

# FRUCTIPIERRE FRUCTIRÉGIONS

BULLETIN TRIMESTRIEL • 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014

N° 03 • 2014

*La conjoncture économique en immobilier d'entreprise pourrait apparaître comme paradoxale en cette fin d'année 2014. D'une part, le marché locatif demeure difficile compte tenu d'un niveau de chômage très élevé et d'une activité économique toujours en berne. Cette situation pèse sur l'exploitation de vos SCPI Fructipierre et Fructirégions. D'autre part, sur le marché de l'investissement, les capitaux à investir sont particulièrement importants compte tenu des rendements toujours élevés de l'immobilier d'entreprise comparés aux autres classes d'actifs. Cette situation se traduit par une forte concurrence entre les acquéreurs et, en conséquence, par une hausse du prix des actifs les plus qualitatifs.*

*La SCPI Fructipierre connaît un taux d'occupation financier dégradé depuis plusieurs mois compte tenu de libérations d'actifs importants dans une période économique difficile. Ce taux ne traduit toutefois pas la réalité de l'exploitation de cette société, car il intègre, notamment, la vacance de l'actif sis rue Salomon de Rothschild à Suresnes (92) en cours de cession et, dans une large mesure, des actifs loués mais en période de franchise locative. L'actif de Suresnes pèse ainsi, à lui seul, pour 2,03 % de la vacance locative. Cette cession, qui devrait être réalisée d'ici la fin de l'année, ferait ressortir une plus-value très significative pour Fructipierre qui compensera très largement le portage en vide locatif et conforterait les réserves de Fructipierre.*

*Dès la fin de l'exercice, au-delà de cette cession, les mesures engagées devraient produire leurs effets et, dans ce contexte, une remontée des taux d'occupation physique et financier est anticipée.*

*Enfin, l'augmentation de capital lancée sur Fructipierre rencontre un vif succès, compte tenu de ces perspectives. L'emploi des capitaux, d'ores et déjà engagé, se fait dans le respect de la stratégie d'investissement, privilégiant des actifs qualitatifs situés sur des localisations reconnues. Les acquisitions réalisées ou engagées en témoignent.*

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- Les volumes d'investissement en France en immobilier d'entreprise banalisé enregistrent une forte progression au 1<sup>er</sup> semestre 2014 par rapport à la même période en 2013 (10,7 milliards d'euros investis, soit une augmentation de 73%).
- 5 transactions dépassant les 500 millions d'euros ont été signées.
- Cependant, ces opérations exceptionnelles ne doivent pas occulter la faiblesse des opérations de taille intermédiaire, qui donnent un bon indicateur de la liquidité du marché et qui sont aujourd'hui pénalisées par le déficit persistant d'offres.
- L'étroitesse de l'offre « core », mais aussi l'anticipation par un nombre croissant d'investisseurs d'un rebond locatif à moyen terme, engendrent un report vers des actifs présentant un risque cantonné (baux courts mais dans des marchés locatifs fluides, livraisons futures en partie pré-commercialisées, etc.).
- La compression des taux de rendement se poursuit et a tendance à se généraliser, avec un rétrécissement de la fourchette entre le « prime » et les actifs plus secondaires.
- Le « prime » parisien se rapproche de son plus bas historique mais les taux baissent aussi dans les métropoles régionales et en proche périphérie parisienne.

## MARCHÉ DE BUREAUX

### Ile de France

- Avec environ 1,1 million m<sup>2</sup> de bureaux loués ou vendus à utilisateur au premier semestre 2014, la demande placée en bureaux en Ile-de-France est en hausse de 24 % par rapport à la même période de l'année précédente.
- Toutefois, dans un contexte de reprise économique fragile dans laquelle le marché français affiche un retard, les mouvements immobiliers restent guidés par des logiques de rationalisation et de réduction de surface.
- Les délais de négociation restent longs et étalent dans le temps les prises de surfaces.

Suite page suivante



## CONJONCTURE suite couverture

- D'autre part, il faut considérer que 2013 avait été une année historiquement faible en termes de demande placée.
- L'offre semblait avoir atteint un pic fin 2013 / début 2014. Elle amorce un début de baisse qui devrait se poursuivre d'ici la fin d'année.
- Si l'offre de seconde main progresse très légèrement, l'offre neuve diminue, en lien avec la faiblesse des lancements en blanc.
- La situation est très contrastée suivant les marchés, avec l'Ouest francilien (La Défense et Croissant Ouest) qui concentre plus de la moitié du stock de bureaux disponible neuf et restructuré.
- Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2014, les valeurs locatives faciales en Ile-de-France se sont relativement stabilisées après la forte pression à la baisse observée sur les marchés en suroffre entre 2012 et 2013.
- Les efforts des propriétaires se concentrent davantage sur les valeurs économiques. Pour des prises à bail > 1 000 m<sup>2</sup> avec une durée d'engagement ferme d'au moins 6 ans, 2 à 2,5 mois de franchise par année d'engagement sont fréquemment accordés dans les localisations en suroffre, les 3 mois pouvant être atteints voir dépassés dans certaines négociations.

### Régions

- Le marché locatif semble résister en régions où le niveau de demande placée est resté stable au global dans les grands marchés de province en 2013, avec environ 1,1 million de m<sup>2</sup> placés.
- De même, le stock vacant a peu évolué sur les marchés régionaux avec 1,7 million de m<sup>2</sup> disponibles fin 2013, un volume stable depuis 5 ans.
- Le marché lyonnais concentre pratiquement le quart de la demande placée en régions avec 252 000 m<sup>2</sup> placés en 2013, soit un volume en hausse de 37 % en un an.
- D'autres grands marchés comme Marseille, Rennes ou Toulouse ont marqué le pas avec des baisses d'activité allant de 23 à 33 % en 2013, en raison notamment d'une chute de la consommation des surfaces neuves.
- A l'inverse, des marchés secondaires comme Toulon ou Nîmes ont bénéficié en 2013 de transactions exceptionnelles, leur permettant de signer une année record en termes de volume de demande placée.
- Les organismes publics et parapublics restent les principaux animateurs des marchés régionaux.

### MARCHÉ DES COMMERCE

- La demande des enseignes continue de se porter vers les meilleurs emplacements des grandes villes, ce qui contribue à maintenir les valeurs locatives « prime », voire à augmenter dans quelques rues phares de Paris. A l'inverse, les rues secondaires des grandes villes et les artères principales des villes

moyennes pâtissent des baisses de fréquentation, avec une hausse de la vacance et une baisse des valeurs locatives.

- A l'instar des commerces de pied d'immeuble, l'écart se creuse entre les zones commerciales ; grands centres régionaux et centres de proximité tirent leur épingle du jeu au contraire des centres vieillissants peu accessibles
- Les investisseurs continuent néanmoins de porter un intérêt fort pour la typologie d'actifs commerces.
- Au premier semestre 2014, le volume d'investissement en commerce en France aurait atteint environ 3,2 milliards d'euros, soit pratiquement le niveau atteint sur l'ensemble de l'année 2013.
- Toutefois, la vente des galeries commerciales de Klépierre à Carrefour représente à elle seule 1,4 milliards d'euros.
- De fait, les commerces représentent au premier semestre 2014 près de 30 % de l'investissement en immobilier d'entreprise en France.
- Dans ce contexte, les taux de rendement net immédiats pour les actifs « prime » continuent de baisser : 3,75 % pour les pieds d'immeuble, 4,25 % pour les centres commerciaux et 5,25 % pour les retail parks.

### MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

- Les estimations de demande placée sur des entrepôts logistiques pour l'ensemble du territoire français s'échelonnent entre 1,06 et 1,12 millions de m<sup>2</sup> selon les sources pour la période du premier semestre 2014.
- Dans un contexte économique encore incertain, l'attentisme pèse sur la demande placée en baisse d'environ 16 % sur un an.
- Sur l'ensemble de l'année, la barre symbolique des 2 millions de m<sup>2</sup> devrait être atteinte, mais difficilement.
- Les chargeurs ont réduit leur demande, après une année 2013 active, notamment sur les marchés secondaires et sur des opérations en compte propre et en clé en main.
- Les appels d'offres de prestataires logistiques tournent également au ralenti.
- Les loyers moyens de classe A en France sont stables à des valeurs basses sur les marchés les plus établis. Ainsi, ils se sont positionnés à 44-52 €/m<sup>2</sup> en région parisienne, 41 - 43 €/m<sup>2</sup> à Lille, 42 €/m<sup>2</sup> à Lyon et 41 €/m<sup>2</sup> à Marseille.
- Certains marchés ciblés de la première couronne en Ile-de-France peuvent proposer des actifs avec des loyers dans la fourchette des 50 à 60 €/m<sup>2</sup>. Les variations continuent de dépendre de la qualité, des disponibilités et de la localisation.
- L'offre immédiate diminue sur les principaux marchés. Les opérateurs commencent à étudier des possibilités de lancement « en blanc » sur les marchés très tendus comme en Rhône-Alpes, mais les initiatives restent sélectives.

Sources : AEW Europe, BNP Paribas Real Estate, CBRE, Jones Lang Lasalle, DTZ, LLDI, Procos.

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

## COLLECTE DE CAPITAUX

La Société de Gestion a procédé à la réouverture du capital de votre SCPI le 18 août 2014 et a décidé d'augmenter le capital de la société de 28 062 230 €, assorti d'une prime d'émission de 36 937 726 €. Au terme de cette opération, le capital de Fructipierre sera porté à 313 735 955 €.

Cette augmentation de capital porte sur l'émission de 130 522 parts de 215 € de nominal au prix de 498 € par part, soit avec une prime d'émission de 283 €.

Une commission de souscription de 7,779% TTC, soit 38,74 € TTC par part est prélevée sur le produit de l'augmentation de capital (prime d'émission incluse).

La date de clôture de cette augmentation de capital est fixée au 27 février 2015 sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de

souscription intégrale, avant cette date.

Au 30 septembre 2014, la somme de 42 921 126 € a été collectée (représentant 86 187 parts), soit 66,03 % du montant de l'augmentation de capital. Le capital de votre SCPI ressort ainsi au 30 septembre 2014 à 304 203 930 € (soit 1 414 902 parts de 215 € de nominal) contre 285 673 725 € (soit 1 328 715 parts de 215 € de nominal) au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Si vous souhaitez bénéficier de cette opportunité pour renforcer votre investissement dans la SCPI Fructipierre, et ce au vu de votre profil d'investisseur, ou pour toute information complémentaire, votre société de gestion et votre conseiller de gestion habituel se tiennent à votre disposition.

## MARCHÉ SECONDAIRE

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2014, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 756 595,20 € (hors frais) contre 1 034 635 € (hors frais) sur la même période en 2013.

Fructipierre	
<b>Parts offertes en attente de cession au 30.09.2014*</b>	<b>3 230</b>
dont depuis moins de 6 mois	3 230
Pourcentage de la capitalisation	0,23 %
Rappel au 30.06.2014	1 133
<b>Parts à l'achat**</b>	<b>0</b>
Parts au 30.09.2014	1 414 902
Associés au 30.09.2014	11 471
Capital social statuaire au 30.09.2014***	304 203 930,00 €
Capitalisation au 30.09.2014 sur la base du prix d'exécution cédant	650 854 920,00 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2013	457,09 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2013	525,10 €

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

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

\*\*\* Montant du capital mis à jour au 30/09/2014 suite aux souscriptions reçues dans le cadre de l'augmentation de capital en cours.

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 (€)
<b>Confrontation</b>			
Juillet	659	460,00	501,40
Août	379	460,00	501,40
Septembre	562	460,00	501,40
Total de parts échangées lors de confrontation	1 600	460,00	501,40
<b>Cession de gré à gré</b>			
Juillet	28	378,40	397,33
Août	25	400,00	420,00
Septembre	0	0,00	0,00
<b>Total cession de gré à gré</b>	<b>53</b>	<b>388,59</b>	<b>408,02</b>
<b>Total 3<sup>ème</sup> trimestre</b>	<b>1 653</b>	<b>457,71</b>	<b>498,41</b>

\* Y compris les rétrocessions de commissions.

Transactions réalisées entre le 1 <sup>er</sup> juillet et le 30 septembre 2014	
Nombre de parts cédées	1 653
dont lors des confrontations	1 600
Prix moyen unitaire frais inclus*	498,41 €
Prix moyen unitaire hors frais	457,71 €

\* Y compris les rétrocessions de commissions.

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

### Acquisition

Votre SCPI n'a procédé à aucune acquisition au cours du troisième trimestre 2014. A titre indicatif, dans le cadre de la stratégie d'invest-

tissement de la société et en emploi des capitaux disponibles, votre SCPI a procédé le 13 octobre 2014, à l'acquisition de l'actif suivant :

Localisation	Nature	Surface en m <sup>2</sup> + nombre parkings	Prix d'acquisition frais inclus	Nombre de locataires	Noms des locataires
Galerie Bagatelle 4 bis rue des Bourets - 92150 Suresnes	Galerie commerciale	surface GLA de 4 761 m <sup>2</sup> (5 130 m <sup>2</sup> SDP) 65 places de parkings au 2 <sup>ème</sup> sous-sol	13 775 500 € 50 % en indivision avec Laffitte Pierre	17	Monoprix - Au Bureaux - Nocibé - Naturalia - Camaieu - Okaidi - Boul'optique - Les Fromentiers - Subway - Aqualogia - Nomégo - Saint Algue - Hypnotic - CPH - Photomaton - Nomego - Banimmo



## Arbitrages

Au cours du troisième trimestre 2014, la cession des locaux sis en rez-de-jardin de l'actif Berges du Rhône à Lyon a clos l'opération de vente à la découpe menée en 2012.

Par ailleurs, un complément de prix sur la cession du 241, rue Garibaldi à Lyon, représentant un montant de 317 520 €, a été encaissé le 10 juillet 2014 par votre SCPI. Pour rappel l'immeuble avait été cédé le 27 décembre 2011 pour un montant de 14 072 000 € avec une clause d'amélioration du prix de vente fondée sur des

objectifs de commercialisation.

Nous rappelons que l'actif sis rue Salomon de Rothschild à Suresnes est sous promesse de vente assortie de conditions suspensives à la main du bénéficiaire et dont la bonne fin n'est pas encore garantie.

Le montant de l'impôt sur les plus values immobilières acquittées par la SCPI pour le compte des associés par part au titre de ces cessions se monte à 0,0409 € pour une personne physique résidant fiscalement en France.

Localisation	Nature	Surface en m <sup>2</sup> + parkings	Date promesse	Date signature acte authentique	Montant vente € HD	Valeur expertise au 31/12/13 € HD	Ecart entre montant vente et valeur expertise en %
64, avenue Leclerc 69007 Lyon	Bureaux	237,12 m <sup>2</sup> plus 4 parkings	12/06/2014	06/08/2014	210 000 €	310 000 €	-32,26%

## Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation financier s'établit au 30 septembre 2014 à 82,90 % contre 84,39 % au 30 juin. A titre indicatif, le taux d'occupation financier retraité des franchises et sans le portage de la vacance liée à l'opération en cours à Suresnes s'établit à 92,56%.

La libération d'Atos Infogérance sur l'actif de Suresnes, rue Salomon de Rothschild (5 202 m<sup>2</sup>), contribue à hauteur de 2,03 % à la baisse du TOF. Nous rappelons que cette opération sous promesse de vente est susceptible de générer une plus-value en 2014 pour votre société.

Nous notons également :

- la location à SFEIR à date d'effet au 15/09/2014 de l'actif, rue Dulud à Neuilly (1.280 m<sup>2</sup>), sans clause de franchise ;
- la réception d'un congé délivré par Darty sur le boulevard St Germain à Paris (934 m<sup>2</sup>), la libération est prévue au 24/01/2015.

	30 septembre 2014	30 juin 2014	Moyenne trimestrielle <sup>(1)</sup>
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(2)</sup>	82,90 %	84,39 %	84,09 %
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(3)</sup>	87,14 %	89,47 %	88,19 %

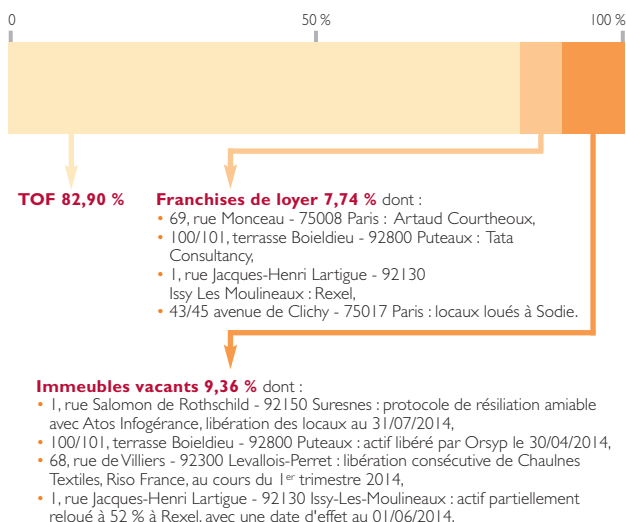
(1) Moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice.

(2) 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.

(3) 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.

Votre Société de Gestion poursuit les différentes actions afin d'assurer la commercialisation locative des surfaces et entreprend, lorsque cela est nécessaire, les travaux à mener. Les loyers ont été généralement perçus dans les délais conformes aux usages.

## Vacance financière



## Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

Localisation immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Surfaces en m <sup>2</sup>
9, avenue de Friedland - 75008 PARIS	ARCHIVES	PARIS CORPORATE FINANCE	01/03/2013	5,5
221, avenue du Président Wilson - 93200 SAINT DENIS	BUREAUX	RANDSTAD	01/08/2014	145
Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier (Bureaux) - 31000 TOULOUSE	BUREAUX	ARIES RHONE ALPES	01/09/2014	576
48, rue Jacques Dulud - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	BUREAUX	SFEIR	15/09/2014	1 280
<b>Total</b>				<b>2 006,50</b>

## Congés reçus ou résiliations intervenus au cours du trimestre

Localisation immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Date de résiliation	Surface en m <sup>2</sup>
22 quai Gallieni 92150 Suresnes	BUREAUX BUREAUX	ADDENDA SOFTWARE COHERIS	15/05/2009 15/04/2009	14/05/2015 14/04/2015	129 m <sup>2</sup> 543 m <sup>2</sup>
20, rue de La Villette 69003 LYON	BUREAUX	TELEASSURANCES	01/01/2006	31/12/2014	203 m <sup>2</sup>
43/45, avenue de Clichy 75017 PARIS	ANTENNE PARKING PARKING	SFR D'ARMAILLE LACROIX	01/07/2002 12/11/2007 02/07/2002	31/12/2014 11/09/2014 30/04/2014	- - -
104 Boulevard Saint Germain 75006 PARIS	COMMERCE	DARTY	25/01/2006	24/01/2015	934 m <sup>2</sup>
10, rue du Faubourg Montmartre 75009 PARIS	HABITATION	PQD SYNDICAT	01/02/1993	08/11/2014	147 m <sup>2</sup>
68, rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUREAUX	THALES	01/02/2003	31/03/2015	460 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>					<b>2 416 m<sup>2</sup></b>

## Locaux vacants au 30 septembre 2014

Au 30 septembre 2014, 18 401 m<sup>2</sup> étaient physiquement disponibles dont principalement :

Localisation immeubles	Nature	Surfaces vacantes en m <sup>2</sup>
PÉRI-OUEST - 52, RUE JACQUES BABINET - 31000 TOULOUSE	BUREAUX	455 m <sup>2</sup>
1, RUE SALOMON DE ROTHSCHILD - 92150 SURESNES *	BUREAUX/ACTIVITE	5202 m <sup>2</sup>
LEVÉGA - 30, RUE MOZART - 92110 CLICHY *	LOC ACTIVITE	800 m <sup>2</sup>
221, AVENUE DU PRÉSIDENT WILSON - 93200 SAINT-DENIS *	BUREAUX	601 m <sup>2</sup>
100/101, TERRASSE BOIELDIEU - 92800 PUTEAUX	BUREAUX	1276 m <sup>2</sup>
68, RUE DE VILLIERS - 92300 - LEVALLOIS-PERRET *	BUREAUX	1718 m <sup>2</sup>
13, AVENUE MORANE SAULNIER - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	BUREAUX	2629 m <sup>2</sup>
1, RUE JACQUES-HENRI LARTIGUE - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUREAUX	2150 m <sup>2</sup>
22 GALLIENI - 92150 SURESNES *	BUREAUX	687 m <sup>2</sup>
23, BOULEVARD JULES FAVRE 69006 - LYON	BUREAUX	890 m <sup>2</sup>

\* Actifs inscrits au programme de cession.

## Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 0,76 % au 30/09/2014 contre 0,60 % au 30/06/2014.

# DISTRIBUTION

Le montant du troisième acompte sur dividende, mis en paiement le 28 octobre 2014, a été arrêté comme suit :

	Exercice 2014 3 <sup>ème</sup> acompte	Rappel exercice 2013 3 <sup>ème</sup> acompte	Revenu annuel exercice 2013	Revenu prévisionnel exercice 2014*
Revenus pour une part	6,00 €	6,00 €	25,44 € <sup>(1)</sup>	24,00 € <sup>(2)</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.

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

(2) Dont 6 € de distribution de plus value.

## Quote-part des produits financiers

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers s'établit à : **pour une part, 0,00 €.**

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

## Performances

Indicateurs de performances		
Taux de rentabilité interne au 30/09/2014 (TRI) <sup>(1)</sup>	sur 5 ans sur 10 ans	8,85 % 9,48 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) <sup>(2)</sup>	sur 2013	5,13 %
dont quote-part de plus values dans la distribution 2013		11,79 %
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2013		5,15 %
Variation du prix moyen de la part <sup>(3)</sup>	sur 2013	3,62 %

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

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

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

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

## Effet de levier

Vous trouverez ci-dessous les informations relatives à l'effet de levier employé par la SCPI Fructipierre.

Informations requises par la réglementation	Mise à jour au 30/09/2014
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI
Type d'effet de levier	Crédit immobilier revolving
Source de l'effet de levier	Etablissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Avertissement - Facteurs de risques" en page 10
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 71 418 432 € au 31/12/2013
Montant total du levier	50 M€
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	103,24 %
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	103,70 %

\* Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 21 M€ au 30/09/2014 sur un montant maximum de 50 millions d'euros).

## MARCHÉ DES PARTS

### Marché secondaire

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2014, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 544 730 €, (hors frais) contre 1 246 394 € (hors frais) sur la même période en 2013.

Fructirégions	
<b>Parts offertes en attente de cession au 30.09.2014 <sup>(1)</sup></b>	<b>10 731</b>
Pourcentage de la capitalisation	1,17 %
Rappel au 30.06.2014	10 292
<b>Parts à l'achat <sup>(2)</sup></b>	<b>0</b>
Parts au 30.09.2014 <sup>(3)</sup>	914 549
Associés au 30.09.2014	4 834
Capital social statutaire au 30.09.2014 <sup>(3)</sup>	139 925 997,00 €
Capitalisation au 30.09.2014 sur la base du prix d'exécution cédant	173 764 310,00 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2013	203,19 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2013	233,56 €

(1) Rappel : les parts en attente de cession sur la base du prix d'exécution (hors frais) correspondent à des ordres de vente à des prix supérieurs à ceux constatés sur le marché des parts ou à des ordres non servis compte tenu des volumes échangés, notamment au regard de la date de passage de l'ordre de vente.

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

(3) Sans changement par rapport au 30.06.2014.

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	211	190,00 €	207,10
Août	496	190,00 €	207,10
Septembre	2 160	190,00 €	207,10
<b>Total de parts échangées lors de confrontation</b>	<b>2 867</b>	<b>190,00 €</b>	<b>207,10</b>
<b>Cession de gré à gré</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Total 3<sup>ème</sup> trimestre</b>	<b>2 867</b>	<b>190,00</b>	<b>207,10</b>

#### Transactions réalisées entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 30 septembre 2014

Nombre de parts cédées	2 867
dont lors des confrontations	2 867
Prix moyen unitaire frais inclus*	207,10 €
Prix moyen unitaire hors frais	190,00 €

\*Y compris les rétrocessions de commissions.

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

### Acquisition

Votre SCPI n'a procédé à aucune acquisition au cours du troisième trimestre 2014.

A titre indicatif, dans le cadre de la stratégie d'investissement de la société et en emploi des capitaux disponibles, votre SCPI a procédé le 7 octobre 2014, à l'acquisition de l'actif suivant :

Localisation	Nature	Surface en m <sup>2</sup> + nombre parkings	Prix d'acquisition frais inclus	Nombre de locataires	Nom des locataires
9-11 allée des Pierres Mayettes 92230 Gennevilliers	Bureaux et partie activités	3 407 m <sup>2</sup> + 50 parkings en sous-sol + 68 parkings extérieurs	8 064 700 €	1	Husqvarna France

## Arbitrages

Dans le cadre des autorisations d'arbitrage obtenues et de la politique d'adaptation du patrimoine, les cessions suivantes ont été régularisées :

Localisation	Nature	Surface en m <sup>2</sup> + parkings	Date promesse	Date signature acte authentique	Valeur expertisée au 31/12/13 en € HD	Montant vente en € HD	Ecart entre montant vente et valeur expertisée
12 rue Kérautret - Domaine d'activités de la Poterie 35000 Rennes	Bureaux/ Activités	116,31 m <sup>2</sup> + 4 parkings	10/06/2014	30/07/2014	115 414 €	160 000 €	38,63 %
11/19 rue Maguerite Crauste 33000 Bordeaux	Bureaux	590 m <sup>2</sup> + 8 parkings	03/06/2014	27/08/2014	790 000 €	800 000 €	1,27 %

Les arbitrages réalisés ce trimestre ont notamment permis à la SCPI Fructirégions de se désengager d'un plateau de bureaux libéré par BNP (GEP) à Bordeaux Mériadeck.

Le montant de l'impôt sur les plus values immobilières acquittées par la SCPI pour le compte des associés par part au titre de ces cessions se monte à 0,0055 € pour une personne physique résidant fiscalement en France.

## Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation financier s'établit au 30 septembre 2014 à 88,76 % contre 88,90 % au 30 juin.

Nous notons plus particulièrement le renouvellement, avec extension de surfaces, du locataire GESPRES (1 932 vs 1 808 m<sup>2</sup>) à Strasbourg, ainsi que la location par bail dérogatoire de 24 mois au 01/09/2014 auprès de l'IDRAC (596 m<sup>2</sup>) du bâtiment n°4 à Basso Cambo (Toulouse) faisant suite au départ de la société Midi Pyrénées le 04/07/2014.

Ces succès interviennent néanmoins dans un marché locatif tendu et une conjoncture économique générale dégradée.

Ce contexte morose continue ainsi de peser sur votre SCPI qui demeure impactée par la réception de congés pour 2 499 m<sup>2</sup>.

La Société de Gestion reste particulièrement impliquée à la poursuite des commercialisations locatives au terme des travaux nécessaires.

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

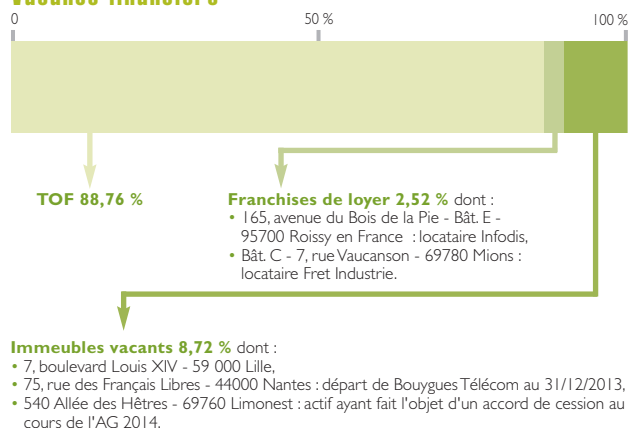
	30 septembre 2014	30 juin 2014	Moyenne trimestrielle <sup>(1)</sup>
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(2)</sup>	88,76 %	88,90 %	88,22 %
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(3)</sup>	89,25 %	89,03 %	88,11 %

(1) Moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice.

(2) 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.

(3) 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.

## Vacance financière



## Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

Localisation immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Surfaces en m <sup>2</sup>
Central Parc 2 - 50/54, boulevard de l'Embouchure 7, rue Parmentier (Parking) - 31000 TOULOUSE	PARKING	CBRE AGENCY	16/06/2014	N/A
1, rue Jacob Meyer - 67000 STRASBOURG	BUREAUX	PILZ FRANCE ELECTRONIC	01/08/2014	704
11, rue Jacob Meyer - 67000 STRASBOURG	BUREAUX	GESPRES EUROPE	01/08/2014	1 932
183, avenue Henri Becquerel - 34000 MONTPELLIER	BUREAUX	LEXIATEAM	01/07/2014	162
183, avenue Henri Becquerel - 34000 MONTPELLIER	BUREAUX	IDO-IN	01/07/2014	181
Europarc de Pichaury - Bât. B09 - 13090 AIX-EN-PROVENCE	BUREAUX	CPF ASSET MANAGEMENT	01/08/2014	346
12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 - 31100 TOULOUSE	BUREAUX	IDRAC	01/09/2014	596
<b>Total</b>				<b>3 921</b>

## Congés reçus ou résiliations

Localisation immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Date de résiliation	Surface en m <sup>2</sup>
20, rue de La Villette 69003 LYON	BUREAUX	TELEASSURANCES	01/01/2006	31/12/2014	136
28/32, rue Petit 92110 CLICHY	BUREAUX	SMARTHOLIDAY	11/03/2009	10/03/2015	501
12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 31100 TOULOUSE	BUREAUX	IDRAC	01/09/2014	31/08/2016	596
Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa 44800 SAINT-HERBLAIN	BUREAUX	CALIFIMMO	00/01/1900	31/03/2015	764
Europarc - 11, avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	BUREAUX	MAINTRONIC	01/02/2006	31/01/2015	309
PA de Sophia-Antipolis - Green Side 1 - 400, avenue de Roumanille 6410 BIOT	BUREAUX	NUXIT	01/04/2009	31/03/2015	193
<b>Total</b>					<b>2 499</b>

## Surfaces vacantes

Au 30 septembre 2014, 11 874 m<sup>2</sup> étaient physiquement disponibles répartis sur différents sites de la région parisienne et de plusieurs métropoles régionales dont les principaux figurent ci-dessous :

Localisation immeubles	Nature	Surfaces vacantes en m <sup>2</sup>
7, boulevard de Strasbourg - 12, avenue Gutenberg 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	ENTREPOTS	1088
Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance 67000 STRASBOURG *	BUREAUX	606
25, boulevard de Beaubourg 77183 CROISSY-BEAUBOURG *	ENTREP/BUREAUX	598
20, avenue René Cassin 69009 LYON	BUREAUX	603
Atlantica I - 75, rue des Français Libres 44000 NANTES	BUREAUX	712
PA de Sophia-Antipolis - Green Side I - 400, avenue de Roumanille 6410 BIOT	BUREAUX	856
Technoparc de l'Aubinière - Bât. 10 - 10, impasse des Jades 44300 NANTES	BUREAUX	749
Z.A.C. du Canal - Campus D - I, avenue de l'Europe 31000 TOULOUSE *	BUREAUX	600
540, allée des Hêtres 69760 LIMONEST *	BUREAUX	1059
Parc de la Roseraie - 16, traverse de Buzine - Bât. B1 13011 MARSEILLE	BUREAUX	733

\* Actifs inscrits au programme de cession.

## Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 0,52 % au 30/09/2014 contre 0,65 % au 30/06/2014.

# DISTRIBUTION

Le montant du troisième acompte sur dividende, mis en paiement le 28 octobre 2014, a été arrêté comme suit :

	Exercice 2014 3 <sup>ème</sup> acompte	Rappel exercice 2013 3 <sup>ème</sup> acompte	Revenu annuel exercice 2013	Revenu prévisionnel exercice 2014 <sup>(1)</sup>
Revenus pour une part	2,50 € <sup>(2)</sup>	2,76 €	11,16 €	11 € <sup>(2)</sup>

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

(2) Dont 1 € de plus value de capital, décidé lors de l'assemblée générale mixte du 18 juin 2014. Pour les parts dont la propriété est démembrée, ce montant a été versé aux usufruitiers.

Par ailleurs, cette même assemblée générale a décidé la distribution d'une somme complémentaire de 0,10 € par part. Elle correspond aux impôts sur plus-values sur cessions d'immeubles réalisées en 2013. Cette distribution a été affectée, pour les associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu, au remboursement de leur dette à l'égard de la société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte. A cet égard, il est rappelé que, pour les associés ayant cédé leurs parts antérieurement à cette distribution, leur dette éventuelle a été déduite du produit de la cession. Cette

somme de 0,10 € par part est versée aux associés détenant leur part en pleine ou nue propriété (et non pas aux usufruitiers comme dans le cas d'un acompte).

## Quote-part des produits financiers

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers s'établit à : **pour une part : 0,00 €**. Le traitement fiscal de ces produits financiers est rappelé ci-après.

Indicateurs de performances		
Taux de rentabilité interne au 30/09/2014 (TRI) <sup>(1)</sup>	sur 5 ans sur 10 ans	7,28 % 6,39 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) <sup>(2)</sup>	sur 2013	5,31 %
dont quote-part de plus-values dans la distribution 2013		0,00 %
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2013		2,59 %
Variation du prix moyen de la part <sup>(3)</sup>	sur 2013	-0,14 %

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

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

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

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



## Effet de levier

Vous trouverez ci-dessous les informations relatives à l'effet de levier employé par la SCPI Fructirégions

Informations requises par la réglementation	Mise à jour au 30/09/2014
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI
Type d'effet de levier	Crédit immobilier revolving
Source de l'effet de levier	Etablissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Avertissement - Facteurs de risques" en page 10
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 34 981 499 € au 30/09/2014
Montant total du levier	20 M€
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	100,00 %
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	109,91 %

\* Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 0 € au 30/09/2014 sur un montant maximum de 20 millions d'euros).

## VIE DES SOCIÉTÉS

Frais TTC avec TVA au taux actuel de 20 %	Fructipierre & Fructirégions	Redevable
Commission de souscription	<b>7,779 % TTC au taux de TVA en vigueur</b> du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse) dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant.	Souscripteur dans le cadre de l'augmentation de capital de la SCPI.
Commission de cession*	<b>9 %</b> du prix d'exécution (5 % de droit d'enregistrement et 4 % TTI du prix d'exécution dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant sur le marché des parts.	Acquéreur de parts de la SCPI sur le marché secondaire et de gré à gré.
Commission de gestion annuelle	<b>10,8 % TTC au taux de TVA en vigueur</b> du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets** dont une partie est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.
Commission de cession sur les actifs immobiliers	<b>2,5 % H.T.</b> du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.  Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage sera fixé à 1,25 % H.T.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.
Commission relative aux travaux de restructuration sur les immeubles	Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.

\* Les opérations ne nécessitant pas l'intervention de la Société de Gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, font l'objet de frais de dossier forfaitaires (167 € TTI auxquels s'ajoutent, le cas échéant, 5 % de droit d'enregistrement).

\*\* Pour Fructirégions uniquement.

La société de Gestion NAMI-AEW Europe peut assurer différentes rémunérations à ses distributeurs. Conformément à la réglementation en vigueur, le client peut recevoir, sur simple demande de sa part,

des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation des SCPI.

## 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. À 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. L'investissement comporte un risque de perte en capital.

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

**Le risque lié au crédit :** le financement bancaire souscrit s'accompagne d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette exigible. 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. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

## Le fonctionnement du marché des parts

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

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

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

## Le passage des ordres

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

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

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

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

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

La durée de validité des ordres de vente est d'un an par défaut. Elle peut être prorogée de 12 mois sur demande expresse.

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

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

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

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

## La fixation de son prix de transaction

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

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

## Frais à la charge de l'acquéreur

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

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

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

La Directive sur les marchés d'instruments financiers (MIF) est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007. La MIF vise la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

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

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Pour assurer une plus grande protection de ses clients, porteurs de parts de SCPI, en termes d'information et de transparence, NAMI-AEW Europe a fait le choix de classer, lors de l'entrée en vigueur de cette Directive, l'ensemble de ses clients porteurs de parts de SCPI "en client non professionnel" et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie.

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

En ce qui concerne les nouveaux clients de SCPI, ils sont également classés par défaut "en client non professionnel". Les demandes de souscription sont accompagnées d'un questionnaire à remplir par

le client ayant pour objectif d'apprécier son expérience en matière d'investissement et de l'adéquation du produit souscrit / acheté à son profil et à ses objectifs.

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

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

## Imposition des produits financiers

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'option pour le prélèvement libératoire au titre de l'imposition des produits financiers est supprimée. Les produits financiers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24 %, non libératoire de l'impôt sur le revenu, qui viendra s'imputer sur l'impôt progressif auquel les revenus seront assujettis, sous réserve des cas particuliers rappelés dans les précédents bulletins. Nous vous rappelons que ces produits financiers sont générés par le placement, principalement, en comptes à terme des capitaux momentanément disponibles. Nous vous précisons que, compte tenu de l'application concomitante des prélèvements sociaux (au taux de 15,5 %), le prélèvement global sera de 39,5 %. Dans le cas général, les produits financiers seront incorporés au revenu soumis au barème progressif pour leur montant brut, sous déduction de la fraction déductible de la CSG (de 5,1 %) et le prélèvement viendra réduire l'impôt calculé selon ce barème. Nous vous rappelons que pour bénéficier d'une dispense d'acompte pour l'année 2015, vous devez adresser à la société de gestion une attestation sur l'honneur avant le 30/11/2014.

## Conseils de Surveillance

Le Conseil de Surveillance de Fructipierre se réunira le 13 novembre 2014 à Lyon. A cette occasion les membres du Conseil visiteront les actifs situés « Le Bonnel » et « Le 6<sup>ème</sup> Part Dieu » à Lyon.

Le Conseil de Surveillance de Fructirégions se réunira à Toulouse le 19 novembre 2014. A cette occasion, les membres du Conseil visiteront les actifs situés 50/54 boulevard de l'Embouchure, Central Parc et 3 Chemin des Daturas à Toulouse et 75 rue Saint-Jean à BALMA.

## 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.

## Comment joindre votre Société de Gestion

### NAMI-AEW Europe

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 9 février 2010 sous le n° GP 10000007.

Capital social 4 134 660 €.

Agrément du 17 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM".

Siège social 8-12, rue des pirogues de Bercy - 75012 Paris.

RCS Paris 513 392 373

### Télécopie

01 78 40 66 24

### Adresse électronique

infoscp@namiaeweuropa.com

### Site internet

www.namiaeweuropa.com

### Contacts

#### Service Clients

Téléphone 01 78 40 33 03

#### Directeur du développement

Louis-Renaud Margerand

Téléphone 01 78 40 33 17

#### Responsable de l'information

Serge Bataillie

Téléphone 01 78 40 93 04

Résultats du 3<sup>ème</sup> trimestre 2014. Diffusion 4<sup>ème</sup> trimestre 2014.

#### SCPI Fructipierre

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

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

Capital social : 285 673 725 €.

SIREN 340 846 955 RCS Paris.

#### SCPI Fructirégions

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

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

Capital social : 139 925 997 €

SIREN 403 028 731 RCS Paris.

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

Les SCPI Fructipierre et Fructirégions constituent des Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) régis notamment par la Directive AIFM et le code monétaire et financier (articles L. 214-86 et suivants).

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

