AEW
PATRIMOINE

FRUCTIRÉGIONS EUROPE

Investissez indirectement **dans l'immobilier d'entreprise** et diversifiez votre patrimoine

SCPI à capital variable
depuis le 01/06/2020

Document à caractère promotionnel destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II »

Photo : bureaux – Lyon (69) / 20, rue de la Villette – Année d'acquisition : 2006 – © Jean Fotso / Clan d'Œil – Exemple d'investissement qui ne préjuge pas des investissements futurs

Édition AEW Patrimoine : mai 2022

AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR
PROFILS DE RISQUES

LE RISQUE DE PERTE EN CAPITAL : la SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts.

LE RISQUE DE GESTION DISCRÉTIONNAIRE : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Ainsi, il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

LE RISQUE DE MARCHÉ (RISQUE IMMOBILIER) : les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. À ce titre, FRUCTIREGIONS EUROPE investit principalement en immeuble de bureaux mais peut se diversifier sur des locaux commerciaux, d'activités, de résidences services, d'hôtels ou d'habitation. De la même manière, la SCPI investit principalement dans des immeubles localisés dans les principales métropoles françaises mais peut investir également dans d'autres localisations en France ou, dans la limite de 30% de la valeur de ses actifs, dans les principales métropoles régionales de la zone Euro situées hors de France.

LE RISQUE LIÉ À LA LIQUIDITÉ : c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. **La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans**. Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des « stress-test de liquidité » dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

LE RISQUE LIÉ AU CRÉDIT : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture. Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à 25% du capital social de la SCPI. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement* est fixé à 150%.
L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute* est fixé à 200%. La SCPI supporte également un risque de crédit sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en dépôts à terme, dépôts à vue et instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du code monétaire et financier. Ces liquidités ne pourront être investies que sur des supports bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou contenant des titres bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de Gestion. La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

LE RISQUE DE CONTREPARTIE : c'est-à-dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire.
À cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires. La SCPI FRUCTIREGIONS EUROPE s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating au moment de la conclusion du contrat serait inférieur à BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de Gestion.
La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

LE RISQUE DE DURABILITÉ : ce FIA est sujet à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Si le processus d'investissement du portefeuille peut intégrer une approche ESG, l'objectif d'investissement du portefeuille n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de gestion.

* La Société de Gestion a souhaité, pour compléter l'information des investisseurs et des associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute et fondées sur l'endettement maximum autorisé par l'Assemblée Générale de la SCPI. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement autorisé par une nouvelle décision d'Assemblée Générale de la SCPI.

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II »,
est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.

Investissez indirectement dans l'immobilier d'entreprise avec la SCPI
FRUCTIRÉGIONS EUROPE

SCPI À CAPITAL VARIABLE DEPUIS LE 01/06/2020

UNE DIVERSIFICATION DE VOTRE PATRIMOINE DÈS 5 825 €(1)

En contrepartie d'un risque de perte en capital et d'une durée minimum d'investissement de dix ans, diversifiez vos placements et constituez-vous un capital en investissant dans l'immobilier d'entreprise, une classe d'actifs incontournable dans la gestion de patrimoine.

(1) 5 825 € soit 25 parts à 233 € : minimum de souscription.

UN INVESTISSEMENT SIMPLIFIÉ EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Accédez au marché de l'immobilier d'entreprise. L'achat d'un immeuble de bureaux ou un commerce étant généralement réservé aux institutionnels, le placement en parts de SCPI permet aux particuliers d'investir indirectement, dans ce secteur, pour un montant limité.

DES REVENUS TRIMESTRIELS POTENTIELS NOTAMMENT EN VUE DE LA RETRAITE

Percevez chaque trimestre des revenus potentiels complémentaires susceptibles d'évoluer en fonction des loyers et du niveau d'occupation du patrimoine.
La SCPI est un placement qui doit s'envisager sur le long terme (dix ans au minimum) pour bénéficier de ses atouts ; cette durée de placement tient aux caractéristiques de l'immobilier d'entreprise et à ses cycles conjoncturels, liés à la croissance économique.

AUCUN SOUCI DE GESTION, EN CONTREPARTIE DE FRAIS

Une gestion entièrement déléguée à des experts de l'immobilier, les investissements et la gestion du patrimoine sont réalisés, **en contrepartie d'une commission de gestion,** par la société de gestion AEW qui bénéficie de plus de 35 ans d'expérience.

UN CADRE ORGANISÉ

- La société de gestion AEW gère la SCPI en contrepartie de frais, notamment le fonds, les investissements immobiliers, la gestion locative des immeubles, la distribution de revenus, la communication aux associés (bulletin d'information et rapport annuel d'activité).
- Un Conseil de Surveillance assiste la société de gestion, et opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns.
- Une Assemblée Générale réunit chaque année les associés, vote les résolutions et approuve les comptes.
- Un Commissaire aux comptes contrôle et certifie les comptes annuels de la SCPI.
- Un dépositaire complète le dispositif de contrôle de la gestion de la SCPI dans les conditions prévues par la législation et la réglementation applicables.
- Un expert immobilier indépendant valorise le patrimoine chaque année.

Photo : bureaux – Lyon (69) / rue de la Villette - Année d'acquisition : 2006 – Crédit : Jean Fotso / Cland'oeil.fr –
Exemple d'investissement qui ne présage pas des investissements futurs

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II »,
est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.

Stratégie

SCPI à capital variable
depuis le 01/06/2020

Prépondérance bureaux

France et Zone euro

Fructirégions Europe investit majoritairement en bureaux, ainsi qu'à titre complémentaire en commerces, actifs hôteliers, résidences gérées, locaux d'activité ou de logistique, et, à titre accessoire, en habitations, en France, en Île-de-France et dans les principales métropoles régionales ainsi que dans les principales métropoles régionales de la zone Euro, dans la limite de 30% maximum de la valeur des actifs immobiliers.

Le patrimoine

Au 31/12/2021

253 M€
de patrimoine immobilier
(valeur estimée hors droits)

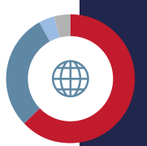
61
sites

109 666
m²

158
baux

87,99%
Taux d'occupation financier

- **Bureaux** 82%
- **Commerces** 12%
- **Industriel** 5%
- **Parkings** 1%



- **Province** 64%
- **Région parisienne** 28%
- **Espagne** 4%
- **Allemagne** 4%

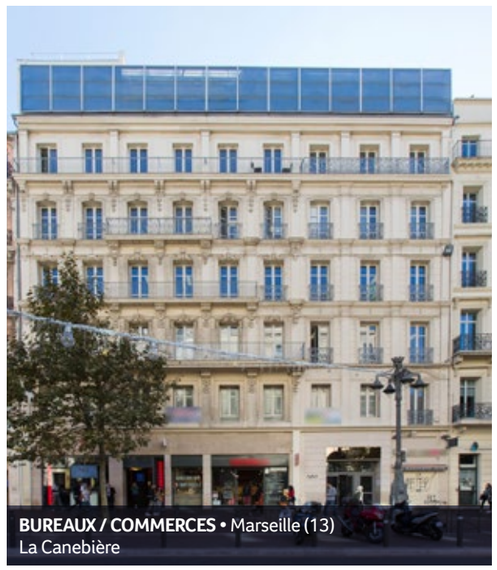
Source : AEW

BUREAUX • Brême
Allemagne

Année d'acquisition : 2021 - © Axel Schmies

BUREAUX • Bordeaux (33)
1, place Ravezies et boulevard Godard

Année d'acquisition : 2011 – © Clan d'Œil



BUREAUX / COMMERCES • Marseille (13)
La Canebière

Année d'acquisition : 2016 – © Clan d'Œil

BUREAUX • Toulouse (31)
3, chemin des Daturas

Année d'acquisition : 2013 – © Clan d'Œil

BUREAUX • Lyon (69)
20, rue de la Villette

Année d'acquisition : 2006 – © Jean Fotso / Clan d'Œil

BUREAUX • Suresnes (92)
31/35, rue Gambetta

Année d'acquisition : 2006 – © Clan d'Œil

Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II »,
est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.

Aperçu du patrimoine immobilier de Fructirégions Europe
Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II »,
est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription	233 €
Minimum de souscription	25 parts, soit 5 825 €
Commission de souscription (incluse) payée par le souscripteur	7,529% HT (soit 9,03% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse dont une partie peut être rétrocédée au distributeur.
Jouissance des parts	1er jour du cinquième mois à compter de la fin du mois de souscription*

Retrouvez toutes les informations et l'ensemble des documents sur le site internet :
www.aewpatrimoine.com

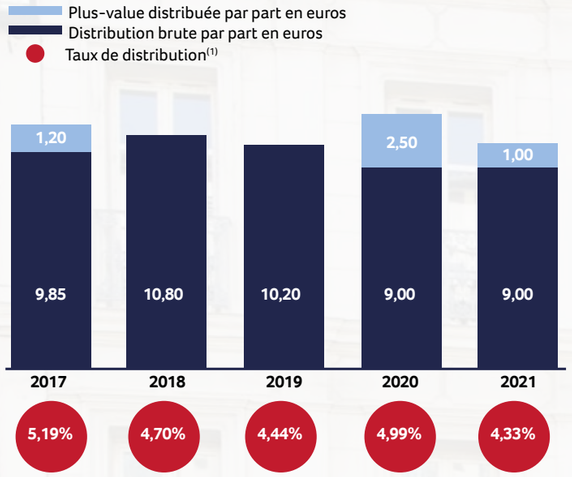
MODALITÉS DE CESSION

Valeur de retrait	215,46 € par part
Frais de sortie	Néant
Commission de cession sur les parts Redevable : acquéreur de parts	• Sans intervention de la société de gestion (ou succession /donation) : 150 euros HT (soit 180 euros TTC au taux de TVA en vigueur) par cession, succession ou donation • Avec intervention de la société de gestion : 3,33% HT (soit 4% TTC au taux de TVA en vigueur) de la somme revenant au cédant **(en cas de suspension de la variabilité du capital).** Auxquels s'ajoutent 5% de droits d'enregistrement.

** Délai courant à compter de la validation de la souscription par AEW*

LA DISTRIBUTION
depuis 5 ans Source : AEW

SCPI à capital variable depuis le 01/06/2020



LES PERFORMANCES
au 31/12/2021 Source : AEW

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Taux de Rentabilité Interne (TRI)(2)

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

Taux de Distribution(1)

Sur 2021 : 4,33%

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme, 10 ans au minimum.
L'évolution du revenu, à la hausse comme à la baisse, est liée à l'évolution des loyers encaissés par la SCPI. Ces derniers évoluent en fonction de la conjoncture générale du marché locatif, de la politique de gestion et des caractéristiques du patrimoine.

(1) Le taux de distribution pour une année « n » se détermine par la division entre, d'une part la distribution brute versée au titre de l'année « n » (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé, et d'autre part le prix de souscription au 1er janvier de l'année « n ». Concernant FRUCTIREGIONS EUROPE, un associé bénéficie d'éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols, qui s'apprécient en fonction de sa situation fiscale personnelle.

(2) Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW / Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, la valeur de retrait constatée au terme de la période. Le TRI de FRUCTIREGIONS EUROPE doit s'apprécier en tenant compte que le calcul est effectué hors éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers de sources allemande et espagnole.

Photo : bureaux/commerces – Marseille (13) – Année d'acquisition : 2016 – Crédit : Clan d'oeil –
Exemple d'investissement qui ne préjuge pas des investissements futurs

FRUCTIRÉGIONS EUROPE
Carte d'identité

LES CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI au 31/12/2021

SCPI **à capital variable depuis le 01/06/2020**	Année de création **1995**	Nombre de parts **1 321 270**
Capitalisation **307 855 910 €**	Nombre d'associés **6 032**	Revenus potentiels **Distribution (1) trimestrielle**

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Horizon de placement	10 ans
Echelle de risque(2)	1 2 3 **4** 5 6 7 — Risque faible / Risque élevé
Fiscalité des revenus du patrimoine immobilier	Personnes physiques : imposition des revenus fonciers. Personnes morales : imposition sur les sociétés (selon leur nature).
Fiscalité des cessions de parts	Personnes physiques : imposition des plus-values immobilières. Personnes morales : imposition sur les sociétés (selon leur nature).

(1) Sous réserve de validation de l'assemblée générale des associés.
(2) L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

Commission de gestion annuelle	8,70% HT (soit 10,44% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales). Dont une partie peut être rétrocédée au distributeur.
Commission de cession sur les actifs immobiliers	2,5 % HT (soit 3 % TTC) du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement
Commission sur la restructuration d'immeubles	Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.

Conformément à la réglementation en vigueur, le client peut recevoir, sur simple demande de sa part auprès du distributeur, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit.
Pour plus d'informations sur les frais, il convient de se reporter au chapitre 3 sur les frais figurant dans la note d'information de la SCPI.
L'ensemble des documents : Note d'information, Statuts, dernier rapport annuel, dernier bulletin d'information semestriel, le Document d'Informations Clés (DIC) et la notice d'information sur la protection des données personnelles doivent être remis avant toute souscription et sont disponibles en français sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II »,
est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II »,
est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.

AEW

ACTEUR MAJEUR EN IMMOBILIER

38,5 Mds€
d'encours sous gestion en Europe

+ de **35** ans d'expérience

Adossé à **2** deux grands groupes bancaires

25 SCPI et 2 OPCI

8,3 Mds€
d'encours sous gestion

+ de **3 800**
baux

+ de **1 684 000 m²**
gérés

+ de **117 000**
clients SCPI

Données au 31/12/2021 - Source : AEW Patrimoine

Retrouvez l'ensemble des documents sur le site internet :

www.aewpatrimoine.com

LES DOCUMENTS SUIVANTS DOIVENT ÊTRE REMIS AVANT TOUTE SOUSCRIPTION :

Note d'information et Statuts	Dernier rapport annuel	Dernier bulletin d'information semestriel	Document d'Informations Clés (DIC)	Notice RGPD (Notice d'information sur la Protection des Données Personnelles)

SCPI Fructirégions Europe
Société Civile de Placement Immobilier au capital social de 191 603 124 € au 31/12/2020
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris // 403 028 731 RCS Paris
Note d'information visée par l'AMF portant le visa SCPI n°21-21 en date du 28 décembre 2021 disponible sur www.aewpatrimoine.com

Société de Gestion : AEW
Société par actions simplifiée au capital de 828 510 €
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris // RCS PARIS 329 255 046
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 AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE
Téléphone : 01 78 40 33 03 - www.aewpatrimoine.com - service-clients@eu.aew.com

AEW a la volonté d'apporter de manière permanente à ses clients un service de qualité. Toutefois, si vous rencontrez des difficultés et que vous souhaitez nous faire part de votre réclamation, vous pouvez nous contacter par e-mail : reclamation@eu.aew.com, par courrier : AEW Patrimoine - Service réclamation - 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 PARIS Cedex 8 ou par téléphone : 01 78 40 33 03

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II »,
est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.