

FRUCTIPIERRE FRUCTIRÉGIONS

BULLETIN TRIMESTRIEL • 2^{ÈME} TRIMESTRE 2014

N° 02 • 2014

L'environnement économique demeure incertain en ce milieu d'année 2014.

Sur le plan locatif, en dépit de quelques transactions importantes, le marché demeure difficile et les valeurs locatives sont orientées à la baisse. Cette conjoncture explique le recul des taux d'occupation de vos SCPI Fructipierre et Fructirégions au cours des derniers trimestres. Toutefois, les mesures engagées par votre Société de Gestion commencent à porter leurs fruits, avec une hausse du taux d'occupation physique qui anticipe, compte tenu des périodes de franchise de loyers consenties aux locataires, celle du taux d'occupation financier. Cette tendance positive demeure à confirmer au cours des prochains trimestres. Quoiqu'il en soit, l'exploitation des années 2014 et 2015 en sera impactée, ce qui se traduira par un recul du résultat d'exploitation.

Sur le marché de l'investissement, le volume de capitaux à investir est particulièrement élevé, ce qui conduit à une forte concurrence entre les investisseurs et à la baisse des taux de rendement immobilier. Cette situation conduit votre société de gestion à demeurer très sélective en termes d'investissements et à envisager les arbitrages adaptés. Les opérations réalisées au cours de ce second trimestre en sont l'illustration.

Dans ce contexte, votre Société de Gestion poursuit sa politique de développement maîtrisé de vos SCPI. A cet effet, une nouvelle augmentation de capital sera réalisée sur Fructipierre au cours du second semestre. Votre Société de Gestion a été attentive à fixer le montant de collecte à un niveau conforme à la taille de la SCPI et aux opportunités d'investissement. Elle a également fixé le prix de souscription en tenant compte de la valeur actuelle du patrimoine et des perspectives d'exploitation.

La fidélité aux principes et à la stratégie de gestion arrêtés pour vos SCPI, depuis l'origine, constituent, à notre sens, des éléments essentiels de la performance, dans la durée, de Fructipierre et de Fructirégions. Les récompenses reçues, ces derniers mois, en sont le témoignage. Ainsi, Fructipierre s'est vue décerner le prix de la SCPI (parmi les SCPI ayant une capitalisation supérieure à 500 millions d'euros) ayant réalisé les meilleures performances globales sur 7 ans (performance annuelle de +10,29 %). Elle a également décroché, le 18 mars 2014, le prix du meilleur rapport annuel de SCPI**.*

Ces mêmes principes de transparence, de recherche d'efficacité au service des associés et d'adaptation du patrimoine aux marchés guident notre action.

*3^{èmes} assises de la pierre papier s'étant tenues le 23 juin 2014.

** "Pyramides de la gestion" organisées par le magazine Investissement Conseils.

MARCHE DE L'INVESTISSEMENT

Les volumes d'investissement en France en immobilier d'entreprise enregistrent une forte progression au 1^{er} trimestre 2014 par rapport à la même période en 2013 (3,8 milliards d'euros investis, soit une augmentation de 52 % ; la transaction sur Cœur Défense ayant toutefois représentée à elle seule 1,3 milliards d'euros).

L'accroissement des très grandes transactions témoigne de l'importance des flux de capitaux qui cherchent à se placer en France, qui reste un marché ciblé par les institutionnels en Europe, derrière Le Royaume-Uni et l'Allemagne.

L'acquisition sur des gros montants, en volumes unitaires ou en portefeuilles permet à des investisseurs, nouveaux ou en phase de progression, d'acquies rapidement une taille critique.

Les négociations en cours laissent présager un volume d'activité à l'investissement autant, voire davantage, dynamique en 2014, avec un début d'année animé par les nombreuses opérations lancées en 2013 et retardées. Le commerce pourrait par exemple connaître en 2014 un volume record, avec notamment la vente du portefeuille Klépierre et du centre commercial Beaugrenelle.

Cependant, la problématique d'une offre contrainte devrait limiter la croissance du marché de l'investissement.

Ainsi, malgré la progression en volume des investissements, dynamisés par les très grandes transactions, le marché a en parallèle enregistré une diminution des transactions sur le segment des petits (moins de 20 millions d'euros) et moyens volumes (moins de 100 millions d'euros).

L'absence de rebond significatif en 2014 du marché utilisateur, notamment, freine les développements neufs en bureaux et limite ainsi les opportunités d'investissement.

Suite page suivante



CONJONCTURE suite couverture

Dans ce contexte, l'élargissement du spectre géographique de recherche des investisseurs s'est poursuivi.

MARCHE DE BUREAUX

Ile de France

Avec environ 507 000 m² de bureaux loués ou vendus à utilisateur au premier trimestre 2014, la demande placée en bureaux en Ile-de-France est en hausse de 19 % par rapport à la même période de l'année précédente.

Plusieurs grandes transactions ont contribué au regain d'activité dans Paris intra-muros, notamment dans le quartier QCA, en première couronne Nord ou en Péri-Défense, à Nanterre.

Avec une demande placée cumulée de près de 100 000 m² fin juin 2014, soit +130 % par rapport au 1^{er} semestre 2013, le marché locatif de La Défense renoue enfin avec la croissance. Cela est dû principalement à la prise à bail de KPMG dans "Eqho" à Courbevoie (40 500 m²). Également, les prises à bail de :Thalès dans "Carpe Diem" (10 200 m²), Ernst & Young pour une extension dans la "Tour First" (7 000 m²), Vinci Park dans "Ile-de-France" (6 100 m²) et Tarkett dans la "Tour Initiale" (5 600 m²). Ce dynamisme devrait avoir un effet positif sur les signatures sur Majunga et Egée qui sont toujours attendues.

A Paris, les restructurations de bureaux dans le QCA sur lesquelles se sont positionnés les utilisateurs ont permis aux valeurs locatives de se tenir. Les mesures d'accompagnement restent néanmoins de mise.

En périphérie, la demande se reporte vers des localisations plus compétitives, comme à Aubervilliers, voire vers la seconde couronne.

L'offre immédiate, qui s'était alourdie en 2013 (+9 % en un an) s'est stabilisée au 1^{er} trimestre 2014 autour de 3,9 millions de m². Le Croissant Ouest concentre plus du quart de l'offre disponible sur le marché francilien avec plus de 1,1 million de m².

Le taux de vacance moyen sur le marché des bureaux en Ile-de-France s'élève à 7,5 % au 1^{er} trimestre 2014, avec une disparité allant de moins de 5 % à Paris à 14 % dans le Croissant Ouest, dont la Défense.

Régions

Le marché locatif semble résister en régions où le niveau de demande placée est resté stable au global dans les grands marchés de province en 2013, avec environ 1,1 million de m² placés.

De même, le stock vacant a peu évolué sur les marchés régio-

naux avec 1,7 million de m² disponibles fin 2013, un volume stable depuis 5 ans.

Le marché lyonnais concentre pratiquement le quart de la demande placée en régions avec 252 000 m² placés en 2013, soit un volume en hausse de 37 % en un an.

D'autres grands marchés comme Marseille, Rennes ou Toulouse ont marqué le pas avec des baisses d'activité allant de 23 à 33 % en 2013, en raison notamment d'une chute de la consommation des surfaces neuves.

A l'inverse, des marchés secondaires comme Toulon ou Nîmes ont bénéficié en 2013 de transactions exceptionnelles, leur permettant de signer une année record en termes de volume de demande placée.

Les organismes publics et parapublics restent les principaux animateurs des marchés régionaux.

MARCHE DES COMMERCES

Les dépenses à la consommation et les ventes au détail devraient être négativement affectées par la poursuite de l'austérité économique et d'un climat dans l'Eurozone encore incertain.

Les loyers des sites dits "prime" sont orientés à la hausse, pour les meilleurs centres commerciaux, voire atteignent des records en centre-ville, comme sur les Champs-Élysées. Mais d'une manière plus généralisée sur le territoire, les valeurs locatives sont impactées par les mauvais résultats des enseignes et par les fermetures de magasins.

L'arbitrage est donc marqué entre les sites "prime" et les sites secondaires.

La dichotomie est encore plus flagrante pour le commerce de périphérie (retail park et boîtes commerciales).

Source : AEW EUROPE - Research and Strategy.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



43 avenue de Clichy • Paris 17^{ème}

COLLECTE

Votre Société de Gestion envisage à compter de début août de lancer une nouvelle augmentation de capital sur votre SCPI Fructipierre. Cette collecte vise à poursuivre le développement du patrimoine conformément à sa politique traditionnelle d'investissement. Nous souhaitons vous en informer et vous détailler les conditions de cette augmentation de capital. Cette opération reste conditionnée à l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers.

Le prix de souscription

Le prix de souscription retenu s'établit à 498 € par part. Il a été établi en tenant compte de la distribution de plus-values de 6 € par part qui ne bénéficiera qu'aux seuls associés présents avant le lancement de l'augmentation de capital. Cette distribution de capital interviendra en juillet 2014.

Nous vous rappelons que la valeur de reconstitution arrêtée au 31/12/2013 ressort à 525,10 € par part. Compte tenu de cette distribution de plus-values et toute chose égale par ailleurs, elle sera ramenée à 519,10 €. Le prix de souscription retenu ressort ainsi à 96 % de la valeur de reconstitution corrigée de la distribution de plus-values. Le prix de souscription de la précédente augmentation de capital ressortait à 495 € par part.

Le montant de l'augmentation de capital

Le montant de cette augmentation de capital est fixé à 64 999 956 euros, ce qui représente 9,31 % de la valeur de reconstitution de la société. Comme par le passé, votre société de gestion a souhaité retenir un montant de collecte maîtrisé.

Cette augmentation de capital vous permettra, si vous le souhaitez, de compléter votre investissement dans la SCPI Fructipierre et d'accompagner son développement.

MARCHE DES PARTS

Au 2^{ème} trimestre 2014, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 1 178 562,50 € (frais inclus) contre 2 037 188,20 € (frais inclus) sur la même période en 2013.

Fructipierre	
Parts offertes en attente de cession au 30.06.2014	1 133 *
Pourcentage de la capitalisation	0,09
Rappel au 31.03.2014	20 *
Parts à l'achat	98 **
Parts au 30.06.2014	1 328 715
Associés au 30.06.2014	11 461
Capital social statutaire au 30.06.2014***	285 673 725 €
Capitalisation au 30.06.2014 sur la base du prix d'exécution cédant	624 496 050 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2013	457,09 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2013	525,10 €

* 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. Ces parts sont en attente de cession depuis moins de six mois.

** Prix inférieurs ou égaux à ceux constatés sur le marché des parts ou compte tenu d'un nombre de parts proposées à la vente insuffisant.

*** Sans évolution depuis le 31 mars 2014.

Ce recul des transactions est lié au faible volume de parts offertes à la vente.

Les prix fixés au terme des confrontations mensuelles se sont

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur* frais inclus (€)
Avril	631	480,00	523,20
Mai	1 133	480,00	523,20
Juin	499	470,00	512,30
Total 2^{ème} trimestre	2 263	477,79	520,80
Cessions de gré à gré	néant		
Total	2 263	477,79	520,80

Transactions réalisées entre le 1 ^{er} avril et le 30 juin 2014	
2^{ème} trimestre	
Nombre de parts cédées	2 263
dont lors des confrontations	2 263
Prix moyen unitaire frais inclus*	520,80 €
Prix moyen unitaire hors frais	477,79 €

*Y compris les rétrocessions de commissions.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Acquisition

Dans le cadre de la stratégie d'investissement de la société et en

emploi des capitaux disponibles, deux investissements ont été réalisés par votre SCPI au deuxième trimestre 2014.

Localisation	Nature	Surface en m ²	Prix d'acquisition frais inclus	Locataire	Date d'achat
Le Vox 5 rue Francis de Pressensé - 93 Saint Denis	Bureaux	4 910 + parkings	18 658 100	Multi locataires	16/05/2014 dont SNCF
23 boulevard Jules Favres - Lyon 6 ^{ème}	Bureaux	4 334 + parkings	15 001 400	Multi locataires	16/06/2014

Arbitrages

Au cours du premier trimestre 2014, aucun arbitrage n'a été réalisé. Toutefois, plusieurs opérations sont engagées ou en cours de finalisation. A cet égard, nous vous rappelons qu'une opération, dont la bonne fin n'est toujours pas garantie, est engagée sur l'actif sis rue Salomon de Rothschild à Suresnes et qu'elle est de nature à dégager une plus-value.

Gestion du patrimoine immobilier locatif

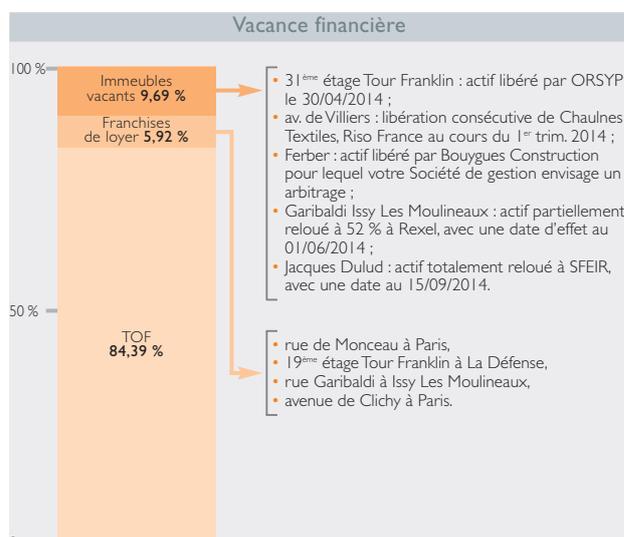
Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier s'établit au 30 juin à 84,39 % contre 84,97 % au 31 mars 2014.

	30 juin 2014	Rappel 31 mars 2013	Moyenne trimestrielle 2014
Taux d'occupation financier (TOF) ⁽¹⁾	84,39 %	84,97 %	84,68 %
Taux d'occupation physique (TOP) ⁽²⁾	89,47 %	87,96 %	88,71 %

(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.



La Société de Gestion a poursuivi différentes actions pour assurer la commercialisation locative de ces surfaces au terme des travaux nécessaires.

Les loyers ont été généralement perçus dans des délais conformes aux usages.

Locations et renouvellements intervenus au cours du trimestre

Ils représentent au total 4 154 m².

Immeubles	Date signature	Locataires	Nature	Dates d'effet	Dates de fin	Surfaces en m ²
9 AVENUE DE FRIEDLAND - PARIS 8	11/04/2014	PLISSON ET COMPAGNIE	ARCHIVES	15/04/2014	30/06/2021	10
CENTRE EUROPE AZUR - LILLE	11/06/2014	NFID	PARKINGS	26/05/2014	14/02/2019	
BIEVRES - PARC BUROSPACE	01/01/2014	BERTRANDT	BUREAUX	01/01/2014	31/12/2022	712
	06/05/2014	S.A.R.L. CLIMATDEUX	ACTIVITES	01/05/2014	30/04/2023	298
CENTRAL PARC 1 - TOULOUSE	21/03/2014	AT OCCITANIA	BUREAUX	15/06/2014	14/06/2023	172
INDIV. LE BONNEL - LYON	02/01/2014	ATEAC	BUREAUX	01/06/2014	31/05/2023	230
GARIBALDI - ISSY LES MOULINEAUX	13/05/2014	REXEL FRANCE	ACTIVITES	01/06/2014	31/05/2023	2307
103 BD. HAUSSMANN - PARIS	15/05/2014	SPLIO	BUREAUX	01/06/2014	31/05/2023	425

Congés reçus ou résiliations

Ils représentent au total 4 195 m².

Immeubles	Locataires	Nature	Dates d'effet	Dates de résiliation	Surface en m ²
JULES FAVRE - LYON	STE ALSACIENNE DE DEVT	BUREAUX	01/01/2012	31/12/2014	462
43-45 AV. DE CLICHY - PARIS	ECOLE DANHIER	PARKING	01/01/2007	31/07/2014	parkings
	RUJALD DU PLESSIS	PARKING	01/09/2009	16/07/2014	parkings
ETOILE PLEYEL - SAINT-DENIS	PANORANET	BUREAUX	01/12/2008	30/11/2014	2 234
SURESNES 1 (22 GALLIÉNI)	APSYS	BUREAUX	01/01/2009	31/12/2014	338
	KAEFER	BUREAUX	01/12/2011	30/11/2014	75
	ITALTEL	BUREAUX	01/08/2008	31/07/2014	98
BX. COLLINE 2 - SAINT-CLOUD	ALLEVARD REJNA AUTOSUSPENSIONS	BUREAUX	01/11/2005	31/10/2014	988

Locaux vacants

Au 30 juin 2014, 15 080 m² étaient disponibles dont principalement :

Adresses	Nature des locaux	Surfaces vacantes en m ²
SURESNES - QUAI GALLIENI	BUREAUX	589
LE WILSON - SAINT-DENIS	BUREAUX	746
ESPACE CLICHY - CLICHY	BUREAUX	800
LYON - 23 JULES FAVRE	BUREAUX	890
CENTRAL PARC I - TOULOUSE	BUREAUX	988
JACQUES DULUD - NEUILLY S/SEINE	BUREAUX	1 164
QUARTIER BOIELDIEU - 3 ^{ÈME} ETAGE - LA DEFENSE	BUREAUX	1 276
AV.VILLIERS - LEVALLOIS PERRET	BUREAUX	1 718
GARIBALDI - ISSY LES MOULINEAUX	ACTIVITES	2 150
13 AV. M. SAULNIER - BAT. FERBER - VELIZY	BUREAUX	2 629

Créances douteuses

Le taux de dotation de la provision pour créances douteuses rapportée aux loyers facturés s'établit à 0,60 % au 30.06.2014 contre 0,36 % au 31 mars 2014.

DISTRIBUTION

Le montant de la distribution d'une somme de 6 € prélevée sur le compte plus value décidée par l'assemblée générale du 15 mai

2014 a été mise en paiement le 28 juillet 2014 dans les conditions suivantes :

	Exercice 2014 Distribution de plus-value	Rappel exercice 2013 2 ^{ÈME} acompte	Revenu prévisionnel exercice 2014*	Rappel revenu annuel exercice 2013
Revenus pour une part	6 €	6,00 € ⁽²⁾	24 € ⁽¹⁾	25,44 € ⁽²⁾

* 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.

(1) Dont 6 € de distribution de plus-value.

(2) Dont 3 € de distribution de plus value, hors distribution de plus values complémentaires au titre des plus values sur cessions d'immeubles en 2013.

Pour les parts dont la propriété est démembrée, ce montant a été versé aux usufruitiers.

Par ailleurs, cette même assemblée générale a décidé la distribution d'une somme complémentaire de 0,0103 € par part. Elle correspond aux impôts sur plus-values sur cessions d'immeubles réalisées en 2013. Cette distribution a été affectée, pour les associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu, au remboursement de leur dette à l'égard de la société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte. A cet égard, il est rappelé que, pour les associés ayant cédé leurs parts antérieurement à cette distribution, leur dette éventuelle a été déduite du produit de la cession. Cette somme de 0,0103 € par part est versée aux associés détenant leur part en pleine ou nue propriété (et non pas aux usufruitiers comme dans le cas d'un acompte).

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Indicateurs de performances au 30/06/14 - Source NAMI-AEW Europe

Taux de rentabilité interne au 30/06/2014 (TRI) ⁽¹⁾	sur 5 ans	10,74 %
	sur 10 ans	9,90 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) ⁽²⁾	sur 2013	5,13 %
dont quote-part de plus values dans la distribution 2013		11,79 %
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2013		5,15 %
Variation du prix moyen de la part ⁽³⁾	sur 2013	3,62 %

(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 compensant). 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 distribués) (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 : 0,0007**. Le traitement fiscal de ces produits financiers est rappelé ci-après.

MARCHE DES PARTS

Au deuxième trimestre 2014, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 667 714,38 € (frais inclus) contre 556 218,28 € (frais inclus) sur la même période de 2013. Ces prix de transaction sont demeurés stables sur la période.

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

Fructirégions	
Parts offertes en attente de cession au 30.06.2014	10 292^{(1) (2)}
Pourcentage de la capitalisation	1,13
Rappel au 31.03.2014	663 ⁽¹⁾
Parts à l'achat	0
Parts au 30.06.2014 ⁽³⁾	914 549
Associés au 30.06.2014	4 841
Capital social statuaire au 30.06.2014 ⁽³⁾	139 925 997 €
Capitalisation au 30.06.2014 sur la base du prix d'exécution cédant	176 507 957 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2013	203,19 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2013	233,56 €

(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 ou à des ordres non servis compte tenu des volumes échangés, notamment au regard de la date de passage de l'ordre de vente.

(2) Dont 431 depuis plus de 6 mois et 9 821 depuis moins de 6 mois.

(3) Sans changement par rapport au 31.03.2014.

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur* frais inclus (€)
Avril	288	193,00	210,37
Mai	1 995	193,00	210,37
Juin	891	193,00	210,37
Total 1^{er} trimestre	3 174	193,00	210,37

Transactions réalisées entre le 1 ^{er} avril et le 30 juin 2014	
2^{ème} trimestre	
Nombre de parts cédées	3 174
dont lors des confrontations	3 174
Prix moyen unitaire frais inclus*	210,37 €
Prix moyen unitaire hors frais	193,00 €

*Y compris les rétrocessions de commissions.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Acquisition

Dans le cadre de la stratégie d'investissement de la société et en emploi des capitaux disponibles, un investissement a été réalisé sur votre SCPI au deuxième trimestre 2014.

Localisation	Nature	Surface en m ²	Prix d'acquisition frais inclus	Locataire	Date d'achat
Rue du Pont à l'Anglais - 22190 Plérin	Commerces*	4 500	5 508 000	3 locataires	16/06/2014

*3 lots de cellules commerciales sur un "retail park".



6 allée Pierre-Gilles de Gennes • Mérignac (33)

Arbitrages

Votre SCPI n'a procédé à aucun arbitrage au cours du deuxième trimestre 2014.

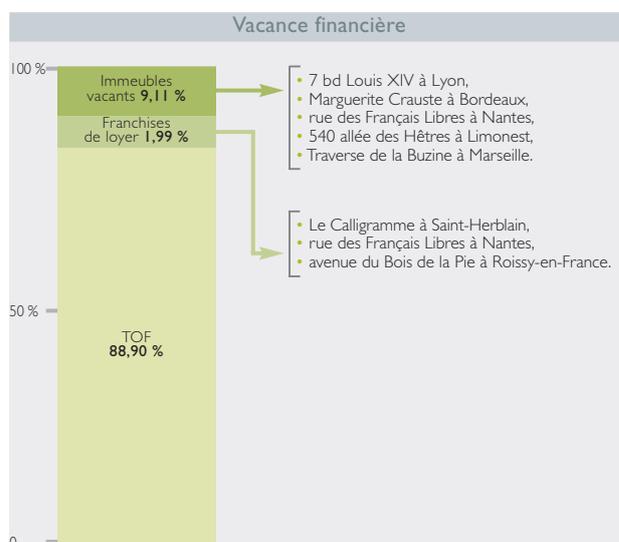
Gestion du patrimoine immobilier locatif

Taux d'occupation

	30 juin 2014	Rappel 31 mars 2014	Moyenne trimestrielle 2014
Taux d'occupation financier (TOF) ⁽¹⁾	88,90 %	87,01 %	87,80 %
Taux d'occupation physique (TOP) ⁽²⁾	89,03 %	86,05 %	87,54 %

(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.



Locations et renouvellements intervenus au cours du trimestre

Ils représentent au total 4 767 m².

Immeubles	Date signature	Locataires	Nature	Dates d'effet	Dates de fin	Surfaces en m ²
ROUTE DE GIZY - BIEVRES	11/03/2014	BERTRANDT	BUREAUX	12/03/2014	11/03/2015	352
BAT. 4 - SAINT-PIREST	01/04/2014	BITZER FRANCE	PARKINGS	01/04/2014	07/09/2019	
LE DRAKKAR - SCHILTIGHEIM	05/03/2014	DOCAPOST BPO IS	BUREAUX	10/03/2014	07/10/2021	150,8
CENTRAL PARC 2 - TOULOUSE	04/04/2014	CBRE AGENCY	PARKINGS	20/02/2014	31/05/2021	
INDIV. LE BONNEL - LYON	02/01/2014	ATEAC	BUREAUX	01/06/2014	31/05/2023	153
LE CALLIGRAMME - SAINT-HERBLAIN	31/03/2014	ASSYSTEM FRANCE	BUREAUX	01/04/2014	31/03/2023	780
LA RIGOURDIÈRE 2 - CESSON	07/04/2014	ESO OUEST	BUREAUX	01/04/2014	31/03/2023	120
RUE NIEUPORT - SURESNES	03/06/2014	MOTIVATION FACTORY	BUREAUX	01/06/2014	31/05/2023	176
RUE DES FRANCAIS LIBRES - NANTES	24/04/2014	CONSORT NT GROUP	BUREAUX	27/04/2014	26/04/2023	247
AV. DU BOIS DE LA PIE - ROISSY-EN-FRANCE	04/11/2013	GROUPE INFODIS	BUREAUX	01/04/2014	31/03/2023	1530
CENTRAL PARC 1 - TOULOUSE	21/03/2014	AT OCCITANIA	BUREAUX	15/06/2014	14/06/2023	587
CENTRAL PARC 2 - TOULOUSE	21/03/2014	AT OCCITANIA	PKS INTERNES	15/06/2014	14/06/2023	parkings
BASSO-CAMBO BT6 - TOULOUSE	07/05/2014	S.A.S. ADVEEZ	BUREAUX	16/05/2014	15/05/2023	671

Congés reçus ou résiliations

Ils représentent au total 4 075 m².

Immeubles	Locataires	Nature	Dates d'effet	Dates de résiliation	Surfaces en m ²
LE CHATEAU BLANC 2 - BAT. D - WASQUEHAL	BOUYGUES IMMOBILIER	BUREAUX	22/12/2005	21/12/2014	866
EUROP. PICHAURY B9 - AIX EN PRO	SPIR COMMUNICATION	BUREAUX	01/03/2009	28/02/2015	480
11 AV. LEONARD DE VINCI - PESSAC	LA VINTAGE COMPANY	BUREAUX	15/02/2009	14/02/2015	309
ACTIPOLE - CROISSY BEAUBOURG	ATELIER PERICAUD GERARD	BUREAUX	01/12/2008	30/11/2014	250
9 RUE DES PEUPLIERS - ISSY LES MOULINEAUX	AUSY SA	BUREAUX	01/01/2010	31/12/2014	1 360
GREEN SIDE 1 - BIOT	SPIE COMMUNICATIONS	BUREAUX	01/07/2005	30/06/2014	467
LE PHIDIAS - MONTPELLIER	SQLI	BUREAUX	01/07/2008	30/06/2014	181
	IMODEUS	BUREAUX	01/07/2011	30/06/2014	162

Surfaces vacantes

Au 30 juin 2014, 12 193 m² étaient disponibles répartis sur différents sites de la région parisienne et de plusieurs métropoles régionales dont les principaux figurent ci-dessous :

Immeubles	Nature des locaux	Surfaces vacantes en m ²
7 BOULEVARD LOUIS XIV - LILLE	BUREAUX	505
15 RUE DE L'ERBONIERE - CESSON	BUREAUX	571
MARGUERITE CRAUSTE - BORDEAUX	BUREAUX	590
ACTIPOLE - CROISSY BEAUBOURG	ENTREPÔTS / BUREAUX	598
ZAC DU CANAL/EUROPE - TOULOUSE	BUREAUX	600
20 AVENUE RENE CASSIN - LYON	BUREAUX	603
4 RUE DE LA DURANCE - STRASBOURG	BUREAUX	606
RUE DES FRANCAIS LIBRES - NANTES	BUREAUX	712
TRAVERSE BUZINE - MARSEILLE	BUREAUX	733
TECHNOPARC AUBINIÈRE - NANTES	BUREAUX	749
540 ALLEE DES HETRES LIMONEST	BUREAUX	1 059
7 BD STRASBOURG - BUSSY SAINT GEORGES	ENTREPÔTS	1 088

Créances douteuses

Le taux de dotation de la provision pour créances douteuses rapportée aux loyers facturés s'établit au 30.06.2014 à 0,65 % contre 1,30 % au 31.03.2014.

DISTRIBUTION

Le montant du deuxième acompte trimestriel, mis en paiement le 28 juillet 2014, a été arrêté à :

	Exercice 2014 2 ^{ème} acompte	Rappel exercice 2013 2 ^{ème} acompte	Revenu annuel exercice 2014*	Revenu exercice 2013
Revenus pour une part	2,50 €	2,76 €	11,16 € ⁽¹⁾	11,16 €

* 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.
(1) Dont 1 € de distribution de plus-values.

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Indicateurs de performances au 30/06/14 - Source NAMI-AEW Europe

Taux de rentabilité interne au 30/06/2014 (TRI) ⁽¹⁾	sur 5 ans	8,53 %
	sur 10 ans	6,54 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) ⁽²⁾	sur 2013	5,31 %
dont quote-part de plus-values dans la distribution 2013		
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2013		2,59 %
Variation du prix moyen de la part ⁽³⁾	sur 2013	-0,14 %

(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 compensant). 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 : 0,0011.

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

VIE DES SOCIÉTÉS

Frais TTC avec TVA au taux actuel de 20 %	Fructipierre & Fructirégions	Redevable
Commission de souscription	7,779 % TTC 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.	Souscripteur dans le cadre de l'augmentation de capital de la SCPI.
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 sur le marché des parts.	Acquéreur de parts de la SCPI sur le marché secondaire et de gré à gré.
Commission de gestion annuelle	10,8 % 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.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.
Commission de cession sur les actifs immobiliers	2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage sera fixé à 1,25 % H.T.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.
Commission relative aux travaux de restructuration sur les immeubles	Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.

* Les opérations ne nécessitant pas l'intervention de la Société de Gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, font l'objet de frais de dossier forfaitaires (167 € TTI auxquels s'ajoutent, le cas échéant, 5 % de droit d'enregistrement).

** 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. L'investissement comporte un risque de perte en capital.

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 s'accompagne d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la

dette exigible. Dans certains cas, il s'accompagne pour les banques de la possibilité d'un recours contre les associés (en cas de distribution en violation des engagements contractuels et dans la limite de cette distribution). 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.

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.

La durée de validité des ordres de vente est d'un an par défaut. Elle peut être prorogée de 12 mois sur demande expresse.

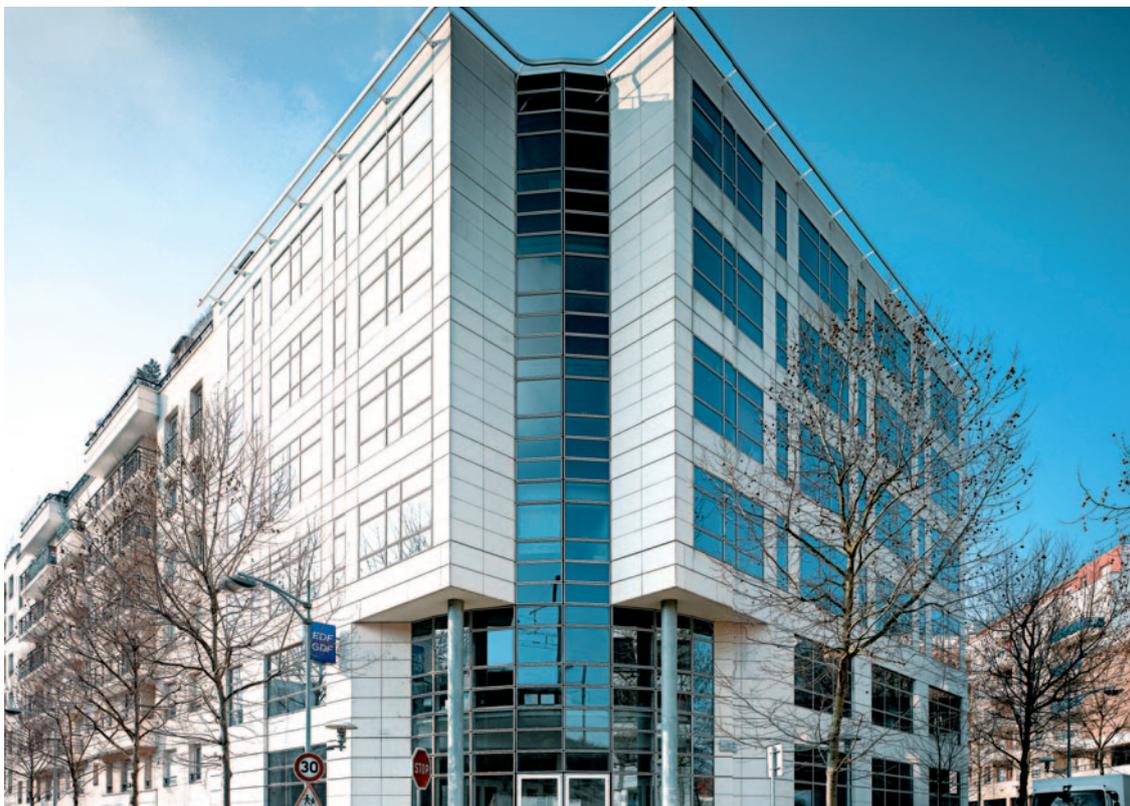
Enfin, il conviendra de faire authentifier votre signature auprès de votre établissement bancaire, de votre mairie ou d'un officier d'état civil ou de joindre une copie de votre pièce d'identité. Vous devez, pour toute modification ou annulation, mentionner sur le formulaire afférent les références de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

Depuis le 1^{er} janvier 2004, la déclaration et l'acquiescement de l'éventuelle plus-value dégagée lors de la cession des parts sont réalisés par la Société de Gestion pour le compte du vendeur.

Le montant de l'impôt acquitté est alors déduit du prix de vente des parts cédées. Il en est de même pour les éventuelles plus-values dégagées lors de la cession d'actifs par la SCPI.

Les SCPI Fructipierre et Fructirégions ne garantissent pas la revente des parts.

1 rue J. H. Lartiges • Issy les Moulineaux (92)



La fixation de son prix de transaction

Pour vous permettre de déterminer, selon votre cas, un prix d'acquisition ou de vente en toute indépendance, la société de gestion met à votre disposition différentes informations sur son site internet :

- la valeur de réalisation résultant des expertises annuelles ;
- la performance de la SCPI concernée avec le dernier prix d'exécution, les frais afférents à l'acquisition, la distribution de l'exercice précédent, la distribution prévisionnelle de l'exercice en cours, voire celle du prochain exercice ;
- l'orientation du marché avec la communication des cinq premiers ordres de vente et d'achat.

Frais à la charge de l'acquéreur

L'acquéreur acquitte, en outre, le droit d'enregistrement de 5 % et les frais de transfert de 4 % TTI, soit un total de 9 % pour les parts des SCPI Fructipierre et Fructirégions.

Par ailleurs, les parts peuvent être cédées de gré à gré sans intervention de la société de gestion. Dans ce cas, l'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement et des frais de dossier de 167 euros TTC, par dossier cédant/cessionnaire depuis le 1^{er} janvier 2014.

L'application de la Directive MIF par NAMI-AEW Europe

La Directive sur les marchés d'instruments financiers (MIF) est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 1^{er} novembre 2007. La MIF vise la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

NAMI-AEW Europe, société de gestion de votre SCPI, entre dans le champ d'application de la Directive. A ce titre, la société de gestion a mis en place un dispositif de classification de la clientèle et d'organisation interne permettant à celle-ci de respecter ces contraintes réglementaires.

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Pour assurer une plus grande protection de ses clients, porteurs de parts de SCPI, en termes d'information et de transparence, NAMI-AEW Europe a fait le choix de classer, lors de l'entrée en vigueur de cette Directive, l'ensemble de ses clients porteurs de parts de SCPI "en client non professionnel" et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie.

A leur demande et sur proposition documentée, ces mêmes clients peuvent, à l'issue de contrôles de la société de gestion, demander le changement de catégorie.

En ce qui concerne les nouveaux clients de SCPI, ils sont également classés par défaut "en client non professionnel". Les demandes de souscription sont accompagnées d'un questionnaire à remplir par le client ayant pour objectif d'apprécier son expérience en matière

d'investissement et de l'adéquation du produit souscrit / acheté à son profil et à ses objectifs.

Pour répondre aux obligations de la directive MIF en termes d'organisation, NAMI-AEW Europe s'est doté d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour prévenir l'existence de tels conflits, les traiter en cas de survenance et, en tant que de besoin, en informer les investisseurs. Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement des réclamations des investisseurs.

Toutes les informations utiles sont consultables sur le site Internet : www.namiaeweuropa.com.

Imposition des produits financiers

Nous vous rappelons que les produits financiers sont générés par le placement en comptes à terme des capitaux de votre SCPI momentanément disponibles. A cet égard, nous vous précisons que, dorénavant, quelle que soit votre option, les produits financiers sont soumis à la retenue à la source des prélèvements sociaux, soit au total 15,50 % depuis le 1^{er} juillet 2012. Vous ne pouvez pas modifier votre option en cours d'année et vous devez le faire avant le 31 mars de chaque année.

Assemblées Générales

Les assemblées générales annuelles se sont tenues :

- sur Fructipierre, le 15 mai 2014 à 9:30 ;
- sur Fructirégions, le 18 juin 2014 à 9:30.

L'ensemble des résolutions présentées a été adopté tant à terme ordinaire qu'extraordinaire.

S'agissant de Fructipierre, ont été élus membres du Conseil de Surveillance :

- M. Bernard WURM,
- M. Michel LE PEUTREC,
- M. Pierre BRONDINO.

S'agissant de Fructirégions, ont été élus membres du Conseil de Surveillance :

- Candidats
- M. Thierry DUBROUIL,
 - M. Jérôme JUDLIN,
 - ALBINGIA,
 - M. Georges QUENARD,
 - Institution de Prévoyance Banque Populaire.

L'Assemblée Générale a également nommé SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES en qualité de dépositaire de chacune des SCPI pour une durée indéterminée.

L'Assemblée Générale a enfin procédé à la refonte des statuts de chacune des SCPI afin de les mettre en conformité avec l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs.

Nous remercions les associés pour leur participation à la vie sociale des SCPI.

Comment joindre votre Société de Gestion

NAMI-AEW Europe

Société anonyme au capital social de 4 134 660 €

513 392 373 RCS Paris

8-12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 Paris

Télécopie

01 78 40 66 24

Adresse électronique

infoscpi@namiaeweuropa.com

Site internet

www.namiaeweuropa.com

Contacts

Service Clients

Téléphone 01 78 40 33 03

Directeur du développement

Louis-Renaud Margerand

Téléphone 01 78 40 33 17

Responsable de l'information

Serge Bataillie

Téléphone 01 78 40 93 04

Résultats du 2^{ème} trimestre 2014. Diffusion 3^{ème} trimestre 2014.

SCPI Fructipierre

Visa AMF n° 13-13 en date du 26 avril 2013 - 340 846 955 RCS Paris.

SCPI Fructirégions

Visa AMF n° 12-20 du 10 août 2012 - 403 028 731 RCS Paris.

Sociétés Civiles de Placement Immobilier régies par les parties législative et réglementaire du Code monétaire et financier; les textes subséquents et par les articles 1832 et suivants du Code Civil.

Les SCPI Fructipierre et Fructirégions constituent des Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) régis notamment par la Directive AIFM et le code monétaire et financier (articles L 214-86 et suivants).

Siège social : 8-12 rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris.

Agrément de la société de gestion de portefeuille n° GP-10000007 du 9 février 2010. Société de gestion agréée "AIFM".