



# Bulletin trimestriel

## édito

Lors des Assemblées Générales appelées à statuer sur l'éventuelle transformation des SCPI Fructipierre et Fructirégions en OPCI, les associés ont marqué leur confiance et leur attachement au statut de la SCPI. Fructipierre et Fructirégions gardent ainsi la forme de SCPI et l'ampleur des votes en faveur de cette décision démontre la mobilisation des associés sur un sujet essentiel pour leur avenir.

La souscription intégrale par anticipation de l'augmentation de capital de Fructipierre, après relèvement de son plafond de 30 % et la collecte de plus de 49 M€, témoigne également de la confiance des épargnants.

Dans le même temps, les taux d'occupation financiers au 30/06/2011 sont supérieurs à 90 % et ils devraient poursuivre leur amélioration dans les prochains mois. Cette amélioration de l'exploitation résulte d'un marché locatif relativement animé en dépit des incertitudes conjoncturelles générales. Cette évolution résulte également de la politique d'acquisition et d'arbitrages qui vise à l'amélioration de la qualité du patrimoine. Votre Société de Gestion demeure mobilisée en vue de céder, dans les meilleures conditions, les actifs à moindre potentiel. Elle poursuit également une politique sélective d'investissement. Les opérations engagées ou réalisées ce trimestre s'inscrivent dans ce cadre.

Telle sera notre priorité au deuxième semestre pour confirmer les résultats obtenus.

Nous envisageons par ailleurs de relancer la collecte de capitaux sur la fin de l'année 2011, afin de saisir les opportunités du marché de l'investissement.

## synthèse des marchés immobiliers\*

### Un marché de l'investissement plus prudent en début d'année

- Après une fin d'année 2010 particulièrement active (12 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise en France dont plus de 5 milliards en fin d'année), le 1<sup>er</sup> trimestre 2011 a été moins actif (entre 2 et 2,2 milliards d'euros investis au 1<sup>er</sup> trimestre 2011). L'aversion au risque demeure forte, au détriment des actifs secondaires ou non sécurisés.
- Les taux de rendement devraient se stabiliser au deuxième semestre et leur évolution sera fonction de la conjoncture économique et financière globale.

### Marché de bureaux : reprise des transactions locatives en Ile-de-France dans une logique de recherche de loyers attractifs

#### Ile-de-France

- Le marché des bureaux en Ile-de-France (IDF) enregistre 613 100 m<sup>2</sup> commercialisés au 1<sup>er</sup> trimestre 2011, soit une hausse de 21 % en un an.
- La performance du 1<sup>er</sup> trimestre 2011 est supérieure à la moyenne sur 10 ans en IDF (510 000 m<sup>2</sup>).
- Paris intra-muros conserve sa bonne dynamique (39 % de la demande placée francilienne), principalement dans le Quartier Central des Affaires.
- En revanche, l'activité est plus réduite en 1<sup>ère</sup> Couronne ou à La Défense, en l'absence de transactions de grande surface.
- Les valeurs locatives faciales sont stables en Ile-de-France, que ce soit sur les produits prime ou de seconde main.

suite page 8



## collecte de capitaux

Nous vous rappelons que la SCPI Fructipierre avait lancé une nouvelle augmentation de capital le 10 novembre 2010 jusqu'au 30 octobre 2011, sauf clôture anticipée. Dans les conditions initialement prévues, cette opération portait sur la collecte de 37 760 000 € prime d'émission incluse soit 80 000 parts au prix unitaire de 472 €.

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 :

- de 17 200 000 € de nominal et 37 760 000 € prime d'émission incluse,
- à 22 360 000 € de nominal et 49 088 000 € prime d'émission incluse, soit 104 000 parts de 215 euros de nominal au prix de 472 € par part, soit avec une prime d'émission de 257 €.

Les autres conditions de l'opération restaient inchangées.

Cette opération a été clôturée le 27 avril 2011 avec la souscription de 104 000 parts pour un montant de 49 088 000 € prime d'émission incluse. Cette collecte témoigne de l'attrait de votre SCPI auprès des investisseurs, qu'ils soient associés ou non. Nous remercions chacun des associés de leur confiance. Le capital social de la SCPI Fructipierre s'établit désormais à 236 202 225 €.

## marché secondaire

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2011 le volume des capitaux échangés s'est élevé à 5 907 100,22 € contre 3 669 839,25 € sur la même période en 2010.

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

Transactions réalisées entre le 1 <sup>er</sup> janvier et le 30 juin 2011	
<b>1<sup>er</sup> trimestre</b>	
Nombre de parts cédées*	6 595
dont lors des confrontations	6 595
Prix moyen unitaire hors frais	434,00 €
Prix moyen unitaire frais inclus	473,06 €
<b>2<sup>ème</sup> trimestre</b>	
Nombre de parts cédées*	12 487
dont lors des confrontations	12 487
Prix moyen unitaire hors frais	434,00 €
Prix moyen unitaire frais inclus	473,06 €

\*Y compris rétrocessions de commissions.

Il est rappelé que pour les parts acquises ou vendues au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre, le versement du deuxième acompte (hors distribution de capital) est différé et sera régularisé au moment du paiement du solde en février 2012.

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur frais inclus (€)*
Avril	1 594	434,00	473,06
Mai	4 194	434,00	473,06
Juin	6 699	434,00	473,06
<b>TOTAL 2<sup>ème</sup> trimestre</b>	<b>12 487</b>	<b>434,00</b>	<b>473,06</b>
<b>TOTAL 2010</b>	<b>28 254</b>	<b>421,18</b>	<b>459,08</b>

La stabilité du prix et l'accroissement des volumes échangés traduisent également la confiance des investisseurs dans votre SCPI et le bon fonctionnement du marché des parts.

Fructipierre	
<b>Parts offertes en attente de cession au 30.06.2011</b>	<b>2 102*</b>
Pourcentage de la capitalisation	0,19
Rappel au 31.03.2011	722*
<b>Parts à l'achat</b>	<b>120</b>
Parts au 30.06.2011	1 098 615
Associés au 30.06.2011	10 551
Capital social statutaire au 30.06.2011	236 202 225 €
Capital social statutaire au 31.03.2011	213 842 225 €
Capitalisation au 30.06.2011 sur la base du prix d'exécution net cédant	476 798 910 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2010	450,28 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2010	510,80 €

\* 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.

## activité immobilière

### Arbitrages

Au cours du deuxième trimestre 2011, dans le cadre de la stratégie d'arbitrage, ont été cédés pour un montant global de 4 393 000 € les actifs ou parties d'actifs suivants :



Adresses	Surface par lot ou totale	Date de signature Acte authentique	Prix de cession en €
58/60 avenue du Général Leclerc - Lyon (69)	RDC - Lots 10 + 11 - 303 m <sup>2</sup> + 5 parkings	1.04.2011	551 000
	4 <sup>ème</sup> étage - Lot 18 - 310 m <sup>2</sup> + 7 parkings	6.04.2011	672 000
	1 <sup>er</sup> étage - Lot 12 - 303 m <sup>2</sup>	8.04.2011	1 360 000
	2 <sup>ème</sup> étage - Lot 14 - 310 m <sup>2</sup> + 17 parkings		
	5 <sup>ème</sup> étage - Lot 20 - 308 m <sup>2</sup>	12.05.2011	710 000
	1 <sup>er</sup> sous-sol - Lot 6 - 21 m <sup>2</sup> + 5 parkings		
	2 <sup>ème</sup> étage - Lot 15 - 184 m <sup>2</sup> + 4 parkings	24.05.2011	420 000
TOTAL DE L'ACTIF			3 713 000
199/201 rue Colbert - Lille (59)	4 <sup>ème</sup> étage	20.06.2011	680 000
<b>TOTAL</b>			<b>4 393 000</b>

Par ailleurs, deux promesses de vente ont été régularisées au cours du trimestre écoulé pour les actifs suivants :

- 38 rue Boissière à Paris 16<sup>ème</sup>, le 9 mai 2011 pour un prix de 5 400 000 €,
- 9 / 11 avenue Val de Fontenay à Fontenay sous Bois (94), le 24 juin 2011 (rez-de-chaussée/bâtiment N/lot 1) pour un prix de 600 000 €.

### Acquisition

#### 43 avenue de Clichy - 75017 Paris

Compte tenu des capitaux collectés, des fonds disponibles au titre de l'emprunt souscrit et du produit des arbitrages, votre SCPI est présente sur le marché de l'investissement.

Dans ce cadre, le 13 mai 2011, a été signée une promesse de vente synallagmatique en vue de l'acquisition par Fructipierre d'un immeuble entier de bureaux d'une surface totale de 3 677 m<sup>2</sup> ainsi que 95 parkings au prix de 18 000 000 €, sur la base d'un rendement prévisionnel brut de 6,7 %. Cet immeuble est loué à trois sociétés.

### Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation s'élève au 30 juin 2011 à 92,89%\* contre 89,52 % au titre du trimestre précédent.

La moyenne trimestrielle est de 90,14 %. Ce taux est lié aux vacances évoquées ci-dessous, notamment pour des immeubles maintenus vacants dans le cadre de leur arbitrage.

Locations ou renouvellements du trimestre	Locataires	Date effet	Surface en m <sup>2</sup>	Parking
GALLIENI II - BAGNOLET (93)	BEAUX RIVAGES	01/06/2011	57	1
PERI-OUEST I - TOULOUSE (31)	NOVADYS	13/05/2011	624	19
LE WILSON - SAINT-DENIS (93)	CONCEPT & TECHNOLOGY SERVICE	13/05/2011	225	2
LE QUINTET - BOULOGNE BILLANCOURT (92)	OPNET TECHNOLOGIES	01/04/2011	348	12
RUE BEAUBOURG - 75003 PARIS	AIRCRAFT CHARTERING SERVICES	01/04/2011	279	2
	ASSOCIATION ADECA 75	25/04/2011	278	1
RUE EUGENE OUDINE - 75013 PARIS	D.R.J.S.C.S D'ILE-DE-FRANCE	01/04/2011	3573	42
RUE DE SAUSSURE - 75017 PARIS	MAKHEIA GROUP	01/04/2011	2894	24
<b>TOTAL</b>			<b>8 278</b>	<b>103</b>

Congés reçus	Locataires	Date résiliation	Surface en m <sup>2</sup>
CENTRAL PARC 1-BUREAUX - TOULOUSE	COMITE REGIONAL TOURISTIQUE	30/11/2011	342
	COMITE REGIONAL TOURISTIQUE	30/11/2011	97
CENTRAL PARC 2-PARKINGS - TOULOUSE	COMITE REGIONAL TOURISTIQUE	30/11/2011	parking
<b>TOTAL</b>			<b>439</b>

### Locaux vacants

Au 30 juin 2011, 16 104 m<sup>2</sup> étaient disponibles dont principalement :

- 38 bis rue Boissière 75016 Paris : 750 m<sup>2</sup>\*\*
- 2 rue du Bac Suresnes (92) / Indivision 25 % : 1 095 m<sup>2</sup>\*\*
- 22 quai Gallieni à Suresnes (92) / Indivision 25 % : 340 m<sup>2</sup>,
- 221 avenue du Prés. Wilson à la Plaine Saint-Denis (93) : 798 m<sup>2</sup>,
- 241 rue Garibaldi à Lyon (69) : 6 132 m<sup>2</sup>\*\*

- 58/60 avenue du Général Leclerc à Lyon (69) : 1 389 m<sup>2</sup>\*\*
  - rue Jacques Babinet Toulouse (31) : 954 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 30 juin 2011 à 0,01 %.

## distribution

Le montant du deuxième acompte sur dividende mis en paiement le 28 juillet 2011, a été arrêté comme suit :

	Exercice 2011 2 <sup>ème</sup> acompte	Rappel exercice 2010 2 <sup>ème</sup> acompte	Revenu annuel exercice 2010	Revenu prévisionnel exercice 2011 <sup>1/2</sup>
Revenus pour une part	<b>4,10 € + 2 €<sup>2</sup></b>	6,10 €	25,00 €	25 / 26 €

\* Ce taux correspond au rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui pourrait l'être si le patrimoine était entièrement loué, y compris les actifs en travaux et en cours de cession.

\*\* En cours d'arbitrages ou de restructuration lourde.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Au titre de la distribution de capital détaillée ci-après.



Sur la base du revenu prévisionnel 2011 et du dernier prix d'exécution frais inclus, le rendement pour les nouveaux acquéreurs ou souscripteurs ressort à 5,45 / 5,67 %.

L'Assemblée Générale du 30 juin 2011 a décidé de distribuer aux associés (plein propriétaires et nus-propriétaires) une somme de 2 € par part prélevée 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<sup>ème</sup> acompte sera réduit à due concurrence.

Cette distribution de plus-values a été mise en paiement le 13 juillet 2011.

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 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 novembre 2010 : 1<sup>er</sup> mars 2011  
 décembre 2010 : 1<sup>er</sup> avril 2011  
 janvier 2011 : 1<sup>er</sup> mai 2011  
 février 2011 : 1<sup>er</sup> juin 2011  
 mars 2011 : 1<sup>er</sup> juillet 2011  
 avril 2011 : 1<sup>er</sup> août 2011  
 mai 2011 : 1<sup>er</sup> septembre 2011  
 juin 2011 : 1<sup>er</sup> octobre 2011  
 juillet 2011 : 1<sup>er</sup> novembre 2011  
 août 2011 : 1<sup>er</sup> décembre 2011  
 septembre 2011 : 1<sup>er</sup> janvier 2012  
 octobre 2011 : 1<sup>er</sup> février 2012.

### 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 31,30 % prélèvements sociaux inclus ou à la retenue à la source des prélèvements sociaux mis en paiement le 28 juillet 2011 s'établit à : **pour une part : 0,01 euro.**

Les plus-values immobilières sont soumises à une imposition au taux de 19 % et à des prélèvements sociaux au taux de 12,30 %, soit un total de 31,30 %. A ce titre, 0,025 € ont été payés au Trésor Public au titre des cessions réalisées au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011 pour le compte des associés assujettis à cet impôt.



## FRUCTIRÉGIONS

# marché secondaire

### Marché secondaire

Au deuxième trimestre 2011 le volume des capitaux échangés s'est élevé à 519 429,69 € contre 1 611 268,52 € sur la même période en 2010.

Fructirégions	
Parts offertes en attente de cession au 30.06.2011	4 021 *
Pourcentage de la capitalisation	0,48
Rappel au 31.03.2011	1 428 *
<b>Parts à l'achat</b>	<b>0 **</b>
Parts au 30.06.2011	844 549
Associés au 30.06.2011	4 823
Capital social au 30.06.2011	129 215 997 €
Capitalisation au 30.06.2011 sur la base du prix d'exécution cédant	158 775 212 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2010	198,92 €
Valeur de reconstitution au 31.12.2010	226,06 €

\*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.

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	337	189,00	206,01
Mai	634	188,00	204,92
Juin	1 562	188,00	204,92
<b>TOTAL 2<sup>ème</sup> trimestre</b>	<b>2 533</b>	<b>188,13</b>	<b>205,07</b>
<b>TOTAL 2010</b>	<b>50 363</b>	<b>177,23</b>	<b>193,18</b>

### Transactions réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 30 juin 2011

1 <sup>er</sup> trimestre	
Nombre de parts cédées	3 761
dont lors des confrontations	3 761
Prix moyen unitaire hors frais	190,00 €
Prix moyen unitaire frais inclus*	207,10 €
2 <sup>ème</sup> trimestre	
Nombre de parts cédées	2 533
dont lors des confrontations	2 533
Prix moyen unitaire hors frais	188,13 €
Prix moyen unitaire frais inclus*	205,07 €

\*Y compris rétrocessions de commissions.



## activité immobilière

### Arbitrage

Le 29 juin 2011, une promesse de vente a été régularisée pour la cession de l'actif situé à Bordeaux (33) - 95 rue de la Liberté, pour un prix de 2 775 000 €, la valeur d'expertise au 31/12/2010 ressortant à 2 400 000 €. Cette cession engagée dans des conditions favorables est liée à la valorisation du potentiel de transformation de cet actif à usage de bureaux en habitation.

### Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation s'élève au 30 juin 2011 à 91,85 %\* contre 90,84 % au titre du trimestre précédent. Il traduit l'adéquation du patrimoine à la demande locative. Il convient toutefois d'être attentif à l'évolution du marché locatif sur les prochains mois sur certaines métropoles régionales.

La moyenne trimestrielle est de 92 %.

Locations ou renouvellements du trimestre	Locataires	Date effet	Surface en m <sup>2</sup>	Parking
BAT A3 SECT. FEUILLY - SAINT PRIEST (69)	R.I.C	01/04/2011	98	1
	GEOX FRANCE	01/04/2011	193	8
	IMPAQT	01/04/2011	103	4
LES JARDINS ENTREPRISE - LYON (69)	CCI EUROLAM	01/04/2011	145	4
LE CALLIGRAMME - SAINT HERBLAIN (44)	STERIA	01/04/2011	780	24
ACTIPOLE - CROISSY BEAUBOURG	GT PERFORMANCE	23/05/2011	250	6
20 AVENUE RENE CASSIN - LYON (69)	ACHATS SERVICE	01/04/2011	362	6
CENTRAL PARC 2 - TOULOUSE (31) PARKINGS	ELECTRICITE RESEAU	01/04/2011		8
1 JEAN MARIE VIANNEY - ECULLY (69)	DFI	15/06/2011	201	6
ZI DEVIDAILHAN - BALMA (31)	NEO TELECOMS	20/05/2011	816	0
RUE RAYMOND BANK - GRENOBLE (38)	COMPOSITE SARL D'ARCHITECTURE	01/06/2011	156	0
<b>TOTAL</b>			<b>3 104</b>	<b>67</b>

Congés reçus	Locataires	Date effet	Surface en m <sup>2</sup>
BAT A3 SECT FEUILLY - SAINT PRIEST (69)	LINDE FRANCE SA (EX HEALTHCARE-AGA MEDICAL)	27/05/2011	286
4 RUE DE LA DURANCE - STRASBOURG (67)	OKI SYSTEMES FRANCE	14/11/2011	55
LES JARDINS ENTREPRISE - LYON (69)	LIOGIER ROUX	31/12/2011	461
CENTRAL PARC 2 - TOULOUSE (31)	COMITE REGIONAL TOURISTIQUE	30/11/2011	parking
<b>TOTAL</b>			<b>802</b>

### Surfaces vacantes

Au 30 juin 2011, 11 995 m<sup>2</sup> étaient disponibles répartis sur différents sites de plusieurs métropoles régionales dont les principaux figurent ci-dessous :

- 12 rue des Frères Lumière à Mitry Mory (77) : 1 309 m<sup>2</sup>,
- 7 boulevard de Strasbourg à Bussy Saint Georges (77) : 1 088 m<sup>2</sup>,
- route de Gisy à Bièvres (91) : 704 m<sup>2</sup>,

- 47 avenue Alsace Lorraine à Grenoble (38) : 1 409 m<sup>2</sup>,
- 95 rue de la Liberté à Bordeaux (33) : 1 947 m<sup>2</sup>,\*\*
- 540 allée des Hêtres à Limonest (69) : 1 050 m<sup>2</sup>.

### Créances douteuses

Au 30 juin 2011, il n'a pas été nécessaire de doter le poste "provision pour créances douteuses".

## distribution

Le montant du deuxième acompte sur dividende, mis en paiement le 29 juillet 2011, a été arrêté comme suit :

	Exercice 2011 2 <sup>ème</sup> acompte	Rappel exercice 2010 2 <sup>ème</sup> acompte	Revenu annuel exercice 2010	Revenu prévisionnel exercice 2011***
Revenus pour une part	<b>2,60 €</b>	2,60 €	11,00 €	11 / 11,50 €

Sur la base du revenu prévisionnel 2011 et du dernier prix d'exécution hors frais, le rendement pour les nouveaux acquéreurs ou souscripteurs ressort à 5,85 % / 6,11 %.

### 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 31,30 % prélèvements sociaux inclus ou

à la retenue à la source des prélèvements sociaux, mis en paiement le 28 juillet 2011 s'établit à : **pour une part : 0,01 euro.**

Les plus-values immobilières sont soumises à une imposition au taux de 19 % et à des prélèvements sociaux au taux de 12,30 %, soit un total de 31,30 %. A ce titre, 0,025 € ont été payés au Trésor Public au titre des cessions réalisées au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011 pour le compte des associés assujettis à cet impôt.

\* Ce taux correspond au rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui pourrait l'être si le patrimoine était entièrement loué, y compris les actifs en travaux et en cours de cession.

\*\* En cours d'arbitrage.  
\*\*\* 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.



## Frais

### Fructipierre et Fructirégions Frais 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 4,0066 % reviennent au distributeur	
Frais de cession	9 % du prix d'exécution
(5 % de droit d'enregistrement et 4 % TTC du prix d'exécution dont 3,27 % reviennent au distributeur)	
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*	
Frais d'arbitrage	2,99 %
du prix net de cession	

\* 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.

• **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 éligible. 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.

## 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. Toutefois, si vous bénéficiez de la garantie de couverture délivrée par une Banque Populaire, vous êtes dispensés de cette formalité.

Seuls les ordres reçus avant 12 heures le jour de la confrontation seront pris en compte.

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.

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 :

- 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 de 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 160,23 euros TTC, par dossier cédant/cessionnaire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

### 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 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](http://www.namiaeweuropa.com)

### Assemblées Générales

Nous remercions les associés ayant pu assister ou qui se sont fait représenter à ces réunions qui, par leur présence, ont témoigné de leur intérêt pour la vie sociale des SCPI.

### Assemblées Mixtes à caractère ordinaire et extraordinaire du 30 juin 2011

#### SCPI Fructipierre

Nous vous informons que la 23<sup>ème</sup> résolution relative au renouvellement de la SCI SEVIHCRA I et la 33<sup>ème</sup> résolution relative à la nomination de Monsieur Guy FAUCHON en qualité de membre du Conseil de Surveillance n'ont pas été adoptées. En effet, vingt deux postes étaient à pourvoir en tenant compte des mandats en renouvellement pour vingt quatre candidatures.

Monsieur Paul-Louis NETTER a été nommé en qualité de nouveau membre du Conseil de Surveillance.

La résolution relative aux modifications statutaires nécessaires à la mise en vigueur avec la législation, a été adoptée.

#### SCPI Fructirégions

Nous vous informons que les 11<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup> résolutions relatives au renouvellement des mandats de Messieurs Thierry DUBROUIL, Jérôme JUDLIN, Richard KLEIN et de la société ALBINGIA ont été adoptées.

Toutefois, la résolution à caractère extraordinaire relative aux modifications statutaires n'a pu être soumise au vote des associés, le quorum de 50 % n'ayant pas été atteint. Une deuxième convocation a été nécessaire et une deuxième assemblée extraordinaire a été convoquée pour le 11 juillet 2011.

### Assemblée Générale Extraordinaire de la SCPI Fructirégions du 11 juillet 2011

Cette assemblée sur deuxième convocation pour laquelle aucun quorum n'était requis a pu valablement délibérer.

La résolution relative aux modifications statutaires nécessaires à la mise en vigueur avec la législation a été adoptée.

### Assemblées Générales Extraordinaires des SCPI Fructirégions et Fructipierre des 14 juin et 4 juillet 2011

La résolution concernant la proposition de transformation des SCPI Fructirégions et Fructipierre en OPCI, résultant d'une obligation légale, a été rejetée conformément aux préconisations de la société de gestion et du Conseil de Surveillance. Le maintien du statut de SCPI pour Fructipierre et Fructirégions est donc acquis.

- Le taux de vacance francilien progresse pour atteindre environ 7 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2011. Malgré une demande placée soutenue, les libérations et quelques livraisons ont alimenté le stock vacant.
- Le volume de surfaces rénovées a particulièrement progressé, notamment à la Défense.

## Régions

- La plupart des marchés de bureaux en région ont enregistré une progression des transactions en 2010, après deux années de baisse en 2008 et 2009.
- Le début de reprise en 2010 a accéléré les négociations qui avaient été engagées mais suspendues les deux années précédentes.
- La seconde contribution à l'ajustement de marché est le regroupement des services administratifs dans les grands secteurs du service public de la santé, de l'environnement, de l'équipement, de l'emploi et des finances.
- Les capitales régionales administratives en ont été largement bénéficiaires.
- Au premier trimestre 2011, les résultats sont plus mitigés.
- Ainsi, à Marseille, la demande placée souffre de l'absence de mouvement des services publics. De même, à Lyon, le faible nombre de transactions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> a pénalisé le marché.
- Malgré une offre importante, les loyers moyens ont continué de progresser. Les locaux de seconde main de bonne qualité ont en effet profité d'un report de la demande non satisfaite sur les locaux neufs du fait de la rareté dans les quartiers les plus demandés.
- A l'inverse, les loyers de bureaux de seconde main, non rénovés, devraient continuer à baisser en 2011.

## Marché des commerces : des perspectives plutôt positives dans le contexte européen mais la prudence reste de mise

- La consommation et les ventes ont mieux résisté en France pendant la récession que dans les autres pays d'Europe, grâce à des fondamentaux plus solides.

- Du côté des enseignes, ce sont principalement les chaînes nationales qui ont tiré la demande de surfaces de commerces, car moins endettées que leurs concurrents anglo-saxons.
- La demande de locaux commerciaux devrait augmenter avec l'amélioration prudente mais généralisée des dépenses à la consommation.
- Les plans d'expansion de nouveaux magasins restent néanmoins sélectifs.
- Si la prudence reste de mise en terme de développement, les enseignes devraient restées attentives aux opportunités de marché, notamment sur les emplacements "prime".
- Caractéristique d'un marché mature, les extensions et les rénovations de sites commerciaux existants comptent pour une part significative des nouvelles livraisons.
- Dans ce contexte, les valeurs locatives devraient se maintenir à un niveau relativement élevé pour les meilleurs emplacements.

Source : AEW Europe Research & Strategy

### 48 rue Jacques Dulud • Neuilly sur Seine (92)



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

1/3 rue des Italiens 75009 Paris

Télécopie 01 78 40 66 24

Adresse électronique [infoscp@namiaeweuropa.com](mailto:infoscp@namiaeweuropa.com)

Site Internet [www.namiaeweuropa.com](http://www.namiaeweuropa.com)

### Contacts

**Responsable de l'information** Alain Pivert. Tél. 01 78 40 33 29.

**Directeur du développement** Louis-Renaud Margerand. Tél. 01 78 40 33 17.

**Marché des parts** Carlos Da Costa. Tél. 01 78 40 33 09.

**Succession** Zverdan Milosevic. Tél. 01 78 40 33 25.

**Revenus et fiscalité** Guillaume Burel. Tél. 01 78 40 33 06.

Sophie Deudon. Tél. 01 78 40 33 23.

Résultats du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011. Diffusion 3<sup>ème</sup> trimestre 2011. N° ISSN 1285.4433.  
Siège social : 1/3 rue des Italiens 75009 Paris.  
Visas de l'Autorité des Marchés Financiers :  
Fructipierre : n° 10-13 du 9 juillet 2010 et son actualisation n° 10-37 en date du 22 octobre 2010 - D 340 846 955 RCS Paris.  
Fructirégions : n° 10-14 du 9 juillet 2010 - D 403 028 731 RCS Paris.  
Agrément de la société de gestion de portefeuille n° GP-10000007 du 9 février 2010.