

France se place légèrement au dessus de sa moyenne décennale (+4 % comparativement au premier semestre 2010).

- Le segment des surfaces de moins de 5 000 m<sup>2</sup> s'est montré particulièrement dynamique : augmentation de +10 % du volume total transacté entre le 1<sup>er</sup> semestre 2010 et le 1<sup>er</sup> semestre 2011. À l'inverse, une baisse de -7 % du volume total des transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> a été enregistrée pour ces mêmes périodes.

- Sur la première moitié de l'année 2011, les secteurs de Péri-Défense et de la Boucle Nord ont particulièrement bien performé en raison de leur proximité par rapport aux secteurs traditionnels des affaires et de l'attractivité de leurs loyers sur des bâtiments de qualité. Le secteur de Paris intra-muros représente 40 % de la demande placée d'Ile de France malgré un léger recul des transactions par rapport aux niveaux exceptionnels de 2010.

- Les volumes commercialisés au premier semestre 2011 sur les secteurs de la Défense et de la première couronne sont en deçà de leurs moyennes décennales respectives.

- Les négociations en cours laissent présager d'une inversion de cette tendance pour le prochain semestre.

- L'offre à un an a baissé de -4 % en raison d'une forte consommation de surfaces neuves ou restructurées.

- Compte tenu des prévisions optimistes du marché de l'emploi (+40 000 postes attendus pour 2011) le taux de vacance établit à 7,3 % au deuxième trimestre 2011 pourrait retrouver un niveau de 7 % d'ici la fin de l'année.

- La raréfaction de produits de qualité devrait maintenir une tension sur les valeurs locatives prime faciales des secteurs les plus prisés.

- Dans ce contexte, l'écart entre les loyers neufs et de seconde main devrait continuer de se creuser avec des mesures d'accompagnement toujours importantes pour les actifs de moins bonne qualité.

### Régions

- Le dynamisme des marchés régionaux s'est confirmé au premier semestre 2011. Selon une étude de DTZ couvrant quinze marchés régionaux, les transactions locatives en région ont augmenté de 9 % annuellement contre 4 % pour l'Ile de France.

- Toutefois, la situation reste contrastée entre les marchés principaux pour lesquels le semestre a été mitigé et les marchés secondaires qui ont affiché de meilleures performances.

- Au premier trimestre 2011, la demande placée en un an sur les marchés de Toulon, Nice et Nîmes a triplé en raison d'une augmentation des transactions du secteur public.

- À l'inverse, avec une baisse de -26 % en un an, la demande placée de Marseille a souffert de l'absence de mouvement des services publics.

- Avec 108 400 m<sup>2</sup> la demande placée sur Lyon est restée stable par rapport au premier semestre de l'année 2010.

- À Lyon (la Part Dieu - EDF 15 200 m<sup>2</sup>) comme à Bordeaux (CDIS-count 12 500 m<sup>2</sup>) ou Toulouse (ZAC Andromède Airbus 13 000 m<sup>2</sup>), le semestre a été marqué par des transactions de grandes surfaces neuves émanant d'entreprises privées.

- Depuis 2 ans, l'offre immédiate reste élevée et stable ; elle se compose principalement d'offres de seconde main en décalage avec les attentes des utilisateurs en surfaces neuves ou de qualité répondant aux normes environnementales.

- Les valeurs locatives restent relativement stables sur la majorité des marchés régionaux.

- L'offre étant toujours importante, les mesures d'accompagnement accordées par les propriétaires en échange d'un engagement ferme du locataire restent de mise.

### Marché des commerces : la consommation marque le pas, les emplacements stratégiques et sécurisés activement recherchés

- La consommation a marqué un coup d'arrêt au deuxième trimestre 2011, avec une baisse de 0,7 % soit la plus faible évolution trimestrielle depuis 1996.

- Les soldes d'été ont été décevantes et le chiffre d'affaires à périmètre constant n'a progressé que modestement (+1,9 % au premier semestre 2011).

- Les prévisions de ventes et d'embauches dans le secteur de la distribution sont revues à la baisse.

- Avec des loyers qui restent élevés, les négociations immobilières sont plus tendues.

- Les sites commerciaux de proximité sont les plus recherchés, dans les zones de grande chalandise et l'hyper-centre des grandes villes, ce qui devrait contribuer à maintenir les valeurs locatives dans les centres commerciaux régionaux et les premières artères commerciales des métropoles régionales.

- Quelques mouvements sur les axes n°1 bis, plus abordables et qui offrent davantage d'opportunités.

- Les implantations en périphérie, dans les "retail parks", ont moins de succès, les chiffres d'affaires enregistrés en périphérie ayant plus pâti de la crise. L'abondance du stock et des projets commerciaux en périphérie diluent également la lisibilité sur le risque.

\* Sources : CBRE, DTZ, BNP Paribas Real Estate, PMA, AEW Europe



### Comment joindre votre Société de Gestion

**NAMI-AEW Europe** - 1/3 rue des Italiens 75009 Paris

Société anonyme au capital de 4 134 660 €. 513 392 373 RCS Paris

**Télécopie** 01 78 40 66 24

**Adresse électronique** infoscpi@namiaeweuropa.com

**Site Internet** www.namiaeweuropa.com

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

### Contacts

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

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

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

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

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

Sophie Deudon. Tél. 01 78 40 33 23.

Résultats du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011. Diffusion 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. N° ISSN 1285.4433.

Siège social : 1/3 rue des Italiens 75009 Paris.

Visas de l'Autorité des Marchés Financiers :

Fructipierre : n° 10-13 du 9 juillet 2010 et son actualisation n° 10-37 en date du 22 octobre 2010 - D 340 846 955 RCS Paris.

Fructirégions : n° 10-14 du 9 juillet 2010 - D 403 028 731 RCS Paris.

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

GROUPE BANQUE POPULAIRE



Banque et populaire à la fois.

# Bulletin trimestriel

## édito

Les marchés financiers connaissent de nouveaux soubresauts et leurs impacts sur l'économie réelle sont aujourd'hui difficiles à anticiper. Dans ce contexte, vos SCPI démontrent une fois encore, leur intérêt comme placement de diversification :

- un produit simple, compréhensible par chacun de ses associés ;
- un recours limité à l'endettement (25 % du capital social) ;
- un support investi dans des actifs réels dont la valeur, fixée par un expert immobilier indépendant, est connue.

La bonne tenue de leur exploitation, avec des taux d'occupation financiers (tenant compte de l'intégralité du patrimoine au 30.09.2011) de 92,79 % sur Fructipierre et de 89,63 % sur Fructirégions et des revenus bien orientés, est le fruit d'une gestion menée depuis leur création :

- une amélioration permanente du patrimoine au travers, notamment, d'investissements réguliers et d'une politique de travaux volontariste ; ainsi depuis le début de l'année 40 141 800 € ont été investis sur Fructipierre et Fructirégions ;
- une politique d'arbitrage dynamique et créatrice de valeur ; ces arbitrages sont réalisés avec le souci de valoriser au mieux les actifs ; à cet égard, l'opération de vente à la découpe de l'immeuble Berges du Rhône situé à Lyon sur Fructipierre, ou de valorisation de l'immeuble Le Green, rue Garibaldi à Lyon en sont des illustrations. Elles permettent de valoriser ces actifs par un travail de gestion parfois ingrat mais indispensable pour vos sociétés et leurs associés.

La modification profonde du régime des plus-values immobilières avec, à compter du 1<sup>er</sup> février 2012, une exonération totale reportée de 15 à 30 ans de détention, confirme, s'il en était besoin, le choix fait dans le passé de céder les actifs arrivés à maturité. Notre politique de gestion sera adaptée au service des associés pour tenir compte de ce nouveau régime fiscal.

Pour permettre à vos SCPI d'être présentes de façon permanente sur la marché de l'investissement, votre société de gestion envisage de relancer la collecte sur Fructipierre en fin d'année, pour environ 40 M€ et courant 2012 sur Fructirégions. Là encore, comme par le passé, les montants collectés seront maîtrisés pour demeurer sélectifs dans la politique d'investissement.

## synthèse des marchés immobiliers\*

### Un marché de l'investissement correct jusqu'à présent mais une fin d'année qui s'annonce difficile

- Au 1<sup>er</sup> septembre 2011, le volume des investissements en immobilier tertiaire (bureaux, commerces, logistique...) a atteint 5,9 Mds €, soit 13 % de plus qu'en 2010 à la même période.
- Néanmoins, la fin d'année risque d'être plus difficile avec un allongement des négociations ou de nombreux dossiers qui n'aboutissent pas (adéquation entre les prix attendus et proposés), malgré la traditionnelle accélération de fin d'année (besoins de liquidité, anticipation de la fin de l'avantage fiscal lié au 210-E).
- En 2011, le volume total des investissements devrait être finalement en deçà de 2010, dans les environs de 10 Mds €.
- La crise financière et les perspectives économiques dégradées renforcent l'aversion au risque, ce qui limite les cibles d'investissement.
- Le marché de la logistique s'est réduit et celui des commerces, toujours recherché, surtout pour les très bons emplacements, manque d'opportunités.
- De fait, le marché des bureaux est surreprésenté en investissement (80 % des engagements au 1<sup>er</sup> septembre 2011).
- La sélectivité est renforcée sur les meilleures localisations et sur les critères de baux (durée, risque du locataire) ou techniques (qualité du bâtiment).
- Paris et le Croissant Ouest (y compris La Défense) représentent les deux tiers des investissements en France.
- Les investisseurs en fonds propres (fonds de pension, SCPI, fonds ouverts, OPCV, assureurs, investisseurs privés) continuent d'animer le marché de l'acquisition.
- Les fonds d'investissement accentuent leur politique d'arbitrage et constituent les principaux pourvoyeurs d'offres.
- Le segment "prime" du marché connaît encore une baisse marginale des taux.

### Marché de bureaux : reprise des transactions locales notamment à Paris et sur les secteurs de report de Péri-Défense et Boucle Nord

#### Ile-de-France

- Avec 1 136 500 m<sup>2</sup> transactés au cours des six premiers mois de l'année 2011, la demande placée du marché d'Ile de

suite page 8



## marché secondaire

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 le volume des capitaux échangés s'est élevé à 4 735 090,80 € contre 4 824 342,18 € sur la même période en 2010. 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 (€)*
Juillet	2 605	440,00	479,60
Août	4 065	440,00	479,60
Septembre	3 203	440,00	479,60
<b>TOTAL 3<sup>ème</sup> trimestre</b>	<b>9 873</b>	<b>440,00</b>	<b>479,60</b>

La bonne tenue des volumes échangés et du prix de cession témoignent du bon fonctionnement du marché des parts et de l'intérêt des épargnants pour votre SCPI.

Compte tenu du succès de la dernière augmentation de capital, de la demande de parts, des opportunités du marché de l'investissement, la société de gestion envisage de lancer une nouvelle augmentation de capital. Les caractéristiques de cette opération, sous réserve de l'accord de l'Autorité des marchés financiers, seraient les suivantes.

Fructipierre	
<b>Parts offertes en attente de cession au 30.09.2011</b>	<b>276*</b>
Pourcentage de la capitalisation	0,03
Rappel au 30.06.2011	2 102*
<b>Parts à l'achat en attente</b>	<b>341</b>
Parts au 30.09.2011	1 098 615
Associés au 30.09.2011	10 740
Capital social statutoire au 30.09.2011	236 202 225 €
Capitalisation au 30.09.2011	483 390 600 €
sur la base du prix d'exécution net cédant	
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2010	450,28 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2010	510,80 €

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

### Montant de l'augmentation de capital envisagé

**Collecte nominale** : 18 275 000 €, soit 85 000 parts de 215 € de nominal, afin de porter le capital de 236 202 225 € à 254 477 225 €.

**Collecte prime d'émission incluse** : 40 630 000 € soit 85 000 parts de 478 € chacune (prime d'émission incluse).

### Prix de souscription prévisionnel

- Valeur nominale 215 €.
- Prime d'émission 263 €.
- Prix d'émission 478 €.

### Période de souscription prévisionnelle

- Date d'ouverture : 14 novembre 2011.
- Date de clôture : 14 novembre 2012 sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale, avant cette date.

### Jouissance des parts envisagée

Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois à compter de la fin du mois de souscription.

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

<b>1<sup>er</sup> trimestre</b>	
Nombre de parts cédées*	6 595
dont lors des confrontations	6 595
Prix moyen unitaire hors frais	434,00 €
Prix moyen unitaire frais inclus	473,06 €
<b>2<sup>ème</sup> trimestre</b>	
Nombre de parts cédées*	12 487
dont lors des confrontations	12 487
Prix moyen unitaire hors frais	434,00 €
Prix moyen unitaire frais inclus	473,06 €
<b>3<sup>ème</sup> trimestre</b>	
Nombre de parts cédées*	9 873
dont lors des confrontations	9 873
Prix moyen unitaire hors frais	440,00 €
Prix moyen unitaire frais inclus	479,60 €

\*Y compris rétrocessions de commissions.

## activité immobilière

### Arbitrages

Au cours du troisième trimestre 2011, dans le cadre de la stratégie d'arbitrage les actifs ou parties d'actifs suivants, ont été cédés pour un montant global de 15 541 000 € :

Adresses	Surface par lot ou totale	Date de signature acte authentique	Prix de cession en €
77-79 rue Marcel Dassault Boulogne Billancourt (92)	1 274 m <sup>2</sup>	7.07.2011	5 800 000
64 avenue du Général Leclerc Lyon (69)	149 m <sup>2</sup> - Lots 21, 4, 5, et 5 parkings	27.07.2011	341 000
9/11 avenue du Val de Fontenay Fontenay sous Bois (94)	113 m <sup>2</sup> - Lot 1 et 2 emplacements de parkings	1.08.2011	600 000
36 avenue Galliéni Bagnolet (93)	3 270 m <sup>2</sup>	4.08.2011	3 400 000
38-38 bis rue Boissière 75016 Paris	792 m <sup>2</sup>	8.09.2011	5 400 000
<b>TOTAL</b>	<b>5 598 m<sup>2</sup></b>		<b>15 541 000</b>

Par ailleurs, quatre promesses de vente ont été signées au cours du trimestre écoulé pour les actifs suivants, représentant au total 8 412 m<sup>2</sup> et 20 650 000 €.

Les arbitrages réalisés ou engagés s'inscrivent dans la stratégie d'amé-

lioration du patrimoine. Ils font ressortir un écart positif par rapport aux dernières expertises au 31.12.2010. C'est notamment le cas sur l'actif 241 rue Garibaldi à Lyon où la structuration retenue pour cet arbitrage a permis de valoriser la réserve foncière latente.



Adresses	Surface par lot ou totale	Date de signature promesse de vente	Prix de cession en €
2 rue du Bac Suresnes (92) Actif en indivision - Quote-part Fructipierre 25 %	1 171 m <sup>2</sup>	20.07.2011	3 875 000
64 avenue du Général Leclerc Lyon (69)	133 m <sup>2</sup>	22.09.2011	305 000
241 rue Garibaldi Lyon (69)	6 132 m <sup>2</sup>	26.09.2011	14 170 000
Bureaux de la Colline Saint Cloud (92)	976 m <sup>2</sup>	30.09.2011	2 300 000
<b>TOTAL</b>	<b>8 412 m<sup>2</sup></b>		<b>20 650 000</b>

### Acquisitions

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

Dans ce cadre, le 22 juillet dernier Fructipierre a acquis un immeuble de bureaux situé 43 avenue de Clichy à Paris 17<sup>e</sup> développant une surface totale de 3 677 m<sup>2</sup> ainsi que 95 parkings au prix de 19 110 000 € actes en mains sur la base d'un rendement prévisionnel brut de 6,7 %. Par ailleurs, le 27 septembre 2011, a été signée une promesse de vente synallagmatique en vue de l'acquisition par Fructipierre d'un

immeuble entier de bureaux dénommé Etoile Pleyel à Saint Denis (93), d'une surface totale de 6 460 m<sup>2</sup> ainsi que 182 parkings au prix de 26 760 000 € actes en mains. Cet immeuble est loué à quatre sociétés et cette acquisition fait ressortir un rendement brut de 6,7 %.

### Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation s'élève au 30 septembre 2011 à 92,79 %\* contre 92,89 % au titre du trimestre précédent.

La moyenne trimestrielle est de 91,19 %. Ce taux est lié aux vacances évoquées ci-dessus, notamment pour des immeubles maintenus vacants dans le cadre de leur arbitrage.

### Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

Immeubles	Locataires	Nature	Date effet	Surface en m <sup>2</sup>	Parking
LE WILSON - SAINT-DENIS (93)	YGL CONSULTING	BUREAUX	01/07/2011	201	2
9 AVENUE DE FRIEDLAND - 75008 PARIS	ASSOCIATION C.E.G	BUREAUX	01/09/2011	111	-
<b>TOTAL</b>				<b>312</b>	<b>2</b>

### Congés reçus

Immeubles	Locataires	Date résiliation	Surface en m <sup>2</sup>	Parking	Réception congé
LE WILSON - SAINT-DENIS (93)	KEOPS ENTREPRISE	29/02/2012	176	6	12/08/2011
CENTRAL PARC 1 - TOULOUSE (31) bureaux	COGEMIP AVT N° 2 - 1332	31/03/2012	1026	20	09/08/2011
CENTRAL PARC 2 - TOULOUSE (31) parkings	COGEMIP - 1333	31/03/2012	-	4	10/08/2011
AV. DE LA GRANDE ARMÉE - PARIS	IMPACT MEDECINE	29/02/2012	1183	10	28/07/2011
RUE A. CARREL - MONTREUIL (93)	AIR FRANCE	16/02/2012	2869	34	03/08/2011
CENTRE EUROPE AZUR - LILLE (59)	NACARAT	14/02/2012	846	14	29/07/2011
CENTRE EUROPE AZUR - LILLE (59)	GERIM SARL	14/02/2012	369	6	29/07/2011
<b>TOTAL</b>			<b>6 469</b>	<b>94</b>	

Soit au total 6 469 m<sup>2</sup> dont 2 869 m<sup>2</sup> sur l'actif rue A. Carrel à Montreuil (93).

### Locaux vacants

Au 30 septembre 2011, 12 371 m<sup>2</sup> étaient disponibles dont principalement :

- 2 rue du Bac Suresnes (92) / Indivision 25 % : 1 171 m<sup>2</sup>\*\*,
- 22 quai Gallieni à Suresnes (92) / Indivision 25 % : 641 m<sup>2</sup>,

- 221 avenue du Président Wilson à la Plaine Saint-Denis (93) : 597 m<sup>2</sup>,
  - 241 rue Garibaldi à Lyon (69) : 6 132 m<sup>2</sup>\*\*,
  - 58/60 avenue du Général Leclerc à Lyon (69) : 1 053 m<sup>2</sup>\*\*,
  - Rue Jacques Babinet Toulouse (31) : 947 m<sup>2</sup>,
- le solde des surfaces étant réparti sur différents sites.

### Créances douteuses

Le taux de dotation de la provision pour créances douteuses rapportée aux loyers facturés s'établit au 30 septembre 2011 à 0,08 %.

## distribution

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

	Exercice 2011 3 <sup>ème</sup> acompte	Rappel exercice 2010 3 <sup>ème</sup> acompte	Revenu annuel exercice 2010	Revenu prévisionnel exercice 2011 <sup>1</sup>
Revenus pour une part	<b>6,10 €</b>	6,10 €	25,00 €	25 €

Sur la base du revenu prévisionnel 2011 et du dernier prix d'exécution frais inclus, le rendement pour les nouveaux acquéreurs ou

souscripteurs ressort à 5,21 %.

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

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

<sup>1</sup> Revenu prévisionnel établi ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus et des perspectives de cessions d'actifs. Ce montant intègre le montant de plus-values de 2 € versé au mois de juillet 2011.



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

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire à 31,30 % prélèvements sociaux inclus ou à la retenue à la source des prélèvements sociaux mis en paiement le 28 octobre 2011 s'établit à : **pour une part : 0,11 euro.**

Les plus-values immobilières sont désormais soumises à une imposition au taux de 19 % et à des prélèvements sociaux au taux de 12,30 %, soit un total de 31,30 %. A ce titre, 0,03 € ont été payés au Trésor Public au titre des cessions réalisées au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 pour le compte des associés assujettis à cet impôt.



## FRUCTIRÉGIONS

# marché secondaire

### Marché secondaire

Au troisième trimestre 2011, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 815 045,32 € contre 1 057 681 € sur la même période en 2010.

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 (€)
Juillet	1 190	188,00	204,92
Août	1 893	188,00	204,92
Septembre	904	186,00	202,74
<b>TOTAL 3<sup>ème</sup> trimestre</b>	<b>3 987</b>	<b>187,55</b>	<b>204,43</b>

20 allée du Château Blanc • (59) Wasquehal



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

<b>1<sup>er</sup> trimestre</b>	
Nombre de parts cédées	3 761
dont lors des confrontations	3 761
Prix moyen unitaire hors frais	190,00 €
Prix moyen unitaire frais inclus*	207,10 €
<b>2<sup>ème</sup> trimestre</b>	
Nombre de parts cédées	2 533
dont lors des confrontations	2 533
Prix moyen unitaire hors frais	188,13 €
Prix moyen unitaire frais inclus*	205,07 €
<b>3<sup>ème</sup> trimestre</b>	
Nombre de parts cédées	3 987
dont lors des confrontations	3 987
Prix moyen unitaire hors frais	187,55 €
Prix moyen unitaire frais inclus*	204,43 €

\*Y compris rétrocessions de commissions.

### Fructirégions

<b>Parts offertes en attente de cession au 30.09.2011</b>	<b>2 177 *</b>
Pourcentage de la capitalisation	0,26
Rappel au 30.06.2011	4 021 *
<b>Parts à l'achat en attente</b>	<b>63 **</b>
Parts au 30.09.2011	844 549
Associés au 30.09.2011	4 884
Capital social au 30.09.2011	129 215 997 €
Capitalisation au 30.09.2011	157 086 114 €
sur la base du prix d'exécution cédant	
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2010	198,92 €
Valeur de reconstitution au 31.12.2010	226,06 €

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

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



## activité immobilière

### Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation s'élève au 30 septembre 2011 à 89,63 %\* contre 91,85 % au titre du trimestre précédent. Il traduit l'adéquation du patrimoine à la demande locative. Il convient toutefois d'être attentif à l'évolution du marché locatif sur les prochains mois sur certaines métropoles régionales, et notamment la métropole lyonnaise. La moyenne trimestrielle est de 91,41 %.

Locations ou renouvellements du trimestre	Locataires	Nature	Date effet	Surface en m²	Parking
7 RUE NATIONALE - LILLE (59)	DAMART-SERVIPOSTE	COMMERCES	01/07/2011	222	0
ACTIPOLE - CROISSY BEAUBOURG (95)	CRISTAL AIR	BUREAUX	01/08/2011	231	6
EDOUARD SERRES - COLOMIERS (31)	CLAF	BUREAUX	01/07/2011	116	0
ALSACE LORRAINE - RAYMOND BANK - GRENOBLE (38)	ENERDATA	BUREAUX	01/07/2011	404 et 285	0
<b>TOTAL</b>				<b>1 258</b>	<b>6</b>

Congés reçus	Locataires	Date résiliation	Surface en m²	Parking	Réception congé
7 RUE NATIONALE - LILLE (59)	SCP NASSIRI & BIANCHI	01/02/2012	136	-	26/07/2011
BÂT A3 SECT. FEUILLY - SAINT PRIEST (69)	LINDE FRANCE SA (EX HEALTHCARE-AGA MEDICAL)	04/08/2011	286	12	04/08/2011
LES JARDINS ENTREPRISE - LYON (69)	LIOGIER ROUX	31/07/2011	461	10	27/07/2011
BÂT B4 EUROPARC - SAINT PRIEST (69)	COPLAN RHONE-ALPES	22/08/2011	495	21	08/09/2011
<b>TOTAL</b>			<b>1 378</b>	<b>43</b>	

### Surfaces vacantes

Au 30 septembre 2011, 14 594 m² étaient disponibles répartis sur différents sites de plusieurs métropoles régionales dont les principaux figurent ci-dessous :

- 12 rue des Frères Lumière à Mitry Mory (77) : 1 309 m²,
- 7 boulevard de Strasbourg à Bussy Saint Georges (77) : 1 088 m²,
- Route de Gisy à Bièvres (91) : 704 m²,
- 47 avenue Alsace Lorraine à Grenoble (38) : 1 179 m²,
- 95 rue de la Liberté à Bordeaux (33) : 1 947 m²\*\*.

- 540 allée des Hêtres à Limonest (69) : 1 175 m²,
- Bâtiment A2 à Saint Priest (69) : 1 009 m²,
- Bâtiment B4 Europarc à Saint Priest (69) : 633 m²,
- Bel Air 2 à Carquefou (44) : 717 m².

### Créances douteuses

Il n'a pas été nécessaire au 30.09.2011 de doter le poste "provision pour créances douteuses".

## distribution

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

	Exercice 2011 3 <sup>ème</sup> acompte	Rappel exercice 2010 3 <sup>ème</sup> acompte	Revenu annuel exercice 2010	Revenu prévisionnel exercice 2011***
Revenus pour une part	<b>2,60 €</b>	2,80 €	11,00 €	11 €

Sur la base du revenu prévisionnel 2011 et du dernier prix d'exécution frais inclus, le rendement pour les nouveaux acquéreurs ou souscripteurs ressort à 5,42 %.

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

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire à 31,30 % prélèvements sociaux inclus ou à la retenue à la source des prélèvements sociaux, mis en paiement le 28 octobre 2011 s'établit à : **pour une part : 0,02 euro.**

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

\*\* Cet actif sera cédé le 29 décembre 2011.

\*\*\* 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.

## Réforme du régime des plus-values immobilières et augmentation des prélèvements sociaux

La modification des taux d'imposition des plus-values entraîne un rallongement de la période d'imposition des cessions. Sous l'ancien régime, une partie des cessions d'immeubles aurait bénéficié d'un abattement important, voire d'une exonération totale, grâce à leur durée de détention. Avec le nouveau régime, ces cessions subiront une imposition. Globalement, ce nouveau régime entraînera une diminution des capacités de réinvestissement de votre SCPI.

Par ailleurs, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011, le taux des prélèvements sociaux est de 13,50 %.

### Frais perçus par la société de gestion

Fructipierre et Fructirégions Frais TTC avec TVA au taux actuel de 19,60 %	
Commission de souscription	7,774 % TTC au taux de TVA en vigueur du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse)
Frais de cession	9 % du prix d'exécution (5 % de droit d'enregistrement et 4 % TTC du prix d'exécution)
Frais de gestion	10,764 % TTC au taux de TVA en vigueur du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets*
Frais d'arbitrage	2,99 % du prix net de cession
Commissions d'investissement sur actifs immobiliers financés à crédit	2,99 % de la fraction du prix d'achat financée à crédit

\* Pour Fructirégions uniquement.

La société de gestion NAMI-AEW Europe peut assurer différentes rémunérations ou rétrocessions à ses distributeurs.

### Risques

- **Les risques généraux** : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.
- **Le risque immobilier** : les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. A cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances.
- **Le risque lié à la liquidité** : c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet.
- **Le risque lié au crédit** : le financement bancaire souscrit s'accompagne d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette éligible. Dans certains cas, il s'accompagne pour les banques de la possibilité d'un recours contre les associés (en cas de distribution en violation des engagements contractuels et dans la limite de cette

distribution). En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI.

### Le fonctionnement du marché des parts

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

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

### Le passage des ordres

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

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

En outre, l'ordre d'achat, frais inclus, doit être couvert par le versement d'une somme correspondant au prix maximum d'acquisition frais inclus. Toutefois, si vous bénéficiez de la garantie de couverture délivrée par une Banque Populaire, vous êtes dispensés de cette formalité.

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

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

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

Enfin, il conviendra de faire authentifier votre signature auprès de votre établissement bancaire, de votre mairie ou d'un officier d'état civil.

Vous devez, pour toute modification ou annulation, mentionner sur le formulaire afférent les références de l'ordre annulé ou modifié. Toute modification de sens, de prix et de quantité entraîne la perte du rang de l'ordre initialement passé.

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

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



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

### La fixation de son prix de transaction

Pour vous permettre de déterminer, selon votre cas, un prix d'acquisition ou de vente en toute indépendance, la société de gestion met à votre disposition 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 de SCPI Fructipierre et Fructirégions.

Par ailleurs, les parts peuvent être cédées de gré à gré sans intervention de la société de gestion. Dans ce cas, l'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement et des frais de dossier de 160,23 euros TTC, par dossier cédant/cessionnaire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

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

La Directive sur les marchés d'instruments financiers (MIF) est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 1<sup>er</sup>

novembre 2007. La MIF vise la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

NAMI-AEW Europe, société de gestion de votre SCPI, entre dans le champ d'application de la Directive. A ce titre, la société de gestion a mis en place un dispositif de classification de la clientèle, et d'organisation interne permettant à celle-ci de respecter ces nouvelles contraintes réglementaires.

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Pour assurer une plus grande protection de ses clients, porteurs de parts de SCPI, en termes d'information et de transparence, NAMI-AEW Europe a fait le choix de classer, lors de l'entrée en vigueur de cette Directive, l'ensemble de ses clients porteurs de parts de SCPI "en client non professionnel" et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie. A leur demande et sur proposition documentée, ces mêmes clients pourront à l'issue de contrôles de la société de gestion demander le changement de catégorie.

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

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

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

### Conseils de Surveillance

Le Conseil de Surveillance de la SCPI Fructipierre s'est tenu le 10 octobre 2011. A cette occasion, le Conseil de Surveillance a visité les actifs situés 103 boulevard Haussmann et 49 rue du Faubourg Saint - Honoré dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

Celui de Fructirégions s'est tenu à Strasbourg (67) le 13 octobre dernier. Le Conseil a visité les actifs situés à Schiltigheim (67) à l'espace européen.

### Expertises immobilières

Votre société de gestion a engagé la campagne annuelle d'expertise des immeubles détenus par Fructipierre et Fructirégions respectivement auprès de BNP Real Estate Valuation et Foncier Expertise 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.

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

