

# FRUCTIPIERRE FRUCTIRÉGIONS

## BULLETIN TRIMESTRIEL

3<sup>ème</sup> trimestre 2015  
n° 03 • 2015



## ÉDITORIAL

*Lors de sa réunion du 23 septembre 2015, le conseil de surveillance de la SCPI Fructipierre a visité les deux premiers actifs acquis, voilà quarante ans, à savoir le 25/27 rue de Villiers à Paris (75017), acquis par Fructipierre I le 22 avril 1975, et le 69 rue de Monceau à Paris (75017), acquis par cette même SCPI, le 23 juillet 1975. Ces actifs ont été conservés, améliorés, avec, s'agissant de l'actif de la rue de Monceau, une restructuration lourde au début des années 90, et entretenus tout au long de ces années.*

*Ces immeubles et leur histoire dans le patrimoine de la SCPI Fructipierre illustrent l'équilibre permanent qu'il convient de rechercher, dans notre gestion, entre la continuité et la fidélité à des principes essentiels et l'adaptation aux évolutions des marchés et des normes techniques. Au-delà des exigences de l'immédiat, cette rétrospective nous rappelle que l'horizon d'un placement immobilier est, par nature, de long terme et que la performance en la matière se bâtit dans la durée.*

*Ces quarante ans d'histoire de Fructipierre sont, aussi, le fruit de la confiance des associés et de leur patience lors des périodes plus difficiles. A cet égard, la nouvelle augmentation de capital lancée sur Fructipierre rencontre un véritable succès. Elle témoigne de l'attrait de ce support d'épargne.*

*S'agissant de l'actualité du trimestre, elle s'inscrit dans le droit fil des trimestres précédents. Sur le plan locatif, le contexte demeure difficile et les taux d'occupation financiers restent disputés. Sur le front de l'investissement, les capitaux sont investis progressivement conformément à la politique d'investissement traditionnelle de chacune de vos sociétés Fructipierre et Fructirégions. Enfin, dans le cadre de la stratégie d'arbitrage, des opérations de cessions significatives sont engagées pour bénéficier du contexte de marché. Elles devraient aboutir début 2016.*

*Compte tenu de ces éléments, les revenus versés au titre du 3<sup>ème</sup> acompte 2015 sont conformes aux prévisions initiales et ils ressortent à 5,50 € par part de pleine jouissance sur Fructipierre et à 2,60 € par part de pleine jouissance sur Fructirégions.*

## CONJONCTURE

### Marché de l'investissement

**Dynamique retrouvée après un démarrage poussif en début d'année**

- En Ile-de-France, le montant global des investissements en immobilier d'entreprise pour les neuf premiers mois de 2015 est estimé à 11,3 Md€, soit une légère baisse de 2 % par rapport à 2014 à la même période.
- Le marché a comblé le retard du début de l'année qui était de -38 % au premier semestre 2015 par rapport au premier semestre 2014.
- Le volume de capitaux cherchant à s'investir en immobilier est toujours très important. C'est l'inadéquation entre la demande des investisseurs, dont les investisseurs globaux et l'offre disponible à la vente qui avait freiné le marché en début d'année.
- Le spectre d'investissement des investisseurs s'élargit progressivement vers des actifs à plus forte valeur ajoutée ("Core+" et "Value Added").
- Les rendements obligataires longs restant bas, la prime de risque immobilière demeure attractive.

### Marché de bureaux

#### Ile-de-France

**Un contexte locatif favorable aux utilisateurs qui maintient le niveau de demande placée**

- La demande placée de bureaux en Ile-de-France (volume des transactions locatives et ventes à utilisateurs) s'élève à 1,5 millions de m<sup>2</sup> au cumul des neuf premiers mois de l'année, soit un repli de 6 % d'une année sur l'autre.
- Le marché intra-muros de Paris (QCA et autres arrondissements) continue d'afficher une hausse de l'activité locative (+12 % d'une année sur l'autre), alors qu'ailleurs les transactions sont toujours orientées à la baisse, de l'ordre de -12 % à -30 % selon les secteurs de marché considérés.

*Suite page suivante*

## CONJONCTURE suite

- L'offre immédiate en Ile-de-France retombe en dessous des 4 millions de m<sup>2</sup>, soit un taux de vacance de 7,4 %.
- Le secteur Ouest (Croissant Ouest et la Défense) affichent toujours les taux de vacance les plus élevés, entre 12 et 13 %.
- L'essentiel des mises en chantier est pré-commercialisé. De fait la production neuve disponible sur le marché d'ici la fin d'année et en 2016 va rester limitée.
- L'ajustement des loyers de signature se réalise via l'octroi de mesures d'accompagnement comprises, selon les secteurs considérés, entre 15 et 23 % de la valeur faciale.

### Régions

#### Lyon : un premier trimestre poussif

- Après une année 2014 plutôt productive sur le marché de la demande des bureaux lyonnais (avec 243 000 m<sup>2</sup> placés), le premier semestre 2015 ralentit la cadence avec seulement 74 000 m<sup>2</sup> commercialisés, soit une baisse de 31 % par rapport au premier semestre 2014.
- Des disparités sur l'offre disponible persistent selon les secteurs : le stock neuf est quasi inexistant sur le secteur du 6<sup>ème</sup> alors qu'il représente 68 % des disponibilités sur Vaise. Les entreprises se positionnent sur des produits futurs en l'absence de disponibilités immédiates ou adaptés d'où le niveau élevé des pré-commercialisations.

## Marché des commerces

### Développements prudents et sécurisés des enseignes

- Si certaines enseignes privilégient un développement rapide, de façon à accroître leurs résultats (H&M) ou prendre des parts de marché et atteindre une taille critique (Burger King), la plupart s'étendent toutefois de façon plus mesurée et sélective.
- Les sites n° 1 demeurent ainsi très prisés, avec de nouvelles ouvertures sur les meilleures artères de Paris et de la province.
- Les galeries commerciales des centres commerciaux dominants sont également recherchés (Forever 21 dans le Forum des Halles, Lego et Primark à La Part-Dieu, The Kooples aux 4 Temps).
- Les sites secondaires continuent à l'inverse de souffrir d'une désaffection persistante.
- La prudence et les exigences de rentabilité des enseignes pèsent aussi sur le développement des nouveaux ensembles commerciaux. Les reports devraient ainsi représenter une part non négligeable des projets annoncés en début d'année.
- Dans les parcs d'activités commerciales, les transferts d'enseignes vers des sites de nouvelle génération avec une meilleure zone de chalandise participent à la restructuration d'un nombre croissant de zones commerciales. En parallèle, les enseignes discount continuent leur forte expansion, notamment les enseignes de bazar et de déstockage.

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.**

**Parc de la Haute Borne • Rue de l'Harmonie  
Villeneuve d'Ascq (59650)**



## AUGMENTATION DE CAPITAL

Compte tenu de l'investissement des capitaux collectés dans le cadre de la dernière augmentation de capital et des opportunités offertes par le marché de l'immobilier d'entreprise, votre SCPI lance une nouvelle émission de parts.

Cette nouvelle augmentation de capital est ouverte à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2015 et jusqu'au 29 janvier 2016 sur la base d'un prix d'émission de 505 € prime d'émission incluse. Elle constitue, en fonction de votre situation personnelle, une

possibilité\* pour accroître votre participation dans Fructipierre en contrepartie d'un investissement de long terme et d'une prise de risque sur le capital.

Alors que la capitalisation de la SCPI Fructipierre se monte au 30 septembre 2015 à 743 308 976 euros\*\*, le montant de cette augmentation de capital a été limité à 69 999 565 euros (prime d'émission incluse)\*\*\* afin de préserver une politique sélective d'investissement, gage de la qualité du patrimoine. Elle porte sur l'émission de 138 613 parts.

## MARCHÉ SECONDAIRE

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2015, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 3 016 308 € (hors frais et hors gré à gré) contre 736 000 € (hors frais et hors gré à gré) sur la même période en 2014.

Fructipierre	
<b>Parts offertes en attente de cession au 30.09.2015<sup>(1)</sup></b>	<b>299</b>
Pourcentage de la capitalisation	0,02 %
Rappel au 30.06.2015	1 746
<b>Parts à l'achat<sup>(2)</sup></b>	<b>144</b>
Parts au 30.09.2015	1 601 959
Associés au 30.09.2015	11 607
Capital social statuaire au 30.09.2015 <sup>(3)</sup>	344 421 185 € <sup>(4)</sup>
Capitalisation au 30.09.2015 sur la base du prix d'exécution cédant	743 308 976 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2014	458,52 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2014	527,40 €

(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 322 154 495 € au 30.06.2015.

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 (€)
Juillet	1 547	460,00	501,40
Août	3 420	464,00	505,76
Septembre	1 547	464,00	505,76
<b>Total de parts échangées lors de confrontations</b>	<b>6 514</b>	<b>463,05</b>	<b>504,72</b>
<b>Cessions de gré à gré</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total 3<sup>ème</sup> trimestre 2015</b>	<b>6 514</b>	<b>463,05</b>	<b>504,72</b>

\* Avant éventuelle rétrocession de commissions.

Transactions réalisées entre le 1 <sup>er</sup> juillet et le 30 septembre 2015	
Nombre de parts cédées	6 514
dont lors des confrontations	6 514
Prix moyen unitaire frais inclus*	504,72 €
Prix moyen unitaire hors frais	463,05 €

\* Y compris les rétrocessions de commissions.

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Les chiffres clés au 30 septembre 2015

	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur hors droits en €
<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>151 044</b>	<b>678 872 729</b>
En pleine propriété	32	96 660	426 290 000
En copropriété	27	33 245	163 906 729
En indivision	6	21 139	88 676 000

Répartition du patrimoine immobilier en m <sup>2</sup>			
	Bureaux	Commerces	Total
Paris	39 086	5 074	44 160
Région parisienne	85 912	2 404	88 316
Province	18 568	0	18 568
<b>Total</b>	<b>143 566</b>	<b>7 478</b>	<b>151 044</b>

	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur hors droits en €
Paris	29	44 160	287 856 729
Région parisienne	31	88 316	339 565 000
Province	5	18 568	51 451 000

Répartition du patrimoine immobilier en % de la valeur			
	Bureaux	Commerces	Total
Paris	34,87	7,53	42,40
Région parisienne	48,12	1,90	50,02
Province	7,58	0,00	7,58
<b>Total</b>	<b>90,57</b>	<b>9,43</b>	<b>100,00</b>

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

\*\* Sur la base du prix d'exécution cédant.

\*\*\* Montant pouvant être relevé de 30 %.

## Les principaux locataires au 30 septembre 2015

Libellé	Pourcentage loyers facturés
COLAS	4,41 %
PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA	4,24 %
IFPASS	2,74 %
D.R.J.S.C.S. d'Ile-de-France	2,58 %
ARKENA	2,51 %

Libellé	Pourcentage loyers facturés
MAKHEIA GROUP	2,30 %
E.C. DEVELOPEMENT & HABITAT	2,24 %
GROUPE BUREAU VERITAS	2,21 %
GENERIX	2,16 %
TATA CONSULTANCY SERVICES	2,03 %
<b>Total 10 premiers locataires</b>	<b>27,42 %</b>

## Acquisitions

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

## Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été réalisé lors du troisième trimestre 2015. Toutefois, un portefeuille comportant plusieurs actifs de votre

SCPI a été mis en vente. Cette opération, sous réserve de sa bonne fin, devrait aboutir début 2016.

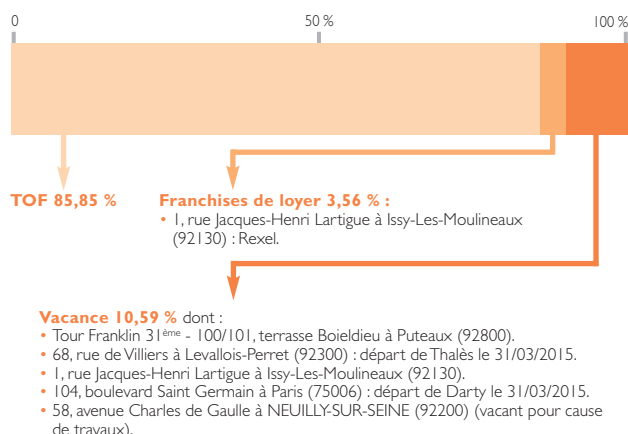
## Gestion du patrimoine immobilier locatif

	30 septembre 2015	30 juin 2015	Moyenne trimestrielle <sup>(1)</sup>
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(2)</sup>	85,85 %	87,32 %	87,21 %
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(3)</sup>	89,70 %	89,06 %	89,89 %

(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, en léger recul, s'établit au 30 septembre 2015 à 85,85 % contre 87,32 % au 30 juin 2015. A titre indicatif, le taux d'occupation financier en réintégrant les franchises est de 89,41%.

La stabilité du taux d'occupation physique, qui s'établit au 30 septembre à 89,70 %, s'explique notamment par une vacance ciblée sur quelques 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). Sur ces différents actifs, une politique active de commercialisation locative



a été engagée et elle devrait porter ses fruits au cours des prochains trimestres. Elle nécessite, toutefois, un délai compte tenu d'un marché locatif toujours morose.

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 m <sup>2</sup>
Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure Bât. D - 7, rue Parmentier à TOULOUSE (31000)	BUREAUX	FRANFINANCE LOCATION	01/07/2015	412
Central Parc 2 - 50/54, boulevard de l'Embouchure 7, rue Parmentier à TOULOUSE (31000)	PKS INTERNES	FRANFINANCE LOCATION	01/07/2015	0
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	BUREAUX	FICHER AMEPI	01/09/2015	337
103, boulevard Haussmann à PARIS (75008)	BUREAUX	CAPAGRO	01/07/2015	131
23, boulevard Jules Favre à LYON (69006)	BUREAUX	KEYS & PATHWAYS	15/09/2015	462
221, avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)	PARKINGS	OSICA	01/05/2015	0
<b>Total</b>				<b>1 342</b>



## Congés reçus ou résiliations intervenus au cours du trimestre

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Date de résiliation	Surface en m <sup>2</sup>
3/5, rue Vatismesnil à LEVALLOIS-PERRET (92300)	BUREAUX	HOPITAL AMERICAIN DE PARIS	01/03/2007	29/02/2016	994
Péri-Ouest - 52, rue J. Babinet à TOULOUSE (31000)	BUREAUX	NOVADYS	13/05/2011	12/05/2017	624
9, avenue de Friedland à PARIS (75008)	BUREAUX	PARIS CORPORATE FINANCE	01/03/2013	30/09/2015	119
9, avenue de Friedland à PARIS (75008)	BUREAUX	BALZAC REIM	01/06/2013	31/05/2016	114
20, rue de La Villette à LYON (69003)	BUREAUX	BORALEX OPERATIONS ET DEVELOPPEMENT SAS	18/01/2010	17/01/2016	325
69, rue Beaubourg à PARIS (75003)	BUREAUX	GENERIX	01/04/2007	31/03/2016	2 456
68, rue de Villiers à LEVALLOIS-PERRET (92300)	BUREAUX	SODILAC	15/02/2010	14/02/2016	518
<b>Total</b>					<b>5 151</b>

## Locaux vacants au 30 septembre 2015

Au 30 septembre 2015, 15 552 m<sup>2</sup> étaient disponibles dont principalement :

Immeubles	Nature	Surfaces vacantes en m <sup>2</sup>	Actifs inscrits au programme de cession
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	BUREAUX	1 600	
1, rue Jacques-Henri Lartigue à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	BUREAUX	1 632	
58, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)	BUREAUX	1 511	
23, boulevard Jules Favre à LYON (69006)	BUREAUX	890	
Tour Franklin 3 <sup>ème</sup> - 100/101, terrasse Boieldieu à PUTEAUX (92800)	BUREAUX	1 276	
2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération à SAINT-DENIS (93210)	BUREAUX	1 731	
68, rue de Villiers à LEVALLOIS-PERRET (92300)	BUREAUX	1 140	x
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	x
104, boulevard Saint Germain à PARIS (75006)	COMMERCES	934	
Le Véra - 30, rue Mozart à CLICHY (92110)	BUREAUX	800	x

## Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 0,53 % au 30/09/2015 contre 0,56 % au 30/06/2015. Aucun nouveau litige n'est apparu

sur ce trimestre. Les provisions constituées proviennent de la poursuite d'anciens contentieux.

## RÉSULTAT

Le montant du troisième acompte trimestriel, mis en paiement le 26 octobre 2015 a été arrêté à :

	Exercice 2015 3 <sup>ème</sup> acompte	Rappel exercice 2014 3 <sup>ème</sup> acompte	Revenu annuel exercice 2014	Revenu annuel prévisionnel 2015*
Revenus pour une part en pleine jouissance	5,50 €	6,00 €	24,00 € <sup>(1)</sup>	22,50 € <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, intégrant une distribution de plus-values.

(1) Dont 6 euros de distribution de plus-values.

(2) Dont 3 euros de distribution de plus-values versés en juillet 2015.

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

## Performances

Indicateurs de performances*		
Taux de rentabilité interne au 31/12/2014 (TRI) <sup>(1)</sup>	sur 5 ans sur 10 ans	7,65 % 9,37 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) <sup>(2)</sup>	sur 2014	4,81 %
dont quote-part de plus values dans la distribution 2014		25,00 %
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2014		0,00 %
Variation du prix moyen de la part <sup>(3)</sup>	sur 2014	0,62 %

\*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 compensant). 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, la moyenne pondérée du prix cédant de la dernière 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.

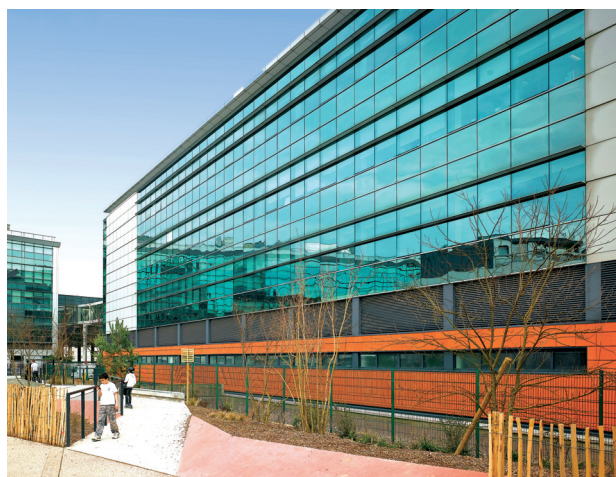
Informations requises par la réglementation	Mise à jour au 30/09/2015
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI
Type d'effet de levier	Crédit immobilier revolving
Source de l'effet de levier	Etablissements 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 30 septembre 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*	95,71 %

\* Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 0 € au 30 septembre 2015 sur un montant maximum de 50 millions d'euros).

1, rue Jacques-Henri Lartigue • Issy-les-Moulineaux (92)



47/49, rue des Fauvelles • Courbevoie (92)



## MARCHÉ SECONDAIRE

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2015, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 682 266 € (hors frais) contre 544 730 € (hors frais) sur la même période en 2014.

Fructirégions	
Parts offertes en attente de cession au 30.09.2015*	1 025
Pourcentage de la capitalisation	0,11 %
Rappel au 30.06.2015	196
Parts à l'achat**	0
Parts au 30.09.2015	914 549
Associés au 30.09.2015	4 793
Capital social statutoire au 30.09.2015***	139 925 997 €
Capitalisation au 30.09.2015 sur la base du prix d'exécution cédant	177 422 506 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2014	201,49 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2014	233,87 €

\* 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 juin 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 (€)
Juillet	1 342	196,00	213,64
Août	1 389	194,00	211,46
Septembre	772	194,00	211,46
<b>Total de parts échangées lors de confrontations</b>	<b>3 503</b>	<b>194,77</b>	<b>212,30</b>
<b>Cessions de gré à gré</b>	<b>0</b>		
<b>Total 3<sup>ème</sup> trimestre 2015</b>	<b>3 503</b>	<b>194,77</b>	<b>212,30</b>

\* Avant éventuelle rétrocession de commissions.

Transactions réalisées entre le 1 <sup>er</sup> juillet et le 30 septembre 2015	
Nombre de parts cédées	3 503
dont lors des confrontations	3 503
Prix moyen unitaire frais inclus*	212,30 €
Prix moyen unitaire hors frais	194,77 €

\* Avant éventuelle rétrocession de commissions.

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Les chiffres clés au 30 septembre 2015

	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur d'expertise hors droits en €
<b>Total</b>	<b>71</b>	<b>112 102</b>	<b>194 254 000</b>
En pleine propriété	50	83 101	133 387 000
En copropriété	18	23 376	41 338 000
En indivision	3	5 625	19 529 000

	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur d'expertise hors droits en €
Paris	0	0	0
Région parisienne	10	20 099	41 510 000
Province	61	92 003	152 744 000

Répartition du patrimoine immobilier en m <sup>2</sup>				
	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Total
Région parisienne	12 959	0	7 140	20 099
Province	77 822	5 615	8 566	92 003
<b>Total</b>	<b>90 781</b>	<b>5 615</b>	<b>15 706</b>	<b>112 102</b>

Répartition du patrimoine immobilier en pourcentage de la valeur					
	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Divers	Total
Strasbourg	5,92	-	-	-	5,92
Lille	8,47	1,21	-	-	9,68
Toulouse	12,12	-	0,28	-	12,40
Bordeaux	9,42	-	-	-	9,42
Rennes	0,92	2,88	-	0,15	3,95
Nantes	8,21	0,65	-	-	8,85
Lyon	17,30	-	2,69	-	20,00
Aix/Marseille	3,46	0,95	-	-	4,41
Région parisienne IDF	16,89	-	4,48	-	21,37
Autres localisations	4,00	-	-	-	4,00
<b>Total</b>	<b>86,70</b>	<b>5,69</b>	<b>7,46</b>	<b>0,15</b>	<b>100,00</b>

### Les principaux locataires au 30 septembre 2015

Libellé	Pourcentage loyers facturés
EIFPAGE	5,05 %
HUSQVARNA FRANCE	3,40 %
SNEF	3,29 %
PITCH PROMOTION	3,03 %
KAEFER WANNER	2,41 %
AUCHAN VAL D'EUROPE	2,32 %
AGENCE REGIONALE DE SANTE	2,20 %
S.I.R.C.A.	2,09 %
MUTUELLE GENERALE DE L'EDUCATION NATIONALE	2,09 %
BVA	2,03 %
<b>Total 10 premiers locataires</b>	<b>27,91 %</b>

## Acquisition

Dans le cadre de la stratégie d'investissement de la société et en emploi des capitaux disponibles, un investissement a été réalisé par votre SCPI au troisième trimestre 2015.

Localisation	Nature	Surface en m <sup>2</sup> + nombre parkings	Prix d'acquisition frais inclus en €	Nombre de locataires	Nom du locataire	Date d'achat
Parc de la Haute Borne Rue de l'Harmonie - Bât. D et E VILLENUEVE D'ASCQ (59650)	Bureaux	2 906 m <sup>2</sup> (1 453 m <sup>2</sup> chacun) + 103 places de parkings extérieurs	7 637 900 €	Bât. D : 1 Bât. E : 2	Bât D : ITGA Bât E : Vinci Energies et EON Energies	09/07/15

## Arbitrages

Votre SCPI a procédé à l'arbitrage suivant au cours du troisième trimestre 2015. Il s'inscrit dans le cadre de politique de recentrage

sur des actifs de taille importante détenus en pleine propriété.

Par ailleurs, la mise en vente d'un portefeuille d'actifs a été engagée. Elle devrait aboutir en 2016.

Localisation	Nature	Surface en m <sup>2</sup> + parkings	Date de la promesse	Date signature acte authentique	Valeur expertise à date en € HD	Montant vente en € HD	Ecart entre valeur expertise et montant vente en %
202 avenue de Colmar 1 <sup>er</sup> étage STRASBOURG (67000)	Bureaux	444 m <sup>2</sup> + 2 parkings	25/06/2015	07/09/2015	175 000 €	175 000 €	-

## Gestion du patrimoine immobilier locatif

	30 septembre 2015	30 juin 2015	Moyenne trimestrielle <sup>(1)</sup>
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(2)</sup>	90,08 %	91,02 %	89,46 %
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(3)</sup>	92,81 %	92,04 %	91,06 %

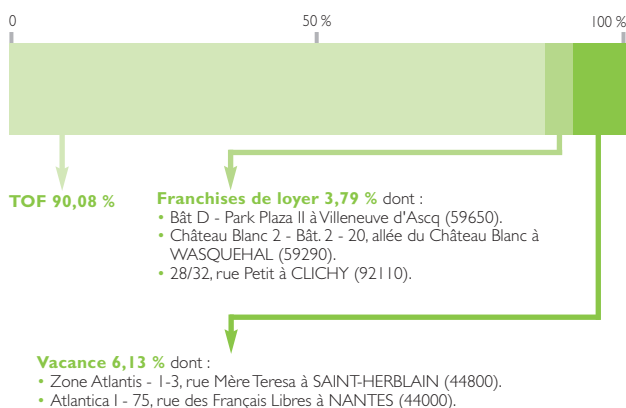
(1) Moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice.

(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 30 septembre 2015 à 90,08 % contre 91,02 % au 30 juin 2015. A titre indicatif le taux d'occupation financier retraité des franchises s'établit à 93,87 %. Il est à noter que le congé délivré par Eiffage sur l'actif d'Asnières, 163 Quai Dervaux, sera effectif au 01/10/2015 et impactera les taux d'occupation de fin d'année.

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. En particulier,



elle étudie l'ensemble des voies possibles s'agissant de l'actif d'Asnières pour limiter l'impact de sa vacance sur l'exploitation de Fructirégions.

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

## Congés reçus ou résiliations intervenus au cours du trimestre

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Date de résiliation	Surface en m <sup>2</sup>
20, rue de La Villette à LYON (69003)	BUREAUX	BORALEX OPERATIONS ET DEVELOPPEMENT SAS	18/01/2010	17/01/2016	217
12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	IDRAC	01/09/2014	31/08/2016	596
5 rue l'Hôtellerie à CARQUEFOU (44470)	BUREAUX	JOHNSON CONTROLS INDUSTRIES	01/03/2010	29/02/2016	1 201
2, rue Kerautret Botmel - Bât. C à RENNES (35000)	BUREAUX	ISP FUSION	01/01/2007	31/08/2015	129
1330 av Jean Guillebert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B10 à AIX-EN-PROVENCE (13090)	BUREAUX	SITA SUD	01/01/2004	31/12/2015	1 169
Espace Européen de l'Entreprise I, allée d'Helsinki à SCHILTIGHEIM (67300)	BUREAUX	J H Conseils	01/02/2008	31/01/2016	163
<b>Total</b>					<b>3 475</b>



## Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Surfaces en m <sup>2</sup>
Château Blanc 2 - Bât. 2 - 20, allée du Château Blanc à WASQUEHAL (59290)	BUREAUX	EGIS BATIMENTS NORD	01/07/2015	866
28/32, rue Petit à CLICHY (92110)	BUREAUX	HISI	01/07/2015	501
2, rue Kerautret Botmel - Bât. C à RENNES (35000)	BUREAUX	LOCATAIRE PERSONNE PHYSIQUE	01/09/2015	129
22, rue Nieuport à SURESNES (92150)	PARKINGS INTERNES	ELIQUANS	27/07/2015	0
Parc Cadera Sud - 5, avenue Apollo à MERIGNAC (33700)	BUREAUX	ECONOCOM SAS	01/07/2015	673
<b>Total</b>				<b>2 169</b>

## Locaux vacants au 30 septembre 2015

Au 30 septembre 2015, 8 059 m<sup>2</sup> étaient disponibles dont principalement :

Immeubles	Nature	Surfaces vacantes en m <sup>2</sup>	Actifs inscrits au programme de cession
Parc de la Roseraie - 16, traverse de Buzine Bât. B1 à MARSEILLE (13011)	BUREAUX	367	
Atlantica I - 75, rue des Français Libres à NANTES (44000)	BUREAUX	712	
1330 av Jean Guillebert de la Lauzière - Europarc de Pichaury Bât. B09 à AIX-EN-PROVENCE (13090)	BUREAUX	635	
Europarc - 11, avenue Léonard de Vinci à PESSAC (33600)	BUREAUX	618	x
Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance à STRASBOURG (67000)	BUREAUX	606	x
Z.A.C. du Canal - Campus D - 1, avenue de l'Europe à TOULOUSE (31000)	BUREAUX	600	x
Bât. E - Park Plaza II à Villeneuve d'Ascq (59650)	BUREAUX	371	
6, allée Pierre Gilles de Gennes à MERIGNAC (33700)	BUREAUX	399	
Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa à SAINT-HERBLAIN (44800)	BUREAUX	1 152	
2, rue Kerautret Botmel - Bât. C à RENNES (35000)	BUREAUX	389	x

## Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 0,14 % au 30/09/2015

contre 0,22 % au 30/06/2015. Aucune nouvelle provision n'a été constituée sur ce trimestre et le taux de provisionnement reste toujours relativement faible.

# RÉSULTAT

Le montant du troisième acompte trimestriel, mis en paiement le 26 octobre 2015 a été arrêté à :

	Exercice 2015 3 <sup>ème</sup> acompte	Rappel exercice 2014 3 <sup>ème</sup> acompte	Revenu annuel exercice 2014	Revenu annuel prévisionnel 2015*
Revenus pour une part en pleine jouissance	2,60 €	2,50 €	11,00 € <sup>(1)</sup>	10,00 €

\*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 1 euro de distribution de plus-values.

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

## Performances

Indicateurs de performances*		
Taux de rentabilité interne au 31/12/2014 (TRI) <sup>(1)</sup>	sur 5 ans	6,76 %
	sur 10 ans	5,99 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) <sup>(2)</sup>	sur 2014	5,30 %
dont quote-part de plus values dans la distribution 2014		9,09 %
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2014		0,00 %
Variation du prix moyen de la part <sup>(3)</sup>	sur 2014	- 1,21 %

\*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 compensant). 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, la moyenne pondérée du prix cédant de la dernière 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 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 30/09/2015
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 30/09/2015
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*	105,42 %
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*	112,31 %

\* 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 (171 € 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.namiaewurope.com](http://www.namiaewurope.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 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 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 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 171 euros TTC, par dossier cédant/cessionnaire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

### 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.namiaeweuropa.com](http://www.namiaeweuropa.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 2016, vous devez adresser à la société de gestion une attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2015.

### Conseils de surveillance

Le Conseil de Surveillance de Fructipierre s'est réuni le 23 septembre 2015. A cette occasion, les membres du Conseil ont visité les actifs situés rue de Monceau et avenue de Villiers à Paris.

Le Conseil de Surveillance de Fructirégions se réunira le 18 novembre 2015 à Lille.

### 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 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@namiaeweuropa.com](mailto:infoscp@namiaeweuropa.com)

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

### Contacts

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

**Responsable de l'information**

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

Résultats du 3<sup>ème</sup> trimestre 2015. Diffusion 4<sup>ème</sup> trimestre 2015.

#### SCPI Fructipierre

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 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).