

## MARCHÉ DES PARTS

### Marché secondaire

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 1 246 394 € (hors frais) contre 884 566,61 € sur la même période en 2012. Cette évolution tient à l'accroissement du nombre de parts échangées.

Les prix fixés au terme des confrontations mensuelles se sont établis comme suit :

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur frais inclus (€)
Juillet	1 000	193,00	210,37
Août	1 145	193,00	210,37
Septembre	4 313	193,00	210,37
<b>Total</b>	<b>6 458</b>	<b>193,00</b>	<b>210,37</b>

#### Transactions réalisées sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2013

Nombre de parts cédées	6 458
dont lors des confrontations	6 458
Prix moyen unitaire hors frais	193,00 €
Prix moyen unitaire frais inclus	210,37 €

Fructirégions	
<b>Parts offertes en attente de cession au 30.09.2013</b>	<b>2 173<sup>(1) (2)</sup></b>
Pourcentage de la capitalisation	0,24
Rappel au 30.06.2013	2 114 <sup>(1)</sup>
<b>Parts à l'achat</b>	<b>-</b>
Parts au 30.09.2013	914 549
Associés au 30.09.2013	4 878
Capital social au 30.09.2013 (sans changement par rapport au 30.06.2013)	139 925 997 €
Capitalisation au 30.09.2013 sur la base du prix d'exécution cédant	176 507 957 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2012	206,23 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2012	234,55 €

(1) Rappel : les parts en attente de cession sur la base du prix d'exécution (hors frais) correspondent à des ordres de vente à des prix supérieurs à ceux constatés sur le marché des parts.  
(2) Dont 571 depuis plus de 6 mois et 1 602 depuis moins de 6 mois.

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

### Acquisition

Votre SCPI n'a procédé à aucune acquisition au cours du troisième trimestre 2013.

Immeubles	Typologie	Surface par lot ou totale	Valeur d'expertise à date en € HD	Promesse de vente	Date signature acte authentique	Montant en € HD
7 rue Nationale 59 000 Lille	Bureaux	129,54 m <sup>2</sup>	181 300	19/04/2013	01/07/2013	285 000
7 rue Nationale 59 000 Lille	Bureaux	206,30 m <sup>2</sup>	288 820	18/06/2013	26/09/2013	410 000
97 cours Gambetta 69 003 Lyon	Bureaux	189,77 m <sup>2</sup>	350 000	28/05/2013	18/09/2013	385 000
<b>Total</b>		<b>525,61 m<sup>2</sup></b>	<b>820 120</b>			<b>1 080 000</b>

Le montant des plus values immobilières acquittées par la SCPI pour le compte des associés par part au titre de ces cessions se monte à 0,0330 € pour une personne physique résidant fiscalement en France.

### Arbitrages

Dans le cadre des autorisations d'arbitrage obtenues et de la politique d'adaptation du patrimoine, les cessions suivantes ont été régularisées :

Immeubles	Typologie	Surface par lot ou totale	Valeur d'expertise à date en € HD	Promesse de vente	Montant en € HD
13 rue Edison B8 - Lyon (69)	Bureaux	824,00 m <sup>2</sup>	1 100 000	30.09.2013	1 200 000
6 rue Edison BA2 - Lyon (69)	Bureaux	1 481,80 m <sup>2</sup>	2 100 000	30.09.2013	2 150 000
7 rue Nationale 59 000 Lille	Bureaux	129,70 m <sup>2</sup>	181 550	11.06.2013	270 000
47 avenue Alsace Lorraine - Grenoble (38)	Bureaux Habitation	4 427,80 m <sup>2</sup>	5 300 000	31.07.2013	5 550 000
<b>Total</b>		<b>6 863,30 m<sup>2</sup></b>	<b>8 681 550</b>		<b>9 170 000</b>

Votre SCPI a également procédé à la signature des promesses de vente suivantes au cours du trimestre s'inscrivant dans le même cadre et illustrant la politique dynamique d'adaptation du patrimoine :

## Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation financier ressort au 30/09/2013 à 86,98 %.

Ce taux est lié :

- A la prise en compte d'une modification des modalités de détermination du taux d'occupation financier telle que ressortant désormais des normes de place. Elle conduit à considérer les surfaces louées faisant l'objet d'une franchise locative comme vacantes.

Pour une bonne appréhension de l'impact de cette modification méthodologique, nous avons fait figurer ci-après le taux d'occupation financier sans prise en compte de l'impact des franchises et avec prise en compte, ce dernier calcul étant celui qui sera, désormais retenu :

	1 <sup>er</sup> trimestre 2013	2 <sup>ème</sup> trimestre 2013	3 <sup>ème</sup> trimestre 2013
Taux d'occupation sans prise en compte des franchises de loyer	88,97 %	89,27 %	89,71 %
Taux d'occupation avec prise en compte des franchises de loyer	88,05 %	87,49 %	86,98 %

Au delà du changement méthodologique présenté ci-avant, le niveau du taux d'occupation financier est lié :

- aux franchises locatives consenties dans le cadre des nouveaux baux, pour environ 20 % de la vacance financière ;
- à des actifs maintenus vacants dans le cadre de leur arbitrage ; c'est le cas par exemple pour l'actif de Grenoble. Ces actifs représentent environ 15 à 20 % de la vacance financière ;
- à la rotation normale des locataires sur un patrimoine qui présente une grande diversification du risque locatif.

Les équipes de la société de gestion demeurent mobilisées pour améliorer ce taux d'occupation et préserver ainsi le revenu versé aux associés.

Taux d'occupation	30 septembre 2013	Rappel 31 déc. 2012	Moyenne trimestrielle
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(1)</sup>	86,98 % <sup>(3)</sup>	87,58 % <sup>(4)</sup>	88,20 % <sup>(3)</sup>
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(2)</sup>	87,26 %	84,78 %	86,64 %

(1) Le TOF se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

(2) Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

(3) Déterminé selon la nouvelle méthodologie définie ci-avant.

(4) Déterminé selon l'ancienne méthodologie.

## Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

Immeubles	Locataires	Nature	Date d'effet	Surface en m <sup>2</sup>	Parkings int. & ext.
28/32 RUE PETIT - CLICHY (92)	LA SOCIETE HISI	BUREAUX	01/09/2013	401	4
EUROPARC B8 - BRON (69)	CADWARE SYSTEMS	BUREAUX	01/07/2013	224	5
GREEN SIDE I - BIOT (06)	NETBENEFIT	BUREAUX	01/08/2013	194	9
RUEVAUCANSON BÂT. C - MIONS (69)	FRET INDUSTRIE	LOCX INDUSTR	01/08/2013	3 560	43
I JEAN MARIE VIANNEY - ECULLY (69)	MARINE	COMMERCES	15/07/2013	770	27
<b>Total</b>				<b>5 149</b>	<b>88</b>



I place Ravezies Bordeaux (33)

## Congés reçus ou résiliations

Immeubles	Locataires	Nature	Date résiliation	Surface en m <sup>2</sup>	Parking int. & ext.	Congé : date réception
RUE ALSACE LORRAINE GRENOBLE (38)	ACTIS OPH RÉGION GRENOBLOISE	DIVERS	01/04/2014	383	0	Bail dérogatoire
LE PHILDIAS - MONTPELLIER (34)	IMODEUS	COMMERCIAL	30/06/2014	162	6	26/07/2013
LE DRAKKAR - SCHILTIGHEIM (67)	JH CONSEILS	COMMERCIAL	31/01/2014	163	4	11/07/2013
<b>Total</b>				<b>708</b>	<b>10</b>	

## Surfaces vacantes

Au 30 septembre 2013, 14 508 m<sup>2</sup> étaient physiquement disponibles répartis sur différents sites de la région parisienne et de plusieurs métropoles régionales dont les principaux figurent ci-dessous :

- 7 boulevard de Strasbourg à Bussy Saint Georges (77) : 1 088 m<sup>2</sup>,
- Actipole à Croissy Beaubourg (77) : 598 m<sup>2</sup>,
- 47 avenue Alsace Lorraine à Grenoble (38) : 1 179 m<sup>2\*</sup>,
- Route de Gizey à Bièvres (91) : 704 m<sup>2\*</sup>,
- Avenue du Bois de la Pie à Roissy (95) : 1 530 m<sup>2\*</sup>,
- Central Parc 1 à Toulouse (31) : 585 m<sup>2\*</sup>,
- Zac du Canal à Toulouse (31) : 600 m<sup>2\*</sup>,
- Rue Marguerite Crauste à Bordeaux (33) : 590 m<sup>2</sup>,
- 15 rue de l'Erbonnière à Nantes (44) : 571 m<sup>2\*</sup>,

- Technoparc de l'Aubinière à Nantes (44) : 749 m<sup>2</sup>,
- 7 boulevard Louis XIV à Lille (59) : 505 m<sup>2</sup>,
- 4 rue de la Durance à Strasbourg (67) : 606 m<sup>2\*</sup>,
- 540 allée des Hêtres à Limonest (69) : 1 059 m<sup>2</sup>.

## Créances douteuses

Le taux de dotation de la provision pour créances douteuses rapportée aux loyers facturés s'établit au 30.09.2013 à 0,36 % alors qu'il n'avait pas été nécessaire de procéder à une dotation au titre du trimestre précédent.

Cette évolution est liée à des difficultés rencontrées par différents locataires dans une conjoncture économique plus difficile.

## DISTRIBUTION

Le montant du troisième acompte sur dividende, mis en paiement le 25 octobre 2013, a été arrêté comme suit :

	Exercice 2013 3 <sup>ème</sup> acompte	Rappel exercice 2012 3 <sup>ème</sup> acompte	Revenu annuel exercice 2012	Revenu prévisionnel exercice 2013 <sup>(1)</sup>
Revenus pour une part	<b>2,76 €</b>	2,76 €	11,16 €	11,20 €

(1) Revenu prévisionnel établi ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus et des perspectives de cessions d'actifs.

## Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Indicateurs de performances au 30/09/13 - Source NAMI-AEW Europe

Taux de rentabilité interne 2013 (TRI) <sup>(1)</sup>	sur 5 ans	4,43 %
	sur 10 ans	7,15 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) <sup>(2)</sup>	sur 2012	5,30 %
dont quote-part de plus values dans la distribution 2012		-
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2012		-
Variation du prix moyen de la part <sup>(3)</sup>	sur 2012	2,21 %

(1) Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie, le dernier prix cédant au terme de la période.

(2) Le taux DVM correspond à la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(3) La variation du prix moyen de la part se détermine par la division : (i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

## Quote-part des produits financiers

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers s'établit à :

**pour une part : néant.**

Le traitement fiscal de ces produits financiers est rappelé ci-après.

\*Arbitrages engagés ou envisagés.

## VIE DES SOCIÉTÉS

Frais perçus par la société de gestion  
TTC ou TTI avec TVA au taux actuel de 19,60 %

Commission de souscription	7,774 % TTI au taux de TVA en vigueur du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse) dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant
Commission de cession	9 % du prix d'exécution 5 % de droit d'enregistrement et 4 % TTI du prix d'exécution dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant
Frais de gestion	10,764 % TTC au taux de TVA en vigueur du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets* dont une partie est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant
Frais d'arbitrage	2,5 % HT du prix de cession
Commission d'investissement sur actifs immobiliers financés à crédit	2,5 % HT de la fraction du prix d'achat financée à crédit

\* Pour Fructirégions uniquement.

### Risques

**Les risques généraux :** la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

**Le risque immobilier :** les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. A cet égard, les SCPI ne présentent 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 lié à la liquidité :** c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet. 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.

**Le risque lié au crédit :** le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagnera 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 fonctionnement du marché des parts

Le marché des parts de SCPI à capital fixe est organisé sur la base de la centralisation, par la société de gestion, des ordres d'achat et de vente.

La durée de la période de centralisation a été déterminée de façon à assurer la profondeur du marché et, ainsi, d'éviter une trop forte volatilité. Elle est d'un mois pour Fructipierre et Fructirégions. La confrontation intervient le dernier jour ouvré du mois à 15 heures.

Toutes les informations utiles sont consultables sur le site internet [www.namiaeurope.com](http://www.namiaeurope.com).

### Le passage des ordres

**Pour acheter des parts de SCPI,** il convient de compléter un mandat d'achat de parts et de l'adresser à la société de gestion par télécopie ou lettre recommandée avec accusé de réception. Pour que votre ordre puisse être pris en compte, vous devez déterminer :

- un prix maximum d'achat (hors frais) ;
- le nombre de parts souhaitées ;
- si vous acceptez une exécution partielle de votre ordre ;
- la durée de validité de votre ordre exprimée en nombre de confrontations ; à défaut, votre ordre participera à trois confrontations successives.

**En outre, l'ordre d'achat, frais inclus, doit être couvert par le versement d'une somme correspondant au prix maximum d'achat (frais inclus). Toutefois, seuls les ordres reçus accompagnés d'une copie de pièce d'identité, d'un RIB, d'un justificatif de domicile, d'une fiche de connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds, avant 12 heures le jour de la confrontation, seront pris en compte pour la confrontation considérée.**

**Pour céder vos parts,** il convient de compléter le mandat de vente de parts relatif à votre SCPI en précisant :

- le prix minimum de vente (hors frais) ;
- le nombre de parts à la vente ;
- l'acceptation ou non d'une exécution partielle de votre ordre ;
- la désignation de la société de gestion pour procéder à la déclaration et au paiement de l'éventuelle plus-value sur cession de parts auprès du Trésor Public, la somme ainsi acquittée est alors déduite du produit de la vente.

Enfin, il conviendra de faire authentifier votre signature auprès de votre établissement bancaire, de votre mairie ou d'un officier d'état civil ou de joindre une copie de votre pièce d'identité. Vous devez, pour toute modification ou annulation, mentionner sur le formulaire afférent les références de l'ordre annulé ou modifié. Toute modification de sens, de prix et de quantité entraîne la perte du rang de l'ordre initialement passé.