

# FRUCTIPIERRE FRUCTIRÉGIONS

BULLETIN TRIMESTRIEL • 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2013

N° 01 • 2013

*Après une année 2012 marquée par une très forte collecte des SCPI, le premier trimestre 2013 témoigne du maintien de l'intérêt des épargnants pour ce support d'épargne. Le succès de l'augmentation de capital de Fructirégions en est également une illustration. Cet intérêt résulte, tout à la fois, des performances affichées par vos SCPI, d'un patrimoine constitué d'actifs réels et des inquiétudes quant aux perspectives des autres classes d'actifs.*

*Ce contexte favorable en termes de collecte ne doit toutefois pas masquer la dégradation de la conjoncture économique générale, de la consommation et de l'emploi. Le marché locatif des surfaces tertiaires s'en trouve impacté, au travers d'une contraction marquée de la demande locative et d'un recul des valeurs locatives. L'exploitation de Fructipierre et Fructirégions risque également d'en subir les effets, surtout si ce cycle conjoncturel déprimé est amené à durer.*

*Toutefois, Fructipierre et Fructirégions disposent d'atouts :*

- 1. des patrimoines profondément modernisés et adaptés aux évolutions du marché locatif ; cette stratégie permet d'entrer dans ce cycle conjoncturel avec un taux d'occupation proche de 95 % sur Fructipierre et qui se rapproche désormais de 90 % sur Fructirégions ; les arbitrages et la politique de développement maîtrisés ont été déterminants à ce titre ; c'est la raison pour laquelle nous envisageons de relancer la collecte sur Fructipierre au cours du second trimestre ;*
- 2. une bonne diversification du risque locatif, un suivi attentif de la solvabilité des locataires et un traitement efficace des impayés ;*
- 3. des réserves significatives progressivement constituées au travers du report à nouveau, des provisions pour grosses réparations et des plus-values sur cessions d'actifs ; elles représentent 9 mois de distribution 2012 sur Fructirégions et 1,87 année sur Fructipierre. Ces réserves permettront d'amortir l'effet de la conjoncture sur l'exploitation de vos SCPI.*

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- 16,6 milliards d'euros ont été investis en France en immobilier d'entreprise en 2012.
- Le 4<sup>ème</sup> trimestre affiche ainsi une belle performance avec 6,6 milliards d'euros d'engagements.
- L'année précédente, les volumes d'investissements avaient atteint 18,1 milliards d'euros.
- Les investisseurs étrangers ont confirmé leur retour avec 41 % des volumes investis en France (35 % en 2011).
- 30 transactions de plus de 100 millions d'euros ont été enregistrées en Ile-de-France représentant plus de 6 milliards d'euros : 64 % des capitaux investis proviennent d'investisseurs étrangers.
- De nouveaux acteurs ont fait leur entrée sur le marché français, à l'image des fonds qataris ou asiatiques principalement positionnés sur les "Trophy Assets", immeubles emblématiques, situés dans le cœur de marché parisien.
- Les investisseurs français restent très actifs. Sur le segment des transactions inférieures à 100 millions d'euros, SCPI et institutionnels comptent pour 72 % des capitaux investis en Ile-de-France.

## MARCHÉ DE BUREAUX

### Ile-de-France

- La demande placée en Ile-de-France a atteint en 2012 près de 2,4 millions de m<sup>2</sup> (-3 % en un an). Après un début d'année mitigé, les surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> auront finalement été le moteur de la demande placée francilienne en 2012 avec plus de 1,1 million de m<sup>2</sup> commercialisés via 70 transactions, un volume jamais atteint depuis 2006.
- Au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, l'activité locative s'est nettement ralentie : avec moins de 400 000 m<sup>2</sup>, la demande placée est en baisse de 24 % par rapport à 2012 à la même période, notamment en raison du manque de transactions de grandes surfaces, soit le plus faible démarrage d'année depuis 2004.
- Le potentiel de recherche de surfaces existe mais les utilisateurs sont dans une position attentiste.
- La baisse est généralisée sur tous les secteurs du marché parisien, notamment en première et deuxième Couronne du fait du nombre limité de grands mouvements.

Suite en dernière de couverture



## MARCHÉ SECONDAIRE

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 2 313 425,11 € frais inclus contre 882 626,00 € sur la même période en 2012. Les prix fixés au terme des confrontations mensuelles se sont établis comme indiqué ci-contre :

Fructipierre	
Parts offertes en attente de cession au 31.03.2013	150 <sup>(1)</sup>
Pourcentage de la capitalisation	0,01
Rappel au 31.12.2012	204 <sup>(1)</sup>
<b>Parts à l'achat</b>	<b>1 497 <sup>(2)</sup></b>
Parts au 31.03.2013	1 209 115
Associés au 31.03.2013	11 230
Capital social statuaire au 31.03.2013	259 959 725 € <sup>(3)</sup>
Capitalisation au 31.03.2013 sur la base du prix d'exécution cédant	556 192 900 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2012	465,40 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2012	528,96 €

- (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) Prix inférieurs à ceux constatés sur le marché des parts ou compte tenu d'un nombre de parts proposées à la vente insuffisant.  
 (3) Sans changement.

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur frais inclus (€)
Janvier	942	451,00	491,59
Février	1 731	457,00	498,13
Mars	1 035	460,00	501,40
<b>Total</b>	<b>3 708</b>	<b>456,31</b>	<b>497,38</b>

Transactions réalisées entre le 1 <sup>er</sup> janvier et le 31 mars 2013	
<b>1<sup>er</sup> trimestre</b>	
Nombre de parts cédées*	4 699
dont lors des confrontations	3 708
Prix moyen unitaire frais inclus	492,32 €
Prix moyen unitaire hors frais	455,13 €

\* Y compris rétrocessions de commissions.

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

### Acquisition

69/71 rue Beaubourg 75003 Paris

En emploi des capitaux disponibles, le 11 mars 2013, la SCPI Fructipierre a régularisé une promesse en vue de l'acquisition d'un immeuble entier à usage principal de bureaux, élevé de 7 étages sur rdc, d'une surface de 2 456 m<sup>2</sup> plus 2 parkings en rdc. Le prix s'établit à 15 600 000 € HT. L'immeuble est loué à un locataire unique.

### Arbitrage

Aucune cession n'est intervenue au cours du premier trimestre. Nous vous rappelons par ailleurs que, le 21.12.2012, Fructipierre a signé une promesse de vente pour l'actif situé à Suresnes (92), 1 rue Salomon de Rothschild. Cette opération est de nature à générer d'ici 2014 et sous réserve de la levée de différentes conditions suspensives, une plus-value significative pour votre société.

### Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

	Locataires	Nature	Date d'effet	Surface en m <sup>2</sup>	Parking int. & ext.
BLD DE LA VILLETTE - PARIS 19 <sup>ème</sup>	MAISONS D'ACCUEIL L'ÎLOT	BUREAUX	08/03/2013	253	0
RUE DE LAVANNE - MONTROUGE (92)	EIFFAGE	BUREAUX	20/03/2013	2 858	63
9 AVENUE DE FRIEDLAND - PARIS 8 <sup>ème</sup>	PARIS CORPORATE FINANCE	BUREAUX	01/03/2013	114	0
RUE BEAUBOURG - PARIS 3 <sup>ème</sup>	MAECIA	BUREAUX	01/01/2013	276	2
10 R. DU FG MONTMARTRE - PARIS 9 <sup>ème</sup>	GCS D-SISIF	BUREAUX	01/03/2013	740	0
31 R. BERGERE - PARIS 9 <sup>ème</sup>	GCS D-SISIF	BUREAUX	01/03/2013		5
INDIVISION LE BONNEL - LYON (69)	BNP PARIBAS KEOLIS SA	BUREAUX BUREAUX	01/01/2013 01/01/2013	441 338	6 5
<b>Total</b>				<b>5 020</b>	

### Gestion du patrimoine immobilier locatif

#### Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier demeure satisfaisant et proche de 95 %. Les loyers ont été généralement perçus dans des délais conformes aux usages.

	31 mars 2013	Rappel 31 déc. 2012	Moyenne trimestrielle
Taux d'occupation financier (TOF)*	94,25 %	94,58 %	93,16 %
Taux d'occupation physique (TOP)**	91,60 %	91,79 %	90,88 %

\* 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.  
 \*\* 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.

## Congés reçus

	Locataires	Nature	Date résiliation	Surface en m <sup>2</sup>	Parking int. & ext.
RUE LA BOETIE - PARIS 8 <sup>ème</sup>	DYSON	COMMERCIAL	30/09/2013	664	0
ESPACE CLICHY - CLICHY (92)	MEDISON	COMMERCIAL	31/03/2013	447	4
BLD DE LA VILLETTE - PARIS 19 <sup>ème</sup>	PUBLICATIONS AGORA FRANCE	COMMERCIAL	14/10/2013	231	0
58 AV. CH.DE GAULLE - NEUILLY / SEINE (92)	BUREAU FRANCIS LEFEBVRE	DIVERS	30/09/2014	420	8
AV. DE VILLIERS - LEVALLOIS PERRET (92)	LEBARA FRANCE LIMITED	COMMERCIAL	31/08/2013	517	8
QUARTIER BOIELDIEU 19 <sup>ème</sup> ETAGE - LA DEFENSE (92)	TATA CONSULTANCY SERVICES	COMMERCIAL	14/09/2013	644	2
INDIV. LE BONNEL - LYON (69)	CALIFIMMO	COMMERCIAL	30/09/2013	511	6
RUE GARIBALDI - ISSY LES MOULINEAUX (92)	ERDF IM SOLUTION	COMMERCIAL	30/06/2013	4 187	136
<b>Total</b>				<b>7 621</b>	

## Locaux vacants

Au 31/03/2013, 10 903 m<sup>2</sup> étaient disponibles dont principalement :

- 13 avenue M. Saulnier à Vélizy (78) : 2 629 m<sup>2</sup>,
- 22 quai Galliéni à Suresnes (92) / Indivision 25 % : 586 m<sup>2</sup>\*
- Espace Clichy à Clichy (92) : 507 m<sup>2</sup>,
- Rue Jacques Dulud à Neuilly sur Seine (92) : 1 164 m<sup>2</sup>,
- 221 avenue du Président Wilson à la Plaine Saint-Denis (93) : 1 015 m<sup>2</sup>\*
- Centre Europe Azur à Lille (59) : 936 m<sup>2</sup>,

\* Arbitrages engagés ou envisagés.

- 58/60 avenue du Général Leclerc à Lyon (69) : 602 m<sup>2</sup>\*
- Rue Jacques Babinet Toulouse (31) : 947 m<sup>2</sup>\*
- Central Parc 1- Toulouse (31) : 1 809 m<sup>2</sup>\*
- 10 rue du Faubourg Montmartre 75009 Paris : 147 m<sup>2</sup>, 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 31.03.2013 à 0,16 % contre 0,62 % au 31 décembre 2012.

# DISTRIBUTION

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

	Exercice 2013 1 <sup>er</sup> acompte	Rappel exercice 2012 1 <sup>er</sup> acompte	Revenu annuel exercice 2012	Revenu prévisionnel exercice 2013 <sup>(1)</sup>
Revenus pour une part	6,00 €	6,00 €	25,20 € <sup>(2)</sup>	25,00 € <sup>(3)</sup>

(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) Dont 3 € de distribution de plus value.

(3) + 3 € de distribution de plus value ; décision non validée soumise à l'assemblée générale du 17 juin 2013, ce qui porterait le total à 28 € dans les conditions actuelles du marché.

## Performances

### Indicateurs de performances - Source NAMI-AEW Europe

Taux de rentabilité interne 2013 (TRI) <sup>(1)</sup>	sur 5 ans	8,07 %
	sur 10 ans	9,08 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) <sup>(2)</sup>	sur 2012	5,27 %
dont quote-part de plus values dans la distribution 2012		11,90 %
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2012		-
Variation du prix moyen de la part <sup>(3)</sup>	sur 2012	0,95 %

(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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Quote-part des produits financiers

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers mis en paiement le 25 avril 2013 s'établit pour une part à : néant.

Le traitement fiscal est rappelé au paragraphe "Imposition des produits financiers" ci-après.

Courbevoie (92) • 47/49 rue des Fauvelles



## COLLECTE DE CAPITAUX

La SCPI Fructirégions a lancé une nouvelle augmentation de capital le 24 septembre 2012 jusqu'au 28 février 2013, sauf clôture anticipée.

Cette opération portait sur la collecte de 14 700 000 € prime d'émission incluse, soit 70 000 parts au prix unitaire de 210 €.

Elle a été clôturée le 28 février 2013 pour ce montant.

A l'issue de cette opération, le capital social statutaire s'établit à 139 925 997 €.

## MARCHÉ DES PARTS

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 1 108 229,16 € frais inclus contre 615 969,90 € sur la même période en 2012. Les prix fixés au terme des confrontations mensuelles se sont établis comme indiqué ci-contre :

Fructirégions	
Parts offertes en attente de cession au 31.03.2013	671 <sup>(1)</sup>
Pourcentage de la capitalisation	0,07
Rappel au 31.12.2012	986 <sup>(1)</sup>
<b>Parts à l'achat</b>	<b>20 <sup>(2)</sup></b>
Parts au 31.03.2013	914 549
Associés au 31.03.2013	4 910
Capital social statutaire au 31.03.2013	139 925 997 €
au 31.12.2012	129 215 997 €
Capitalisation au 31.03.2013 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) Prix inférieurs à ceux constatés sur le marché des parts.

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur frais inclus (€)
Janvier	2 381	193,00	210,37
Février	2 122	193,00	210,37
Mars	765	193,00	210,37
<b>Total</b>	<b>5 268</b>	<b>193,00</b>	<b>210,37</b>

Transactions réalisées entre le 1 <sup>er</sup> janvier et le 31 mars 2013	
<b>1<sup>er</sup> trimestre</b>	
Nombre de parts cédées	5 268
dont lors des confrontations	5 268
Prix moyen unitaire frais inclus*	210,37 €
Prix moyen unitaire hors frais	193,00 €

\* Y compris rétrocessions de commissions.

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

### Acquisition

#### 3 chemin des Daturas à Toulouse (31)

Le 28 mars 2013, la SCPI Fructirégions a acquis, en pleine propriété, un immeuble neuf classé THPE à usage de bureaux et d'entrepôt, représentant une surface SUBL de 4 014 m<sup>2</sup> environ dont 2 685 m<sup>2</sup> environ de bureaux et 1 329 m<sup>2</sup> d'entrepôt, plus 172 places de parkings extérieurs.

Le prix d'achat ressort à 6 500 000 € HT acte en mains.

L'immeuble est loué à un locataire unique par un bail de 6/9 ans à effet du 1<sup>er</sup> février 2013.

### Arbitrages

Au cours du premier trimestre 2013, dans le cadre de la stratégie d'arbitrage, les actifs suivants, ont été cédés pour un montant global de 3 260 000 € :

Adresse	Surface par lot ou total	Date de signature acte authentique	Prix de cession en €	Valeur d'expertise HD 2012 en €	Ecart en €
12 rue des Frères Lumière - MITRY MORY (77)	5 544	18/01/2013	2 300 000	2 100 000	+ 200 000
1 impasse Marcel Chalarid - TOULOUSE (31)	645	20/03/2013	580 000	560 000	+ 20 000
Allée des Frères Montgolfier - CROISSY BEAUBOURG (77)	487	29/03/2013	380 000	195 000	+ 185 000
<b>Total</b>	<b>6 676</b>		<b>3 260 000</b>	<b>2 855 000</b>	<b>+ 405 000</b>



Compte tenu des cessions réalisées au cours du trimestre écoulé et des plus-values dégagées, la SCPI Fructirégions été amenée à acquitter, pour le compte des associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu, la plus-value fiscale correspondante. Ce montant par part s'établit à 0,03 €.

### Gestion du patrimoine immobilier locatif

#### Taux d'occupation

Compte tenu des locations intervenues, des investissements et des arbitrages, le taux d'occupation financier progresse. Toutefois, il demeure en deçà de 90 %. Votre société de gestion reste mobilisée pour louer les surfaces vacantes.

Taux d'occupation	31 mars 2013	Rappel 31 déc. 2012	Moyenne trimestrielle
Taux d'occupation financier (TOF)*	88,97 %	87,58 %	88,53 %
Taux d'occupation physique (TOP)**	87,41 %	84,78 %	86,20 %

\* 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.  
\*\* 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.

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

### Locations ou renouvellements du trimestre

	Locataires	Nature	Date effet	Surface en m <sup>2</sup>	Parking int. & ext.
4 RUE DE LA DURANCE - STRASBOURG (67)	BAUER MASCHINEN GMBH	BUREAUX	01/02/2013	55	2
RUE KERAUTRET BOTMEL - RENNES (35)	SERVICEA	LOC. ACTIVITE	01/03/2013	245	4
RUE NIEUPORT - SURESNES (92)	LES EDITIONS DU NET	LOC. ACTIVITE	01/01/2013	240	0
GREEN SIDE 1 - BIOT (06)	CIMES	BUREAUX	01/02/2013	198	6
EDOUARD SERRES - COLOMIERS (31)	SYNERGIE	BUREAUX	15/02/2013	180	-
INDIVISION LE BONNEL - LYON (69)	BNP PARIBAS KEOLIS SA	BUREAUX BUREAUX	01/01/2013 01/01/2013	294 226	4 3
<b>Total</b>				<b>1 438</b>	

### Congés reçus

	Locataires	Nature	Date résiliation	Surface en m <sup>2</sup>	Parking int. & ext.
INDIV. LE BONNEL - LYON (69)	CALIFIMMO	COMMERCIAL	30/09/2013	341	4
MARGUERITE CRAUSTE - BORDEAUX (33)	GEP	COMMERCIAL	31/07/2013	590	1
ACTIPOLE - CROISSY BEAUBOURG (95)	GALIS	COMMERCIAL	12/07/2013	598	7
GREEN SIDE 1 - BIOT (06)	NETBENEFIT VIP	COMMERCIAL	30/11/2013	194	10
BALMA (31)	AFPA	COMMERCIAL	14/04/2013	873	23
<b>Total</b>				<b>2 596</b>	

### Surfaces vacantes

Au 31 mars 2013, 14 280 m<sup>2</sup> étaient 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>,
- 47 avenue Alsace Lorraine à Grenoble (38) : 1 507 m<sup>2</sup>\*,
- 4 rue de la Durance à Strasbourg (67) : 606 m<sup>2</sup>\*,
- 540 allée des Hêtres à Limonest (69) : 865 m<sup>2</sup>,
- 1 Jean Marie Vianney à Ecully (69) : 770 m<sup>2</sup>,
- 7 boulevard Louis XIV à Lille (59) : 505 m<sup>2</sup>,

\* Arbitrages engagés ou envisagés.

- Rue de l'Est à Boulogne Billancourt (92) : 699 m<sup>2</sup>,
- Route de Gizy à Bièvres (91) : 704 m<sup>2</sup>,
- Avenue du Bois de la Pie à Roissy (95) : 1 530 m<sup>2</sup>,
- Central Park 1 Toulouse (31) : 585 m<sup>2</sup>\*,
- Zac du Canal Toulouse (31) : 600 m<sup>2</sup>\*.

### Créances douteuses

Il n'a pas été nécessaire de doter le poste provision pour créances douteuses pour le trimestre écoulé.

## DISTRIBUTION

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

	Exercice 2013 1 <sup>er</sup> acompte	Rappel exercice 2012 1 <sup>er</sup> acompte	Revenu annuel exercice 2012	Revenu prévisionnel exercice 2013 <sup>(1)</sup>
Revenus pour une part	2,76 €	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

Indicateurs de performances - Source NAMI-AEW Europe

Taux de rentabilité interne 2013 (TRI) <sup>(1)</sup>	sur 5 ans	3,33 %
	sur 10 ans	7,03 %
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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Pour les parts souscrites en augmentation, nous vous rappelons qu'un différé de jouissance est appliqué dans les conditions prévues dans la note d'information et rappelées au verso du bulletin de souscription.

Ce différé est le suivant : les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois à compter de la fin du mois de souscription.

Parts souscrites en septembre 2012 :	1 <sup>er</sup> janvier 2013
octobre 2012 :	1 <sup>er</sup> février 2013
novembre 2012 :	1 <sup>er</sup> mars 2013
décembre 2012 :	1 <sup>er</sup> avril 2013
janvier 2013 :	1 <sup>er</sup> mai 2013
février 2013 :	1 <sup>er</sup> juin 2013.

### Quote-part des produits financiers

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers mis en paiement le 25 avril 2013 s'établit à : **néant**.

Le traitement fiscal est rappelé au paragraphe "Imposition des produits financiers" ci-après.

## 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 aux distributeurs 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
Commission de gestion annuelle	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

\* 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. Cet 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.namiaeueurope.com](http://www.namiaeueurope.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<sup>er</sup> 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 165,81 euros TTC, par dossier cédant/cessionnaire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

### 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<sup>er</sup> 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 inves-

tisseurs. 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 de 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](http://www.namiaeweuropa.com).**

### Imposition des produits financiers

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'option pour le prélèvement libératoire au titre de l'imposition des produits financiers est supprimée et les produits financiers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24 %, non libératoire de l'impôt sur le revenu, qui viendra s'imputer sur l'impôt progressif auquel les revenus seront assujettis. Nous vous rappelons que ces produits financiers sont générés par le placement en comptes à terme des capitaux momentanément disponibles.

#### Cas particuliers :

- Dispense de prélèvement sur demande : si le revenu fiscal de référence de l'année 2011 de votre foyer fiscal est inférieur à un certain seuil (25 000 € pour les célibataires, divorcés et veufs, 50 000 € en cas d'imposition commune), vous pouvez être dispensé de ce prélèvement pour les produits financiers de l'année 2013, sous réserve d'une demande à nous formuler (attestation sur l'honneur du revenu fiscal de référence de l'année 2011) qui est à nous adresser au plus tard le 31 mars 2013, et qui vaudra pour les revenus perçus à compter de la date de présentation de l'attestation.

- Option possible lors du dépôt de la déclaration des revenus, pour un taux forfaitaire d'imposition de 24 % (au lieu du barème progressif de l'impôt sur le revenu) si les produits financiers perçus par votre foyer fiscal n'excèdent pas 2 000 € (avec imputation du prélèvement obligatoire opéré).

Nous vous précisons que, compte tenu de l'application concomitante des prélèvements sociaux (au taux de 15,5 %), le prélèvement global sera de 39,5 %.

Dans le cas général, les produits financiers seront incorporés au revenu soumis au barème progressif pour leur montant brut, sous déduction de la fraction déductible de la CSG (de 5,1 %) et le prélèvement viendra réduire l'impôt calculé selon ce barème.

*suite en dernière de couverture*

#### Comment joindre votre Société de Gestion NAMI-AEW Europe

Société anonyme au capital 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](mailto:infoscpi@namiaeweuropa.com)

Site internet [www.namiaeweuropa.com](http://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

- De fait, l'offre immédiate reste stable mais avec une consommation progressive du stock de qualité, qui reste concentré sur le Croissant Ouest.
- La pression sur les loyers continue de les orienter à la baisse. Ainsi, des commercialisations ont pu avoir lieu sur quelques immeubles neufs dont la vacance était chronique à la suite du réajustement des loyers de présentation.
- Les mesures d'accompagnement restent significatives (environ deux mois de franchise) ce qui peut créer des opportunités de mouvement sur les secteurs sur-offreurs ou secondaires. Néanmoins les renégociations de baux ont contribué à limiter le volume de demande placée.

### Régions

- Le marché de bureaux en Régions enregistre une diminution de 9 % par rapport à 2011.
- Le secteur public n'a pas porté les marchés en 2012, sa part ne pèse pas plus de 20 % des transactions.
- En 2013, les niveaux de transactions devraient connaître une nouvelle décline.
- L'offre à un an se stabilise à 2 300 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux disponibles.
- L'offre de bureaux neufs poursuit sa baisse tandis que celle de seconde main continue d'augmenter.
- Les niveaux de loyers sont restés globalement stables par rapport à 2011. Ils ont peu progressé depuis 2010, mais les écarts se creusent selon la localisation et la qualité des biens.

### MARCHÉ DES COMMERCES

- La valeur locative moyenne en France, calculée sur la base de cessions effectives, principalement sur des surfaces de commerce de centre-ville, aurait baissé de 7 % entre avril 2012 et novembre 2012.
- Sites majeurs exceptés, on assiste à un tassement des grilles de loyers.

- La correction atteint essentiellement le droit au bail dont la baisse s'inscrit à près de 20 %. Les négociations entre propriétaires et locataires tournent à l'avantage de ces derniers.
- Les conditions locatives ont tendance à inclure une suppression du droit d'entrée sur la plupart des projets, l'établissement de loyers progressifs sur cinq ou six ans et le financement de travaux.
- Le loyer en lui-même s'apprécie en moyenne d'un peu plus de 2 % en six mois.
- Le taux de rendement moyen constaté sur des transactions investissement en pied d'immeuble en France était de 5,44 % en 2011 et s'établit à 4,88 % en 2012, soit une compression de 56 points de base.
- Cette estimation se base sur 39 transactions d'investissement en commerces de pieds d'immeuble représentant 323 millions d'euros en 2011 et 22 transactions totalisant 308 millions d'euros sur les 10 premiers mois 2012.
- L'analyse ne prend pas en compte la transaction du 52 avenue des Champs-Élysées (immeuble Virgin) à Paris, emblématique mais qui fausserait les statistiques.
- Les villes les plus grandes semblent afficher les taux les plus bas, ce qui reflète un risque moins important, un pouvoir d'achat plus élevé et par conséquent, des valeurs locatives également plus élevées.

Sources : AEW Europe, BNP Paribas Real Estate, CBRE, Jones Lang Lasalle, LLDI, Procos, Observatoire Crédit Logement, Notaires de France, Notaires de Paris.  
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## VIE DES SOCIÉTÉS suite de la p. 7

### ISF

Si vous êtes assujettis à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune, il convient, sous votre responsabilité, de déclarer le prix d'exécution net vendeur au 31 décembre 2012 pour :

Fructipierre : 446 euros par part,  
Fructirégions : 193 euros par part.

### Assemblées Générales

Les prochaines assemblées des SCPI Fructipierre et Fructirégions seront respectivement réunies le 17 juin et 25 juin 2013. Chaque associé recevra en temps utile une convocation à ces assemblées.

Résultats du 1<sup>er</sup> trimestre 2013. Diffusion 2<sup>ème</sup> trimestre 2013.  
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.  
Capital social 259 959 725 €.

SCPI Fructirégions  
Visa AMF n° 12-20 du 10 août 2012 - 403 028 731 RCS Paris.  
Capital social 139 925 997 €.

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.

Société de gestion : NAMI-AEW Europe  
Société anonyme agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 9 février 2010 sous le n° GP-10000007.  
Capital social 4 134 660 €.  
Siège social : 8-12 rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris.  
RCS Paris 513 392 373.

