

# FRUCTIPIERRE FRUCTIRÉGIONS BULLETIN TRIMESTRIEL

4<sup>ème</sup> trimestre 2015  
n° 04 • 2015



## ÉDITORIAL

Les résultats comptables de l'exercice 2015 sont conformes, voire supérieurs, à nos prévisions. Dans ce contexte, le revenu versé par Fructipierre au titre de 2015, compte tenu de la distribution de plus-values, ressort à 22,5 € pour une part de pleine jouissance. Celui de Fructirégions ressort à 10,20 €. Ces résultats tiennent, pour l'essentiel, à l'amélioration progressive de l'exploitation des patrimoines, à l'impact positif des investissements réalisés et à un niveau toujours limité de contentieux.

Cette tendance reste, bien entendu, à confirmer en 2016. A cet égard, vos sociétés sont confrontées à des enjeux locatifs importants, qu'il s'agisse de l'actif sis Quai du Docteur Dervaux à Asnières-Sur Seine pour Fructirégions ou des quelques actifs significatifs vacants ou dont la libération est annoncée sur Fructipierre. Votre société de gestion est mobilisée pour y faire face dans un marché locatif toujours contrasté.

Au-delà de cette situation conjoncturelle, il convient de poursuivre le développement de vos sociétés dans une perspective de moyen/long terme.

C'est, du reste, tout le sens de la revue stratégique à 5 ans qui a été menée sur Fructirégions en étroite concertation avec le conseil de surveillance. Cette réflexion a été l'occasion d'échanges riches et sans concessions avec ce dernier. Elle illustre, s'il en était besoin, l'intérêt de la gouvernance des SCPI et le rôle essentiel du conseil de surveillance dans son équilibre. Les résultats de cette analyse nous conduiront à proposer à la prochaine assemblée générale un élargissement maîtrisé de la stratégie d'investissement aux métropoles européennes. Nous aurons, bien entendu, l'occasion de vous présenter les résultats de ces travaux plus en détail.

Pour Fructipierre, au-delà de la gestion quotidienne, votre société de gestion travaille sur plusieurs dossiers de valorisation d'immeubles du patrimoine au travers d'opérations de rénovation d'ampleur ou de la valorisation de la réserve foncière. Certaines de ses opérations pèseront, à court terme, sur la distribution, mais elles visent à la création de valeur et, à terme, de revenu pour les associés.

Cette tension entre l'urgence du quotidien dans un environnement particulièrement volatile et incertain et la nécessité d'inscrire notre action dans la durée, dans le respect de notre politique de gestion traditionnelle, marquera, à n'en pas douter, cette année 2016. Une fois encore, ce devrait être une année favorable aux supports immobiliers compte tenu des performances des autres classes d'actifs et des caractéristiques propres des SCPI et des OPCI.

## CONJONCTURE

### Marché de l'investissement

#### Fin d'année dynamique

- En Ile de France, le montant global de l'investissement en immobilier d'entreprise en 2015, tous secteurs confondus, totalise près de 19 milliards d'euros, en augmentation de 7 % par rapport à 2014.
- Si le nombre de très grosses transactions a fléchi par rapport aux précédentes années, la poussée des transactions entre 100 et 200 millions d'euros a soutenu le marché.
- En termes de répartition géographique, la demande reste très soutenue pour les actifs parisiens et en particulier le Quartier Central des Affaires (QCA), mais l'offre d'actifs à l'acquisition commence à s'amenuiser.
- Les investissements sur la première couronne parisienne sont également en augmentation de 33 % par rapport à 2014.
- La concurrence reste rude pour l'acquisition de bons actifs (loués, bien localisés), comme en témoigne la pression constante sur les taux de rendement net initiaux.
- Les rendements obligataires longs restant bas, la prime de risque immobilière demeure néanmoins attractive.

### Marché de bureaux

#### Ile-de-France

#### Très bonne activité des marchés centraux

- La demande placée de bureaux en Ile-de-France (volume des transactions locatives et ventes à utilisateurs) s'élève au final à 2,2 millions de m<sup>2</sup> au cumul de l'année 2015, soit le même niveau d'activité qu'en 2014, démontrant une résilience inattendue au regard du contexte macro-économique.
- Paris intramuros concentre près d'un million de m<sup>2</sup>, soit 43 % du volume de demande placée en Ile-de-France. Le QCA conserve sa bonne dynamique sur le créneau des petites et moyennes surfaces et termine l'année sur un volume de 450 000 m<sup>2</sup> de bureaux placés (+18 % d'une année sur l'autre).

Suite page suivante

## CONJONCTURE suite

- L'autre secteur francilien avec une performance remarquable en 2015 est la Boucle Sud (autour de Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux), avec 293 000 m<sup>2</sup> placés, dont 3 transactions de plus de 30 000 m<sup>2</sup>.
- A contrario, avec moins de transactions d'envergure qu'en moyenne, la Défense et la première couronne, affichent une demande placée annuelle en baisse.
- Les loyers "prime" (valeurs locatives faciales) du QCA sont en légère hausse tandis que dans les autres sous-marchés la tendance reste stable, avec une pression à la baisse.
- Les valeurs faciales de seconde main se maintiennent. La moyenne tendant même à augmenter du fait du positionnement des utilisateurs sur des immeubles dans Paris (aux loyers plus élevés) ou plus récents.
- A ces valeurs locatives faciales, il convient toujours de considérer des franchises de loyer de l'ordre de 22 % en moyenne ; ces "incentives" variant de 15 à 30 % du loyer facial selon les sous-marchés considérés.
- Au niveau de l'offre, les taux de vacance reflètent une situation contrastée entre Paris (4,6 %), La Défense (11 %) ou le Croissant Ouest (12,5 %).

### Régions

#### **Lyon : les grandes transactions soutiennent la demande placée après un premier semestre poussif**

- En région lyonnaise, après un premier semestre 2015 en net repli, le 3<sup>ème</sup> trimestre a été nettement plus actif : 105 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été commercialisés durant les 3 derniers mois portant à plus de 1 78 000 m<sup>2</sup> le volume placé global.
- Le rebond enregistré au 3<sup>ème</sup> trimestre laisse augurer un dépassement de la barre des 230 000 m<sup>2</sup> à fin 2015 porté par le retour des grandes transactions.
- Le loyer prime reste stable à 300 € HT/m<sup>2</sup>/an sur les immeubles de grande hauteur sur le secteur Part-Dieu et 280 € pour les immeubles "classiques" dans le cœur historique de la Presqu'île.
- Le taux de vacance reste maîtrisé à moins de 6 % sur l'ensemble de l'agglomération.

### Marché des commerces

#### **La consommation reste un moteur de croissance en France**

- La situation locative en commerces de pied d'immeuble se caractérise par une forte hétérogénéité.
- Les grandes agglomérations se distinguent avec des valeurs "prime" supérieures à 2 000 €/m<sup>2</sup>/an H.T.H.C. en pied d'immeuble.

- Cette dichotomie se ressent également entre les métropoles régionales et Paris.
- La demande croissante pour les meilleures localisations et les faibles disponibilités entraînent une progression des valeurs des emplacements n°1 de centre-ville.
- En revanche, pour les emplacements secondaires, en particulier dans les villes moyennes de régions, la vacance progresse et les loyers ont tendance à stagner voire à baisser.
- De même, les centres commerciaux "prime" restent très convoités par les marques qui sont prêtes à déboursier jusqu'à 2 300 €/m<sup>2</sup> pour des petites cellules commerciales bien localisées au sein du centre en Ile-de-France et 2 200 €/m<sup>2</sup> à Lyon.

Sources : AEW Europe, Immostat, BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL, Cushman&Wakefield, LLDI, Procos, Ministère du Logement, Chambre des Notaires de Paris, Notaires de France, Crédit Foncier Immobilier.  
**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

**163, quai du Docteur Dervaux  
Asnières-sur-Seine (92)**



## AUGMENTATION DE CAPITAL

La société de gestion a procédé à la réouverture du capital de votre SCPI à compter du 11 septembre 2015 pour un montant total de 69 999 565 euros (prime d'émission incluse)\* sur la base d'un prix d'émission de 505 € prime d'émission incluse. La date de clôture de cette augmentation de capital est fixée au 29 janvier 2016 sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale avant cette date.

Au 31/12/2015, la somme de 69 027 945 € (représentant 136 689 parts) a été collectée, soit 99 % du montant de l'augmentation de capital. La clôture de cette augmentation de capital est intervenue début 2016.

Elle constitue, en fonction de votre situation personnelle, une opportunité\*\* pour accroître votre participation dans Fructipierre en contrepartie d'un investissement de long terme.

## MARCHÉ SECONDAIRE

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 3 291 152 € (hors frais et hors gré à gré) contre 2 488 140 € (hors frais et hors gré à gré) sur la même période en 2014.

Fructipierre	
Parts offertes en attente de cession au 31.12.2015 <sup>(1)</sup>	216
Pourcentage de la capitalisation	0,01 %
Rappel au 30.09.2015	299
Parts à l'achat <sup>(2)</sup>	1 263
Parts au 31.12.2015	1 635 082
Associés au 31.12.2015	11 764
Capital social statutoire au 31.12.2015 <sup>(3)</sup>	351 542 630 € <sup>(4)</sup>
Capitalisation au 31.12.2015	758 678 048,00 €
sur la base du prix d'exécution cédant	
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2015	468,48 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2015	539,29 €

(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.

(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) Montant du capital mis à jour suite aux souscriptions reçues dans le cadre de l'augmentation de capital en cours.

(4) Contre 344 421 185 € au 30.09.2015.

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

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur* frais inclus (€)
Octobre	2 563	464,00	505,76
Novembre	1 003	464,00	505,76
Décembre	3 527	464,00	505,76
<b>Total de parts échangées lors de confrontations</b>	<b>7 093</b>	<b>464,00</b>	<b>505,76</b>
Cessions de gré à gré	0	0,00	0,00
<b>Total 4<sup>ème</sup> trimestre 2015</b>	<b>7 093</b>	<b>464,00</b>	<b>505,76</b>

\* Avant éventuelle rétrocession de commissions.

Transactions réalisées entre le 1 <sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2015	
<b>4<sup>ème</sup> trimestre 2015</b>	
Nombre de parts cédées	7 093
dont lors des confrontations	7 093
Prix moyen unitaire frais inclus*	505,76 €
Prix moyen unitaire hors frais	464,00 €
<b>2015</b>	
Nombre de parts cédées	24 155
dont lors des confrontations	24 034
Prix moyen unitaire frais inclus*	503,82 €
Prix moyen unitaire hors frais	462,30 €

\*Y compris les rétrocessions de commissions.

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Les chiffres clés au 31 décembre 2015

Patrimoine	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur hors droits en €
<b>Total</b>	<b>66</b>	<b>153 107</b>	<b>717 091 130</b>
En pleine propriété	33	98 766	455 775 000
En copropriété	27	33 202	172 236 130
En indivision	6	21 139	89 080 000

	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur hors droits en €
Paris	30	46 223	326 217 130
Région parisienne	31	88 316	338 840 000
Province	5	18 568	52 034 000

\* Montant pouvant être relevé de 30 %.

\*\* Sous réserve du minimum de souscription de 15 parts.

### Répartition du patrimoine immobilier en m<sup>2</sup>

	Bureaux	Commerces	Total
Paris	41 149	5 074	46 223
Région parisienne	85 912	2 404	88 316
Province	18 568	0	18 568
<b>Total</b>	<b>145 629</b>	<b>7 478</b>	<b>153 107</b>

### Répartition du patrimoine immobilier en % de la valeur

	Bureaux	Commerces	Total
Paris	38,30	7,19	45,49
Région parisienne	45,42	1,83	47,25
Province	7,26	0,00	7,26
<b>Total</b>	<b>90,98</b>	<b>9,02</b>	<b>100,00</b>

## Les principaux locataires au 31 décembre 2015

Libellé	Pourcentage loyers facturés
COLAS	4,36 %
PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA	4,20 %
IFPASS	2,72 %
D.R.J.S.C.S. D'ILE-DE-FRANCE	2,56 %
ARKENA	2,48 %

Libellé	Pourcentage loyers facturés
MAKHEIA GROUP	2,29 %
E.C. DEVELOPEMENT & HABITAT	2,22 %
GROUPE BUREAU VERITAS	2,20 %
GENERIX	2,14 %
TATA CONSULTANCY SERVICES	2,02 %
<b>Total 10 premiers locataires</b>	<b>27,19 %</b>

## Acquisition

Localisation	Nature	Surface + nombre de parkings	Date d'acquisition	Prix d'acquisition frais d'actes inclus	Locataires
102-104 rue Auguste Blanqui Paris 13 <sup>ème</sup>	Bureaux/Commerces	2 500 m <sup>2</sup> 41 places de parkings 21 places de parking deux roues	22/10/2015	17 387 500 €	SODIPAR (Auchan) IDD GROUPE LES JEUDIS CREDIT LYONNAIS ROUTES BIBLIQUES

## Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été réalisé lors du quatrième trimestre 2015. Toutefois, la cession d'un actif parisien de votre société est engagée et devrait dégager une plus-value satisfaisante.

## Gestion du patrimoine immobilier locatif

	31 décembre 2015	30 septembre 2015	Moyenne trimestrielle <sup>(1)</sup>
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(2)</sup>	88,78 %	85,85 %	87,60 %
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(3)</sup>	89,93 %	89,70 %	89,90 %

(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 louée.

(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.

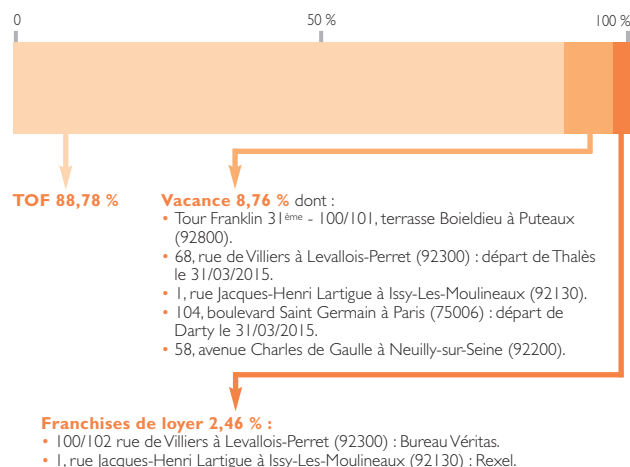
Le taux d'occupation financier s'établit au 31 décembre 2015 à 88,78 % contre 85,85 % au 30 septembre 2015.

La stabilité du taux d'occupation physique relativement stable s'établit à 89,93 %. Les taux d'occupation sont notamment impactés par une vacance ciblée d'actifs significatifs : il s'agit principalement d'un local commercial libéré par Darty Boulevard Saint Germain à Paris et de deux actifs de bureaux de l'ouest parisien ayant nécessité des travaux (31<sup>ème</sup> étage de la Tour Franklin à la Défense et 58 avenue Charles de Gaulles à Neuilly).

Des contacts avec des locataires potentiels sont en cours sur plusieurs de ces actifs. Ils devraient aboutir en 2016.

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.



**48, rue Jacques Dulud • Neuilly sur Seine (92)**





## Congés reçus ou résiliations intervenues au cours du trimestre

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Date de résiliation	Surface en m <sup>2</sup>
Parc Burospace - Bât. 7 Route de la Plaine de Gisy à BIEVRES (91570)	BUREAUX	IDEAL INDUSTRIES	01/05/1998	30/04/2016	139
72/74, rue de la Fédération à PARIS (75015)	BUREAUX	BALSAN RDC SUPL	01/09/2005	31/05/2016	249
103, boulevard Haussmann à PARIS (75008)	BUREAUX	SOFICOT	01/06/2007	31/05/2016	381
10, rue du Faubourg Montmartre à PARIS (75009)	BUREAUX	AUCTION PRESS	15/05/1989	30/09/2016	486
	BUREAUX	AUCTION PRESS	01/10/2007	30/09/2016	269
103, boulevard Haussmann à PARIS (75008)	BUREAUX	AREFO	22/02/2010	21/02/2016	989
<b>Total</b>					<b>2 513</b>

## Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Surfaces en m <sup>2</sup>
88, boulevard de La Villette à PARIS (75019)	BUREAUX	VIA BI	01/10/2015	186
221, avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)	BUREAUX	SNC LAVALIN	01/10/2015	200
	BUREAUX	FED	01/12/2015	112
9, avenue de Friedland à PARIS (75008)	BUREAUX	EMERIC LEPOUTRE ET PARTNERS	01/10/2015	119
10, rue du Faubourg Montmartre à PARIS (75009)	BUREAUX	MONOP DAILY	13/10/2015	165
2/4, allée de Seine et bd de la Libération à SAINT-DENIS (93210)	BUREAUX	SODESUR	01/12/2015	421
104, avenue Auguste Blanqui à Paris (75013)	BUREAUX	ROUTES BIBLIQUES	01/10/2015	217
	BUREAUX	GROUPE LES JEUDIS	01/10/2015	576
103, boulevard Haussmann à PARIS (75008)	BUREAUX	GUCCI GROUP	01/09/2015	249
64/64 bis, rue La Boétie à PARIS (75008)	BUREAUX	COGIFEX	01/09/2015	334
<b>Total</b>				<b>2 579</b>

## Locaux vacants au 31 décembre 2015

Au 31 décembre 2015, 14 932 m<sup>2</sup> étaient disponibles correspondant pour partie à des surfaces en cours de vente et, pour le

solde, à la rotation normale des locataires.

Figure ci-dessous la liste des principales surfaces :

Immeubles	Nature	Surfaces vacantes en m <sup>2</sup>	Actifs inscrits au programme de cession
Bureaux de la Colline - Bât. D (1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> ) 4/6, rue d'Orléans à SAINT-CLOUD (92210)	BUREAUX	988	OUI
LeVéga - 30, rue Mozart à CLICHY (92110)	BUREAUX	800	OUI
58, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)	BUREAUX	1 511	
Tour Franklin 31 <sup>ème</sup> - 100/101, terrasse Boieldieu à PUTEAUX (92800)	BUREAUX	1 276	
68, rue de Villiers à LEVALLOIS-PERRET (92300)	BUREAUX	1 140	OUI
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	BUREAUX	1 600	
1, rue Jacques-Henri Lartigue à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	BUREAUX	1 632	
2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération à SAINT-DENIS (93210)	BUREAUX	1 310	
104, boulevard Saint Germain à PARIS (75006)	COMMERCES	934	
23, boulevard Jules Favre à LYON (69006)	BUREAUX	890	

## Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 2,37 % au 31/12/2015 contre 0,53 % au 30/09/2015. Ce taux provient principalement d'un locataire mis en redressement judiciaire au cours de ce trimestre et provisionné en totalité. Néanmoins, ce locataire bénéficie d'un plan d'apurement et votre société pourrait récupérer toute ou partie des sommes dues.

49, rue du Faubourg Saint-Honoré  
Paris 8<sup>ème</sup>



## RÉSULTAT

Le solde de dividende correspondant à l'exercice 2015, d'un montant de 6,50 € par part, a été mis en paiement le 5 février 2016.

Jouissance	Revenu 2015	Acomptes	Solde à distribuer exercice 2015	Revenu annuel prévisionnel 2016 <sup>(1)</sup>
Pour une part en pleine propriété sur l'année 2015	22,50 € <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup>	13,00 €	6,50 €	22,50 / 22,70 € <sup>(1)</sup>

(1) Revenu prévisionnel (en ce compris les plus-values), 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 versement de 3 € de plus-values.

(3) Dont 0,3655 € par part de plus-values en application de l'article 39 des Statuts correspondant au montant acquitté par la société pour une part détenue par une personne relevant du régime de l'impôt sur le revenu au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées en 2014.

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

## Performances

Indicateurs de performances*		
Taux de rentabilité interne au 31/12/2015 (TRI) <sup>(1)</sup>	sur 5 ans	4,67 %
	sur 10 ans	8,81 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) <sup>(2)</sup> dont quote-part de plus values dans la distribution 2015 dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2015	sur 2015	4,46 %
		13,33 %
		0,00 %
Variation du prix moyen de la part <sup>(3)</sup>	sur 2015	1,19 %

\*Source NAMI-AEW Europe.

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

(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, désormais, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie, le prix cédant de la fin de l'année de la période considérée. La méthode de calcul a été modifiée pour adopter la méthode de place.

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

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

## Quote-part des produits financiers

soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers s'établit à : **néant**.

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

## Effet de levier

Vous trouverez ci-dessous les informations relatives à l'effet de levier employé par la SCPI Fructipierre. Votre SCPI a refinancé sa dette bancaire au cours de ce trimestre. Le mécanisme du crédit revolving a été maintenu et le montant est toujours de 50 M€. Les conditions de financement sont un taux Euribor plus une marge de 150 bps. Le prêt a une durée de 7 ans et est couvert à 70 % par un CAP. Une facilité de caisse de 20 M€ peut également être utilisée. Les établissements prêteurs sont la Banque Palatine et LCL.

Informations requises par la réglementation	Mise à jour au 31/12/2015
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 "Profil de risques" en page 11 ci-après
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 80 538 624 € au 31 décembre 2015
Montant total du levier	
Levier maximum calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	150,00 %
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	100,00 %
Levier maximum calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	200,00 %
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	97,03 %

\* Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 0 € au 31 décembre 2015 sur un montant maximum de 50 millions d'euros).

## MARCHÉ SECONDAIRE

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 554 064€ (hors frais) contre 2 659 419 € (hors frais) sur la même période en 2014.

Fructirégions	
<b>Parts offertes en attente de cession au 31.12.2015*</b>	<b>404</b>
Pourcentage de la capitalisation	0,04 %
Rappel au 30.09.2015	1 025
<b>Parts à l'achat**</b>	<b>320</b>
Parts au 31.12.2015	914 549
Associés au 31.12.2015	4 788
Capital social statutoire au 31.12.2015***	139 925 997 €
Capitalisation au 31.12.2015 sur la base du prix d'exécution cédant	177 422 506 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2015	202,77 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2015	235,89 €

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

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

\*\*\* Sans changement par rapport au 30 septembre 2015.

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

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur* frais inclus (€)
Octobre	589	194,00	211,46
Novembre	1 662	194,00	211,46
Décembre	605	194,00	211,46
<b>Total de parts échangées lors de confrontations</b>	<b>2 856</b>	<b>194,00</b>	<b>211,46</b>
<b>Cessions de gré à gré</b>	<b>0</b>		
<b>Total 4<sup>ème</sup> trimestre 2015</b>	<b>2 856</b>	<b>194,00</b>	<b>211,46</b>

\* Avant éventuelle rétrocession de commissions.

Transactions réalisées entre le 1 <sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2015	
<b>4<sup>ème</sup> trimestre 2015</b>	
Nombre de parts cédées	2 856
dont lors des confrontations	2 856
Prix moyen unitaire frais inclus*	211,46 €
Prix moyen unitaire hors frais	194,00 €
<b>2015</b>	
Nombre de parts cédées	16 371
dont lors des confrontations	16 371
Prix moyen unitaire frais inclus*	210,56 €
Prix moyen unitaire hors frais	193,47 €

\* Avant éventuelle rétrocession de commissions.

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Les chiffres clés au 31 décembre 2015

	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur d'expertise hors droits en €
<b>Total</b>	<b>71</b>	<b>112 185</b>	<b>195 497 000</b>
En pleine propriété	50	83 184	135 647 000
En copropriété	18	23 376	41 360 000
En indivision	3	5 625	18 490 000

	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur d'expertise hors droits en €
Paris	0	0	0
Région parisienne	10	20 099	42 480 000
Province	61	92 086	153 017 000

Répartition du patrimoine immobilier en pourcentage de la valeur					
	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Divers	Total
Strasbourg	5,84	-	-	-	5,84
Lille	8,78	1,27	-	-	10,05
Toulouse	12,23	-	0,29	-	12,52
Bordeaux	9,61	-	-	-	9,61
Rennes	0,91	2,79	-	0,15	3,84
Nantes	7,85	0,67	-	-	8,52
Lyon	17,56	-	2,34	-	19,90
Aix/Marseille	3,07	0,80	-	-	3,88
Région parisienne IDF	16,63	-	5,10	-	21,73
Autres localisations	4,12	-	-	-	4,12
<b>Total</b>	<b>86,59</b>	<b>5,53</b>	<b>7,73</b>	<b>0,15</b>	<b>100,00</b>

## Les principaux locataires au 31 décembre 2015

Libellé	Pourcentage loyers facturés
HUSQVARNA FRANCE	3,70
SNEF	3,57
PITCH PROMOTION	3,29
KAEFER WANNER	2,61
AUCHAN VAL D'EUROPE	2,52
ITGA	2,43
AGENCE REGIONALE DE SANTE	2,39
MUTUELLE GENERALE DE L'EDUCATION NATIONALE	2,27
S.I.R.C.A	2,27
BVA	2,20
<b>Total 10 premiers locataires</b>	<b>27,25</b>

### Répartition du patrimoine immobilier en m²

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Total
Région parisienne	12 959	0	7 140	20 099
Province	77 905	5 615	8 566	92 086
<b>Total</b>	<b>90 864</b>	<b>5 615</b>	<b>15 706</b>	<b>112 185</b>

## Acquisition

Aucune acquisition n'a été réalisée lors du quatrième trimestre 2015.

## Arbitrages

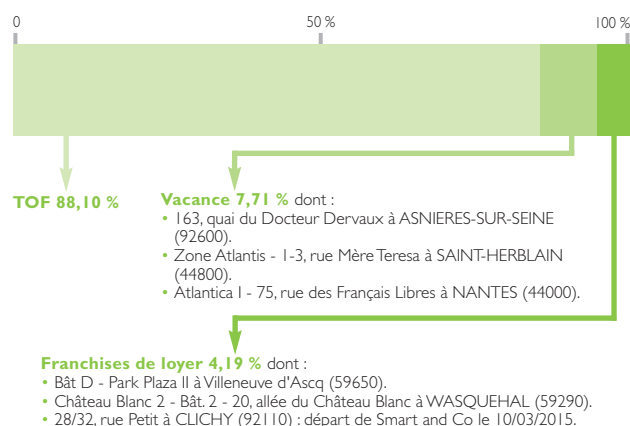
Aucun arbitrage n'a été réalisé lors du quatrième trimestre 2015. Toutefois, la cession de l'actif sis rue des Acacias à Issy-Les-Moulineaux engagée devrait aboutir au cours des premiers mois de 2016. Cette opération dégagera une plus-value significative.

## Gestion du patrimoine immobilier locatif

	31 décembre 2015	30 septembre 2015	Moyenne trimestrielle <sup>(1)</sup>
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(2)</sup>	88,10 %	90,08 %	89,12 %
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(3)</sup>	92,21 %	92,81 %	91,35 %

(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 louée.  
 (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.

Le taux d'occupation financier s'établit au 31 décembre 2015 à 88,10 % contre 90,08 % au 30 septembre 2015. Cette baisse est essentiellement due à la libération par Eiffage de l'immeuble sis à Asnières. Le ratio de taux d'occupation physique, qui ressort à 92,21 %, témoigne effectivement du poids relatif de cet actif



dans le portefeuille qui constitue un enjeu important pour 2016. Toutefois, en tenant compte des actifs sous franchise de loyers (4,19 %), ce taux apparaît satisfaisant.

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.

## Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Surfaces en m²
22, rue Nieuport à SURESNES (92150)	BUREAUX	XXII GROUP	07/10/2015	176
Central Parc I - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D 7, rue Parmentier à TOULOUSE (31000)	BUREAUX	GIE ATRIUM GROUPE CHEQUE	01/10/2015	115
PA de Sophia-Antipolis - Green Side I 400, avenue de Roumanille à BIOT (6410)	BUREAUX	SQUAD	01/12/2015	193
Z.A.C. du Canal - Campus D I, avenue de l'Europe à TOULOUSE (31000)	BUREAUX	VIVERIS TECHNOLOGIES	16/11/2015	683
6, allée Pierre Gilles de Gennes à MERIGNAC (33700)	BUREAUX	LA SOCIETE FDP	01/10/2015	208
<b>Total</b>				<b>1 375</b>

## Congés reçus ou résiliations intervenues au cours du trimestre

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Date de résiliation	Surface en m²
ZA de la Pesselière - 7, rue de Vaucanson Bât. C à MIONS (69780)	LOCAUX ACTIVITE	STERLING INTERNATIONAL MOVERS	01/06/2013	31/05/2016	792
<b>Total</b>					<b>792</b>



## Locaux vacants au 31 décembre 2015

Au 31 décembre 2015, 8 743 m<sup>2</sup> étaient disponibles correspondant pour partie à des surfaces en cours de vente et pour

le solde, à la rotation normale des locataires.  
Figure ci-dessous la liste des principales surfaces :

Immeubles	Nature	Surfaces vacantes en m <sup>2</sup>	Actifs inscrits au programme de cession
1330 av. Jean Guillebert de la Lauzière - Europarc de Pichaury Bât. B09 à AIX-EN-PROVENCE (13090)	BUREAUX	635	
Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance à STRASBOURG (67000)	BUREAUX	606	OUI
Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa à SAINT-HERBLAIN (44800)	BUREAUX	1 152	
Europarc - 11, avenue Léonard de Vinci à PESSAC (33600)	BUREAUX	618	OUI
2, rue Kerautret Botmel - Bât. C à RENNES (35000)	BUREAUX	389	OUI
Atlantica I - 75, rue des Français Libres à NANTES (44000)	BUREAUX	712	
Technoparc de l'Aubinière - Bât. 10 - 10, impasse des Jades à NANTES (44300)	BUREAUX	362	
163, quai du Docteur Dervaux à ASNIERES-SUR-SEINE (92600)	BUREAUX	1 976	OUI
Bât E - Park Plaza II à Villeneuve d'Ascq (59650)	BUREAUX	371	
Parc de la Roseraie - 16, traverse de Buzine - Bât. BI à MARSEILLE (13011)	BUREAUX	367	

## Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 0,16 % au 31/12/2015

contre 0,14 % au 30/09/2015. Les provisions constituées au cours de ce trimestre correspondent à des ajustements de litiges précédents. Le taux de provisionnement reste toujours faible.

# RÉSULTAT

Le solde de dividende correspondant à l'exercice 2015, d'un montant de 3,20 € par part, a été mis en paiement le 5 février 2016.

Jouissance	Revenu 2015	Acomptes	Solde à distribuer exercice 2015	Revenu annuel prévisionnel 2016 <sup>(1)</sup>
Pour une part en pleine propriété sur l'année 2015	10,20 € <sup>(2)</sup>	7,00 €	3,20 €	10,50 € <sup>(1)</sup>

(1) Revenu prévisionnel (en ce compris les plus-values), 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 0,0055 € par part de plus-values en application de l'article 39 des Statuts correspondant au montant acquitté par la société pour une part détenue par une personne relevant du régime de l'impôt sur le revenu au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées en 2014.

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

## Performances

Indicateurs de performances*		
Taux de rentabilité interne au 31/12/2015 (TRI) <sup>(1)</sup>	sur 5 ans sur 10 ans	4,10 % 4,03 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) <sup>(2)</sup>	sur 2015	4,84 %
dont quote-part de plus values dans la distribution 2015		0,00 %
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2015		0,00 %
Variation du prix moyen de la part <sup>(3)</sup>	sur 2015	1,44 %

\*Source NAMI-AEW Europe.

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

(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, désormais, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie, le prix cédant de la fin de l'année de la période considérée. La méthode de calcul a été modifiée pour adopter la méthode de place.

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

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

## Quote-part des produits financiers

soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers s'établit à : **néant**.

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

## Effet de levier

Vous trouverez page suivante les informations relatives à l'effet de levier employé par la SCPI Fructirégions. Votre SCPI a refinancé sa dette bancaire au cours de ce trimestre. Le mécanisme du crédit revolving a été maintenu et le montant est toujours de 20 M€. Les conditions de financement sont un taux Euribor plus une marge de 150 bps. Le prêt a une durée de 7 ans et est couvert à 70 % par un CAP. Une facilité de caisse de 5 M€ peut également être utilisée. L'établissement prêteur est la Banque Palatine.

Informations requises par la réglementation	Mise à jour au 31/12/2015
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 "Profil de risques" en page 11 ci-après
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 34 981 499 € au 31/12/2015
Montant total du levier	
Levier maximum calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	150,00 %
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	105,39 %
Levier maximum calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	200,00 %
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	111,91 %

\* Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 10 000 000 € au 30 septembre 2015 sur un montant maximum de 20 millions d'euros).

## VIE DES SOCIÉTÉS

Frais	Fructipierre & Fructirégions	Redevable
TTC avec TVA au taux actuel de 20 %		
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 (172 € 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.

### Profil de risques

**Le risque de perte en capital :** la SCPI Fructipierre ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts.

**Le risque de gestion discrétionnaire :** la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Ainsi, il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

**Le risque de marché (risque immobilier) :** les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale

et à l'évolution des taux longs. Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. A ce titre, Fructipierre investit principalement en immeuble de bureaux mais peut se diversifier sur des locaux commerciaux, d'activités ou à titre accessoire d'habitations. De la même manière, la SCPI investit principalement dans des immeubles situés à Paris et en proche périphérie mais peut se diversifier en régions.

**Le risque lié à la liquidité :** c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI Fructipierre ne garantit 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. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une dure longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans. Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des "stress-test de liquidité" dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

**Le risque lié au crédit :** le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette éligible. 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 risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture. Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à 25 % du capital social de la SCPI. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement\* est fixé à 150 %. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute\* est fixé à 200 %.

La SCPI supporte également un risque de crédit sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en des dépôts à terme, des dépôts à vue, des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du code monétaire et financier. Ces liquidités ne pourront être investies que sur des supports bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou contenant des titres bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la société de gestion. La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

**Le risque de contrepartie :** c'est à dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire. A cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires. La SCPI Fructipierre s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating au moment de la conclusion du contrat serait inférieur à BBB- ou une notation jugée équivalente par la société de gestion. La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

**Le risque opérationnel :** il s'agit du risque de pertes dues à des personnes, processus ou systèmes inadéquats ou défaillants, ou résultant d'événements extérieurs. Cette définition inclut le risque

de fraude interne ou externe, le risque lié aux pannes de systèmes informatiques et le risque juridique. La société de gestion bénéficie d'un dispositif de maîtrise des risques opérationnels incluant des procédures détaillées visant à prévenir la survenance de ces risques, d'un dispositif de contrôle indépendant des fonctions opérationnelles et d'une cartographie des risques opérationnels qui identifie les principaux risques opérationnels potentiels. Ces différents éléments permettent d'anticiper et de prévenir au mieux la survenance d'incidents opérationnels.

### 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 en cours de validité, d'un IBAN, d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois, 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 en cours de validité. 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'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.

Il est rappelé que les parts de SCPI ne peuvent être souscrites, acquises ou vendues par ou au bénéfice d'une "US person" (telle que cette expression est définie dans la réglementation américaine et reprise dans la note d'information) ou sur le territoire des Etats-Unis.

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

\* La société de gestion a souhaité, pour compléter l'information des investisseurs et des associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute fondée, notamment, sur (i) l'endettement maximum autorisé par l'assemblée générale, (ii) un scénario de baisse maximum de la valeur des actifs immobiliers de 50 % et (iii) une couverture totale de l'endettement. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement autorisé par une nouvelle décision d'assemblée générale.

## 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 Fructupierre 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 172 euros TTC, par dossier cédant/cessionnaire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## L'application de la Directive MIF

Dans le cadre du déploiement des dispositions de la Directive MIF et s'agissant de la classification de la clientèle, NAMI-AEW Europe fait le choix, pour assurer une plus grande protection à l'ensemble de porteurs de parts de SCPI, de les classer par défaut et lors de l'entrée en relation, en "client non professionnel". Elle laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie sur demande motivée et documentée auprès de la société de gestion après examen de cette dernière. D'autre part, 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.

## Déclaration fiscale

Les éléments fiscaux nécessaires pour remplir votre déclaration de revenus vous seront adressés mi-avril 2016.

## ISF

Si vous êtes assujettis à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune, nous vous proposons de retenir le prix net vendeur tel qu'il ressort de la confrontation du 31/12/2015, soit :

- 464 € par part pour Fructupierre,
  - 194 € par part pour Fructirégions,
- prix accepté par l'administration fiscale.

## Conseils de surveillance

Les Conseils de Surveillance des SCPI Fructupierre et Fructirégions se réuniront les 9 mars et 15 mars 2016.

Ceux-ci procéderont notamment à l'examen de la situation locative et des comptes arrêtés au 31 décembre 2015.

## Assemblées Générales

Les prochaines assemblées seront réunies en juin prochain.

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

Dans le cas où un associé désirerait se porter candidat à un poste de membre du conseil de surveillance pour les SCPI Fructupierre et Fructirégions, il est nécessaire qu'il en informe par écrit la société de gestion le 18 mars 2016 au plus tard. Chaque associé recevra en temps utile une convocation à ces assemblées.

Les associés qui le souhaitent peuvent, d'ici le 27 février 2016, demander que leur soit adressé le texte des projets de résolutions arrêté par la société de gestion.

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

- pour Fructupierre : 8 429 parts,
- pour Fructirégions : 5 889 parts.

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

## Expertises immobilières

Votre société de gestion a engagé la campagne annuelle d'expertise des immeubles détenus par Fructupierre et Fructirégions auprès de BNP Real Estate Valuation en vue d'établir sa 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.

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

**Capital social** 4 134 660 €.

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

**RCS Paris** 513 392 373.

**Télécopie** 01 78 40 66 24.

**Adresse électronique** [infoscp@namiaeurope.com](mailto:infoscp@namiaeurope.com)

**Site internet** [www.namiaeurope.com](http://www.namiaeurope.com)

### Contacts

**Service Clients** Téléphone 01 78 40 33 03.

**Responsable de l'information**

**Serge Bataillie** Téléphone 01 78 40 93 04.

BANQUE & ASSURANCE

Résultats du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015. Diffusion 1<sup>er</sup> trimestre 2016.

### SCPI Fructupierre

Visa AMF SCPI n° 15-20 en date du 28 août 2015. Siège social : 8/12, rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris. Capital social : 322 154 495 euros - 340 846 955 RCS Paris.

### SCPI Fructirégions

Visa AMF n° 12-20 du 10 août 2012. Siège social : 8/12, rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris. Capital social : 139 925 997 euros - 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 Fructupierre 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).



ADDITIONNER LES FORCES  
MULTIPLIER LES CHANCES