

# FRUCTIPIERRE FRUCTIRÉGIONS

BULLETIN TRIMESTRIEL • 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013

N° 04 • 2013

*La conjoncture économique générale dégradée et ses conséquences sur le marché locatif pèsent sur l'exploitation des SCPI Fructipierre et Fructirégions. A ce contexte conjoncturel peu favorable s'ajoute, ponctuellement, la libération d'immeubles importants, notamment sur Fructipierre, qui nécessitent des travaux de rénovation et une stratégie de commercialisation locative dynamique.*

*La combinaison de ces facteurs explique les taux d'occupation financiers affichés par vos SCPI, soit 85,50 % pour Fructipierre et 88,81 % pour Fructirégions.*

*Compte tenu de ces éléments et des perspectives pour 2014, les revenus distribués au titre de l'exercice 2013 ont été arrêtés à 25,44 € par part sur Fructipierre dont 3 € de distribution de plus-values et à 11,16 € par part sur Fructirégions.*

*Votre société de gestion est mobilisée pour faire face à cette situation préoccupante en vue d'améliorer les conditions d'exploitation du patrimoine et ainsi le revenu récurrent versé aux associés.*

*Ces objectifs guideront notre action tout au long des prochains mois.*

*Toutefois, vos SCPI conservent des atouts pour affronter cette situation conjoncturelle :*

- des patrimoines de qualité ; à cet égard, il convient de poursuivre la politique de collecte et d'investissement associée, d'arbitrage et de travaux et ainsi la modernisation du patrimoine et son adaptation ;
- des réserves significatives avec la poursuite de la dotation du poste "provisions pour grosses réparations" et les réserves de plus-values constituées, notamment sur Fructipierre.

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Une première estimation du volume d'investissement en France en immobilier d'entreprise fait état d'une légère hausse de l'activité en un an, avec environ 15,1 milliards d'euros investis en 2013.

Malgré un appétit toujours démontré pour les actifs très sécurisés, le marché s'est également diversifié vers des cibles jugées plus risquées mais proposant un rendement plus élevé, en périphérie, en régions, en commerces et en locaux industriels.

Les investissements ont été nourris par les cessions de vendeurs actant une stratégie de recentrage de leur patrimoine ou désireux de dégager des liquidités.

L'Île-de-France concentre toujours la majeure partie des investissements avec les  $\frac{3}{4}$  du volume total en France, notamment grâce à des opérations d'envergure (transactions de plus de 100 millions d'euros).

Le manque d'opportunité des actifs dits "core" a réduit la part des bureaux dans Paris intra-muros tandis que des investisseurs se sont positionnés à la Défense, en périphérie sud et en périphérie nord.

Les volumes d'investissement sont stables en régions où les commerces sont restés le moteur de l'activité grâce à un afflux d'offre en galeries et centres commerciaux.

La région Rhône-Alpes, en particulier, atteint pratiquement le milliard d'euros, portée par de grandes transactions sur tous les segments de marché : bureaux, commerces et industriels.

Les négociations en cours laissent présager un volume d'activité à l'investissement autant, voire davantage, dynamique en 2014.

*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

Avec environ 1,8 millions de m<sup>2</sup> de bureaux loués ou vendus à utilisateur, la demande placée en bureaux en Ile-de-France aurait baissé d'environ 15 % en 2013 par rapport à l'année précédente.

Le manque de très grandes transactions a été particulièrement flagrant.

Si les utilisateurs ont davantage favorisé une position attentiste, ils ont également su se positionner sur des opportunités économiques : soit par une renégociation de bail soit en profitant de loyers plus attractifs sur une offre neuve ou restructurée qui peinait à s'écouler. Cela a été le cas dans le Croissant Ouest notamment.

Le dernier trimestre n'aura pas vu la Défense enregistrer de grandes transactions, contrairement à la fin 2012, ce qui fait signer au secteur sa plus mauvaise performance des 10 dernières années avec moins de 100 000 m<sup>2</sup> de demande placée.

C'est également à la Défense que l'accroissement de l'offre est la plus visible en raison d'une conjonction de ralentissement de la commercialisation et de la livraison de grandes offres de bureaux neufs ou restructurés.

Le nombre limité de références de transactions dites "prime" à Paris dans le quartier central des affaires fait baisser les valeurs locatives de marché.

Les mesures d'accompagnement consenties par les bailleurs continuent d'être importantes sur l'ensemble du marché.

### MARCHÉ DES COMMERCES

L'impact des conditions économiques de ces dernières années peut s'évaluer par l'évolution du taux de vacance dans le parc de locaux commerciaux.

En effet, selon une étude du Procos, la vacance dans les commerces de centre-ville en France atteint en moyenne 7,1 % en 2012. A comparer avec un taux de vacance en 2001 qui s'affichait à 6,3 %.

Dans les galeries des centres commerciaux, le taux de vacance en 2012 est estimé à 4,9 %, contre 4,3 % en 2001, soit une différence plus modérée.

L'augmentation de la vacance serait en partie due à l'accroissement du parc de surfaces commerciales tandis que les coûts d'occupation et par répercussion les taux d'efforts augmentent.

Les centres villes de petites villes, déjà sensiblement plus affectés que les autres par le phénomène en 2001, ont vu leur situation se dégrader le plus fortement. La vacance progresse de 2,3 points, passant de 6,3 % à 8,6 % entre 2001 et 2012.

Les centres villes de villes moyennes sont également affectés, mais dans une moindre mesure. La vacance progresse de 1,3 point, passant de 5,7 % à 7 %.

Les centres villes de grandes villes, moins exposés, ont vu le phénomène se stabiliser, autour de 5,4 %.

Enfin les centres villes de très grandes villes, les plus exposés au phénomène en 2001, sont les seuls à connaître une amélioration de leur situation. La vacance recule de 1,7 %, passant de 7,7 % à 6 %.

*Source : AEW EUROPE - Recherche et Stratégie.*

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

**7 place René Clair • Boulogne Billancourt (92)**



## COLLECTE DE CAPITAUX

Nous vous rappelons que la SCPI Fructipierre a clôturé par anticipation, le 18 septembre 2013, l'augmentation de capital lancée le 31 mai 2013 pour un montant total collecté, prime d'émission incluse, de 59 202 000 euros.

A l'issue de cette opération, le capital social est fixé à 285 673 725 euros. Il est divisé en 1 328 715 parts de 215 euros chacune.

Le succès de cette augmentation de capital témoigne de l'intérêt des épargnants pour Fructipierre.

## MARCHÉ SECONDAIRE

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 1 556 804,04 € (hors frais) contre 3 321 027 € (hors frais) sur la même période en 2012. Ce recul des transactions est lié au faible volume de parts offertes à la

vente. C'est également ce qui explique la progression du prix de transaction.

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

Fructipierre	
<b>Parts offertes en attente de cession au 31.12.2013</b>	<b>153 *</b>
Pourcentage de la capitalisation	0,01
Rappel au 30.09.2013	253 *
<b>Parts à l'achat</b>	<b>2 246 **</b>
Parts au 31.12.2013	1 328 715
Associés au 31.12.2013	11 460
Capital social statutoire au 31.12.2013***	285 673 725 €
Capitalisation au 31.12.2013 sur la base du prix d'exécution cédant	628 774 512 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2013	457,09 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2013	525,10 €

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

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

\*\*\* Sans évolution depuis le 30 septembre 2013.

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur frais inclus (€)
Octobre	1 156	467	509,03
Novembre	1 175	470	512,30
Décembre	982	473,22	515,81
<b>Total 4<sup>ème</sup> trimestre</b>	<b>3 313</b>	<b>469,91</b>	<b>512,20</b>
<b>Total 2013</b>	<b>13 323</b>	<b>461,79</b>	<b>503,35</b>

Transactions réalisées entre le 1 <sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2013	
<b>4<sup>ème</sup> trimestre</b>	
Nombre de parts cédées	3 313
dont lors des confrontations	3 313
Prix moyen unitaire frais inclus*	512,20 €
Prix moyen unitaire hors frais	469,91 €
<b>Total 2013</b>	
Nombre de parts cédées**	14 314
dont lors des confrontations	13 323
Prix moyen unitaire frais inclus*	501,28 €
Prix moyen unitaire hors frais	461,02 €

\* Y compris les rétrocessions de commissions.

\*\* Compte tenu des grés à grés sans intervention du gérant.

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

### Acquisition

Au cours du quatrième trimestre 2013, votre SCPI a acquis un immeuble de bureaux situé 12 place de la Bourse - 75002 Paris le 16 décembre 2013 pour un prix de 10 994 000 euros, frais et droits inclus, d'une superficie de 1 138 m<sup>2</sup>, intégralement loué.

### Arbitrage

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, dans le cadre de la stratégie d'arbitrage, l'actif suivant a été cédé :

- Berges du Rhône - 64, avenue Leclerc 69007 Lyon,
- Valeur d'expertise au 31 décembre 2012 HD : 680 000 €,

- Promesse de vente : 17/06/2013,
- Date de signature Acte authentique : 22/11/2013,
- Montant HD : 760 000 €.

Compte tenu des cessions réalisées au cours de l'exercice et des plus-values dégagées, la SCPI Fructipierre été amenée à acquitter pour le compte des associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu la plus-value fiscale correspondante.

Compte tenu de ces éléments, pour les associés présents sur l'ensemble de l'exercice 2013 résidant en France et relevant du régime de l'impôt sur le revenu, les plus-values fiscales acquittées pour leur compte représentent 0,0103 € par part au 31/12/2013.



## Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation financier s'établit à 85,50 %, en légère hausse depuis le trimestre dernier. Ce taux demeure historiquement bas, dû notamment à :

- la prise en compte d'une modification des modalités de détermination du taux d'occupation financier telle que ressortant désormais des normes de place qui conduisent à considérer les surfaces louées faisant l'objet d'une franchise locative comme vacantes : ces franchises représentent au 31.12.2013 au total 1 066 192 €, soit 17,50 % de la vacance locative à cette date ;
- la vacance locative pour travaux (Paris - rue de Monceau ; Issy les Moulineaux - rue Garibaldi), portant pour 30,42 % de la vacance locative au 31.12.2013 ;
- la rotation normale des locataires dans une conjoncture économique toujours difficile. Nous notons que quatre actifs concentrent 55,83 % de la vacance. Ces actifs sont situés rue de Monceau à Paris 8<sup>ème</sup>, av. Morane Saulnier à Vélizy, rue Garibaldi à Issy les Moulineaux et rue Jacques Dulud à Neuilly sur Seine. La Société de Gestion a engagé, dès à présent, différentes actions pour assurer

la commercialisation locative de ces surfaces.

Le taux d'occupation physique s'établit quant à lui à 86,90 %, quasi stable sur le dernier trimestre.

La Société de Gestion a engagé, dès à présent, différentes actions pour assurer la commercialisation locative de ces surfaces au terme des travaux nécessaires.

	31 décembre 2013	Rappel 30 sept. 2013	Moyenne trimestrielle
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(1)</sup>	85,50 %	84,93 %	87,27 %
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(2)</sup>	86,90 %	87,08 %	89,37 %

(1) Le TOF se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

(2) Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

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

## Locations et renouvellements intervenus au cours du trimestre

Immeubles	Locataires	Nature	Date d'effet	Date fin	Surface en m <sup>2</sup>
RUE LA BOETIE - PARIS 8 <sup>ème</sup>	STE DYSON	BUREAUX	01/10/2013	30/09/2022	678
LE WILSON - SAINT-DENIS	HEWLETT-PACKARD CDS FRANCE	BUREAUX	21/10/2013	20/10/2022	210
CENTRAL PARC 1 - TOULOUSE	BPI	BUREAUX	15/11/2013	14/11/2022	552
QUARTIER BOIELDIEU - 19 <sup>ème</sup> ETAGE	TATA CONSULTANCY SERVICES	BUREAUX	07/10/2013	06/10/2022	644
9 AVENUE DE FRIEDLAND - PARIS 8	J.K. INTERNATIONAL	BUREAUX	01/11/2013	31/10/2022	192
INDIV. LE BONNEL	SYSTRA	BUREAUX	01/12/2013	30/11/2022	407
43-45 AVENUE DE CLICHY	SAMO	PKS INTERNES	01/12/2013	30/11/2014	0
43-45 AVENUE DE CLICHY	QUANTIEME MEDIA	PKS INTERNES	12/11/2013	11/11/2014	0
221 PDT WILSON - SAINT DENIS	BOUYGUES IMMOBILIER	BUREAUX	01/12/2013	30/11/2022	398
323 AV. DU PDT HOOVER - LILLE	HELVETIA CIE SUISSE	BUREAUX	01/09/2013	31/08/2022	230
22 GALLIENI - SURESNES	MARBEN PRODUCT	BUREAUX	01/11/2013	31/10/2022	87
LE QUINTET - BOULOGNE	MARQUETIS *	BUREAUX	01/07/2013	30/06/2022	584
<b>Total</b>					<b>3 982</b>

## Congés reçus ou résiliations

Immeubles	Locataires	Nature	Date réception réception	Date résiliation	Surface en m <sup>2</sup>
R.S. DE ROTHSCHILD - SURESNES	ATOS ORIGIN INFOGERANCE	COMMERCIAL	Protocole d'accord du 13/09/2013	31/07/2014	5 202
LE WILSON - SAINT-DENIS	ARTELIA BATIMENT & INDUSTRIE	COMMERCIAL	14/10/2013	22/05/2014	313
58 AV. CH. DE GAULLE - NEUILLY	BUREAU FRANCIS LEFEBVRE	DIVERS	BAIL DÉROGATOIRE	30/09/2014	420
QUARTIER BOIELDIEU - 31 <sup>ème</sup> ETAGE	ORSYP SAS	COMMERCIAL	30/10/2013	30/04/2014	1 229
9 AVENUE DE FRIEDLAND - PARIS 8 <sup>ème</sup>	CSIE	COMMERCIAL	30/10/2013	30/09/2014	144
10 R. DU FG MONTMARTRE - PARIS 9 <sup>ème</sup>	@UCTIONSPESS	COMMERCIAL	12/09/2013	30/09/2016	217
22 GALLIENI - SURESNES	ITALTEL	COMMERCIAL	29/10/2013	31/07/2014	98
<b>Total</b>					<b>7 623</b>

L'opération de Suresnes, rue Salomon de Rothschild, représente à elle seule 5.202 m<sup>2</sup>. Cette libération, dans le cadre d'un protocole au titre duquel votre Société a accepté de verser une indemnité de résiliation au locataire, s'inscrit dans l'opération de cession engagée. Cette dernière, prévue en 2014, est susceptible de

dégager une plus-value importante, laquelle a été partiellement intégrée dans la valeur des parts au titre de l'évaluation effectuée par l'expert immobilier de la SCPI lors de la campagne 2013. Il convient d'en tenir compte, le cas échéant, dans votre décision de cession de parts de la SCPI.

\*Suite au renouvellement du bail.

## Locaux vacants

Au 31 décembre 2013, 17 314 m<sup>2</sup> étaient disponibles dont principalement :

Immeubles	Nature principale	Surface immeuble en m <sup>2</sup>	Surface vacante en m <sup>2</sup>
RUE DE MONCEAU - PARIS	BUREAUX	1 181	1 181
PERI-OUEST 2 - TOULOUSE	BUREAUX	947	947
ESPACE CLICHY - CLICHY	LOCAUX ACTIVITE	3 135	800
CENTRAL PARC 1 - TOULOUSE	BUREAUX	2 128	1 144
13 AV. M. SAULNIER - BÂT. FERBER	BUREAUX	2 629	2 629
QUARTIER BOIELDIEU - 19 <sup>ÈME</sup> ETAGE	BUREAUX	2 175	1 531
GARIBALDI - ISSY LES MOULINEAUX	BUREAUX	4 187	4 187
JACQUES DULUD - NEUILLY S/SEINE	BUREAUX	1 164	1 164

## Créances douteuses

Le taux de dotation de la provision pour créances douteuses rapportée aux loyers facturés s'établit au 31.12.2013 à 1,37 % contre 0,62 % au 31 décembre 2012.

Cette évolution est liée à des difficultés rencontrées par différents locataires, notamment compte tenu de procédures de liquidation judiciaire, dans une conjoncture économique plus difficile.

# RÉSULTAT

Le résultat comptable de Fructipierre s'établit à 21,13 € par part, contre 23,63 € par part pour la même période de l'exercice précédent. Ce recul est directement lié à la conjoncture économique générale et à son impact sur l'exploitation de votre SCPI.

Compte tenu de ces éléments et des perspectives 2014, nous avons été amenés à ajuster le revenu versé en 2013 en intégrant la distribution de plus-values.

### Distribution - Solde à répartir au titre de l'exercice 2013 en euros

	Jouissance	Revenu 2013	Distribution plus-value juillet 2013	Total distribution 2013	Acomptes	Solde à distribuer	Prévisionnel 2014*
Fructipierre	01.01.2013	22,44	3,00**	25,44	18,00	4,44	24***

\* 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.

\*\* Hors distribution de plus values complémentaire de 0,3091 € par part au titre des plus values sur cessions d'immeubles en 2012.

\*\*\* Y compris distribution de plus-values.

Le solde 2013 sera mis en paiement le 7 février 2014.

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 septembre 2013 : 1<sup>er</sup> janvier 2014.

## Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### Indicateurs de performances au 31/12/13 - Source NAMI-AEW Europe

Taux de rentabilité interne 2013 (TRI) <sup>(1)</sup>	sur 5 ans	10,91 %
	sur 10 ans	9,42 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) <sup>(2)</sup>	sur 2013	5,13 %
dont quote-part de plus values dans la distribution 2013		11,79 %
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2013		5,15 %
Variation du prix moyen de la part <sup>(3)</sup>	sur 2013	3,62 %

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

(2) Le taux DVM correspond à la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values 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 soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux s'établit à :

**pour une part : 0,0000046.**

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

# MARCHÉ DES PARTS

## Marché secondaire

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 1 001 091 € (hors frais) contre 1 033 901 € (hors frais) sur la même période en 2012. Ces prix d'échange sont devenus stables sur la période.

Fructirégions	
<b>Parts offertes en attente de cession au 31.12.2013</b>	<b>1 017* **</b>
Pourcentage de la capitalisation	0,11
Rappel au 30.09.2013	2 173*
<b>Parts à l'achat</b>	<b>0</b>
Parts au 31.12.2013***	914 549
Associés au 31.12.2013***	4 850
Capital social statutoire au 31.12.2013***	139 925 997 €
Capitalisation au 31.12.2013 sur la base du prix d'exécution cédant	176 507 957 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2013	203,19 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2013	233,56 €

\* 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.

\*\* Dont 251 depuis plus de 6 mois et 766 depuis moins de 6 mois.

\*\*\* Sans changement par rapport au 30.09.2013.

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 (€)
Octobre	355	193,00	210,37
Novembre	2 735	193,00	210,37
Décembre	2 097	193,00	210,37
<b>Total 4<sup>ème</sup> trimestre</b>	<b>5 187</b>	<b>193,00</b>	<b>210,37</b>
<b>Total 2013</b>	<b>19 557</b>	<b>193,00</b>	<b>210,37</b>

Transactions réalisées entre le 1 <sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2013	
<b>4<sup>ème</sup> trimestre</b>	
Nombre de parts cédées	5 187
dont lors des confrontations	5 187
Prix moyen unitaire frais inclus*	210,37 €
Prix moyen unitaire hors frais	193,00 €
<b>Total 2013</b>	
Nombre de parts cédées	20 557
dont lors des confrontations	19 557
Prix moyen unitaire frais inclus*	209,99 €
Prix moyen unitaire hors frais	193,00 €

\*Y compris les rétrocessions de commissions.

# ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

## Acquisition

Votre SCPI n'a procédé à aucune acquisition au cours du quatrième trimestre 2013.

## Arbitrages

Immeubles	Valeur d'expertise à date en € HD	Date acquisition ou fusion	Prix acquisition	Promesse de vente	Date signature acte authentique	Montant en € HD
7 rue Nationale 59 000 Lille	181 580	01/01/1996	169 775	11/06/2013	18/10/2013	270 000
47 avenue Alsace Lorraine et 6/8 rue Raymond Bank 38000 Grenoble	5 300 000	26/06/2006	4 700 000	31/07/2013	18/10/2013	5 500 000
6 rue Edison Bât. A2 69500 Bron	2 100 000	11/06/1999	1 808 808	25/10/2013	20/12/2013	2 150 000
13 rue Edison B8 69500 Bron	1 100 000	09/07/2002	1 170 350	25/10/2013	27/12/2013	1 200 000
<b>Total</b>	<b>8 681 580</b>		<b>7 848 933</b>			<b>9 120 000</b>

Ces arbitrages font ressortir des plus-values tant par rapport aux valeurs d'expertise qu'aux valeurs d'acquisitions.

Compte tenu des cessions réalisées au cours de l'exercice 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.

Compte tenu de ces éléments, pour les associés présents sur l'ensemble de l'exercice 2013, résidant en France et relevant du régime de l'impôt sur le revenu, les plus-values fiscales acquittées pour leur compte représentent 0,0979 € par part au 31/12/2013.

## Gestion du patrimoine immobilier locatif

Taux d'occupation	31 décembre 2013	Rappel 31 sept. 2013	Moyenne trimestrielle
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(1)</sup>	88,81 %	86,98%	88,51 %
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(2)</sup>	86,69 %	87,26 %	87,12 %

(1) Le TOF se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

(2) Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

L'amélioration du niveau du taux d'occupation financier est liée notamment :

- à la cession d'actifs maintenus vacants dans le cadre de leur arbitrage ; c'est le cas par exemple pour l'actif de Grenoble ;
- aux locations intervenues au cours du trimestre.

Il est impacté par la rotation normale des locataires sur un patrimoine qui présente toutefois une grande diversification du risque locatif.

Les équipes de la société de gestion demeurent mobilisées pour améliorer ce taux d'occupation et préserver ainsi le revenu versé aux associés.

## Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

Immeubles	Locataires	Nature	Date d'effet	Date de fin	Surface en m <sup>2</sup>
INDIV. LE BONNEL	SYSTRA	BUREAUX	01/12/2013	30/11/2022	271
CENTRAL PARC 2 - PARKING - TOULOUSE	BPI	BUREAUX	15/11/2013	14/11/2022	
<b>Total</b>					<b>271</b>

## Congés reçus ou résiliations

Immeubles	Locataires	Nature	Date résiliation	Surface en m <sup>2</sup>	Parking int. & ext.	Congé : date réception
BASSO-CAMBO BT6 - TOULOUSE	AKKA (ex COFRAMI)	COMMERCIAL	15/05/2014	671	30	12/11/2013
GREEN SIDE I - BIOT	DASSAULT SYSTEMES	COMMERCIAL	31/03/2014	388	20	27/09/2013
GREEN SIDE I - BIOT	SPIE COMMUNICATION	COMMERCIAL	30/06/2014	467	14	02/12/2013
LE CALLIGRAMME - SAINT-HERBLAIN	STERIA	COMMERCIAL	31/03/2014	780	24	26/09/2013
CENTRAL PARC I	EMO-BET	COMMERCIAL	31/08/2014	115	3	30/12/2013
<b>Total</b>				<b>2 421</b>	<b>91</b>	



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

## Surfaces vacantes

Au 31 décembre 2013, 14 196 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 en m <sup>2</sup>	Surface vacante en m <sup>2</sup>
7 BD STRASBOURG - BUSSY ST GEORGES	ENTREPÔTS	5 780	1 088
4 RUE DE LA DURANCE - STRASBOURG	BUREAUX	717	606
MARGUERITE CRAUSTE - BORDEAUX	BUREAUX	590	590
ACTIPOLE - CROISSY BEAUBOURG	ENTREPÔTS / BUREAUX	2 831	598
20 AVENUE RENE CASSIN - LYON	BUREAUX	1 501	603
ROUTE DE GIZY - BIEVRES	BUREAUX	1 408	704
AV. DU BOIS DE LA PIE - ROISSY	BUREAUX	1 530	1 530
CENTRAL PARC I - TOULOUSE	BUREAUX	2 194	585
TECHNOPARC AUBINIÈRE - NANTES	BUREAUX	749	749
ZAC DU CANAL/EUROPE - TOULOUSE	BUREAUX	600	600
540 ALLEE DES HETRES - LIMONEST	BUREAUX	1 674	1 059
TRAVERSE BUZINE - MARSEILLE	BUREAUX	1 100	733

## Créances douteuses

Le taux de dotation de la provision pour créances douteuses rapportée aux loyers facturés s'établit au 31.12.2013 à 0,32 % contre 0,36 % au 30 septembre 2013.

# RÉSULTAT

Le résultat comptable de Fructirégions s'établit à 10,87 € par part, contre 11,20 € pour la même période de l'exercice précédent. Ce

recul est directement lié à la conjoncture économique générale et à son impact sur l'exploitation de votre SCPI.

### Distribution - Solde à répartir au titre de l'exercice 2013 en euros

	Jouissance	Revenu 2013	Acomptes	Solde à distribuer	Prévisionnel 2014*
Fructirégions	01.01.2013	11,16**	8,28	2,88	10,50***

\* 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.

\*\* Hors distribution de plus values complémentaire de 0,07 € par part au titre des plus values sur cessions d'immeubles en 2012.

\*\*\* Y compris distribution de plus-values.

Le solde 2013 sera mis en paiement le 7 février 2014.

## Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### Indicateurs de performances au 31/12/13 - Source NAMI-AEW Europe

Taux de rentabilité interne 2013 (TRI) <sup>(1)</sup>	sur 5 ans	7,46 %
	sur 10 ans	7,13 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) <sup>(2)</sup>	sur 2013	5,31 %
dont quote-part de plus values dans la distribution 2013		-
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2013		2,59 %
Variation du prix moyen de la part <sup>(3)</sup>	sur 2013	-0,14 %

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

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

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

## Quote-part des produits financiers

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux s'établit à : **pour une part : 0,0043.**

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



## VIE DES SOCIÉTÉS

Frais perçus par la société de gestion  
TTC avec TVA au taux actuel de 20 %

<b>Commission de souscription</b> (en augmentation de capital)	<b>7,779 % TTC</b> 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
<b>Commission de cession</b> (sur le marché secondaire à la charge de l'acquéreur)	<b>9 % du prix d'exécution</b> 5 % de droit d'enregistrement et 4 % TTI du prix d'exécution dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant
<b>Commission de gestion annuelle</b>	<b>10,8 % TTC</b> 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, et 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 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'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 % TTI, soit un total de 9 % pour les parts des SCPI Fructipierre et Fructirégions.

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

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

La Directive sur les marchés d'instruments financiers (MIF) est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 1<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 grande protection de ses clients, porteurs de parts de SCPI, en termes d'information et de transparence, NAMI-AEW Europe a fait le choix de classer, lors de l'entrée en vigueur de cette Directive, l'ensemble de ses clients porteurs de parts de SCPI "en client non professionnel" et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie.

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

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

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

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

### Imposition des produits financiers

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'option pour le prélèvement libératoire au titre de l'imposition des produits financiers est supprimée.

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 les précédents bulletins.

Nous vous rappelons que pour bénéficier d'une dispense d'acompte pour l'année 2014, vous deviez adresser à la société de gestion une attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2013.

323 avenue du Président Hoover • Lille (59)



Nous vous rappelons que ces produits financiers sont générés par le placement, principalement, 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.

### Modification du régime des plus values immobilières

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, les bases imposables des plus-values sont différentes entre l'impôt sur les plus-values et les prélèvements sociaux.

D'une part, les plus-values imposées au régime de l'impôt sur les revenus bénéficient d'une exonération au bout de 22 ans (contre 30 ans précédemment).

D'autre part, ces mêmes plus-values imposées au titre des prélèvements sociaux ont toujours un abattement au bout de 30 ans et le rythme des abattements annuels est accéléré sur les premières années.

### Déclaration fiscale

Les éléments fiscaux nécessaires pour remplir votre déclaration de revenus, vous seront adressés.

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

### ISF

Si vous êtes assujettis à l'impôt de Solidarité sur la Fortune, il convient de déclarer le prix d'exécution net vendeur au 31 décembre 2013 pour :

- Fructipierre : 473,22 euros par part,
- Fructirégions : 193 euros par part.

### Conseils de Surveillance

Les Conseils de Surveillance des SCPI Fructipierre et Fructirégions se réuniront les 13 mars et 6 mars 2014. Ceux-ci procéderont notamment à l'examen de la situation locative et des comptes arrêtés au 31 décembre 2013.

*Suite en dernière de couverture*

2/4 allée de Seine • Etoile - Pleyel 2 • Saint-Denis (93)





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

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

**Télécopie**

01 78 40 66 24

**Adresse électronique**

infoscpi@namiaeweuropa.com

**Site internet**

www.namiaeweuropa.com

**Contacts****Service Clients**

Téléphone 01 78 40 33 03

**Directeur du développement**

Louis-Renaud Margerand

Téléphone 01 78 40 33 17

**Responsable de l'information**

Serge Bataillie

Téléphone 01 78 40 93 04

Résultats du 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Diffusion 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

**SCPI Fructipierre**

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

**SCPI Fructirégions**

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

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

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

**VIE DES SOCIÉTÉS** suite page 11**Assemblées Générales**

Les prochaines assemblées seront réunies en juin prochain.

Ces assemblées verront également le renouvellement de différents  
mandats de membre du Conseil de Surveillance pour les SCPI  
Fructipierre et Fructirégions.

Dans le cas où un associé désirerait se porter candidat à un  
poste de membre du conseil de surveillance pour les SCPI  
Fructipierre et Fructirégions, il est nécessaire qu'il en informe  
par écrit la société de gestion le 18 mars 2014 au plus tard.

Chaque associé recevra en temps utile une convocation à ces  
assemblées.

Les associés qui le souhaitent peuvent, d'ici le 27 février 2014,  
demander que leur soit adressé le texte des projets de résolutions  
arrêté par la société de gestion.

Par ailleurs, conformément aux dispositions réglementaires, les  
associés peuvent demander l'inscription de résolutions à l'ordre  
du jour de la prochaine assemblée. Seuls pourront être pris en  
compte les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs  
associés détenant ensemble un nombre minimum de parts s'éle-  
vant à :

- pour Fructipierre : 7 580 parts,
- pour Fructirégions : 5 889 parts.

Votre société de gestion reste à votre écoute pour recueillir vos  
observations à l'occasion de la préparation de cette échéance  
importante dans la vie de votre société.

