

# FRUCTIPIERRE FRUCTIRÉGIONS

BULLETIN TRIMESTRIEL • 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013

N° 02 • 2013

*Les impacts de la conjoncture économique générale sur le marché locatif en immobilier d'entreprise commencent à se faire ressentir au travers d'un recul marqué de la demande de surfaces émanant des utilisateurs et de la baisse des valeurs locatives. Dès à présent, l'accroissement des libérations de surfaces au travers des congés reçus et l'augmentation des efforts commerciaux à consentir par Fructipierre et Fructirégions au profit des nouveaux locataires en constituent les premières conséquences.*

*Cette situation nous conduit dès à présent à prendre les mesures suivantes :*

- être présents auprès de nos locataires et adapter rapidement les loyers de présentation des locaux aux réalités de marché pour éviter de porter des surfaces vacantes durant de longs mois ;
- profiter des conditions favorables de financement des acquéreurs pour poursuivre la politique d'arbitrage ; cette adaptation du patrimoine est un élément déterminant de la capacité de résistance de vos SCPI aux aléas conjoncturels ;
- consolider la dotation pour grosses réparations afin de conforter notre capacité à réaliser les travaux nécessaires à la relocation des surfaces vacantes et à la modernisation du patrimoine.

*Cette situation aura, en toute hypothèse, des conséquences sur l'exploitation de vos SCPI et, le cas échéant, sur les revenus versés.*

*Vos SCPI Fructipierre et Fructirégions disposent toutefois d'atouts pour faire face à ce choc conjoncturel, à savoir des taux d'occupation satisfaisants, un patrimoine diversifié progressivement modernisé et adapté, et des réserves significatives. Ils sont le résultat d'une politique de gestion prudente et tournée vers le long terme. Ils expliquent aussi le succès de l'augmentation de capital de Fructipierre avec près de 40 M€ levés au 30 juin 2013 et la bonne tenue du marché des parts. Au regard des autres actifs de placement, le taux de distribution de votre société demeure satisfaisant, ce qui en fait un placement efficace de complément de revenus en vue de la retraite.*

*Enfin, au cours du trimestre, Serge Bataillie a succédé à Alain Pivert en tant que Directeur Général de votre Société de Gestion. Serge Bataillie, qui dispose d'une longue expérience dans la gestion immobilière pour compte de tiers, poursuivra la stratégie initiée par la Société de Gestion conjuguant fidélité aux principes essentiels de gestion collective et pertinence dans l'adaptation permanente aux évolutions des marchés immobiliers.*

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- Les investissements en immobilier d'entreprise en France se sont maintenus sur la première moitié de l'année 2013.
- Environ 6,2 milliards d'euros ont été investis en France, soit à peine 2 % de moins qu'en 2012 sur la même période.
- Les grandes transactions de plus de 100 millions d'euros sont en augmentation, au nombre de 20 au premier semestre 2013, contre 14 au premier semestre 2012.
- Egalement, le nombre de transactions dans la tranche unitaire comprise entre 50 et 100 millions d'euros sont passés de 13 à 25.
- Les investisseurs français ont compté pour 63 % en part de l'investissement total même si les investisseurs étrangers ont participé à plus de la moitié des transactions supérieures à 100 millions d'euros.
- Le marché français continue d'attirer les investissements étrangers, tant les nouveaux entrants, comme les fonds venus d'Asie qui visent essentiellement les trophées parisiens, que des acteurs historiquement présents, comme les fonds américains ou allemands.
- Les investissements en bureaux sont en baisse, de 4,7 milliards à 4 milliards d'euros, en partie due à la focalisation et la concurrence sur les actifs les plus sécurisés.
- Les volumes d'investissement en commerce sont en hausse de 25 % et atteignent 1,5 milliards d'euros, grâce notamment à des opérations de sale and lease-back et à des ventes de centres commerciaux en Province.
- La logistique continue sur sa lancée et totalise 750 millions d'euros d'investissement.
- Ces acquisitions de commerces et de logistique, en grande partie localisées en province, ont contribué à augmenter la part de l'investissement en région de 17 % à 27 %.

Suite page suivante

BANQUE & ASSURANCE  
[www.banquepopulaire.fr](http://www.banquepopulaire.fr)

LA BANQUE  
QUI DONNE ENVIE D'AGIR



# CONJONCTURE suite couverture

## MARCHÉ DE BUREAUX

### Ile-de-France

- En Ile-de-France, la demande placée est en recul de 19 % au premier semestre 2013, comparée à la même période en 2012.
- Environ 830 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés sur les six premiers mois de l'année, contre une moyenne long terme qui se rapproche plus de 1,1 millions de m<sup>2</sup>.
- Le décrochage est flagrant sur les mouvements sur les surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> et sur les surfaces de moins de 1 000 m<sup>2</sup>.
- Le segment intermédiaire, les surfaces moyennes entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup> résistent mieux avec un léger recul de 1 % de la demande placée.
- Le Croissant Ouest a connu une activité plus soutenue qu'en 2012 grâce à quelques grandes transactions, notamment à Boulogne-Billancourt.
- L'activité est marginalement à la baisse à Paris et à la Défense tandis que le recul est plus marqué en Première Couronne (-50 %) et en Deuxième Couronne (-45 %).
- Les valeurs faciales "prime" résistent encore mais la correction des valeurs locatives sur les autres catégories d'immeuble se confirme.
- Le taux de vacance moyen en Ile-de-France s'alourdit à 7,1 %, notamment à cause d'une augmentation de l'offre disponible dans le Croissant Ouest, la Première Couronne et la Défense.
- A Paris, au contraire, les disponibilités sont en réduction de 10 %.
- L'offre future neuve reste contrainte avec une baisse des mises en chantier au premier semestre 2013.

## MARCHÉ DES COMMERCES

- Un climat économique dégradé, dont notamment une courbe du chômage en hausse, pèse sur le moral des ménages et sur la confiance des commerçants qui sont plus prudents et exigeants sur leurs implantations commerciales.
- Cependant, une faible inflation cette année pourrait soutenir dans une certaine mesure la consommation (1,7 % contre 2 % en 2012).
- Les différents secteurs d'activités sont touchés et l'indice du chiffre d'affaire du commerce de détail est orienté à la baisse. Les secteurs de l'équipement électroménager et de l'électronique grand public restent les plus dynamiques.
- Le secteur du luxe également résiste bien à la dégradation économique.
- De fait, les valeurs locatives sur les secteurs recherchés continuent d'augmenter (18 000 €/m<sup>2</sup> sur les Champs Élysées).
- La localisation demeure la préoccupation principale : gage de visibilité et de prestige.
- Les rendements "prime" se stabilisent à des niveaux historiquement bas : 4 % pour les meilleures localisations des commerces en pieds d'immeubles (soit une compression de 50 pdb depuis 2012), 4,9 % pour les centres commerciaux.
- Néanmoins, les parcs d'activités commerciaux connaissent une légère hausse des taux "prime" qui se positionnent autour de 6,25 %.
- Le volume d'investissement en commerce est supérieur à celui de l'année dernière sur la même période (616 millions d'euros au premier trimestre 2013 contre 236 millions au premier trimestre 2012).

Source : AEW Europe - Recherche et Stratégie

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

43 avenue de Clichy  
Paris 17<sup>ème</sup>



## COLLECTE DE CAPITAUX

Votre SCPI a lancé une augmentation de capital le 31 mai 2013 jusqu'au 23 décembre 2013, sauf clôture anticipée.

Cette opération porte sur la collecte de 45 540 000 € prime d'émission incluse soit 92 000 parts au prix unitaire de 495 €.

Conformément aux conditions de cette opération telles que détaillées dans la note d'information, la Société de Gestion de la SCPI Fructipierre a décidé de relever le plafond de cette opération de 19 780 000 € de nominal (soit 45 540 000 € prime d'émission incluse) à 25 714 000 € de nominal (soit 59 202 000 € prime d'émission incluse).

Il sera ainsi procédé à l'émission de 119 600 parts au prix unitaire de 495 euros par part.

Les autres conditions de l'opération restent inchangées.

Ce relèvement du plafond de collecte a fait l'objet d'un avis publié au BALO du 12 juillet 2013 et d'un courrier d'information aux associés.

Au 30 juin 2013, 75 513 parts ont été souscrites pour un montant de 37 378 935 €.

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<sup>ème</sup> trimestre 2013, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 1 868 980 € (hors frais) contre 516 291 € sur la même période en 2012. 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	2 377	460	501,40
Mai	913	460	501,40
Juin	773	460	501,40
<b>Total</b>	<b>4 063</b>	<b>460</b>	<b>501,40</b>

### Transactions réalisées sur le 2<sup>ème</sup> trimestre 2013

Nombre de parts cédées*	4 063
dont lors des confrontations	4 063
Prix moyen unitaire frais inclus	501,40 €
Prix moyen unitaire hors frais	460 €

\* Y compris les rétrocessions de commissions.

Fructipierre	
<b>Parts offertes en attente de cession au 30.06.2013</b>	<b>540<sup>(1) (2)</sup></b>
Pourcentage de la capitalisation	0,04
Rappel au 31.03.2013	150 <sup>(1)</sup>
<b>Parts à l'achat</b>	<b>-</b>
Parts au 30.06.2013 <sup>(3)</sup>	1 284 628
Associés au 30.06.2013 <sup>(3)</sup>	11 302
Capital social statutaire au 30.06.2013	259 959 725 €
Capital social effectif au 30.06.2013 <sup>(3)</sup>	276 195 020 € <sup>(4)</sup>
Capitalisation au 30.06.2013 sur la base du prix d'exécution cédant <sup>(3)</sup>	590 928 880 €
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) Dont 150 depuis plus de 6 mois et 390 depuis moins de 6 mois.

(3) Montants mis à jour au 30/06/2013 suite à l'augmentation de capital en cours.

(4) Soit une augmentation de 16 235 295 € depuis le 31/03/2013.

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

### Acquisition

Dans le cadre de la politique d'investissement, votre SCPI a procédé à l'acquisition le 29 mai 2013 d'un immeuble à usage de bureaux situé 69 rue Beaubourg (Paris 3<sup>ème</sup>) pour un prix d'achat de 16 600 000 € HT.

### Arbitrages

Au cours du deuxième trimestre 2013, dans le cadre de la stratégie d'arbitrage, votre SCPI n'a procédé à la cession d'aucun actif immobilier, exception faite d'un parking, 72/74 rue de la Fédération 75015 Paris cédé le 3 juin 2013 pour un prix de 40.000 € HD contre une valeur d'expertise au 31/12/2012 de 22.000 euros HD.

Le montant des plus values immobilières acquittées par la SCPI pour le compte des associés par part au titre de cette cession se monte à 0,0049 € pour une personne physique résidant fiscalement en France.



Par ailleurs, votre SCPI a procédé à la signature de la promesse de vente suivante au cours du trimestre :

Immeuble	Typologie	Surface par lot ou totale	Valeur d'expertise à date en € HD	Promesse de vente	Montant en € HD
Berges du Rhône - 64, avenue Leclerc 69007 Lyon (lots 22, 23 et lots de parkings 64 à 66, 158 à 162)	bureaux	443,44 m <sup>2</sup>	680 000	17/06/2013	760 000

Par ailleurs, nous vous rappelons que votre SCPI a signé une promesse de vente sur un actif situé rue Salomon de Rothschild à Suresnes. Si les conditions suspensives prévues dans cette promesse de vente sont levées, cette opération est susceptible de faire ressortir une plus value significative pour votre société.

### Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation financier demeure satisfaisant et proche de 95 %. Les loyers ont été généralement perçus dans des délais conformes aux usages. Ce taux satisfaisant témoigne à la fois de la qualité du patrimoine et des diligences réalisées pour louer les surfaces vacantes. Il ne doit toutefois pas occulter la dégradation du marché locatif en liant avec la dégradation de la santé des entreprises et de la conjoncture économique générale. Cette

conjoncture se traduira, à n'en pas douter, par un recul du taux d'occupation et des produits d'exploitation courants. Les réserves accumulées, au cours des dernières années, fruits d'une sage politique de gestion approuvée par les associés, seront très utiles dans les prochains mois.

	30 juin 2013	Rappel 31 déc. 2012	Moyenne trimestrielle
Taux d'occupation financier (TOF)*	94,33 %	94,58 %	93,88 %
Taux d'occupation physique (TOP)**	91,91 %	91,79 %	91,43 %

\* 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.

### Locations intervenues au cours du trimestre

Immeubles	Locataires	Nature	Date d'effet	Surface en m <sup>2</sup>
ESPACE CLICHY - CLICHY	TACC KINOTON FRANCE	LOC. ACTIVITÉ	01/04/2013	447
ESPACE CLICHY - CLICHY	GEGM	LOC. ACTIVITÉ	21/06/2013	498
BLD LA VILLETTE - PARIS 19 <sup>ème</sup>	L'ASSOCIATION S.C.J.E.	BUREAUX	01/04/2013	236
9 AVENUE DE FRIEDLAND - PARIS 8 <sup>ème</sup>	BALZAC REIM	BUREAUX	01/06/2013	114
CENTRE EUROPE AZUR	ADU LILLE MÉTROPOLE	BUREAUX	15/06/2013	1 074
<b>Total</b>				<b>2 369</b>

### Congés reçus ou résiliations

Immeubles	Locataires	Nature	Date résiliation	Surface en m <sup>2</sup>	Congé : date réception
58 AV. CH. DE GAULLE - NEUILLY	BUREAU FRANCIS LEFEBVRE	DIVERS	30/09/2014	420	Bail dérogatoire
AV. VILLIERS - LEVALLOIS PERRET	CHAULNES TEXTILES INDUSTRIES	COMMERCIAL	31/01/2014	521	18/06/2013
9 AVENUE DE FRIEDLAND - PARIS 8 <sup>ème</sup>	CONFEDERACION DE EMPRESARIOS DE GALICIA	COMMERCIAL	31/12/2013	111	17/06/2013
<b>Total</b>				<b>1 052</b>	

### Locaux vacants

Au 30 juin 2013, 10 694 m<sup>2</sup> étaient disponibles dont principalement :

Immeubles	Nature principale	Surface immeuble	Surface vacante
PERI-QUEST 2 - TOULOUSE	BUREAUX	947	947
ESPACE CLICHY - CLICHY	LOC. ACTIVITÉ	3 135	1 060
LE WILSON - SAINT-DENIS	BUREAUX	3 601	1 015
CENTRAL PARC 1 - BUREAUX - TOULOUSE	BUREAUX	2 128	1 809
13 AV. M. SAULNIER - BÂT. FERBER	BUREAUX	2 629	2 629
JACQUES DULUD - NEUILLY S/SEINE	BUREAUX	1 164	1 164

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 30.06.2013 à 0,81 % contre 0,16 % au 31 mars 2013. Cette évolution est liée à des

difficultés rencontrées par différents locataires dans une conjoncture économique plus difficile.

## DISTRIBUTIONS

Le deuxième acompte sur dividende, mis en paiement le 26 juillet 2012, a été fixé à 6 € par part. **Cette somme est versée aux associés détenant leur part en pleine propriété ou en usufruit.**

Par ailleurs, l'assemblée générale du 17 juin 2013 a décidé la distribution d'une somme globale de 3,3091 € par part prélevée sur le compte plus values dans les conditions suivantes :

- 0,3091 € correspond aux impôts sur plus-values sur cessions d'immeubles réalisées en 2012. 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. **Cette somme de 0,3091 € par part est versée aux associés détenant leur part en pleine ou nue propriété (et non pas aux usufruitiers comme dans le cas d'un acompte) ;**

- 3 € prélevés 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. **Cette somme de 3 € par part est versée à tous les associés, présent au moment de la distribution, détenant leur part en pleine propriété ou en usufruit. Nous attirons l'attention des associés qui souscriront des parts après la mise en paiement de cette distribution qu'ils n'en bénéficieront pas.**

Cette distribution de plus-values a été mise en paiement le 22 juillet 2013.

Dans ce contexte, les montants distribués au titre de 2013 s'établissent comme suit :

	Exercice 2013 2 <sup>ème</sup> acompte	Rappel exercice 2012 2 <sup>ème</sup> acompte	Revenu annuel exercice 2012	Revenu prévisionnel exercice 2013 <sup>(1)</sup>
Revenus pour une part	6 € + 3 € <sup>(2)</sup>	3 € + 3,75 € <sup>(2)</sup>	25,20 € <sup>(3)</sup>	27,00 / 28,00 € <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) Au titre de la distribution de plus value (hors versement destiné à apurer la dette fiscale de certains associés à l'égard de la SCPI).

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

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 verso du bulletin de souscription. Ce différé est le suivant : les parts souscrites porteront jouissance au 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois suivant celui de la souscription.

Parts souscrites en : avril 2013 : 1<sup>er</sup> août 2013,  
mai 2013 : 1<sup>er</sup> septembre 2013,  
juin 2013 : 1<sup>er</sup> octobre 2013,  
juillet 2013 : 1<sup>er</sup> novembre 2013,  
août 2013 : 1<sup>er</sup> décembre 2013,  
septembre 2013 : 1<sup>er</sup> janvier 2014.

9 avenue de Friedland  
Paris 8<sup>ème</sup>



## Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Indicateurs de performances au 30/06/13 - Source NAMI-AEW Europe

Taux de rentabilité interne (TRI) <sup>(1)</sup>	sur 5 ans	7,57 %
	sur 10 ans	9,12 %
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 compensant). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie, le dernier prix cédant au terme de la période.

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

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

## Quote-part des produits financiers

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

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

# MARCHÉ DES PARTS

## Marché secondaire

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 510 292 € (hors frais) contre 770 206 € sur la même période en 2012. 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	341	193	210,37
Mai	1 547	193	210,37
Juin	756	193	210,37
<b>Total</b>	<b>2 644</b>	<b>193</b>	<b>210,37</b>

### Transactions réalisées sur le 2<sup>ème</sup> trimestre 2013

Nombre de parts cédées*	3 644
dont lors des confrontations	2 644
Prix moyen unitaire hors frais	193,00 €
Prix moyen unitaire frais inclus	208,25 €

\*Y compris les rétrocessions de commissions.

Fructirégions	
<b>Parts offertes en attente de cession au 30.06.2013</b>	<b>2 114 <sup>(1) (2)</sup></b>
Pourcentage de la capitalisation	0,23
Rappel au 31.03.2013	671 <sup>(1)</sup>
<b>Parts à l'achat</b>	<b>-</b>
Parts au 30.06.2013	914 549
Associés au 30.06.2013	4 899
Capital social au 30.06.2013 (sans changement par rapport au 31/03/2013)	139 925 997 €
Capitalisation au 30.06.2013 sur la base du prix d'exécution cédant	176 507 957 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2012	206,23 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2012	234,55 €

(1) Rappel : les parts en attente de cession sur la base du prix d'exécution (hors frais) correspondent à des ordres de vente à des prix supérieurs à ceux constatés sur le marché des parts.

(2) Dont 426 depuis plus de 6 mois et 1 688 depuis moins de 6 mois.

# ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

## Acquisition

Dans le cadre de la politique d'investissement en emploi des capitaux disponibles, Fructirégions a acquis deux locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée de deux immeubles d'habitation récents et contigus à Marseille 2<sup>ème</sup> (secteur Joliette) :

- (i) immeuble dénommé "Le Patio" situé 19 et 21 Mirès et bd de Paris pour une surface totale de 449 m<sup>2</sup> et un prix total TTC de 1 913 600 €,
- (ii) immeuble dénommé "l'Atrium" situé 101 à 103 bd de Paris et rue Frédéric Guinot représentant une surface totale de 490,4 m<sup>2</sup> pour un prix total TTC de 2 152 800 €.

Les surfaces sont louées à la Société Matmut et à la société Fineduc (Ecole Epitech).

Cette acquisition permet d'accroître la diversification du patrimoine sur une agglomération importante.

### 3 allée Pierre-Gilles de Gennes • Merignac (33)



## Arbitrages

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

Immeubles	Typologie	Surface par lot ou totale	Valeur d'expertise à date en € HD	Promesse de vente	Date signature acte authentique	Montant en € HD
7 rue Nationale 59000 Lille Plateau situé au 2 <sup>ème</sup> étage	Bureaux	140,70	196 980	11/04/2013	18/06/2013	315 000
7 rue Nationale 59000 Lille Plateau situé au 4 <sup>ème</sup> étage avec cave au 1 <sup>er</sup> sous-sol	Bureaux	129,54	181 300	19/04/2013	01/07/2013	285 000

Ces cessions font ressortir un écart significatif par rapport à la dernière valeur d'expertise.

Le montant des plus values immobilières acquittées par la SCPI pour le compte des associés par part au titre de cette cession se monte à 0,0257 € pour une personne physique résidant fiscalement

en France.

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

Immeubles	Typologie	Surface par lot ou totale en m <sup>2</sup>	Valeur d'expertise HD à date en €	Promesse de vente	Montant € HD
97 cours Gambetta 69003 Lyon <sup>(1)</sup>	Bureaux	189,77	350 000	28/05/2013	385 000
7 rue Nationale 59000 Lille Plateau situé au 3 <sup>ème</sup> étage	Commerce - Bureaux	129,70	181 580	11/06/2013	270 000
7 rue Nationale 59000 Lille <sup>(2)</sup>	Bureaux	206,30	288 820	18/06/2013	410 000

(1) • Dans l'immeuble dénommé Le Capitole, lui-même situé à l'intérieur des volumes 8, 9, 10 et 19 de l'ensemble immobilier complexe de l'ilot B de la ZAC BIR HAKEIM GAMBETTA, le lot n° 70 (surface à usage de bureaux, 189,77 m<sup>2</sup>).

• Dans l'immeuble GAMBETTA IX, rue Jules Jusserand, 5 emplacements de parking situés au 2<sup>ème</sup> niveau de sous-sol représentant les lots 9 028 à 9 032.

(2) • Un plateau de bureaux vacant d'une surface de 121 m<sup>2</sup> situé au 5<sup>ème</sup> étage correspondant au lot n° 6.

• Un plateau de bureaux occupé d'une surface de 85,3 m<sup>2</sup> situé au 6<sup>ème</sup> étage correspondant au lot n° 7.

## Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation financier ressort au 30/06/2013 à 89,27 %. Il témoigne d'une amélioration des conditions d'exploitation du patrimoine. Les loyers ont été généralement perçus dans des délais conformes aux usages. Ce taux satisfaisant en progression à la fois de la qualité du patrimoine et des diligences réalisées pour louer les surfaces vacantes. Il ne doit toutefois pas occulter la dégradation du marché locatif en liant avec la dégradation de la santé des entreprises et de la conjoncture économique générale. Cette conjoncture se traduira, à n'en pas douter, par un recul du taux d'occupation et des produits d'exploitation courants.

Taux d'occupation	30 juin 2013	Rappel 31 déc. 2012	Moyenne trimestrielle
Taux d'occupation financier (TOF)*	89,27 %	87,58 %	88,5 %
Taux d'occupation physique (TOP)**	87,13 %	84,78 %	86,19 %

\* 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.

## Locations intervenues au cours du trimestre

Immeubles	Locataires	Nature	Date d'effet	Surface en m <sup>2</sup>
LE CHATEAU BLANC 2 - BÂT. D	MERCER	BUREAUX	01/04/2013	1305
63 RUE DE L'EST - BOULOGNE	LABORATOIRES C.T.R.S.	BUREAUX	01/05/2013	493
63 RUE DE L'EST - BOULOGNE	PRECICAP	BUREAUX	01/05/2013	262
RUE DES FRANCAIS LIBRES - NANTES	PREVIA	BUREAUX	12/06/2013	388
EDOUARD SERRES - COLOMIERS	FIRST AID	BUREAUX	01/05/2013	62
LE PHIDIAS - MONTPELLIER	S.F.H.E.	BUREAUX	15/05/2013	284
ALSACE LORRAINE - RAYMOND BANK	ACTIS OPH RÉGION GRENOBLOISE	BUREAUX	02/04/2013	383
BALMA	PROXIGAZ	BUREAUX	15/04/2013	873
<b>Total</b>				<b>4 050</b>

## Congés reçus ou résiliations

Immeubles	Locataires	Nature	Date résiliation	Surface en m <sup>2</sup>	Congé : date réception
QUAI KLEBER - STRASBOURG	VERIZON FRANCE (ANC MFS COMMUN)	BUREAUX	31/05/2014	16	22/04/2013
20 AVENUE RENE CASSIN - LYON	AB NUMERIC	BUREAUX	30/09/2013	236	13/06/2013
1 JEAN MARIE VIANNEY - ECULLY	TBWA CORPORATE	BUREAUX	31/12/2013	215	04/06/2013
ALSACE LORRAINE - RAYMOND BANK	ACTIS OPH RÉGION GRENOBLOISE	DIVERS	01/04/2014	383	Bail dérogatoire
TRAVERSE BUZINE - MARSEILLE	RENAULT	BUREAUX	10/10/2013	733	05/04/2013
<b>Total</b>				<b>1 583</b>	

## Surfaces vacantes

Au 30 juin 2013, 14 700 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 :

Immeubles	Nature principale	Surface immeuble	Surface vacante
7 BD STRASBOURG - BUSSY ST GEORGES	ENTREPOTS	5 780	1 088
ROUTE DE GIZY - BIEVRES	BUREAUX	1 408	704
AV. DU BOIS DE LA PIE - ROISSY	BUREAUX	1 530	1 530
TECHNOPARC AUBINIÈRE - NANTES	BUREAUX	749	749
1 JEAN MARIE VIANNEY - ECULLY	BUREAUX	3 082	770
540 ALLEE DES HETRES - LIMONEST	BUREAUX	1 674	1 059
ALSACE LORRAINE - RAYMOND BANK	BUREAUX	4 467	1 124

## Créances douteuses

Aucune provision pour créances douteuses n'a été dotée sur le second trimestre 2013.

# DISTRIBUTION

Le montant du second acompte sur dividende, mis en paiement le 26 juillet 2013, a été arrêté comme suit :

	Exercice 2013 2 <sup>ème</sup> acompte	Rappel exercice 2012 2 <sup>ème</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.

Il est rappelé par ailleurs que l'assemblée générale du 25 juin 2013 a décidé de distribuer un montant de 0,07 euro par part correspondant aux impôts sur plus-values sur cessions d'immeubles réalisées en 2012. 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. Cette somme de 0,07 € par part est versée aux associés détenant leur part **en pleine ou nue propriété (et non pas aux usufruitiers comme dans le cas d'un acompte)**.

Cette distribution de plus-values a été mise en paiement le 22 juillet 2013.

## Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Indicateurs de performances au 30/06/13 - Source NAMI-AEW Europe

Taux de rentabilité interne 2013 (TRI) <sup>(1)</sup>	sur 5 ans	3,81 %
	sur 10 ans	7,17 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) <sup>(2)</sup>	sur 2012	5,30 %
dont quote-part de plus values dans la distribution 2012		-
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2012		-
Variation du prix moyen de la part <sup>(3)</sup>	sur 2012	2,21 %

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

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

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

## Quote-part des produits financiers

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

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



## VIE DES SOCIÉTÉS

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

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

\* Pour Fructirégions uniquement.

### Risques

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

**Le risque immobilier :** les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. A cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts.

**Le risque lié à la liquidité :** c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet. Il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.

**Le risque lié au crédit :** le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagnera d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

### Le fonctionnement du marché des parts

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

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

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

### Le passage des ordres

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

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

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

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

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

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, la déclaration et l'acquittement de l'éven-

tuelle 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 TTI, 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 contraintes réglementaires.

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Pour assurer une plus

47-49 rue des Fauvelles • Courbevoie (92)



grande protection de ses clients, porteurs de parts de SCPI, en termes d'information et de transparence, NAMI-AEW Europe a fait le choix de classer, lors de l'entrée en vigueur de cette Directive, l'ensemble de ses clients porteurs de parts de SCPI "en client non professionnel" et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie.

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

En ce qui concerne les nouveaux clients de SCPI, ils sont également classés par défaut "en client non professionnel". Les demandes de souscription sont accompagnées d'un questionnaire à remplir par le client ayant pour objectif d'apprécier son expérience en matière d'investissement et de l'adéquation du produit souscrit / acheté à son profil et à ses objectifs.

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

Toutes les informations utiles 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, sous réserve des cas particuliers rappelés dans le bulletin trimestriel du quatrième trimestre 2012.

Nous vous rappelons que ces produits financiers sont générés par le placement en comptes à terme des capitaux momentanément disponibles. 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.

## Assemblées Générales

### SCPI Fructipierre

#### Assemblée Générale Mixte à caractère ordinaire et extraordinaire du 17 juin 2013

L'ensemble des résolutions présentées au vote lors de cette Assemblée a été adopté, à l'exception de la 13<sup>ème</sup> résolution (nomination de Monsieur Guy FAUCHON au Conseil de Surveillance),



163 quai Dervaux • Asnières (92)

et de la 15<sup>ème</sup> résolution (nomination de la SCI GAIA au Conseil de Surveillance) qui ont été rejetées.

L'Assemblée Générale a notamment procédé à la nomination de Monsieur Pierre BRONDINO et de Madame Laurence MASSON en qualité de membres du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

L'Assemblée Générale a également nommé KPMG AUDIT (représenté par Monsieur Pascal LAGAND) comme commissaire aux comptes pour six exercices.

L'Assemblée Générale a enfin procédé à la modification de l'article 21 des statuts de la SCPI.

### SCPI Fructirégions

#### Assemblée Générale Mixte à caractère ordinaire et extraordinaire du 25 juin 2013

L'ensemble des résolutions présentées au vote lors de cette Assemblée a été adopté.

L'Assemblée Générale a notamment procédé au renouvellement de Monsieur Henri TIESSEN, Monsieur Cyril TIBERGHIE, et Monsieur Jean-Luc VANDAME, et à la nomination de Monsieur Philippe GEYER d'EUGNY et de la SCI du TILLEUL en qualité de membres du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

L'Assemblée Générale a également nommé DELOITTE & ASSOCIES (représenté par Monsieur Jean Pierre VERCAMER) comme commissaire aux comptes pour six exercices.

L'Assemblée Générale a enfin procédé à la modification de l'article 21 des statuts de la SCPI.

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



## 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

### Site internet

www.namiaeweuropa.com

### Contacts

#### Service client

Téléphone 01 78 40 33 03

#### Directeur du développement

Louis-Renaud Margerand

Téléphone 01 78 40 33 17

#### Responsable de l'information

Serge Bataillie

Téléphone 01 78 40 93 04

Résultats du 2<sup>ème</sup> trimestre 2013. Diffusion 3<sup>ème</sup> trimestre 2013.

#### SCPI Fructipierre

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

#### SCPI Fructirégions

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

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

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

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

**BANQUE & ASSURANCE**  
**www.banquepopulaire.fr**



**LA BANQUE  
QUI DONNE ENVIE D'AGIR**