

**AVRIL 2024**

Depuis plus d'un an maintenant, les marchés immobiliers et par voie de conséquence celui de la pierre papier, traversent une période d'ajustement de la valeur des actifs. Dans ce contexte, nous avons décidé de baisser le prix de part de la SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE.

**Rappel du contexte du marché immobilier ●**

**FRUCTIRÉGIONS EUROPE, chiffres clés ●**

**FRUCTIRÉGIONS EUROPE en 2024 ●**

**Distribution ●**

## RAPPEL DU CONTEXTE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Le marché immobilier a connu 2 années inédites après un cycle de croissance de plus d'une décennie. Impactée par la hausse brutale des taux directeurs mi 2022, en réponse à l'inflation issue de la crise énergétique et géopolitique, la valeur des biens immobiliers s'est ajustée globalement à la baisse, avec une variation plus ou moins forte suivant la typologie et l'emplacement des actifs.

### La sortie du tunnel ?

En ce début de l'année 2024, les annonces de la BCE laissent espérer une stabilisation, voire une baisse des taux dans les prochains mois. Certaines prévisions annoncent l'OAT français à 10 ans autour d'un taux inférieur à 3% au cours des cinq prochaines années, et la baisse des taux d'emprunt. Cette baisse devrait permettre une reprise de transactions sur le marché immobilier et ainsi normaliser la situation sur le marché.

## FRUCTIRÉGIONS EUROPE : CHIFFRES CLÉS

La SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE, créée en 1995, est constituée majoritairement des bureaux, investit aussi bien en France qu'en zone euro et offre ainsi aux associés une diversification géographique importante.



**328,21 M €**  
Capitalisation



**6 395**  
Associés



**3/7**  
Risques



**62**  
Immeubles



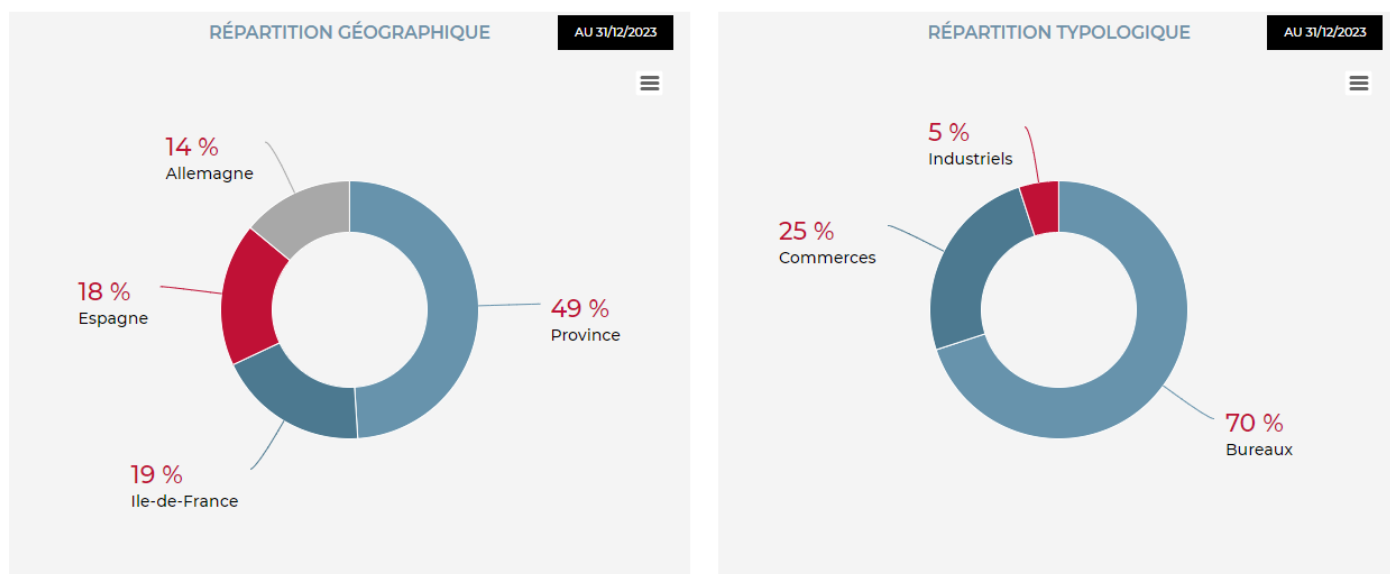
**225**  
Baux



**90,37 %**  
TOF\*

Source : AEW, 31/12/2023

\*Taux d'Occupation Financier (TOF) : montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés / montant total des loyers facturables



## FRUCTIRÉGIONS EUROPE EN 2024

Cette SCPI possédant 62 actifs n'a pas échappé à l'accélération de la tendance baissière du marché plus particulièrement marquée sur les actifs de bureaux sur le dernier semestre 2023.

Au-delà des études disponibles, les expertises réalisées sur l'ensemble du patrimoine d'AEW en Europe, très majoritairement *prime* confirment globalement ces tendances :

- Un marché de l'immobilier de bureau en baisse d'environ 10 % à 20 % en fonction de la centralité de l'actif,
- Des actifs de commerce plus résilients avec une baisse de 5 % à 10 %,
- Un marché des locaux d'activité et de logistique en phase de stabilisation.

La réglementation sur la détermination du prix de souscription d'une SCPI à capital variable impose de fixer ce prix dans une fourchette comprise entre +/- 10 % de la dernière valeur de reconstitution connue.

Conformément à ces constats, l'expertise indépendante du patrimoine au 31/12/2023 établit une valeur du portefeuille immobilier de la SCPI en baisse annuelle de 14 % à périmètre constant, amenant une surcote de 8,31% de son prix de souscription, par rapport à sa nouvelle valeur de reconstitution du 31/12/2023.

À compter du 3 avril 2024, AEW a pris la décision d'ajuster le prix de souscription de la SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE d'une baisse de 16,67 % pour repositionner son prix en décote de 9,74 % par rapport à sa dernière valeur de reconstitution, fourchette basse offerte par la réglementation.

Cette décision a pour objectif de proposer un prix plus cohérent. Elle est une condition préalable et indispensable pour relancer une dynamique de collecte auprès des épargnants, dans un contexte concurrentiel.

Cette mesure s'inscrit par ailleurs dans une logique de gestion long terme de la SCPI, les nouvelles souscriptions nous permettant de saisir le moment de marché favorable pour investir dans les meilleures conditions sur des actifs relatifs, et visant à améliorer la distribution de la SCPI.

Conformément à la stratégie d'investissement de la SCPI, notre ambition est également de renforcer la diversification de cette dernière en maintenant une exigence forte dans la sélection des actifs détenus et la qualité des locataires, à l'image des dernières acquisitions faites : participation dans 2 centres commerciaux de premier plan en Espagne.



Rivas Futura, Madrid, Espagne



Vistahermosa, Alicante, Espagne

La dimension ESG constitue aujourd'hui un élément important de la politique de gestion du fonds. Nous cherchons continuellement à améliorer la performance ESG des actifs détenus, en implémentant des plans d'actions globaux impliquant l'ensemble des parties prenantes, notamment les locataires et les Property Managers. Ces efforts ont été récompensés par l'attribution du label ISR en septembre 2023.



REPUBLIQUE FRANCAISE

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

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris

[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

La SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE dispose de fondamentaux solides pour passer cette période et continuer à offrir des revenus potentiels à ces associés. À titre d'exemple, le faible niveau d'endettement actuel de la SCPI nous offre la possibilité de maintenir la politique de travaux pour préserver l'attractivité locative du patrimoine et répondre aux exigences ESG de la SCPI. Il nous permettra également de saisir les opportunités d'acquisition à venir.

En outre, à l'instar de l'immobilier « physique », l'investissement dans les SCPI doit s'envisager sur le long terme. Cela laisse la possibilité d'absorber les périodes de turbulences et les fortes variations momentanées sur les marchés qui peuvent en être la conséquence. Par ailleurs, leur durée de détention recommandée est de 10 ans.

## **DISTRIBUTION ET NOUVEAUX PRIX DE SOUSCRIPTION / DE RETRAIT**

Il est important de retenir que l'évolution du prix de la SCPI, aussi bien à la hausse qu'à la baisse, n'affecte pas la collecte des loyers des locataires en place.

La distribution prévisionnelle 2024 de la SCPI FRUCTIRÉGIONS EUROPE est fixée à 9 € par part.

### **Nouveau prix de souscription :**

- Valeur nominale : 153 €
- Prime d'émission : 22 €
- **Soit un prix de souscription pour une part de : 175 €**

Corrélativement, le prix de retrait est modifié comme suit à compter du 3 avril 2024 :

### **Nouveau prix de retrait :**

- Prix de souscription : 175 €
- Commission de souscription de 10 % HT : - 17,50 €
- Valeur de retrait : 157,50 €

NB : Conformément à la réglementation, les associés ayant demandé leur retrait sont informés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de la société de gestion qu'ils disposent d'un délai de 15 jours à compter de la réception dudit courrier pour retirer leur demande de retrait (dans l'hypothèse où celle-ci n'aurait pas été servie). En l'absence de réponse de leur part dans ce délai, leur demande de retrait sera réputée maintenue au nouveau prix.

Les chiffres et données présentés dans le document sont issus de la société de gestion AEW au 31/12/2023. Les prévisions de distribution sont fondées sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.