

FRUCTIPIERRE FRUCTIRÉGIONS

BULLETIN TRIMESTRIEL • 3^{ÈME} TRIMESTRE 2012

N° 03 • 2012

La collecte des SCPI a connu au premier semestre 2012 un record historique avec plus de 1,2 milliards d'euros de collecte nette enregistrée. Cette collecte se porte principalement sur les SCPI investies en immobilier d'entreprise.

Cette situation tient à la fois aux évolutions heurtées des autres classes d'actifs, aux inquiétudes quant à la qualité de la signature de nombreux émetteurs et au différentiel de taux positif que fait ressortir l'investissement en immobilier d'entreprise. Le succès de l'augmentation de capital de Fructipierre s'inscrit dans ce cadre. C'est également la raison qui nous conduit à relancer la collecte sur Fructirégions et à envisager une nouvelle émission de parts pour Fructipierre pour saisir les opportunités du marché de l'investissement. Les dernières acquisitions réalisées par les SCPI Fructipierre et Fructirégions en sont du reste l'illustration. Comme par le passé, votre Société de Gestion est attentive à définir des montants de collecte conformes à la capitalisation des SCPI et des prix d'émission des parts cohérents avec la valeur du patrimoine sous-jacent.

La dégradation de la conjoncture économique générale et ses conséquences sur le marché locatif nous conduisent à être particulièrement attentifs à la relocation des surfaces vacantes et à la bonne santé financière des entreprises. Cette mobilisation vise à maintenir le taux d'occupation et à conforter le revenu versé aux associés. Elle sera particulièrement nécessaire, dans les prochains mois, compte tenu de perspectives de croissance moroses et de leurs impacts sur les valeurs et la demande locatives.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- Le premier semestre 2012 s'est terminé par de bons volumes d'investissements.
- Néanmoins, un recul des transactions est à prévoir d'ici la fin de l'année.
- En effet, en 2011, le pic d'activité en investissements en France avait été suscité par la fin de l'avantage fiscal 210-E.
- En 2012, le marché ne profitera pas d'une telle stimulation d'autant plus que les opportunités à l'acquisition sont moins nombreuses.
- L'estimation à fin d'année 2012 du volume d'investissement en immobilier d'entreprise en France devrait ainsi se situer en-dessous de la performance de 2011 (13 à 15 milliards d'euros en 2012 d'anticipé contre plus de 18 milliards en 2011).
- En Ile-de-France, les taux de rendement restent stables, entre 4,75 et 5,25 % pour les meilleurs actifs dans le Triangle d'Or parisien, qui profitent de la concurrence entre les investisseurs sur les actifs ultra-sécurisés.
- Certains secteurs de report au QCA apparaissent et bénéficient d'une compression des taux : Neuilly/Levallois et Issy-les-Moulineaux/Boulogne dans le croissant Ouest ainsi que la première couronne Sud.

MARCHÉ DE BUREAUX

Ile-de-France

- La demande placée en Ile-de-France devrait atteindre un volume d'environ deux millions de m², malgré un premier semestre relativement décevant.
- En plus d'un contexte économique pesant pour les projets immobiliers des grands utilisateurs de bureaux, les élections présidentielles et législatives, ainsi qu'un mois de mai tronqué par les ponts et jours fériés, ont retardé de nombreuses décisions de mouvements immobiliers.
- Les locataires ont également pu profiter de renégociations de baux à des conditions très favorables.

Suite en dernière de couverture

BANQUE & ASSURANCE
www.banquepopulaire.fr

Portail-SCPI.fr

LA BANQUE
QUI DONNE ENVIE D'AGIR



Fortuny

COLLECTE DE CAPITAUX

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

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

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

- de 18 275 000 € de nominal et 40 630 000 € prime d'émission incluse,
 - à 23 757 500 € de nominal et 52 819 000 € prime d'émission incluse,
- soit 110 500 parts de 215 euros de nominal au prix de 478 € par part, soit avec une prime d'émission de 263 €.

Les autres conditions de l'opération restent inchangées.

Au 30 septembre 2012, 110 342 parts avaient été souscrites pour un montant de 52 743 476 €.

Cette augmentation sera clôturée dans les tous prochains jours.

MARCHÉ SECONDAIRE

Au 3^{ème} trimestre 2012, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 2 595 930,40 € contre 4 735 090,80 € sur la même période en 2011. Ce recul est lié au faible volume de parts offertes à la vente dans un contexte favorable au placement en parts de SCPI. Les prix fixés au terme des confrontations mensuelles se sont établis comme indiqué ci-contre :

Transactions réalisées entre le 1 ^{er} janvier et le 30 septembre 2012	
1^{er} trimestre	
Nombre de parts cédées	1 845
dont lors des confrontations	1 660
Prix moyen unitaire frais inclus*	481,04 €
Prix moyen unitaire hors frais	441,83 €
2^{ème} trimestre	
Nombre de parts cédées	1 387
dont lors des confrontations	1 175
Prix moyen unitaire frais inclus*	478,87 €
Prix moyen unitaire hors frais	441,78 €
3^{ème} trimestre	
Nombre de parts cédées	5 463
dont lors des confrontations	3 961
Prix moyen unitaire frais inclus*	475,18 €**
Prix moyen unitaire hors frais	440,39 €**

* Y compris rétrocessions de commissions.

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

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur frais inclus (€)
Juillet	2 137	440,00	479,60
Août	764	440,00	479,60
Septembre	1 060	442,00	481,78
Total	3 961	440,54	480,18

Sur le marché des parts, les parts se sont échangées à un prix supérieur au prix de souscription. La condition posée par l'article L 214-63 du Code monétaire et financier a donc été respectée.

Fructipierre	
Parts offertes en attente de cession au 30.09.2012	388*
Pourcentage de la capitalisation	0,03
Rappel au 30.06.2012	1 302*
Parts à l'achat	2 117**
Parts au 30.09.2012	1 098 615
Parts au 30.09.2012 y compris l'augmentation de capital en cours	1 208 957
Associés au 30.09.2012	11 301
Capital social statutoire au 30.09.2012	236 202 225 €
Capital social au 30.09.2012 y compris les parts souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital en cours	259 925 755 €
Capitalisation au 30.09.2012 sur la base du prix d'exécution cédant	534 358 994 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2011	454,36 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2011	517,77 €

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

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

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

Acquisition

104 boulevard Saint Germain 75006 Paris

Le 14 septembre 2012, Fructipierre a acquis en copropriété des murs de commerce en pied d'immeuble, représentant une surface de 1 196 m² sur rez-de-chaussée et un R-I de 933 m² ainsi qu'un petit bâtiment de bureaux en R+4 sur cour, sur la base d'un taux

de rendement brut de 5 %. Cette acquisition s'inscrit dans le cadre de la stratégie de renforcement de la poche commerces de votre société.

Le prix d'achat droit inclus hors taxes récupérables s'établit à 15 294 800 €. Les biens sont entièrement loués à la société Darty.

Arbitrages

Au cours du trimestre écoulé, un parking, 31 rue Bergère 75009 Paris a été cédé, pour 35 000 €.

Par ailleurs, une promesse de vente a été régularisée le 26 juillet 2012 pour l'actif situé à Villiers sur Marne, 3/7 avenue des Frères Lumières, sur la base d'un prix de 3 550 000 €.

Les plus-values immobilières sont soumises désormais à une imposition au taux global de 39,50 %. A ce titre, depuis le début de l'année, 0,15 € par part ont été payés au Trésor Public au titre des cessions réalisées pour le compte des associés assujettis à cet impôt et résidant fiscalement en France.

Taux d'occupation

	30 sept. 2012	Rappel 30 juin 2012	Moyenne trimestrielle
Taux d'occupation financier (TOF)*	92,36 %	91,48 %	92,46 %
Taux d'occupation physique (TOP)**	90,41 %	89,74 %	90,49 %

* 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 ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

Immeubles	Locataires	Nature	Date effet	Surface en m²	Parking int. & ext.
BLD DE LA VILLETTE - PARIS 19	PUBLICATIONS AGORA FRANCE	BUREAUX	01/07/2012	236	
	DOCTEUR JEAN ZE TANG	COMMERCE	01/09/2012	94	
	C3 GROUPE ILE DE FRANCE CENTRE	BUREAUX	11/09/2012	253	4
RUE DE LA FEDERATION - PARIS 15*	EOS CREDIREC	PKS INTERNES	01/08/2012	-	5
	EOS CREDIREC	BUREAUX	01/08/2012	1 190	
9 AVENUE DE FRIEDLAND PARIS 8	PLISSON ET COMPAGNIE	BUREAUX	01/07/2012	114	
103 BVD HAUSSMANN - PARIS 8	GARDINER & THEOBALD	BUREAUX	01/09/2012	156	
Total				2 043	

* Extension de surface portant la surface louée à 1 190 m².

Congés reçus ou résiliations

Immeubles	Locataires	Nature	Date résiliation	Surface en m²	Parking int. & ext.
30 RUE MOZART - CLICHY (92)	WORLD COURIER FRANCE	BUREAUX	31/03/2013	498	7
	WORLD COURIER FRANCE	BUREAUX	31/03/2013	553	10
BLD DE LA VILLETTE - PARIS 19	COMITE NATIONAL ROUTIER	BUREAUX	30/06/2013	186	1
	QUADRAL TRANSACTIONS	BUREAUX	30/09/2014	253	9
"LE QUINTET" - BOULOGNE BILLANCOURT (92)	AXPRIM	BUREAUX	31/03/2013	187	5
CENTRAL PARC I - TOULOUSE	LIBERAL ASSISTANCE	BUREAUX	14/09/2012	17	0
Total				1 694	

Locaux vacants

Au 30 septembre 2012, 12 861 m² étaient disponibles dont principalement :

- 25/27 avenue de Villiers 75017 Paris : 896 m²,
- 13 avenue M. Saulnier à Vélizy (78) : 2 629 m²,
- 22 quai Galliéni à Suresnes (92) / Indivision 25 % : 698 m²*,
- 221 av. du Président Wilson à la Plaine Saint-Denis (93) : 1 072 m²*,
- Centre Europe Azur à Lille (59) : 1 414 m²,
- 58/60 avenue du Général Leclerc à Lyon (69) : 602 m²*,
- Rue Jacques Babinet - Toulouse (31) : 947 m²*,
- Central Parc I - Toulouse (31) : 1 682 m²*,

- 10 rue du Faubourg Montmartre 75009 Paris : 887 m², le solde des surfaces étant réparti sur différents sites.

Créances douteuses

Les loyers ont été généralement perçus dans des délais conformes aux usages. Le taux de dotation de la provision pour créances douteuses rapportée aux loyers facturés s'établit au 30.09.2012 à 0,43 % contre 0,38 % au 30 juin 2012. Cette évolution est liée à des difficultés rencontrées par différents locataires dans une conjoncture économique plus difficile. Ce taux demeure toutefois satisfaisant.

DISTRIBUTION

Le montant du troisième acompte sur dividende mis en paiement le 22 octobre 2012 a été arrêté comme suit :

	Exercice 2012 3 ^{ème} acompte	Rappel exercice 2011 3 ^{ème} acompte	Revenu annuel exercice 2011	Revenu prévisionnel exercice 2012 ⁽¹⁾
Revenus pour une part	6 €	6,10 €	25,00 € ⁽²⁾	25,95 € ⁽³⁾

(1) Revenu prévisionnel établi ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus et des perspectives de cessions d'actifs.

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

(3) Dont 3,75 € de distribution de plus value, intégrant 0,75 € au titre des plus-values sur cessions d'immeubles 2011.

*Arbitrages engagés ou envisagés.

Performances⁽¹⁾

Indicateurs de performance - Source NAMI-AEW Europe 2012

Taux de rentabilité interne (TRI) ⁽²⁾	sur 5 ans	7,24 %
	sur 10 ans	8,65 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) ⁽³⁾	sur 2011	5,27 %
Taux de Distribuible sur Valeur de Patrimoine (DVP) ⁽⁴⁾	sur 2011	5,89 %

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(2) 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.

(3) 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.

(4) Le taux DVP correspond à la division : (i) du résultat distribuable de la société au titre de l'exercice n (ii) par la valeur de réalisation de la société à fin d'exercice n-1.

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^{er} jour du quatrième mois suivant celui de la souscription.

Parts souscrites en juillet 2012 :	1 ^{er} novembre 2012
août 2012 :	1 ^{er} décembre 2012
septembre 2012 :	1 ^{er} janvier 2013
octobre 2012 :	1 ^{er} février 2013
novembre 2012 :	1 ^{er} mars 2013.

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

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire à 39,50 % depuis le 1^{er} juillet 2012 ou à la retenue à la source des prélèvements sociaux au taux de 15,50 % depuis le 1^{er} juillet 2012, mis en paiement le 22 octobre 2012, s'établit à : **0,0019 € / part.**

COLLECTE DE CAPITAUX

La SCPI Fructirégions a lancé une nouvelle augmentation de capital le 24 septembre 2012 jusqu'au 28 février 2013, sauf clôture anticipée. Cette opération porte sur la collecte de 14 700 000 € prime

d'émission incluse soit 70 000 parts au prix unitaire de 210 €. Au 30 septembre 2012, 132 parts ont été souscrites pour un montant de 27 720 €.

Cette opération vise à saisir les opportunités du marché de l'investissement. Elle est l'occasion, si vous le souhaitez, de compléter votre investissement en parts de Fructirégions.

MARCHÉ DES PARTS

Au 3^{ème} trimestre 2012, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 884 566,61 € contre 815 045,32 € sur la même période

en 2011. Les prix fixés au terme des confrontations mensuelles se sont établis comme suit :

Fructirégions	
Parts offertes en attente de cession au 30.09.2012	693*
Pourcentage de la capitalisation	0,08
Rappel au 30.06.2012	1 122
Parts à l'achat	1 128**
Parts au 30.09.2012	844 549
Parts au 30.09.2012	844 681 €
y compris l'augmentation de capital en cours	
Associés au 30.09.2012	4 799
Capital social statutaire au 30.09.2012	129 215 997 €
Capital social au 30.09.2012 y compris les parts souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital en cours	129 236 193 €
Capitalisation au 30.09.2012	163 023 433 €
sur la base du prix d'exécution cédant	
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2011	201,19 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2011	229,23 €

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

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

Sur le marché des parts, les parts se sont échangées à un prix supérieur au prix de souscription. La condition posée par l'article L 214-63 du Code monétaire et financier a donc été respectée.

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur frais inclus (€)
Juillet	398	190,00	207,10
Août	1 344	193,00	210,37
Septembre	2 469	193,00	210,37
Total	4 211	192,72	210,06

Transactions réalisées entre le 1^{er} janvier et le 30 septembre 2012

1 ^{er} trimestre	
Nombre de parts cédées	2 903
dont lors des confrontations	2 903
Prix moyen unitaire hors frais	194,66 €
Prix moyen unitaire frais inclus*	212,18 €
2 ^{ème} trimestre	
Nombre de parts cédées	3 938
dont lors des confrontations	3 938
Prix moyen unitaire hors frais	195,58 €
Prix moyen unitaire frais inclus*	213,18 €
3 ^{ème} trimestre	
Nombre de parts cédées	4 211
dont lors des confrontations	4 211
Prix moyen unitaire hors frais	192,72 €
Prix moyen unitaire frais inclus*	210,06 €

* Y compris rétrocessions de commissions.

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Taux d'occupation

Le recul du taux d'occupation est lié à la libération de surfaces par différents locataires et par la vacance d'actifs en cours d'arbitrage.

	30 sept. 2012	Rappel 30 juin 2012	Moyenne trimestrielle
Taux d'occupation financier (TOF)*	88,18 %	89,40 %	88,89 %
Taux d'occupation physique (TOP)**	85,45 %	87,16 %	86,41 %

* 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 ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

Immeuble	Locataires	Nature	Date effet	Surface en m²	Parking int. & ext.
I JEAN MARIE VIANNEY - ECULLY (69)	SARL CALLIOPEE	BUREAUX	01/07/2012	150	10
Total				150	

Congés reçus ou résiliations

Immeuble	Locataires	Nature	Date résiliation	Surface en m²	Parking int. & ext.
7 RUE NATIONALE - LILLE (59)	PERFECT MODELS	BUREAUX	31/08/2012	146	0
LES JARDINS ENTREPRISE - LYON (69)	AMARENA PLAZA	BUREAUX	31/03/2013	125	4
15 RUE DE L'ERBONIERE - CESSON (35)	REHAU	BUREAUX	14/04/2013	571	19
ROUTE DE GIZY - BIEVRES (91)	BERTRANDT	DIVERS	30/11/2012	352	9
AV. DU BOIS DE LA PIE - ROISSY (95)	TECHTREK	BUREAUX	23/07/2012	1 530	49
CENTRAL PARC I - TOULOUSE (31)	UFRANCE PATRIMOINE	BUREAUX	30/09/2012	268	4
TECHNOPARC AUBINIERE NANTES (35)	ELECTRICITE DE FRANCE-DIRCO	BUREAUX	31/05/2013	749	26
540 ALLEE DES HETRES - LIMONEST (69)	BBM SOFT	BUREAUX	14/04/2013	91	3
Total				3 832	

Surfaces vacantes

Au 30 septembre 2012, 16 895 m² étaient disponibles répartis sur différents sites de la région parisienne et de plusieurs métropoles régionales dont les principaux figurent ci-dessous :

- 12 rue des Frères Lumière à Mitry Mory (77) : 1 945 m²*,
- 7 boulevard de Strasbourg à Bussy Saint Georges (77) : 1 088 m²,
- 47 avenue Alsace Lorraine à Grenoble (38) : 1 507 m²*,
- 4 rue de la Durance à Strasbourg (67) : 661 m²*,
- 540 allée des Hêtres à Limonest (69) : 1 000 m²,
- 7 boulevard Louis XIV à Lille (59) : 505 m²,
- Europarc Bron (69) : 581 m²,

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

Créances douteuses

Les loyers ont été généralement perçus dans des délais conformes aux usages. Le taux de dotation de la provision pour créances douteuses rapportée aux loyers facturés s'établit au 30.09.2012 à 0,84 % contre 1,10 % au 30 juin 2012. Cette évolution est liée à des difficultés rencontrées par différents locataires dans une conjoncture économique plus difficile.

DISTRIBUTION

Le montant du troisième acompte sur dividende mis en paiement le 22 octobre 2012 a été arrêté comme suit :

	Exercice 2012 3 ^{ème} acompte	Rappel exercice 2011 3 ^{ème} acompte	Revenu annuel exercice 2011	Revenu prévisionnel exercice 2012 ⁽¹⁾
Revenus pour une part	2,76 €	2,60 €	11,00 €	11,10 €

(1) Revenu prévisionnel établi ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus et des perspectives de cessions d'actifs.

* Arbitrages engagés ou envisagés.

Performances⁽¹⁾

Indicateurs de performance - Source NAMI-AEW Europe 2012

Taux de rentabilité interne (TRI) ⁽²⁾	sur 5 ans	3,15 %
	sur 10 ans	7,27 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) ⁽³⁾	sur 2011	5,34 %
Taux de Distribuible sur Valeur de Patrimoine (DVP) ⁽⁴⁾	sur 2011	6,25 %

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(2) 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.

(3) 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.

(4) Le taux DVP correspond à la division : (i) du résultat distribuable de la société au titre de l'exercice n (ii) par la valeur de réalisation de la société à fin d'exercice n-1.

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^{er} jour du quatrième mois suivant celui de la souscription.

Parts souscrites en septembre 2012 :	1 ^{er} janvier 2013
octobre 2012 :	1 ^{er} février 2013
novembre 2012 :	1 ^{er} mars 2013
décembre 2012 :	1 ^{er} avril 2013
janvier 2013 :	1 ^{er} mai 2013
février 2013 :	1 ^{er} juin 2013.

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

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire à 39,50 % depuis le 1^{er} juillet 2012 ou à la retenue à la source des prélèvements sociaux au taux de 15,50 % depuis le 1^{er} juillet 2012, mis en paiement le 22 octobre 2012, s'établit à **0,0020 € / part**.

VIE DES SOCIÉTÉS

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

Commission de souscription	7,774 % TTC au taux de TVA en vigueur du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse) dont une fraction est rétrocédée le cas échéant
Commission de cession	9 % du prix d'exécution 5 % de droit d'enregistrement et 4 % TTC du prix d'exécution dont une fraction est rétrocédée le cas échéant
Commission de gestion annuelle	10,764 % TTC au taux de TVA en vigueur du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets* dont une partie est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant

* Pour Fructirégions uniquement.

Risques

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

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

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.namiaeweurope.com.

Le passage des ordres

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

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

En outre, l'ordre d'achat, frais inclus, doit être couvert par le versement d'une somme correspondant au prix maximum d'achat (frais inclus). Toutefois, seuls les ordres reçus accompagnés d'une copie de pièce d'identité, d'un RIB, d'un justificatif de domicile, d'une fiche de connaissance client et, le cas échéant,

d'une attestation d'origine des fonds, avant 12 heures le jour de la confrontation, seront pris en compte pour la confrontation considérée.

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

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

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

Depuis le 1^{er} janvier 2004, la déclaration et l'acquiescement de l'éventuelle plus-value dégagée lors de la cession des parts sont réalisés par la Société de Gestion pour le compte du vendeur.

Le montant de l'impôt acquitté est alors déduit du prix de vente des parts cédées. Il en est de même pour les éventuelles plus-values dégagées lors de la cession d'actifs par la SCPI.

Les SCPI Fructipierre et Fructirégions ne garantissent pas la revente des parts.

La fixation de son prix de transaction

Pour vous permettre de déterminer, selon votre cas, un prix d'acquisition ou de vente en toute indépendance, la société de gestion met à votre disposition différentes informations sur son site internet :

- la valeur de réalisation résultant des expertises annuelles ;
- la performance de la SCPI concernée avec le dernier prix d'exécution, les frais afférents à l'acquisition, la distribution de l'exercice précédent, la distribution prévisionnelle de l'exercice en cours, voire celle du prochain exercice ;
- l'orientation du marché avec la communication des cinq premiers ordres de vente et d'achat.

Frais à la charge de l'acquéreur

L'acquéreur acquitte, en outre, le droit d'enregistrement de 5 % et les frais de transfert de 4 %, soit un total de 9 % pour les parts des SCPI Fructipierre et Fructirégions.

Par ailleurs, les parts peuvent être cédées de gré à gré sans intervention de la société de gestion. Dans ce cas, l'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement et des frais de dossier de 162 euros TTC, par dossier cédant/cessionnaire depuis le 1^{er} janvier 2012.

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

La Directive sur les marchés d'instruments financiers (MIF) est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 1^{er} novembre 2007. La MIF vise la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs. NAMI-AEW Europe, société de gestion de votre SCPI, entre dans le champ d'application de la Directive. A ce titre, la société de gestion a mis en place un dispositif de classification de la clientèle, et d'organisation interne permettant à celle-ci de respecter ces nouvelles contraintes réglementaires.

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Pour assurer une plus grande protection de ses clients, porteurs de parts de SCPI, en termes d'information et de transparence, NAMI-AEW Europe a

fait le choix de classer, lors de l'entrée en vigueur de cette Directive, l'ensemble de ses clients porteurs de parts de SCPI "en client non professionnel" et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie. A leur demande et sur proposition documentée, ces mêmes clients pourront à l'issue de contrôles de la société de gestion demander le changement de catégorie. En ce qui concerne les nouveaux clients en SCPI, ils sont également classés par défaut "en client non professionnel". Les demandes de souscription sont désormais accompagnées d'un questionnaire à remplir par le client ayant pour objectif d'apprécier son expérience en matière d'investissement et de l'adéquation du produit souscrit / acheté à son profil et à ses objectifs.

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

Toutes les informations utiles seront consultables sur le site Internet : www.namiaeweuropa.com.

Conseils de Surveillance

SCPI Fructipierre

Le Conseil de Surveillance de la SCPI Fructipierre s'est tenu le 14 septembre 2012. A cette occasion, Monsieur Paul Louis Netter a été nommé Président du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance a visité les immeubles situés 7 place René Clair à Boulogne Billancourt (92) et 47/49 rue des Fauvelles à Courbevoie (92).

Concernant la composition du Conseil, il ressort de l'analyse juridique réalisée, que les 32^{ème} et 34^{ème} résolutions portant sur la nomination de Messieurs Pierre Brondino et Martial Fouques ont été rejetées. Le Conseil de Surveillance est donc composé de 20 membres dont vous trouverez ci-après le détail :

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

suite en dernière de couverture

Comment joindre votre Société de Gestion NAMI-AEW Europe

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 infoscp@namiaeweuropa.com

Site Internet www.namiaeweuropa.com

Contacts

Directeur du développement

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

Service client

Téléphone 01 78 40 33 03.

CONJONCTURE suite couverture

- Au second semestre 2012, la demande exprimée reste forte et plusieurs projets dont les conditions suspensives vont se lever pourront se concrétiser.
- Les hausses successives et substantielles de l'ICC depuis plusieurs trimestres peuvent également encourager les décisions de déménagement dans des immeubles neufs en périphérie à des niveaux de loyers compétitifs.

Régions

- Au premier semestre 2012, le marché des bureaux en Régions a enregistré un retrait par rapport à l'an dernier au cours de la même période (-16 %) sur les volumes de transactions hors comptes propres, soit environ 516 000 m² sur les 16 marchés en Régions analysés par BNP Paribas Immobilier.
- La tendance est baissière sur la plupart des villes avec un secteur public qui ne joue plus les locomotives, tandis que dans le secteur privé les grandes transactions se sont également réduites.
- L'offre à un an reste à des niveaux élevés avec 2 275 000 m² de surfaces disponibles, dont la part de bureaux neufs continue de décroître, tandis que l'offre de seconde main augmente.
- Les pré-commercialisations et les opérations "clés-en-main" décrivent une tendance des utilisateurs à se positionner en amont de leur projet immobilier.
- D'ici la fin de l'année, les niveaux de transactions ne devraient pas dépasser 1 100 000 m².

MARCHÉ DES COMMERCE

- Malgré l'environnement économique morose, les valeurs locatives des commerces ont encore progressé pour les meilleurs emplacements.
- C'est le cas à Paris, où la valeur locative "prime" s'est établie à 18 000 €/m²/an, sur les Champs Élysées.

Résultats du 3^{ème} trimestre 2012. Diffusion 4^{ème} trimestre 2012.
Responsable de l'information : Alain Pivert - Téléphone 01 78 40 33 29.

SCPI Fructipierre
Visa AMF n° 11-41 du 9 novembre 2011 - 340 846 955 RCS Paris.
Capital social 236 202 225 €.

SCPI Fructirégions
Visa AMF n° 12-20 du 10 août 2012 - 403 028 731 RCS Paris.
Capital social 129 215 997 €.

Sociétés Civiles de Placement Immobilier régies par les parties législative et réglementaire du Code monétaire et financier; les textes subséquents et par les articles 1832 et suivants du Code Civil.
Siège social : 8-12 rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris.

Société de gestion : NAMI-AEW Europe
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.

- En Régions également, certaines enseignes, généralement dans le secteur de la mode, se sont positionnées agressivement sur les emplacements n°1, dont les valeurs locatives atteignent désormais 1 800 € à Toulouse (rue Alsace-Lorraine), 2 000 € à Bordeaux (rue Sainte-Catherine), 2 100 € à Nice (avenue Jean Médecin) par exemple.

- En parallèle, les valeurs locatives des localisations secondaires évoluent à la baisse.

- Le commerce traditionnel subit une concurrence grandissante de la vente dématérialisée via le commerce électronique. Néanmoins, les réseaux d'enseignes s'adaptent et investissent dans la vente multi-canal : Carrefour a par exemple inauguré à la gare de Lyon-Part-Dieu un 1^{er} magasin virtuel, sous la forme d'un cube rassemblant les photos de 300 produits. En scannant les codes barres avec leurs smart-phones, les clients peuvent ainsi passer commande et être livrer chez eux le lendemain ou passer récupérer leurs courses aux drives les plus proches.

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

VIE DES SOCIÉTÉS suite p. 8

SCPI Fructirégions

Le Conseil de Surveillance de Fructirégions s'est tenu à Bordeaux (33) le 26 septembre 2012. A cette occasion Monsieur Jean-Luc Vandame a été nommé Président du Conseil de Surveillance et Messieurs Jean-Philippe Richon et Thierry Dubrouil Vice Présidents.

Le Conseil a visité l'actif situé 1 place Ravezies.

Imposition des produits financiers

Nous vous rappelons que les produits financiers sont générés par le placement en comptes à terme des capitaux de votre SCPI momentanément disponibles. A cet égard, nous vous précisons que dorénavant, quelle que soit votre option, les produits financiers sont soumis à la retenue à la source des prélèvements sociaux, soit au total 15,50 % à compter du 1^{er} juillet 2012.

Expertises immobilières

Votre société de gestion a engagé la campagne annuelle d'expertise des immeubles détenus par Fructipierre et Fructirégions auprès de BNP Real Estate Valuation en vue d'établir leur valeur à dire d'expert. Les résultats seront obtenus pour la fin de l'année et publiés dans le prochain rapport annuel.



LA BANQUE
QUI DONNE ENVIE D'AGIR

BANQUE & ASSURANCE
www.banquepopulaire.fr