

- Les avantages commerciaux restent élevés avec, en moyenne, 1,5 à 2 mois de franchise par année d'engagement sur les grandes surfaces.
- Les avantages commerciaux sont d'autant plus importants que les loyers faciaux sont élevés, relativisant ainsi la hausse de ces derniers.

Régions

- Le palmarès des agglomérations régionales reste inchangé et le marché lyonnais affirme sa position de leader – marché francilien exclu - avec une demande placée en 2010 de l'ordre de 220 000 m².
- Cette performance s'explique par un nombre élevé de transactions supérieures à 1 000 m².
- Viennent ensuite les agglomérations de Toulouse et Bordeaux, où l'écoulement dynamique de l'offre neuve a permis d'atteindre respectivement 141 000 et 100 000 m² placés.
- Sur plusieurs marchés, comme à Marseille, Strasbourg, Reims, ou Montpellier, les mouvements des administrations publiques ont joué un rôle significatif dans le volume de transactions.
- Le bon niveau de commercialisation de 2010 n'a pour l'instant pas eu d'impact sur le stock vacant et les disponibilités demeurent élevées.
- L'obsolescence peut représenter un enjeu grandissant dans le cadre des nouvelles réglementations environnementales.
- Dès lors, une dichotomie se crée sur certains marchés, avec d'un côté une offre neuve de qualité, présentée à des prix compétitifs et assez aisément commercialisable, et de l'autre, des surfaces de seconde main dans des immeubles anciens,
- Peu d'immeubles de bureaux sont aujourd'hui lancés en blanc et les premiers signes d'assèchement de l'offre neuve apparaissent sur certains marchés.

Marché des commerces, renforcement des sites commerciaux confirmés

- En 2010, l'activité des détaillants s'est améliorée, sans pour autant retrouver son niveau d'avant-crise.
- La consommation des ménages reste fébrile. Les conditions climatiques ont perturbé les achats de Noël.

- Cependant, le climat des affaires dans le commerce de détail reste au dessus de sa moyenne de longue période selon l'Insee.
- Dans les grands centres-villes de France, les valeurs locatives restent soutenues sur les emplacements "prime" et n°1.
- Cela s'explique par le manque d'offres disponibles et le dynamisme des grandes enseignes, en particulier internationales, qui s'activent à ouvrir des flagships ou des concept-stores
- Fin 2010, les loyers dans les centres commerciaux régionaux sont stables par rapport au 3^{ème} trimestre 2010 (pour des boutiques d'environ 200 m², de 700 € à 1 400 € HT HC/m²/an en Ile-de-France et de 600 € à 1 100 € en régions).
- Les enseignes concentrent essentiellement leur développement sur les 15-20 premiers centres commerciaux de France.
- En périphérie, la demande reste de bon niveau pour les meilleurs retail parks, avec une prédominance de l'équipement de la personne et de la maison. Les valeurs sont stables et comprises entre 90 € et 180 € HT HC/m²/an pour les surfaces de 800 m² à 1 000 m².

AEW Europe

* Recherche & Stratégie • Avril 2011

Source : CBRE, DTZ, AEW Europe

64 rue de la Boétie • 75008 Paris



Comment joindre votre Société de Gestion NAMI-AEW Europe

1/3 rue des Italiens 75009 Paris

Télécopie 01 78 40 66 24

Adresse électronique infoscp@namiaeweuropa.com

Site Internet www.namiaeweuropa.com

Contacts

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

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

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

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

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

Sophie Deudon. Tél. 01 78 40 33 23.

Résultats du 1^{er} trimestre 2011. Diffusion 2^{ème} 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.

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

GRUPE BANQUE POPULAIRE



Banque et populaire à la fois.



Bulletin trimestriel

édito

Le placement immobilier, dans une conjoncture incertaine, a confirmé son intérêt sur les quinze dernières années. Sur cette période, l'immobilier a offert une performance soutenue associée à une volatilité réduite, loin devant les actifs financiers. Les SCPI, selon une récente étude de l'IEIF, ont ainsi offert une performance moyenne annuelle de 9,8 % sur 5 ans, 10,9 % sur 10 ans et 8,4 % sur 15 ans. Au-delà de ces performances, le placement en parts de SCPI se caractérise, également, par une volatilité plus réduite que les autres formes de placements immobiliers, compte tenu de la mutualisation du risque lié à un patrimoine diversifié.

Ces performances sont, bien entendu, partiellement liées à une situation conjoncturelle favorable. Elles le sont, également, à l'évolution de la taille des SCPI, de la qualité de leur patrimoine et aux stratégies de gestion mises en œuvre.

Fructipierre et Fructirégions en sont l'illustration avec la réalisation d'opérations de fusion à la fin des années 90 qui ont permis de constituer des véhicules significatifs et cohérents, une collecte maîtrisée dans la durée, source d'une croissance progressive, et une politique d'amélioration qualitative du patrimoine.

Toutes ces raisons expliquent le succès de l'augmentation de capital de Fructipierre avec plus de 38 M€ collectés au 31 mars 2011. Ce succès a conduit à remonter son plafond à plus de 49 M€. Cette augmentation de capital devrait être clôturée très prochainement.

Bien entendu, votre Société de Gestion demeure attentive aux conditions d'emploi de ces capitaux, à la poursuite de la politique d'arbitrage et à la maîtrise de l'exploitation du patrimoine pour assurer les performances de demain.

synthèse des marchés immobiliers*

Le marché de l'investissement se focalise sur les marchés "core"

- En 2010, environ 12 milliards d'euros ont été échangés sur le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise (+ 42 % sur un an).
- Même si ces volumes demeurent très éloignés des niveaux enregistrés avant la crise, le rebond apparaît notable. Le 4^{ème} trimestre a en particulier été très bon (4,6 milliards d'euros).
- Les acquéreurs se sont focalisés sur les actifs sécurisés, l'aversion au risque ayant été renforcée par la relative fragilité de la reprise économique.
- La recherche de qualité a également relancé les actifs neufs en cours de construction dans la seconde moitié de l'année.
- Le marché des actifs secondaires, quant à lui reste encore discuté.

Un marché de bureaux en reprise mais les avantages commerciaux sur les loyers constituent une variable d'ajustement

Ile-de-France

- En 2010, 2,16 millions de m² ont été placés en Ile-de-France, soit une progression de 15 % par rapport à 2009.
- Paris représente 43 % dans la demande placée francilienne, soit une proportion jamais atteinte. Dans le reste de l'Ile-de-France, le marché a été en demi-teinte.
- Avec 3,6 millions de m² disponibles, l'offre immédiate est stable depuis fin 2009.
- Le taux de vacance francilien reste donc au niveau de 6,8 %.
- Au 1^{er} janvier 2011, les taux par secteurs s'échelonnent entre 3,4 % à Paris Nord Est et 9,1 % en 1^{ère} Couronne Nord.
- Avec 734 € HT-HC/m²/an, le loyer moyen "prime" de Paris Centre Ouest est quasi stable au 4^{ème} trimestre (+ 1 %) et affiche une progression de + 11 % sur l'année 2010.

suite page 8



collecte de capitaux

Nous vous rappelons que la SCPI Fructipierre a lancé une nouvelle augmentation de capital le 10 novembre 2010 jusqu'au 30 octobre 2011, sauf clôture anticipée.

Dans les conditions initialement prévues, cette opération portait sur la collecte de 37 760 000 € prime d'émission incluse soit 80 000 parts au prix unitaire de 472 €.

Conformément aux conditions 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 l'augmentation de capital :

- de 17 200 000 € de nominal et 37 760 000 € prime d'émission incluse,

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

Ce relèvement a fait l'objet d'une publication au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 30 du 11 mars 2011.

Les autres conditions de l'opération restent inchangées.

Au 31 mars 2011, 80 879 parts ont été souscrites pour un montant de 38 174 888 €. Cette collecte témoigne de l'attrait de votre SCPI auprès des investisseurs, qu'ils soient associés ou non. Nous vous remercions de votre confiance et de votre investissement.

marché secondaire

Au 1^{er} trimestre, 2011 le volume des capitaux échangés s'est élevé à 3 119 830,70 € contre 1 638 858,60 € 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 (€)*
Janvier	3 256	434,00	473,06
Février	1 910	434,00	473,06
Mars	1 429	434,00	473,06
Total	6 595	434,00	473,06
Rappel au 31.12.10	28 254	421,18	459,08

Transactions réalisées entre le 1^{er} janvier et le 31 mars 2011

1^{er} trimestre

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 €

* Y compris rétrocessions de commissions.

Fructipierre

Parts offertes en attente de cession au 31.03.2011	722*
Pourcentage de la capitalisation	0,07
Rappel au 31.12.2010	765*
Parts à l'achat	0
Parts au 31.03.2011	1 075 494
Associés au 31.03.2011	10 425
Capital social statutoire au 31.03.2011	213 842 225 €
Capital social au 31.03.2011 y compris les 80 879 parts souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital en cours	231 231 210 €
Capitalisation au 31.03.2011 sur la base du prix d'exécution net cédant	466 764 396 €
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.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution diffèrent très légèrement de celles communiquées dans le bulletin d'information du 4^{ème} trimestre 2010 compte tenu de la prise en compte d'une correction comptable.

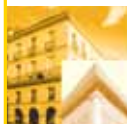
activité immobilière

Arbitrages

Au cours du premier trimestre 2011, dans le cadre de la stratégie d'arbitrage, ont été cédés pour un montant global de 5 778 000 € les actifs ou parties d'actifs suivants :

Adresses	Surface par lot ou total	Dernière valeur d'expertise au 31.12.10 en € HD	Date de signature Acte authentique	Prix de cession
25 rue de Ponthieu - 75008 Paris	lot 5 - 140 m ²	Pour mémoire	28.01.2011	1 100 000
12 rue Eugène Flachat - 75 017 Paris	450 m ²	3 020 000	26.01.2011	3 350 000
Centre Vauban - Lille (59)	lot 302 - 445 m ²	Pour mémoire*	14.03.2011	396 000
58/60 avenue du Général Leclerc - Lyon (69)	3 ^{ème} étage (lots 16 et 17) 485 m ² + 12 parkings	Pour mémoire*	24.02.2011	932 000
Total	1 508	-		5 778 000

* Cession d'une quote part de l'actif détenu par la SCPI.



Acquisitions

En emploi du produit des arbitrages, de l'enveloppe de crédit et de la collecte, deux acquisitions ont été réalisées :

49 rue du Faubourg Saint Honoré - 22 rue de l'Elysée 75008 Paris

Le 15 mars 2011, Fructipierre a acquis en copropriété une boutique en pied d'immeuble dans le 8^{ème} arrondissement de Paris, représentant une surface de 64 m² en RDC et un sous-sol relié de 51 m².

L'immeuble est entièrement loué à un locataire, la société Kidspace, à compter du 22/11/2010 pour un loyer de 190 000 € HT.

Le rendement prévisionnel s'établit à 5,2 %.

Le prix d'achat s'élève à 3 450 000 € frais compris.

Cette acquisition s'inscrit dans le cadre de la diversification du patrimoine en actifs à usage de commerce dans des localisations confirmées.

323 avenue du Président Hoover à Lille (59)

Le 17 mars 2011, Fructipierre a acquis un immeuble de bureaux récent,

élevé de huit étages sur rez-de-chaussée et 5 demi-niveaux de sous sol, représentant une surface utile totale de 6 700 m² plus 112 places de parking. L'immeuble est entièrement loué à 11 locataires pour un loyer annuel total de 1 252 320 € HT, faisant ressortir un rendement prévisionnel de 7,2 %.

Le prix d'achat s'établit à 16 400 000 €.

Cet investissement permet de compléter la diversification régionale du patrimoine de votre SCPI sur Lille, l'une des principales métropoles régionales, par l'acquisition d'un actif significatif.

Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation s'élève au 31 mars 2011 à 89,52 %* contre 89,58 % au titre du trimestre précédent.

La moyenne trimestrielle est de 89,41 %. Ce taux est lié aux vacances évoquées ci-dessous, notamment pour des immeubles maintenus vacants dans le cadre de leur arbitrage.

Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

Immeubles	Locataires	Date effet	Surface en m ²
TOUR GALLIENI II - BAGNOLET (93)	SAASCALL	01/03/2011	123
	MONDIAL ASSISTANCE FRANCE SAS	01/03/2011	396
PARC BUROSPACE - BIEVRES (91)	BERTRANDT	07/03/2011	712
LE QUINTET - BOULOGNE BILLANCOURT (92)	EG LABO	07/02/2011	1 462
RUE DE LA VANNE - MONTROUGE (92)	SAFRAN	01/01/2011	2 835
AVENUE DE VILLIERS - LEVALLOIS PERRET (92)	CHAULNES TEXTILES INDUSTRIES	01/02/2011	521
10 RUE DU FAUBOURG MONTMARTRE - 75009 PARIS	SODISTOUR TOURISTRA	17/02/2011	223
17 RUE DE BOURGOGNE - 75007 PARIS	LES DEUX SHOWROOM	28/02/2011	117
TOTAL			6 389

Congés reçus

Votre société n'a reçu aucun congé au cours du trimestre.

Locaux vacants

Au 31 mars 2011, 18 997 m² étaient disponibles dont principalement :

- 38 bis rue Boissière 75016 Paris : 750 m^{2**},
- Rue Eugène Oudiné 75013 Paris / Indivision 70 % : 1 693 m^{2**}. La totalité des surfaces a pu être relouée à effet du 1^{er} avril 2011.
- 2 rue du Bac Suresnes (92) / Indivision 25 % : 1 171 m^{2**},
- 22 quai Gallieni à Suresnes (92) / Indivision 25 % : 646 m²,

- 221 av. du Président Wilson à la Plaine Saint-Denis (93) : 1 023 m²,
 - 241 rue Garibaldi à Lyon (69) : 6 132 m^{2**},
 - 58/60 avenue du Général Leclerc à Lyon (69) : 2 651 m^{2**},
 - Rue Jacques Babinet Toulouse (31) : 1 578 m^{2**},
- 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 31.03.2011 à 0,18 %.

distribution

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

	Exercice 2011 1 ^{er} acompte	Rappel exercice 2010 1 ^{er} acompte	Revenu annuel exercice 2010	Revenu prévisionnel exercice 2011***
Revenus pour une part	6,10 €	6,10 €	25,50 €	25 / 25,50 €

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 5,28 / 5,39 %.

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 29 avril 2011 s'établit à :

pour une part : 0,03 euro.

Les plus-values immobilières sont soumises à une imposition au taux de 19 % et à des prélèvements sociaux au taux de 12,30 %, soit un total de 31,30 %. A ce titre, 0,15 € par part ont été payés au Trésor Public au titre des cessions réalisées au cours du 1^{er} trimestre 2011 pour le compte des associés assujettis à cet impôt.

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

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

*** 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.



marché secondaire

Marché secondaire

Au premier trimestre 2011, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 778 903,10 € contre 6 047 843,20 € sur la même période en 2010. Le recul des volumes échangés (en nombre de parts) explique cette contraction.

Fructirégions	
Parts offertes en attente de cession au 31.03.2011	1 428 *
Pourcentage de la capitalisation	0,17
Rappel au 31.12.2010	1 660 *
Parts à l'achat	0 **
Parts au 31.03.2011	844 549
Associés au 31.03.2011	4 849
Capital social au 31.03.2011	129 215 997 €
Capitalisation au 31.03.2011	160 464 310 €
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.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution diffèrent de celles communiquées dans le bulletin d'information du 4^{ème} trimestre 2010 compte tenu de la prise en compte d'une correction comptable.

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 (€)
Janvier	1 269	190,00	207,10
Février	979	190,00	207,10
Mars	1 513	190,00	207,10
Total	3 761	190,00	207,10
Rappel au 31.12.10	50 363	177,23	193,18

Transactions réalisées entre le 1 ^{er} janvier et le 31 mars 2011	
1 ^{er} trimestre	
Nombre de parts cédées	3 761
dont lors des confrontations	3 761
Prix moyen unitaire hors frais	190,00 €
Prix moyen unitaire frais inclus*	207,10 €
Total 2010	

*Y compris rétrocessions de commissions.

activité immobilière

Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation s'élève au 31 mars 2011 à 90,84 %* contre 93,32 % au titre du trimestre précédent. Il convient d'être attentif à l'évolution du marché locatif sur les prochains mois sur certaines métropoles régionales.

La moyenne trimestrielle est de 92,37 %.

16 Traverse de la Buzine
Marseille (13)



* 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.



Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

Immeubles	Locataires	Date effet	Surface en m²
7 BOULEVARD LOUIS XIV - LILLE (59)	ARCNAM NORD PAS DE CALAIS	17/01/2011	207
RUE DES FRERES LUMIERE - MITRY MORY (77)	MVMS	14/03/2011	550
LES JARDINS ENTREPRISE - LYON (69)	RUTRONIK	01/01/2011	187
RUE KERAUTRET BOTMEL - RENNES (35)	ADAPEI	01/03/2011	129
TOTAL			1 073

Congés reçus

Immeubles	Locataires	Date effet	Surface en m²
7 BOULEVARD LOUIS XIV - LILLE (59)	GEP CETELEM	30/09/2011	282
BAT A3 SECT FEUILLY - SAINT PRIEST (69)	DAIMLER CHRYSLER SERVICE FLEET	27/04/2011	103
4 RUE DE LA DURANCE - STRASBOURG (67)	SODEXHO	31/08/2011	366
BEL AIR 3 - CARQUEFOU (44)	BNP PARIBAS LEASE GROUP	30/09/2011	446
63 RUE DE L'EST - BOULOGNE BILLANCOURT (92)	EUROPEAN BUSINESS SCHOOL	30/09/2011	699
ACTIPOLE - CROISSY BEAUBOURG (95)	H2O NATIONAL	31/07/2011	225
RUE KERAUTRET BOTMEL - RENNES (35)	BATI PEINTRE DISTRIBUTION	30/11/2011	259
	GIP BRETAGNE ENVIRONNEMENT	28/02/2011	129
RUE DES FRANCAIS LIBRES - NANTES (44)	DEXIA CREDIT LOCAL	31/08/2011	386
1 RUE JEAN MARIE VIANNEY - ECULLY (69)	ACHATS SERVICE	30/04/2011	201
TOTAL			3 096

Surfaces vacantes

Au 31 mars 2011, 13 547 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,
- Le Caligramme à Saint Herblain (44) : 1 059 m²,

- 47 avenue Alsace Lorraine à Grenoble (38) : 1 565 m²,
- 95 rue de la Liberté à Bordeaux (33) : 1 947 m²*,
- 2 place Berthe Morisot à Saint Priest (69) : 837 m².

Créances douteuses

Le taux de dotation de la provision pour créances douteuses rapportée aux loyers facturés s'établit au 31.03.2011 à 0,02 %.

distribution

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

	Exercice 2011 1 ^{er} acompte	Rappel exercice 2010 1 ^{er} acompte	Revenu annuel exercice 2010	Revenu prévisionnel exercice 2011**
Revenus pour une part	2,75 €	2,80 €	11,00 €	11 / 12 €

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 5,31 % / 5,79 %.

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 29 avril 2011 s'établit à :
pour une part : NA.

* En cours d'arbitrage.

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

Frais

Fructipierre et Fructirégions Frais TTC avec TVA au taux actuel de 19,60 %	
Commission de souscription	7,77 % du prix de souscription (prime d'émission incluse) dont 4,0066 % reviennent au distributeur
Commission d'acquisition	9 % du prix d'exécution (5 % de droit d'enregistrement et 4 % de commissions de placement dont 3,27 % reviennent au distributeur)
Commission de gestion	10,76 % du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers* nets
Frais d'arbitrage	2,99 % du prix net de cession

* Pour Fructirégions uniquement.

Risques

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

Le fonctionnement du marché des parts

Le marché des parts de SCPI à capital fixe est organisé sur la base de la centralisation, par la société de gestion, des ordres d'achat et de vente. La durée de la période de centralisation a été déterminée de façon à assurer la profondeur du marché et, ainsi, d'éviter une trop forte volatilité. Elle est d'un mois pour Fructipierre et Fructirégions. La confrontation intervient le dernier jour ouvré du mois.

Le passage des ordres

Pour acheter des parts de SCPI, il convient de compléter un mandat d'achat de parts et de l'adresser à la société de gestion par télécopie

ou lettre recommandée avec accusé de réception. Pour que votre ordre puisse être pris en compte, vous devez déterminer :

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

En outre, l'ordre d'achat, frais inclus, doit être couvert. Toutefois, si vous bénéficiez de la garantie de couverture délivrée par une Banque Populaire, vous êtes dispensés de cette formalité.

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

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

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

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

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

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

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

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

La fixation de son prix de transaction

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

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

Frais à la charge de l'acquéreur

L'acquéreur acquitte, en outre, le droit d'enregistrement de 5 % et les



frais de transfert de 4 %, soit un total de 9 % pour les parts de SCPI Fructipierre et Fructirégions.

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

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 momen-

tanément 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.

Impôt sur le revenu et Impôt de Solidarité sur la Fortune

Les éléments pour vous permettre de compléter les déclarations d'impôt sur le revenu vous ont été adressés. Nos équipes se tiennent à votre disposition pour vous apporter toute l'aide qui vous sera nécessaire. Par ailleurs, si vous êtes assujéti à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune, les prix d'exécution au 31.12.2010 ressortent à :

- SCPI Fructipierre : 434 euros par part,
- SCPI Fructirégions : 190 euros par part.

Assemblées Générales

Les prochaines assemblées mixtes à caractère ordinaire et extraordinaire seront réunies le 30 juin prochain.

Nous vous rappelons par ailleurs que votre société de gestion est dans l'obligation de présenter une résolution statuant sur la proposition de transformation des SCPI Fructipierre et Fructirégions en OPCI. Les Assemblées Générales Extraordinaires statuant spécifiquement sur ce point seront réunies le 14 juin 2011 pour la SCPI Fructirégions et le 4 juillet 2011 pour la SCPI Fructipierre.

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



15/17 rue de Bourgogne
75007 Paris