

FRUCTIPIERRE FRUCTIRÉGIONS

BULLETIN TRIMESTRIEL • 2^{ÈME} TRIMESTRE 2012

N° 02 • 2012

En 2012, les performances de Fructipierre et Fructirégions sont conformes aux attentes, en termes de revenus, avec des distributions en ligne avec les revenus prévisionnels, compte tenu de taux d'occupation proches ou supérieurs à 90 % et de l'impact positif de la politique d'acquisitions et d'arbitrages.

Dans une conjoncture économique dégradée, il conviendra, dans les prochains mois, d'être encore plus attentif au suivi des locataires et à la relocation des surfaces vacantes qui pèsent sur l'exploitation du patrimoine. Du reste, l'augmentation des dotations aux créances douteuses témoigne de la fragilité accrue des entreprises. Cette mobilisation sera déterminante pour affronter les difficultés qui s'annoncent.

Par ailleurs, les investissements et les arbitrages, réalisés ou engagés depuis le début de l'année 2012, s'inscrivent dans le droit fil des orientations retenues depuis maintenant plusieurs années :

- recentrage sur des actifs récents ou restructurés détenus en pleine propriété, de taille importante et localisés sur des marchés locatifs confirmés ;
- diversification du patrimoine sur des actifs à usage de commerce ;
- valorisation des actifs recelant un potentiel, notamment compte tenu de la réserve foncière.

L'augmentation de capital en cours sur Fructipierre et celle envisagée sur Fructirégions permettent d'accélérer cette stratégie.

La taille accrue du patrimoine de vos SCPI, la diversification et l'amélioration qualitative constituent des atouts dans une conjoncture difficile. Ainsi, dans une perspective de long terme et compte tenu des cycles immobiliers, vos SCPI démontrent une fois encore leur intérêt en tant que produit de diversification et de revenus complémentaires.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT : PLUSIEURS TRANSACTIONS D'ENVERGURE ONT PERMIS DE TERMINER LE 1^{ER} SEMESTRE SUR DE BONS VOLUMES D'INVESTISSEMENT MAIS ATTENTION AU RALENTISSEMENT

- Environ 6,6 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France sur les 6 premiers mois de l'année 2012, soit une croissance de 20 % par rapport à 2011 à la même période selon BNP Paribas.
- Le premier trimestre avait été plutôt attentiste en termes d'activité, mais le 2^e trimestre a été marqué par la finalisation de plusieurs transactions de grande taille.
- Les bureaux ont représenté pratiquement 75 % des volumes investis au 1^{er} semestre 2012.
- Parmi les transactions d'envergure on peut citer la vente de la Cité du Retiro (300 millions d'euros), l'immeuble Néo (322 millions d'euros) et le 52 avenue des Champs-Élysées (plus de 500 millions d'euros), occupé par Virgin.
- Ainsi, les investisseurs riches en liquidités, comme les fonds souverains mais aussi les assurances et les SCPI, restent les acteurs les plus actifs du marché.
- L'estimation à fin d'année 2012 du volume d'investissement en immobilier d'entreprise devrait toutefois se situer en-dessous de la performance de 2011.

MARCHÉ DE BUREAUX : REcul DE LA DEMANDE PLACÉE CONFIRMÉ, CERTAINS SECTEURS DEVRAIENT CONNAÎTRE UN AJUSTEMENT DES LOYERS

Ile-de-France

- La très grande majorité des marchés ont vu leur demande placée reculer au 1^{er} semestre 2012 (moins d'un million de m²), y compris le QCA de Paris (-23 %) d'après les premiers chiffres de DTZ.
- L'absence de grands mouvements pénalise, en premier lieu, La Défense.
- La stabilité de l'offre immédiate (3,6 millions) à l'échelle IDF masque un contraste Paris intra-muros/autres secteurs.

suite en dernière de couverture



COLLECTE DE CAPITAUX

Nous vous rappelons que la SCPI Fructipierre a lancé une augmentation de capital le 28 novembre 2011 jusqu'au 14 novembre 2012, sauf clôture anticipée.

Cette opération portait sur la collecte de 40 630 000 € prime d'émission incluse soit 85 000 parts au prix unitaire de 478 €.

Conformément aux conditions de cette opération telles que détaillées dans l'actualisation de la note d'information, la Société de Gestion de la SCPI Fructipierre a décidé de relever le plafond de cette opération :

- de 18 275 000 € de nominal et 40 630 000 € prime d'émission incluse,

- à 23 757 500 € de nominal et 52 819 000 € prime d'émission incluse, soit 110 500 parts de 215 euros de nominal au prix de 478 € par part, soit avec une prime d'émission de 263 €.
- Les autres conditions de l'opération restent inchangées.

Au 30 juin 2012, 92 801 parts avaient été souscrites pour un montant de 44 358 878 €.

Cette augmentation de capital vous permet, si vous le souhaitez, d'accroître votre investissement en parts de Fructipierre. Son succès auprès des épargnants est lié aux performances satisfaisantes de votre SCPI et à la qualité de son patrimoine.

MARCHÉ SECONDAIRE

Au 2^{ème} trimestre 2012, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 562 757,19 € contre 5 907 100,22 € sur la même période en 2011. Les prix fixés au terme des confrontations mensuelles se sont établis comme indiqué ci-contre :

Fructipierre	
Parts offertes en attente de cession au 30.06.2012	1 302*
Pourcentage de la capitalisation	0,11
Rappel au 31.03.2012	483*
Parts à l'achat	0
Parts au 30.06.2012 (+ 85 809 depuis le 1 ^{er} janvier 2012)	1 191 416
Associés au 30.06.2012	11 252
Capital social statutaire au 30.06.2012	236 202 225 €
Capital social au 30.06.2012**	256 154 440 €
Capitalisation au 30.06.2012 sur la base du prix d'exécution cédant	523 031 624 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2011	454,36 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2011	517,77 €

* 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.

** Y compris les parts souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital en cours (augmentation de 8 645 365 € depuis le 31 mars 2012).

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur frais inclus (€)
Avril	199	440,00	479,60
Mai	267	440,00	479,60
Juin	709	439,00	478,51
Total	1 175	439,69	478,94

Transactions réalisées entre le 1 ^{er} janvier et le 30 juin 2012	
1^{er} trimestre	
Nombre de parts cédées*	1 845
dont lors des confrontations	1 660
Prix moyen unitaire frais inclus	481,04 €
Prix moyen unitaire hors frais	441,83 €
2^{ème} trimestre	
Nombre de parts cédées*	1 387
dont lors des confrontations	1 175
Prix moyen unitaire frais inclus	478,87 €
Prix moyen unitaire hors frais	441,78 €

* Y compris rétrocessions de commissions.

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

En emploi des capitaux collectés et du produit des arbitrages, votre SCPI a poursuivi sa politique d'acquisition conforme à la stratégie retenue.

Acquisition

47- 49 rue des Fauvelles à Courbevoie (92)

La SCPI Fructipierre a acquis le 3 mai 2012, en indivision avec la SCPI Laffitte Pierre, (50 % pour chacune des SCPI), en pleine propriété, un immeuble à usage principal d'activités à Courbevoie élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et deux niveaux de sous-sol, représentant au total une surface utile de 10 500 m² environ, plus 180 places de parking. Le prix d'achat acte en mains ressort pour Fructipierre à 17 601 300 €.

L'immeuble est loué en totalité par la société Peugeot Citröen Automobiles SA par un bail de 9 ans fermes à effet du 26.12.2003. Ce bail a été renouvelé par avance pour une nouvelle période de 9 ans dont 6 ans fermes à compter du 26.12.2012.

Arbitrages

Au cours du deuxième trimestre 2012, dans le cadre de la stratégie d'arbitrage deux parkings rue Bergère 75 009 Paris ont été cédés les 21 et 25 juin 2012 pour respectivement 35 000 € et 40 000 €.

Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation financier s'élève au 30 juin 2012 à 91,48 %* contre 90,61 % au titre du trimestre précédent.

La moyenne trimestrielle est de 92,57 %.

* Ce taux correspond au rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui pourrait l'être si le patrimoine était entièrement loué. Il prend en compte la totalité des actifs du patrimoine quel que soit leur état.

Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

Immeuble	Locataires	Nature	Date effet	Surface en m ²	Parking int. & ext.
AV. DE LA GRANDE ARMÉE PARIS 16 ^E	BANK OF CHINA LIMITED	BUREAUX	01/05/2012	1 218	15
A. CARREL MONTREUIL (93)	UBISOFT ENTERTAINMENT	BUREAUX	29/06/2012	2 869	34
10 R. DU FG MONTMARTRE PARIS 9 ^E	CEREN	BUREAUX	01/06/2012	780	
Total				4 087	

Congés reçus ou résiliations

Immeuble	Locataires	Nature	Date résiliation	Surface en m ²	Parking int. & ext.
BLD LA VILLETTE PARIS 19 ^E	PUBLICATIONS AGORA FRANCE	COMMERCIAL	31/12/2012	253	2
10 R. DU FG MONTMARTRE PARIS 9 ^E	CEREN	COMMERCIAL	31/05/2012	860	2
Total				1 113	

Locaux vacants

Au 30/06/12, 13 642 m² étaient disponibles dont principalement :

- 25/27 avenue de Villiers 75017 Paris : 896 m²,
- 13 avenue M. Saulnier à Vélizy (78) : 2 629 m²,
- 22 quai Galliéni à Suresnes (92) / Indivision 25 % : 698 m²*
- 221 avenue du Président Wilson à la Plaine Saint-Denis (93) : 943 m²*
- Centre Europe Azur à Lille (59) : 1 414 m²,
- 58/60 avenue du Général Leclerc à Lyon (69) : 602 m²*

- Rue Jacques Babinet Toulouse (31) : 2 612 m²*
- 10 rue du Faubourg Montmartre 75009 Paris : 887 m², le solde des surfaces étant réparti sur différents sites.

Créances douteuses

Le taux de dotation de la provision pour créances douteuses rapportée aux loyers facturés s'établit au 30.06.2012 à 0,38 % contre 0,02 % au 31 mars 2012. Cette évolution est liée à des difficultés rencontrées par différents locataires dans une conjoncture économique plus difficile.

DISTRIBUTION

Un montant total de 6,75 € par part a été mis en distribution. Il comprend :

- le deuxième acompte sur dividende mis en paiement le 31 juillet 2012, a été fixé à 3 € par part. Cette somme est versée aux associés détenant leur part en pleine propriété ou en usufruit ;
- la distribution de plus value décidée par l'assemblée générale du 15 juin 2012 qui ressort au total à 3,75 € par part dont :

- une partie correspond aux impôts sur plus-values sur cessions d'immeubles réalisées en 2011. Cette distribution sera 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 ;

- le solde prélevé sur le compte plus-values pour faire bénéficier les associés des résultats favorables de la politique d'arbitrages et tenir compte de son impact sur l'exploitation de la SCPI. En effet, la politique d'arbitrages conduit à maintenir des actifs vacants pour permettre une cession dans des conditions favorables. Dans le même temps, le montant du 2^{ème} acompte a été réduit à due concurrence.

Cette somme de 3,75 € par part est versée aux associés détenant leur part en pleine ou nue propriété et non pas aux usufruitiers comme dans le cas précédent. Cette distribution de plus-values a été mise en paiement le 13 juillet 2012.

Dans ce contexte, les montants distribués au titre de 2012 s'établissent comme suit :

	Exercice 2012 2 ^{ème} acompte	Rappel exercice 2011 2 ^{ème} acompte	Revenu annuel exercice 2011	Revenu prévisionnel exercice 2012 ⁽¹⁾
Revenus pour une part	3,75 € + 3 € ⁽²⁾	4,10 € + 2 € ⁽²⁾	25,00 € ⁽³⁾	25,20 € ⁽⁴⁾

(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.

(2) Au titre de la distribution de plus value détaillée ci-après.

(3) Dont 2 € de distribution de plus value.

(4) Dont 3 € de distribution de plus value.

Sur la base du revenu prévisionnel 2012 et du dernier prix d'exécution frais inclus, le rendement pour les nouveaux acquéreurs ou souscripteurs ressort à 5,26 %.

Nous vous rappelons, par ailleurs, que pour les parts souscrites en augmentation de capital, un différé de jouissance est appliqué dans les conditions prévues dans la note d'information et rappelées au

*Arbitrages engagés ou envisagés.

verso du bulletin de souscription. Ce différé est le suivant : les parts souscrites porteront jouissance au 1^{er} jour du quatrième mois suivant celui de la souscription.

Parts souscrites en avril 2012 :	1 ^{er} août 2012
mai 2012 :	1 ^{er} septembre 2012
juin 2012 :	1 ^{er} octobre 2012
juillet 2012 :	1 ^{er} novembre 2012
août 2012 :	1 ^{er} décembre 2012
septembre 2012 :	1 ^{er} janvier 2013

octobre 2012 : 1^{er} février 2013
 novembre 2012 : 1^{er} mars 2013.

Quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire à 39,50 % depuis le 1^{er} juillet 2012 ou à la retenue à la source des prélèvements sociaux au taux de 15,50 % depuis le 1^{er} juillet 2012, mis en paiement le 31 juillet 2012, s'établit à : **néant**.

MARCHÉ DES PARTS

Nouvelle augmentation de capital

Depuis 2007, Fructirégions n'a plus collecté de capitaux nouveaux. Cette interruption de la collecte fait suite à un effort important de renforcement de votre SCPI et de modernisation de son patrimoine engagé dès 2002. Cet effort a permis de doter Fructirégions d'un patrimoine de qualité en anticipant sur les évolutions du marché immobilier. Aujourd'hui, compte tenu des opportunités du marché de l'investissement, le moment paraît venu à votre société de gestion d'envisager de relancer la collecte. C'est dans ce cadre, conformément à la règlementation, que NAMI-AEW Europe a sollicité l'accord des associés en assemblée générale extraordinaire le 23 mai dernier pour augmenter le capital statutaire maximum et rouvrir le capital. Les 17^{ème} et 18^{ème} résolutions relatives à l'augmentation du capital statutaire et à l'autorisation d'émettre de nouvelles parts ont été adoptées à la majorité.

Transactions réalisées entre le 1 ^{er} janvier et le 30 juin 2012	
1^{er} trimestre	
Nombre de parts cédées*	2 903
dont lors des confrontations	2 903
Prix moyen unitaire hors frais	194,66 €
2^{ème} trimestre	
Nombre de parts cédées*	3 938
dont lors des confrontations	3 938
Prix moyen unitaire hors frais	195,58 €
Prix moyen unitaire frais inclus	213,18 €

*Y compris rétrocessions de commissions.

Marché secondaire

Au 2^{ème} trimestre 2012, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 839 524,21 € contre 519 429,69 € sur la même période en 2011.

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 (€)
Avril	1 817	202,10	220,29
Mai	492	190,00	207,10
Juin	1 629	190,00	207,10
Total	3 938	195,58	213,18

Fructirégions	
Parts offertes en attente de cession au 30.06.2012	1 122*
Pourcentage de la capitalisation	0,13
Rappel au 31.03.2012	521*
Parts à l'achat	105**
Parts au 30.06.2012	844 549
Associés au 30.06.2012	4 809
Capital social au 30.06.2012	129 215 997 €
Capitalisation au 30.06.2012	160 464 310 €
sur la base du prix d'exécution cédant	
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2011	201,19 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2011	229,23 €

* 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.
 ** Prix inférieurs à ceux constatés sur le marché des parts.

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Acquisition

Dans le cadre de la politique d'investissement en emploi des capitaux disponibles, Fructirégions a acquis un immeuble situé à Montpellier. Cette acquisition permet d'accroître la diversification du patrimoine sur une agglomération importante.

Immeuble le Phildias / 183 avenue Henri Becquerel à Montpellier (34)

Le 11 mai 2012, la SCPI Fructirégions a acquis en pleine propriété à Montpellier, un immeuble neuf entier de bureaux élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et deux niveaux de sous-sol, représentant une surface développée de 2 416 m² utiles, plus 43 places de parkings couvertes à rez-de-chaussée dudit bâtiment ainsi que 37 places de parkings extérieures.

Le prix d'achat s'établit à 5 097 600 € HT frais et droits inclus. L'immeuble est entièrement loué à 5 locataires.

Arbitrages

Dans le cadre des autorisations d'arbitrage obtenues et de la politique d'adaptation du patrimoine, différents arbitrages ont été réalisés.

Le 29 mai 2012, l'immeuble de Marcq en Baroeul (59) situé 869 avenue de la République a été cédé pour un prix de 1 350 000 € contre une valeur d'expertise au 31.12.2011 de 1 050 000 €.

Le 28 juin 2012, l'immeuble situé à Strasbourg (67), 9 rue Jacob

Meyer, a été cédé pour un prix de 185 000 € contre une valeur d'expertise au 31.12.2011 de 125 000 €.

Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation financier s'élève au 30 juin 2012 à 89,40 %⁽¹⁾ contre 88,66 % au titre du trimestre précédent. Il convient en particulier d'être attentif à l'évolution du marché locatif sur les prochains mois sur certaines métropoles régionales.

La moyenne trimestrielle est de 89,25 %.

Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

Immeuble	Locataires	Nature	Date effet	Surface en m ²	Parking int. & ext.
EUROPARC PICHAURY AIX EN PROVENCE (06)	CPF ASSET MANAGEMENT	BUREAUX	16/04/2012	188	7
BÂT.A2 SECT. FEUILLY ST PRIEST (69)	PROSEGUR FRANCE	BUREAUX	01/04/2012	1009	43
ROUTE DE COLMAR STRASBOURG (67)	ADECCO FRANCE	BUREAUX	01/05/2012	258	3
BEL AIR 2 CARQUEFOU (44)	TRANE	BUREAUX	01/06/2012	717	34
GREEN SIDE 1 BIOT (06)	QUALYGEST FRANCE	BUREAUX	15/06/2012	197	6
540 ALLÉE DES HÊTRES LIMONEST (69)	DIMO GESTION	BUREAUX	06/04/2012	285	8
1 JEAN MARIEVIANNEY ECULLY (69)	GLOBAL HYDRO	COMMERCIAL	01/06/2012	152	5
Total				2 806	

Congés reçus ou résiliations

Immeuble	Locataires	Nature	Date résiliation	Surface en m ²	Parking int. & ext.
869 AV. DE LA REPUBLIQUE MARCQ EN BAROEUL (59) Immeuble vendu le 29.05.2012	ACCENT BELGIQUE	COMMERCIAL	29/05/2012	155	5
Immeuble vendu le 29.05.2012	ISECO FRANCE	COMMERCIAL	29/05/2012	213	3
Immeuble vendu le 29.05.2012	CR ORDRE INFIRMIERS Nord Pas de Calais	COMMERCIAL	29/05/2012	213	0
7 RUE NATIONALE LILLE (59)	PERFECT MODELS	COMMERCIAL	31/01/2013	146	0
28/32 RUE PETIT CLICHY (92)	PHONE REGIE-AZ CORPORATIONS	COMMERCIAL	14/11/2012	247	3
GREEN SIDE 1 BIOT (06)	DUTHEIL RJ	COMMERCIAL	25/04/2012	197	6
	CIFS RJ	COMMERCIAL	16/04/2012	198	10
1 JEAN MARIEVIANNEY ECULLY (69)	GLOBAL HYDRO	COMMERCIAL	31/05/2012	152	5
	DPL	COMMERCIAL	28/02/2013	770	25
Total				2 291	

Surfaces vacantes

Au 30 juin 2012, 14 907 m² étaient disponibles répartis sur différents sites de la région parisienne et de plusieurs métropoles régionales dont les principaux figurent ci-dessous :

- 12 rue des Frères Lumière à Mitry Mory (77) : 1 945 m² (2),
- 7 boul. de Strasbourg à Bussy Saint Georges (77) : 1 088 m²,
- 47 avenue Alsace Lorraine à Grenoble (38) : 1 562 m² (2),
- 4 rue de la Durance à Strasbourg (67) : 661 m² (2),
- 540 allée des Hêtres à Limonest (69) : 1 000 m²,
- 7 boulevard Louis XIV à Lille (59) : 505 m²,
- Europarc Bron (69) : 581 m²,

- Rue de l'Est à Boulogne Billancourt (92) : 699 m²,
- Central Park 1 Toulouse (31) : 585 m² (2),
- Impasse Marcel Chalard à Toulouse (31) : 645 m² (2),
- Zac du Canal Toulouse (31) : 600 m² (2).

Créances douteuses

Le taux de dotation de la provision pour créances douteuses rapportée aux loyers facturés s'établit au 30.06.2012 à 1,10 % contre 0,34 % au 31 mars 2012. Cette évolution est liée à des difficultés rencontrées par différents locataires dans une conjoncture économique plus difficile.

(1) Ce taux correspond au rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui pourrait l'être si le patrimoine était entièrement loué. Il prend en compte la totalité des actifs du patrimoine quel que soit leur état.

(2) Arbitrages engagés ou envisagés.

DISTRIBUTION

Le montant du premier acompte sur dividende mis en paiement le 31 juillet 2012, a été arrêté comme suit :

	Exercice 2012 2 ^{ème} acompte	Rappel exercice 2011 2 ^{ème} acompte	Revenu annuel exercice 2011	Revenu prévisionnel exercice 2012 ⁽¹⁾
Revenus pour une part	2,76 €	2,60 €	11,00 €	11,10 €

(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.

Sur la base du revenu prévisionnel 2012 et du dernier prix d'exécution frais inclus, le rendement pour les nouveaux acquéreurs ou souscripteurs ressort à 5,35 %.

Quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire à 39,50 % depuis le 1^{er} juillet 2012 ou à la retenue à la source des prélèvements sociaux au taux de 15,50 % depuis le 1^{er} juillet 2012, mis en paiement le 31 juillet 2012 s'établit à **0,0016 euro pour une part**.

VIE DES SOCIÉTÉS

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

Commission de souscription	7,774 % TTC au taux de TVA en vigueur du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse) dont une fraction est rétrocédée le cas échéant
Commission de cession	9 % du prix d'exécution 5 % de droit d'enregistrement et 4 % TTC du prix d'exécution dont une fraction est rétrocédée 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	2,99 % TTC du prix net de cession
Commission d'investissement sur actifs immobiliers financés à crédit	2,99 % 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 immobilier 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.

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.

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.

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.namiaewurope.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.

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.

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 %, 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 162 euros TTC, par dossier cédant/cessionnaire depuis le 1^{er} janvier 2012.

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 nouvelles 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 pourront à l'issue de contrôles de la société de gestion demander le changement de catégorie.

En ce qui concerne les nouveaux clients en SCPI, ils sont également classés par défaut "en client non professionnel". Les demandes de souscription sont désormais 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 seront 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 % à compter du 1^{er} juillet 2012.

Assemblées Générales

SCPI Fructirégions

Assemblée Générale Mixte à caractère ordinaire et extraordinaire du 23 mai 2012

Nous vous informons que les 10^{ème}, 11^{ème}, 12^{ème} et 13^{ème} résolutions relatives au renouvellement des mandats de Messieurs Christian BUCILLAT, Jean-Philippe RICHON et Bernard TETIOT et de la société ALCYON ont été adoptées.

SCPI Fructipierre

Assemblée Générale Mixte à caractère ordinaire et extraordinaire du 15 juin 2012

Nous vous informons de l'adoption des 11^{ème}, 12^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème}, 16^{ème}, 17^{ème}, 18^{ème}, 19^{ème}, 20^{ème}, 21^{ème}, 22^{ème}, 23^{ème}, 24^{ème}, 25^{ème}, 26^{ème}, 27^{ème}, 28^{ème}, 29^{ème} et 31^{ème} qui portaient sur le renouvellement des mandats suivants :

Monsieur Pierre CAP, Madame Christine GARDIEN, Monsieur Patrick JEAN, Monsieur Jérôme JUDLIN, Monsieur Michel LE PEUTREC, Monsieur Alain MOLO, Monsieur Paul Louis NETTER, Monsieur Jean-Philippe RICHON, Monsieur Alain THOREUX, Monsieur Jean-Pierre TUIL, Monsieur Bernard WURM, la société ALBINGIA, la SARL ARTHIBEL, la société SPIRICA, l'APPSCPI, la SCI BPJC, la CASDEN BANQUE POPULAIRE, la MUTUELLE GENERALE DE L'EDUCATION NATIONALE, l'UNION MUTUALISTE RETRAITE, l'INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE.

suite en dernière de couverture

Comment joindre votre Société de Gestion NAMI-AEW Europe

8-12 rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris

Société anonyme au capital de 4 134 660 €. 513 392 373 RCS Paris

Télécopie 01 78 40 66 24

Adresse électronique infoscpi@namiaeweuropa.com

Site Internet www.namiaeweuropa.com

Contacts

Directeur du développement

Louis-Renaud Margerand. Téléphone 01 78 40 33 17.

Service client

Téléphone 01 78 40 33 03.

CONJONCTURE suite couverture

- La première couronne aura finalement tiré son épingle du jeu, le report de grands utilisateurs sur des immeubles neufs ou récents lui permettant d'afficher une performance en hausse de 30 % en un trimestre.
- Le Croissant Ouest (13 % de vacance) et la Première Couronne (10 %) ont vu leur offre augmenter (+10 % en un an).
- Les livraisons de bureaux neufs ou restructurés ont peu impacté le niveau de l'offre immédiate : sur les 150 000 m² de bureaux livrés ce trimestre, seuls 50 000 m² sont encore disponibles et on dénombre moins de 80 000 m² de bureaux restant à commercialiser dans des opérations à livrer d'ici la fin de l'année.
- Il en va différemment des libérations de surfaces de seconde main qui devrait augmenter l'offre disponible dans cette catégorie.

Régions

- Selon CBRE, sur les 15 plus grandes villes de Province, la demande placée en 2011 est en léger recul par rapport à 2010 (- 2 %), avec 1,31 million de m² placés, soit légèrement en dessous de la moyenne des 10 dernières années.
- L'activité locative des bureaux en régions a toutefois été variable selon les villes. Les recherches se concentrent davantage sur des locaux neufs et bien localisés.
- Le marché des bureaux nantais a été très dynamique avec une demande placée qui a progressé de + 73 % en un an en raison notamment d'une augmentation des développements en compte-propre.
- Nice / Sophia-Antipolis (+ 28 %) et Metz (+ 29 %) ont également connu une bonne activité. À Nice, Nice Côte d'Azur a fait l'acquisition d'un bâtiment de 15 100 m².
- De même, à Toulouse, Airbus a loué 13 050 m² de bureaux.
- Lyon reste en tête du classement en régions avec 259 500 m² commercialisés. À Lyon, 9 transactions de plus de 7 000 m² ont été signées et notamment les prises à bail de locaux neufs par les sociétés EDF (15 200 m² à la Part-Dieu), La Banque Postale (12 400 m² à Gerland) et Euronews (7 355 m² à Confluence).
- A contrario, certaines villes ont moins performé à l'image de Lille (- 29 %) ou Aix-en-Provence / Marseille (- 27 %).

Résultats du 2^{ème} trimestre 2012. Diffusion 3^{ème} trimestre 2012.

Responsable de l'information
Alain Pivert - Téléphone 01 78 40 33 29.

SCPI Fructipierre
Visa AMF n° 11-41 du 9 novembre 2011 - 340 846 955 RCS Paris.

SCPI Fructirégions
Visa AMF n° 10-14 du 9 juillet 2010 - 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.

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

Agrément de la société de gestion de portefeuille NAMI-AEW Europe n° GP-10000007 du 9 fév. 2010.

MARCHÉ DES COMMERCES : LA BAISSÉ DE LA CONSOMMATION RENFORCE L'ATTRAIT DES EMPLACEMENTS DE 1^{ÈRE} CATÉGORIE

- D'après une étude de RCG, les investissements en commerce de centre-ville ont augmenté de 35 % en 2011, dont près de la moitié en province.
- Le centre-ville conserve donc son attrait, du moins pour les meilleurs emplacements. Une récente étude du Crédoc constate que deux tiers des nouveaux concepts sont expérimentés désormais dans les grandes rues marchandes, alors qu'auparavant, ils apparaissaient d'abord dans les centres commerciaux.
- Cependant, les stratégies d'expansion des enseignes évoluent et se font beaucoup plus sélectives.
- Certaines enseignes sont même forcées de freiner leur développement, c'est le cas en France de New Look, Carrefour Planet, de la FNAC qui s'impose un plan d'économie de 80 millions d'euros ou de Virgin.

Source : AEW Europe - Recherche et Stratégie
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

VIE DES SOCIÉTÉS suite p. 8

La trentième résolution relative au renouvellement de mandat de la MUTUELLE ASSURANCES DES INSTITUTEURS DE FRANCE n'a pas été soumise au vote, cette dernière ayant finalement fait part de son souhait de ne pas être renouvelée en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

S'agissant des 32^{ème} et 34^{ème} résolutions portant sur la nomination de Messieurs Pierre BRONDINO et Martial FOUQUES, une analyse juridique est en cours. En effet, ces associés seraient susceptibles d'être élus si l'on ne retient que le seul critère du nombre de voix favorables obtenues, mais ne le seraient pas si l'on tient compte du critère de majorité par résolution pour déterminer l'adoption ou le rejet d'une résolution.

En revanche, les 33^{ème} et 35^{ème} résolutions portant sur la nomination en qualité de membres du Conseil de Surveillance de Monsieur Guy FAUCHON et de la SCI AAAZ ont été rejetées.

La 37^{ème} résolution, relative aux modifications statutaires nécessaires à la mise en vigueur avec la législation, a été adoptée.

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



LA BANQUE
QUI DONNE ENVIE D'AGIR

BANQUE & ASSURANCE
www.banquepopulaire.fr