCPI, à 0,37 M€. Ce montant s'avère nécessaire pour soutenir nos locataires en difficulté et conforter ainsi nos sources de revenus locatifs.

Pour ce qui concerne les bureaux (84% des loyers que nous percevons), ce sont essentiellement des reports de paiement qui ont été sollicités.

L'impact net des locataires douteux traduit cette situation, et représente 3,6% des loyers facturés en 2020 contre 2,9% au titre de l'exercice précédent.

Le Conseil de Surveillance a délibéré sur l'ensemble des questions évoquées dans ce qui précède 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 189 K€ ont été réalisés, contre 786 K€ au total en 2019.

AEW a provisionné au titre de la provision pour gros entretien une somme cumulée de 904 280 € (572 574 € au 31 décembre 2019), 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.

Conséquence notamment des aides aux commerçants et des étalements de loyers, les provisions nettes pour créances douteuses sont supérieures de 509 K€ à celles de 2019.

À noter qu'une partie de l'effort consenti pourra être remboursé au prorata des parts par l'intermédiaire d'un crédit d'impôt, estimé pour le moment à environ 27 K€, sur les revenus fonciers de 2021 (et donc restituable en 2022).

Toutefois, impulsé par les investissements en bureaux de 2019, le résultat de notre SCPI s'élève à 11 561 111 € contre 10 605 737 € en 2019, soit une progression de 9%. Cependant, par part, le résultat passe de 9,67 € à 9,52 €, compte tenu de l'augmentation du nombre de parts découlant de l'ouverture de capital.

La distribution a été arrêtée à 11,50 € par part, incluant une distribution de plus-value de 2,50 €, contre 10,20 € en 2019, sans distribution de plus-value. La distribution du résultat courant, soit 9 € hors plus-value distribuée, est donc inférieure à celle de 2019.

La diminution de la distribution courante enregistre une baisse somme toute limitée eu égard à cette année exceptionnelle. Le taux de distribution 2020 (calculé à partir du rapport entre la distribution et le prix acheteur moyen de l'année) s'élève à 4,88 %, avec, il faut le remarquer, un prix de la part qui a augmenté en moyenne de 1,2% sur l'année.

À noter que nous avons conforté les réserves (report à nouveau) qui sont passés de 4 850 524 € à 5 596 924 € entre le début et la fin de l'exercice. Elles représentent 5,6 mois de distribution.

En l'état actuel des prévisions de résultat, la distribution courante 2021, à 9 €, devrait rester stable.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société a atteint 1 356 275 € HT, soit 9% des produits locatifs HT encaissés au 1^{er} semestre 2020 et 8,7% au 2^{ème} semestre, conformément aux statuts.

MARCHÉ SECONDAIRE

Rappelons qu'à compter de la transformation de notre SCPI en capital variable, le marché secondaire sous forme de confrontation d'ordres de vente et d'achat a été remplacé par un mécanisme de souscription/retrait à prix connu.

Sur les cinq premiers mois de l'année 2020, c'est-à-dire sous la forme de SCPI à capital fixe, 14 177 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé, représentant un volume de transactions de 3 453 883 €.

Le dernier prix d'exécution s'est fixé à 223,90 € soit un prix acheteur de 244,05 €.

À compter du 1^{er} juin 2020, c'est-à-dire sous la forme de SCPI à capital variable, 21 027 parts ont été retirées au prix fixe de 215,46 €.

En contrepartie, le nombre de parts souscrites sur cette période étant de 47 917, aucune part n'est en attente de cession au 31 décembre 2020.

Le prix moyen annuel d'acquisition constaté en 2020 ressort à 235,43 €, en progression de 1,25% par rapport à 2019 (-0,54%), supérieur au prix de l'augmentation de capital en vigueur durant l'exercice (233 €).

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de surveillance est de 16.

Il convient de relever que les mandats des 4 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 2020 :

- M. Bruno NEREGOWSKI
- M. Patrice PERNOT
- M. Jean-Philippe RICHON
- ALCYON représenté par M. BONFIL-PRAIRE

Monsieur Patrick JEAN, ayant atteint la limite d'âge statutaire en cours de mandat, il est réputé démissionnaire à l'issue de la présente Assemblée Générale. Par ailleurs, la société ALCYON n'a pas souhaité se représenter. L'ensemble du conseil les remercie vivement pour le temps et l'énergie qu'ils ont bien voulu consacrer à notre SCPI.

Les autres membres ont fait part de leur souhait d'être à nouveau candidat à un poste au Conseil de surveillance, et nous vous recommandons leur renouvellement.

Par ailleurs, la Société de gestion a enregistré les candidatures de 5 autres associés.

• Nous vous précisons que 6 postes sont à pourvoir.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE - MODIFICATION DES ARTICLES 2, 19 ET 22 DES STATUTS

Il nous est proposé, dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire, d'apporter les modifications suivantes aux statuts.

- Article 2 : suppression de la limite de détention pour les parts de SCI contrôlées et limite à 5% de la valeur vénale au lieu de 3% pour les participations non contrôlées. Ceci devrait nous permettre d'être en mesure de saisir plus d'opportunités d'investissements.
- Article 22 : limitation à 75 ans de l'âge limite pour faire acte de candidature et être membre du Conseil de surveillance. De plus pour pouvoir valablement faire acte de candidature en tant que membre du Conseil de surveillance, l'associé doit détenir en pleine propriété au minimum cinquante parts de la SCPI.
- Article 19 : il s'agit d'une mise en conformité avec le Code Monétaire et financier, qui n'appelle pas de commentaire particulier.

À la date de rédaction du présent rapport (mars 2021), des mesures de restrictions de déplacements et de réunions sont en vigueur. Il est dès lors possible que notre Assemblée Générale (ordinaire et extraordinaire) de juin se tienne encore à huis clos (c'est-à-dire hors la présence des associés et des personnes ayant le droit d'y assister).

Nous vous recommandons d'être particulièrement attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale (ordinaire et extraordinaire) 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.

Compte tenu de ce qui précède, nous vous invitons à adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE

AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2020

Rapport 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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 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 ;

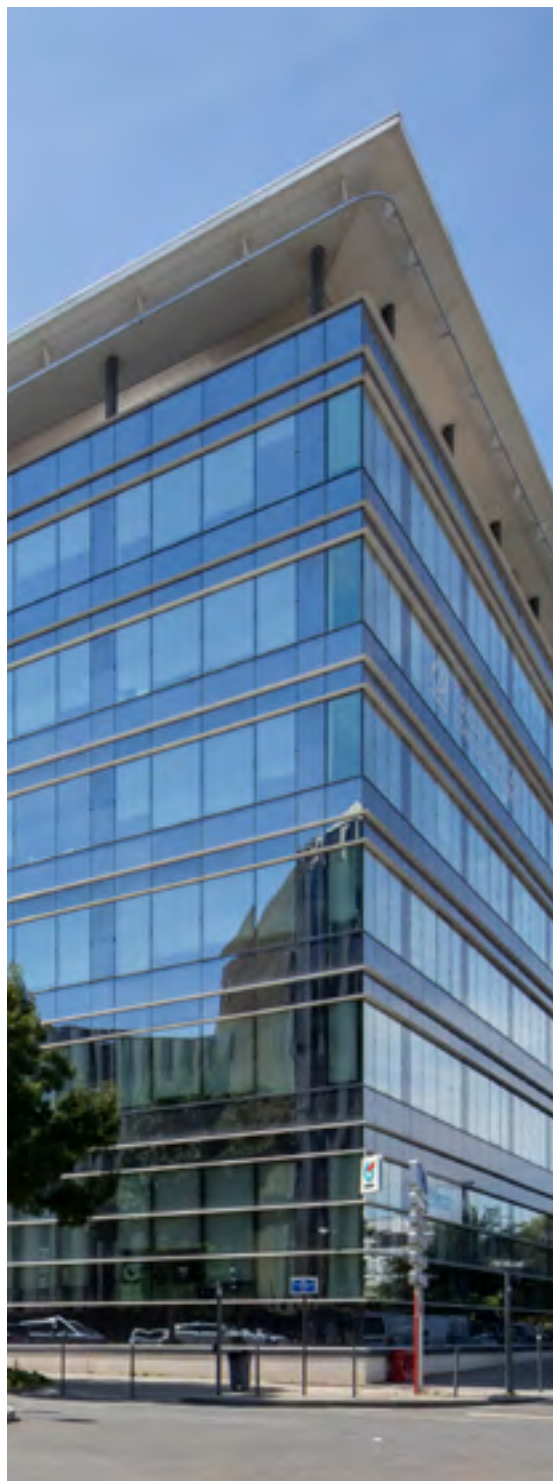
■ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

■ 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.

À Paris La Défense, le 25 mai 2021

—
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE



Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions conclues avec la société de gestion AEW CILOGER

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 2020, cette commission s'élève à 829 741 € ;

■ 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 2020, cette commission s'élève à 1 294 569 €.

■ 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 2020, cette commission s'élève à 155 000 €.

■ 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 2020.

Paris La Défense, le 25 mai 2021

—

**Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE**

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

du 15 juin 2021

Ordre du jour

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2020.
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.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

16. Modification de l'article 19 des statuts afin de mettre en conformité les statuts avec le Code monétaire et financier.
17. Modification de l'article 22 des statuts afin de modifier les conditions applicables aux candidatures de membre du Conseil de surveillance.

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 2020.
10. Quitus à la Société de gestion.
11. Autorisation donnée à la Société de gestion de céder des éléments du patrimoine.
12. Nomination de membres du Conseil de surveillance
13. Fixation du montant des jetons de présence du Conseil de surveillance.
14. Nomination de l'expert immobilier.
15. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

18. Modification en conséquence de l'article 22 des statuts.
19. Modification des ratios de détention d'actifs immobiliers indirects par la Société et modification corrélative de l'article 2 des statuts.
20. Autorisation donnée à la Société de gestion de modifier la note d'information.

Les résolutions

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2020.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 11 561 111,38 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 4 850 523,77 €, et de l'affectation de la prime d'émission de 106 484,40 € conformément à l'article 8 des statuts, forme un résultat distribuable de 16 518 119,55 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- À la distribution d'un dividende, une somme de : 10 921 196,00 €
- Au report à nouveau, une somme de : 5 596 923,55 €.

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

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires et conformément à l'article 8 des statuts de la SCPI, autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise représentative de la collecte nette entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2021, d'un montant de 4,47 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31/12/2020.

QUATRIÈME RÉOLUTION

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 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 2021.

CINQUIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

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 235 985 917 €, soit 188,44 € pour une part.

SEPTIÈME RÉOLUTION

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 247 951 243 €, soit 198,00 € pour une part.

HUITIÈME RÉOLUTION

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 286 353 406 €, soit 228,66 € pour une part.

NEUVIÈME RÉOLUTION

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 2020 à la somme de 191 603 124 €.

DIXIÈME RÉOLUTION

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 2020. En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires autorise, la Société de gestion à céder des éléments du patrimoine immobilier, y compris lot par lot, dans les conditions fixées par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier et par les statuts.

À ce titre, la Société de Gestion percevra un honoraire d'arbitrage fixé à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur conformément à l'article 21 des statuts.

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2021.

DOUZIÈME RÉOLUTION

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 6),

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 2023, les 6 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nbs de voix	Élu	non Élu
M. Hervé BONISCHOT (C)			
M. Christian BOUTHIE (C)			
M. Dylan ESSAMIRY (C)			
SC H.F.B.B représentée par M. Fabrice BONVIN (C)			
M. Bruno NEREGOWSKI (R)			
OSOLEIL représentée par M. Aurélien ROL (C)			
M. Patrice PERNOT (R)			
M. Jean-Philippe RICHON (R)			

(R) : Candidat en renouvellement - (C) : Nouvelle candidature

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de fixer la somme annuelle allouée aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leurs activités, à 24 000 euros et ce jusqu'à décision contraire.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires nomme la société Cushman & Wakefield en qualité d'expert immobilier.

Son mandat, d'une durée de cinq ans, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

QUINZIÈME RÉOLUTION

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.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

SEIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article L.214-101 du Code monétaire et financier, décide de modifier l'article 19 des statuts de la Société comme suit :

AVANT	APRÈS
ARTICLE 19 - POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION « (...)	ARTICLE 19 - POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION « (...)
Toutefois, la Société de Gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :	Toutefois, la Société de Gestion ne pourra pas, effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, :
<ul style="list-style-type: none"> • effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société au-delà d'un plafond annuel de 4% de la dernière valeur d'expertise déterminée par l'Expert Externe en Evaluation des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la Société ; • contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société). 	<ul style="list-style-type: none"> • effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société au-delà d'un plafond annuel de 4% de la dernière valeur d'expertise déterminée par l'Expert Externe en Evaluation des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la Société ; • contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).
(...)	(...)

Les autres dispositions de l'article 19 des statuts demeurant inchangées.

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de modifier les conditions applicables aux candidatures de membre du Conseil de surveillance à compter du 1^{er} juillet 2021.

En conséquence, et à compter du 1^{er} juillet 2021, l'article 22 des statuts de la Société, est modifié comme suit :

AVANT	APRÈS
« ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE	« ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE
(...)	(...)
La liste des candidats est présentée dans une résolution.	La liste des candidats est présentée dans une résolution.
Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée. 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.	<u>Pour pouvoir valablement faire acte de candidature en tant que membre du Conseil de Surveillance de la SCPI, l'associé doit détenir en pleine propriété au minimum cinquante (50) parts de la SCPI et ne pas être âgé de plus de 75 ans au jour de sa nomination ou de son éventuel renouvellement lors de l'Assemblée Générale.</u>
(...)	Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée. 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.
	(...)

Les autres dispositions de l'article 22 des statuts demeurant inchangées.

DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

En conséquence de l'adoption de la résolution précédente, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de modifier, à compter du 1^{er} juillet 2021, le paragraphe sur la limite d'âge des membres du Conseil de Surveillance de l'article 22 des statuts comme suit :

AVANT	APRÈS
ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE (...)	ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE (...)
Les membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 73 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leurs 73 ans. (...)	<u>L'âge limite pour siéger au Conseil de Surveillance est fixé à 75 ans révolus. En conséquence, tout membre ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat est réputé démissionnaire d'office et son mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire suivant la date anniversaire de ses 75 ans.</u> (...)

Les autres dispositions de l'article 22 des statuts demeurant inchangées.

DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de modifier les ratios de détention d'actifs immobiliers indirects (parts de SCI) par la Société pour les porter, d'une part de 17% à 100% s'agissant des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées, d'autre part, de 3% à 5% s'agissant des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées.

En conséquence, l'article 2 des statuts de la Société est modifié comme suit :

AVANT	APRÈS
ARTICLE 2 - OBJET (...)	ARTICLE 2 - OBJET (...)
Dans ce cadre et dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société peut détenir :	Dans ce cadre et dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société peut détenir :
<ul style="list-style-type: none"> • A titre principal : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ; • A titre accessoire : <ul style="list-style-type: none"> - des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la Société dans la limite de 17 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ; - des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 3 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société. 	<ul style="list-style-type: none"> • A titre principal : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ainsi que des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la société ; • A titre accessoire : <ul style="list-style-type: none"> - des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la Société dans la limite de 17 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ; - des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 35 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.
<p>Etant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.</p> <p>Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier.</p> <p>Il est, par ailleurs, fait renvoi à la note d'information de la SCPI pour la définition de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ainsi que les modalités de calcul du respect des ratios indiqués ci-dessus.</p>	<p>Etant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.</p> <p>Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier.</p> <p>Il est, par ailleurs, fait renvoi à la note d'information de la SCPI pour la définition de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ainsi que les modalités de calcul du respect du ratio mentionné des ratios indiqués ci-dessus.</p>

Les autres dispositions de l'article 2 des statuts demeurant inchangées.

VINGTIÈME RÉOLUTION

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information, d'autoriser la Société de gestion à apporter toutes modifications nécessaires à la note d'information de la SCPI.

FRUCTIREGIONS EUROPE

Société Civile de Placement Immobilier

à capital variable
403 028 731 RCS PARIS

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

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° 20-07
en date du 27/03/2020.



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

www.aewciloger.com

Signatory of:

