

FRUCTIPIERRE FRUCTIRÉGIONS

BULLETIN TRIMESTRIEL • 4^{ÈME} TRIMESTRE 2014

N° 04 • 2014

L'exploitation des SCPI Fructipierre et Fructirégions demeure impactée par une conjoncture économique toujours difficile et ses conséquences sur le marché locatif.

En dépit de cet environnement conjoncturel difficile, les taux d'occupation physiques et financiers s'améliorent, avec au 31/12/2014, un taux d'occupation financier de 86,85 % sur Fructipierre et de 89,36 % sur Fructirégions.

Dans ce contexte, compte tenu des travaux réalisés pour permettre la relocation des locaux vacants et des mesures d'accompagnement consenties au profit des locataires, les résultats comptables de vos SCPI Fructipierre et Fructirégions sont en recul. Cependant, compte tenu des réserves constituées dans le passé, les revenus distribués y compris distribution de plus-values sont conformes aux prévisionnels avec 24 € par part de pleine jouissance sur Fructipierre et 11 € sur Fructirégions.

Pour 2015, les revenus prévisionnels sont fixés à 22,50 € pour Fructipierre et 10 € pour Fructirégions pour une part de pleine jouissance.

Au cours de l'exercice 2014, votre société de gestion a poursuivi sa stratégie d'amélioration et d'adaptation des patrimoines ; d'une part par le biais d'acquisitions d'actifs portant sur des immeubles de bureaux détenus en pleine propriété et des surfaces de commerces destinées à conforter la diversification des patrimoines sur cette classe d'actifs ; d'autre part par la poursuite des opérations d'arbitrage permettant de valoriser au mieux les actifs comme illustré avec l'actif de Suresnes, sis rue Salomon de Rothschild, dont la vente a dégagé une plus-value particulièrement significative. Nous travaillons sur une opération de même nature sur Fructirégions.

Ces différents éléments expliquent le succès de la dernière augmentation de capital sur Fructipierre avec près de 85 M€ de capitaux collectés. Ils nous conduiront à relancer de façon maîtrisée la collecte sur Fructirégions.

MARCHE DE L'INVESTISSEMENT

Des volumes d'investissement en forte hausse

Les volumes d'investissement en France en immobilier d'entreprise banalisé enregistrent une progression annuelle de près de 60 % en 2014 par rapport à 2013, en cumulant pratiquement 24 milliards d'euros.

La traditionnelle accélération d'activité de fin d'année et une demande demeurant soutenue dans un contexte très concurrentiel ont permis de dépasser le cap des 20 milliards d'euros investis, ce qui ne s'était produit que pendant la période 2006-2007 en France, en contraste avec 2009, au plus fort de la crise, où les volumes avaient plafonné à 8 milliards d'euros sur un an.

Le marché français reste incontournable pour les investisseurs

L'environnement de taux bas extrêmement propice et le retour des financements profitent à la France qui reste un marché de destination pour les capitaux cherchant à investir dans l'immobilier en Europe.

Le contexte économique reste moins favorable en France par rapport aux deux autres grands marchés européens de Grande-Bretagne et d'Allemagne. Les investisseurs ont néanmoins considéré que le marché français continuait de bénéficier de fondamentaux sains, notamment avec des valeurs vénales restant, dans leur ensemble, maîtrisées, à quelques exceptions parisiennes près. D'autres stratégies d'investissement semblent également tabler sur un potentiel de croissance des valeurs locatives à moyen terme après une période de correction marquée des loyers ces trois dernières années.

Les grandes transactions et les ventes de portefeuille ont animé le marché

L'offre d'investissement a été soutenue par les arbitrages de grande envergure, notamment, de la part de foncières françaises et de fonds d'investissement étrangers. De fait, les très grandes transactions (plus de 200 millions d'euros unitaires) et les ventes de portefeuille ont joué un rôle prépondérant dans la performance de l'investissement en 2014.

Les investissements en locaux de commerce (centres commerciaux, pieds d'immeuble, commerces de périphérie), en particulier, ont connu un niveau record avec près de 8 milliards d'euros investis.

Suite page suivante



CONJONCTURE suite couverture

Perspectives d'activité soutenue à l'investissement en 2015

Compte tenu de la demande très forte, avec des capitaux importants cherchant à se placer en immobilier et une arrivée constante de nouveaux investisseurs, les volumes d'investissement en France devraient connaître un niveau élevé en 2015.

En corollaire de cette appétence pour les actifs immobiliers, la compression des taux de rendement devrait se poursuivre, voire se généraliser, sur les produits de qualité et sécurisés.

MARCHE DE BUREAUX

Ile de France

Recentrage sur les pôles établis

Avec environ 2,1 millions de m² de bureaux loués ou vendus à utilisateur en 2014, la demande placée en bureaux en Ile-de-France est en hausse de 13 % par rapport à 2013. Le rebond est donc marqué par rapport à 2013 mais le niveau reste inférieur à la moyenne historique (environ 2,2 millions de m² annuels depuis 10 ans).

Les pôles tertiaires établis comme le Quartier Central des Affaires (QCA) ou La Défense ont le mieux performé en termes de demande placée.

Efforts économiques des bailleurs

Les loyers faciaux sont restés globalement stables. Par contre les valeurs économiques se sont ajustées à la baisse via l'octroi de gestes commerciaux sous la forme de franchises de loyer, de mise à disposition des locaux ou de participation aux travaux. Ces gestes commerciaux ont atteint un point haut en 2014 et sont logiquement plus élevés dans les zones périphériques, où l'offre est plus abondante tandis que dans Paris, où la vacance est plus faible, l'ajustement des loyers y est relativement plus modéré.

L'offre de qualité se raréfie

Le stock immédiat de bureaux disponibles à la commercialisation est en hausse sur 1 an : les libérations ont alimenté l'offre en surfaces de seconde main, tandis que la part des surfaces neuves / restructurées recule. Sur l'Ile-de-France, le taux s'établit à environ 7,5 % du parc existant mais varie dans une fourchette très large entre les différents marchés.

Le potentiel de mises en chantier est important mais la plupart des promoteurs conditionnent le lancement des travaux à une pré-commercialisation, même partielle. L'aversion au risque reste élevée et contraint les lancements "en blanc".

Ainsi, la lecture du marché des utilisateurs de bureaux laisse un sentiment plus mitigé que pour le marché de l'investissement.

La rationalisation des implantations et la recherche d'économies sont restées les principales motivations de déménagement, dans un contexte où les moteurs de croissance (activité des entreprises, marché de l'emploi) restent pour le moment en berne. D'autre part, les renégociations de baux et l'allongement des délais de prises de décision devraient continuer à être de mise.

Régions

Stabilité du marché régional

D'une manière générale, les marchés provinciaux voient leur activité progresser de 6 %, avec 505 000 m² de demande placée pendant

le premier semestre 2014, soit une progression plus modérée qu'en Ile-de-France.

Le processus, entamé depuis plusieurs années, de rationalisation de l'immobilier des organismes publics et parapublics continue d'alimenter la demande. Néanmoins, à mesure que les projets se concrétisent, cette source de demande devrait logiquement se tarir.

Au premier semestre 2014, la demande placée est en recul de 29 % à Lyon, avec environ 110 000 m² commercialisés. Dans le même temps, Toulouse, Bordeaux et Marseille, ont enregistré des hausses d'activité comprises entre 60 % et 73 % en un an. Une progression à relativiser par une faible activité en 2013, notamment à Marseille et à Toulouse, comparé à un marché lyonnais très actif la même année.

Après une inflexion en 2013, les valeurs locatives sont, dans l'ensemble, orientées à la hausse sur le marché des bureaux en régions.

L'appétit des utilisateurs pour les surfaces les plus récentes prévient toute pression à la baisse sur les valeurs locatives de ce type de produits.

Le m² de bureau de première main s'est négocié en moyenne autour de 163 €/an dans les régions françaises.

Les deux grandes métropoles régionales, Lyon et Marseille se démarquent, avec des valeurs prime positionnées à 270 €/m²/an sur les secteurs de la Part-Dieu et d'Euromed, conséquence de l'arrivée d'immeubles neufs de grande hauteur, produits nouveaux sur ces marchés.

MARCHE DES COMMERCES

Pieds d'immeuble

Polarisation entre les artères principales et secondaires

- Les enseignes haut de gamme continuent leur chasse aux meilleurs emplacements, ce qui maintient les valeurs locatives à des niveaux élevés sur les artères n°1 de Paris : sur les Champs-Élysées où la différenciation côté pair et impair s'amenuise, avenue Montaigne, rue François 1^{er} et rue de la Paix par exemple.

- Les artères n°1 de certains quartiers jadis en perte de vitesse retrouvent ainsi du dynamisme, comme par exemple sur l'avenue de l'Opéra ou dans le Marais, rue Vieille-du-Temple, rue des Franc-Bourgeois ou rue des Rosiers.

- Cependant, le marché parisien s'en polarise davantage avec les artères n°1 bis ou n°2 qui semblent souffrir d'une baisse d'activité et d'une hausse de la vacance, notamment dans des quartiers populaires, comme à Belleville.

- Sur Lyon, le marché des pieds d'immeuble semble en retrait en 2014, avec des valeurs locatives qui ne progressent pas. Les signatures sur la rue Edouard Herriot se sont faites à des valeurs locatives pondérées entre 1100 et 1500 €/m² alors qu'en 2013 la barre des 2000 €/m² avait été franchie sur la même rue.

- A Marseille, les commerces de centre-ville à majorité indépendants vont devoir faire face à la concurrence des Terrasses du Port, inauguré en mai 2014.

- Le Vieux Lille reste actif avec plusieurs inaugurations de boutiques en 2014 à des valeurs entre 1300 €/m² et 1600 €/m²

- Les grands travaux entrepris à Toulouse, notamment la piétonisation autour du Capitole semblent porter leurs fruits avec une augmentation de la fréquentation du centre-ville et les valeurs locatives s'en ressentent.

Source AEW Europe Research and Strategy.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

COLLECTE DE CAPITAUX

Nous vous rappelons que la SCPI Fructipierre a lancé une augmentation de capital le 18 août 2014 jusqu'au 27 février 2015, sauf clôture anticipée. Cette opération portait sur la collecte de 64 999 956 € prime d'émission incluse soit 130 522 parts au prix unitaire de 498 €. Conformément aux conditions de cette opération telles que détaillées dans la note d'information, la Société de Gestion de la SCPI Fructipierre a décidé de relever le plafond de cette opération de 28 062 230 € de nominal (soit 64 999 956 € prime d'émission incluse) à 36 480 770 € de nominal (soit 84 499 644 € prime d'émission incluse).

Il a été ainsi procédé à l'émission de 169 678 parts de 215 euros de nominal au prix de 498 euros par part, soit avec une prime d'émission de 283 euros par parts. Les autres conditions de l'opération restaient inchangées.

A la date du 31 décembre 2014, cette opération a été clôturée par anticipation pour un montant total collecté, prime d'émission incluse, de 84 499 644 euros.

A l'issue de cette opération le capital social est fixé à 322 154 495 euros. Il est divisé en 1 498 393 parts de 215 euros chacune. Le succès de cette augmentation de capital témoigne de l'intérêt des épargnants pour Fructipierre.

MARCHE SECONDAIRE

Au 4^{ème} trimestre 2014, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 2 488 140,00 € (hors frais) contre 1 556 804,04 € (hors frais) sur la même période en 2013.

| Fructipierre | |
|---|------------------|
| Parts offertes en attente de cession au 31.12.2014* | 2 251 |
| dont depuis moins de 6 mois | 1 972 |
| Pourcentage de la capitalisation | 0,15 % |
| Rappel au 30.09.2014 | 3 230 |
| Parts à l'achat** | 1 145 |
| Parts au 31.12.2014 | 1 498 393 |
| Associés au 31.12.2014 | 11 666 |
| Capital social statutoire au 31.12.2014*** | 322 154 495,00 € |
| Capitalisation au 31.12.2014 sur la base du prix d'exécution cédant | 689 260 780,00 € |
| Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2014 | 458,52 € |
| Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2014 | 527,40 € |

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

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

*** Montant du capital mis à jour au 31/12/2014 suite aux souscriptions reçues dans le cadre de l'augmentation de capital clôturée.

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

| | Nombre de parts échangées | Prix d'exécution hors frais (€) | Prix net acquéreur* frais inclus (€) |
|---|---------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Confrontation | | | |
| Octobre | 704 | 460,00 | 501,40 |
| Novembre | 742 | 460,00 | 501,40 |
| Décembre | 3 963 | 460,00 | 501,40 |
| Total | 5 409 | 460,00 | 501,40 |
| Total cessions de gré à gré | 0 | 0 | 0 |
| Total 4^{ème} trimestre 2014 | 5 409 | 460,00 | 501,40 |

| Transactions réalisées entre le 1 ^{er} janvier et le 31 décembre 2014 | |
|--|----------|
| 4^{ème} trimestre | |
| Nombre de parts cédées | 5 409 |
| dont lors des confrontations | 5 409 |
| Prix moyen unitaire frais inclus* | 501,40 € |
| Prix moyen unitaire hors frais | 460,00 € |
| 2014 | |
| Nombre de parts cédées | 12 815 |
| dont lors des confrontations | 12 712 |
| Prix moyen unitaire frais inclus* | 510,30 € |
| Prix moyen unitaire hors frais | 468,29 € |

* Avant éventuelle rétrocession de commissions.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Les chiffres clés au 31 décembre 2014

| | Nombre | Surface | Valeur d'expertise HD |
|------------------------------|--------|------------------------|-----------------------|
| Patrimoine en m ² | | 140 269 m ² | 634 572 729 € |
| En pleine propriété | 30 | 85 928 m ² | 381 990 000 € |
| En copropriété | 27 | 33 202 m ² | 163 906 729 € |
| En indivision | 6 | 21 139 m ² | 88 676 000 € |

| | Nombre | Surface | Valeur d'expertise HD |
|----------------------|--------|-----------------------|-----------------------|
| Nombre d'immeubles | 63 | | |
| A Paris | 29 | 44 117 m ² | 287 856 729 € |
| En région parisienne | 29 | 77 584 m ² | 295 265 000 € |
| En province | 5 | 18 568 m ² | 51 451 000 € |

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN M²

| | Bureaux | Commerces | Total |
|-------------------|----------------|--------------|----------------|
| Paris | 39 043 | 5 074 | 44 117 |
| Région parisienne | 75 180 | 2 404 | 77 584 |
| Province | 18 568 | 0 | 18 568 |
| Total | 132 791 | 7 478 | 140 269 |

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR D'EXPERTISE

| | Bureaux | Commerces | Total |
|-------------------|--------------|--------------|------------|
| Paris | 37,31 | 8,06 | 45,36 |
| Région parisienne | 44,50 | 2,03 | 46,53 |
| Province | 8,11 | 0,00 | 8,11 |
| Total | 89,91 | 10,09 | 100 |

Les principaux locataires au 31 décembre 2014

| Libellé | Pourcentage loyers facturés |
|--------------------------------|-----------------------------|
| Peugeot Citroën Automobiles SA | 4,30 % |
| Ifpass | 2,76 % |
| Colas | 4,48 % |
| D.R.J.S.C.S. d'Ile-de-France | 2,59 % |
| Bureau Francis Lefebvre | 2,57 % |

| Libellé | Pourcentage loyers facturés |
|------------------------------|-----------------------------|
| Cognacq-Jay Image | 2,56 % |
| Makheia Group | 2,32 % |
| E.C. Développement & Habitat | 2,26 % |
| Generix | 2,18 % |
| Tata Consultancy Services | 2,06 % |

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 quatrième trimestre 2014.

| Localisation | Nature | Surface en m ² + nombre parkings | Prix d'acquisition frais inclus | Nombre de locataires | Noms des locataires | Date d'achat |
|--|------------------------|---|------------------------------------|-------------------------|--|-----------------|
| 4 bis rue des Bourets 92 Suresnes (indivision avec la SCPI Laffitte Pierre 50 %) | Galerie commerciale | 5 130 m ² SDP 65 places de parkings au 2 ^{ème} sous-sol | 13 775 500 € | 16 | Monoprix - Au Bureaux - Nocibé - Naturalia - Camaieu - Okaidi - Boul'optique - Les Fromentiers - Subway - Aqualogia - Nomégo - Saint Algue - Hypnotic - CPH - Photomaton - Banimmo | 13/10/2014 |

SDP : surface de plancher.

Arbitrages

Au cours du quatrième trimestre 2014, la cession de l'actif sis rue Salomon de Rothschild à Suresnes a clos l'opération initiée en 2012. Cet actif, acheté en 1988 et loué à Atos Infogerance a été cédé dans le cadre d'une reconversion foncière à Cogedim-Altarea.

L'arbitrage a permis à votre SCPI de réaliser une plus-value significative de 10,895 M€ par rapport au coût d'acquisition de 11,071 M€.

| Localisation | Nature | Surface en m ² + parkings | Date promesse | Date signature acte authentique | Valeur expertise au 31/12/2013 en € HD | Montant vente en € HD | Ecart entre montant vente et valeur expertise en % |
|---|-------------------------------|---|------------------|------------------------------------|---|-----------------------------|---|
| 1, rue Salomon de Rothschild 92 Suresnes | Locaux activité et bureaux | 4 910 m ² + 74 parkings | 14/04/2014 | 14/11/2014 | 16 010 000 € | 22 600 000 € | 41 % |

Compte tenu des cessions réalisées au cours de l'exercice et des plus-values dégagées, la SCPI Fructipierre été amenée à acquitter pour le compte des associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu la plus-value fiscale correspondante.

Compte tenu de ces éléments, pour les associés présents sur l'ensemble de l'exercice 2014, résidant en France et relevant du régime de l'impôt sur le revenu, l'impôt sur les plus-values, acquitté pour leur compte, représente 0,3655 € par part au 31/12/2014.

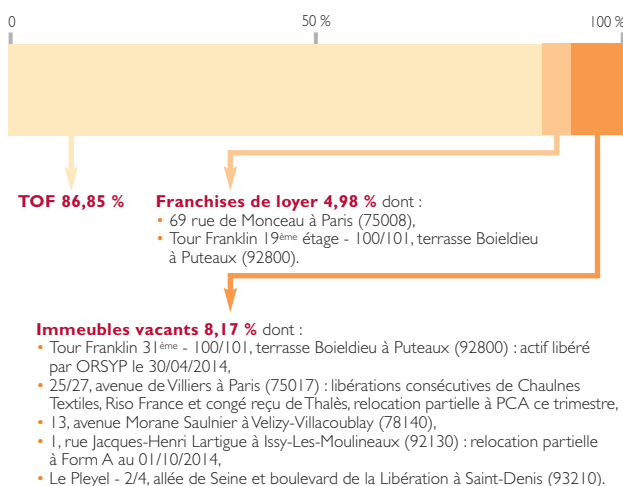
Gestion du patrimoine immobilier locatif

| | 31 décembre 2014 | 30 septembre 2014 | Moyenne trimestrielle ⁽¹⁾ |
|---|---------------------|----------------------|---|
| Taux d'occupation financier (TOF) ⁽²⁾ | 86,85 % | 82,90 % | 84,78 % |
| Taux d'occupation physique (TOP) ⁽³⁾ | 89,94 % | 87,14 % | 88,63 % |

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

(2) Le TOF se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

(3) Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.



Le taux d'occupation financier s'établit au 31 décembre 2014 à 86,85 % contre 82,90 % au 30 septembre 2014.

Outre la cession de l'actif de la rue de Salomon de Rothschild, nous notons plus particulièrement :

- l'arrivée à terme de périodes de franchises consenties relatives aux baux conclus avec Sodie (avenue de Clichy à Paris), Tata Consultancy (Tour Franklin à la Défense), Rexel (Issy-les-Moulineaux) et SNCF (Le Vox à St Denis),

- la réduction de surface du locataire Sofregaz (-1.259 m²) dans l'immeuble Etoile Pleyel à St Denis,

- l'extension, dans le même immeuble, de Panoronet (+127 m²) par prise à bail 6 ans fermes et franchise de 3 mois (2.361 m² au total),

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

| Localisation immeubles | Nature | Locataires | Date d'effet du bail | Surfaces en m ² |
|---|-----------|--------------------------------|----------------------|----------------------------|
| Le Quintet - 12, rue d'Anjou - 77/83, avenue Edouard Vaillant à Boulogne-Billancourt (92100) | Bureaux | UbeeQo | 15/12/2014 | 521,00 |
| Central Parc I - 50/54, boulevard de L'Embouchure Bât. D - 7, rue Parmentier à Toulouse (31000) | Bureaux | Clevacances France | 01/10/2014 | 181,00 |
| 68, rue de Villiers à Levallois-Perret (92300) | Bureaux | Peugeot Citroën Automobiles Sa | 01/10/2014 | 1 038,02 |
| 9, Avenue de Friedland à Paris (75008) | Bureaux | M Prime Energy | 01/10/2014 | 163,00 |
| 20, rue de La Villette à Lyon (69003) | Bureaux | Phone Marketing Rhone Alpes | 01/10/2014 | 254,62 |
| | Bureaux | Vision Future | 18/10/2014 | 238,07 |
| | Bureaux | Cbre Agency | 31/12/2014 | 211,00 |
| 1, rue Jacques-Henri Lartigue à Issy-Les-Moulineaux (92130) | Bureaux | Form A | 01/10/2014 | 518,00 |
| 17, rue de Bourgogne à Paris (75007) | Commerces | Chic Food Shop | 23/10/2014 | 117,00 |
| 2/4, allée de Seine et Boulevard de la Libération à Saint-Denis (93210) | Bureaux | Sofregaz Sas | 01/10/2014 | 2 762,83 |
| | Bureaux | Panoronet | 01/12/2014 | 2 361,32 |
| Total | | | | 8 365,86 |

Congés reçus ou résiliations intervenus au cours du trimestre

| Localisation immeubles | Nature | Locataires | Date d'effet du bail | Date de résiliation | Surface en m ² |
|--|---------|--------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------------|
| 66, avenue du Maine à Paris (75014) | Bureaux | CNP Assurances | 01/02/2009 | 31/01/2016 | 552,00 |
| Le Quintet - 12, rue d'Anjou 77/83, avenue Edouard Vaillant à Boulogne-Billancourt (92100) | Bureaux | Format | 01/04/2000 | 30/06/2015 | 436,00 |
| 58, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-Sur-Seine (92200) | Bureaux | Bureau Francis Lefebvre | 01/10/2008 | 31/03/2015 | 2 022,00 |
| 68, rue de Villiers à Levallois-Perret (92300) | Bureaux | Peugeot Citroën Automobiles SA | 01/10/2014 | 30/09/2016 | 1 038,02 |
| Total | | | | | 4 048,02 |

Locaux vacants au 31 décembre 2014

Au 31 décembre 2014, 14 189 m² étaient disponibles dont principalement :

| Localisation immeubles | Nature | Surfaces vacantes en m ² |
|--|---------|-------------------------------------|
| 13, AVENUE MORANE SAULNIER À VELIZY-VILLACOUBLAY (78140) | Bureaux | 2 629 |
| 1, RUE JACQUES-HENRI LARTIGUE À ISSY-LES-MOULINEAUX (92130) | Bureaux | 1 632 |
| 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 | 1 201 |
| BUREAUX DE LA COLLINE - BÂT. D (1 ^{er} ET 2 ^{ème}) - 4/6, RUE D'ORLÉANS À SAINT-CLOUD (92210) | Bureaux | 988 |
| 23, BOULEVARD JULES FAVRE À LYON (69006) | Bureaux | 890 |
| LEVÉGA - 30, RUE MOZART À CLICHY (92110) | Bureaux | 800 |
| 88, BOULEVARD DE LA VILLETTE À PARIS (75019) | Bureaux | 773 |
| 22, QUAI GALLIENI À SURESNES (92150) | Bureaux | 762 |
| 68, RUE DEVILLIERS À LEVALLOIS-PERRET (92300) | Bureaux | 680 |

Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 0,89 % au 31/12/2014 contre 0,76 % au 30/09/2014.

Ces provisions concernent 6 dossiers dont 3 nouveaux sur ce trimestre représentant 107 K€.

RESULTAT

Le résultat comptable de Fructipierre s'établit à 19,70 € par part, contre 21,13 € par part pour la même période de l'exercice

précédent. Ce recul est directement lié à la conjoncture économique générale et à son impact sur l'exploitation de votre SCPI.

| Jouissance | Revenus 2014 ^{(1) (2)} | Acomptes ^{(1) (2)} | Solde à distribuer | Prévisionnel 2015 ^{(3) (4)} |
|--|---------------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Pour 1 part en pleine propriété sur l'année 2014 | 24 € | 17,50 € | 6,50 € | 22,50 € |

(1) Dont 6 euros de distribution de plus values de capital

(2) hors distribution de plus values complémentaire de 0,0103 €/ par part au titre des plus values sur cessions d'immeubles en 2013.

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

(4) Dont distribution de plus values de capital.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le solde 2014 est mis en paiement vers le 5 février 2015.

Nous vous rappelons par ailleurs que, pour les parts souscrites en augmentation de capital, un différé de jouissance est appliqué dans les conditions prévues dans la note d'information et rappelées au verso du bulletin de souscription. Ce différé est le suivant :

les parts souscrites porteront jouissance au 1^{er} jour du quatrième mois suivant celui de la souscription.

| | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Parts souscrites en août 2014 : | 1 ^{er} décembre 2014 |
| septembre 2014 : | 1 ^{er} janvier 2015 |
| octobre 2014 : | 1 ^{er} février 2015 |
| novembre 2014 : | 1 ^{er} mars 2015 |
| décembre 2014 : | 1 ^{er} avril 2015. |

Performances

| Indicateurs de performances* | | |
|--|-------------------------|------------------|
| Taux de rentabilité interne au 31/12/2014 (TRI) ⁽¹⁾ | sur 5 ans sur 10 ans | 7,61 % 9,53 % |
| Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) ⁽²⁾ | 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 ⁽³⁾ | sur 2014 | 0,62 % |

*Source NAMI-AEW Europe au 31/12/2014.

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, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie, le dernier prix cédant au terme de la période.

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

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

Quote-part des produits financiers

soumis au prelevement libératoire ou aux prélèvements sociaux

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers s'établit à : **pour une part, 0,00097 €**. 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.

| Informations requises par la réglementation | Mise à jour au 31/12/2014 |
|---|--|
| Circonstances du recours à l'effet de levier | Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI |
| Type d'effet de levier | Crédit immobilier revolving |
| Source de l'effet de levier | Etablissements bancaires |
| Risques associés à l'effet de levier | Voir "Avertissement - Facteurs de risques" en page 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 31/12/2014 |
| Montant total du levier | 50 M€ |
| Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012* | 100 % |
| Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012* | 95,53 % |

* Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 0 € au 31/12/2014 sur un montant maximum de 50 millions d'euros).

MARCHE DES PARTS

Marché secondaire

Au 4^{ème} trimestre 2014, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 2 659 419 € (hors frais) contre 1 001 091 € (hors frais) sur la même période en 2013.

| Fructirégions | |
|--|------------------|
| Parts offertes en attente de cession au 31.12.2014 ⁽¹⁾ | 1 269 |
| Pourcentage de la capitalisation | 0,14 % |
| Rappel au 30.09.2014 | 10 731 |
| Parts à l'achat ⁽²⁾ | 4 933 |
| Parts au 31.12.2014 | 914 549 |
| Associés au 31.12.2014 | 4 844 |
| Capital social statuaire au 31.12.2014 ⁽³⁾ | 139 925 997,00 € |
| Capitalisation au 31.12.2014 sur la base du prix d'exécution cédant | 172 849 761,00 € |
| Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2014 | 201,49 € |
| Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2014 | 233,87 € |

(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) Sans changement par rapport au 30.09.2014.

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

| | Nombre de parts échangées | Prix d'exécution hors frais (€) | Prix net acquéreur* frais inclus (€) |
|--|---------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Confrontation | | | |
| Octobre | 783 | 189,00 | 206,01 |
| Novembre | 1772 | 189,00 | 206,01 |
| Décembre | 11516 | 189,00 | 206,01 |
| Total | 14 071 | 189,00 | 206,01 |
| Cession de gré à gré | 0 | 0 | 0 |
| Total 4^{ème} trimestre | 14 071 | 189,00 | 206,01 |

Transactions réalisées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2014

| | |
|-----------------------------------|----------|
| 4^{ème} trimestre | |
| Nombre de parts cédées | 14 071 |
| dont lors des confrontations | 14 071 |
| Prix moyen unitaire frais inclus* | 206,01 € |
| Prix moyen unitaire hors frais | 189,00 € |
| 2014 | |
| Nombre de parts cédées | 25 322 |
| dont lors des confrontations | 25 322 |
| Prix moyen unitaire frais inclus* | 207,58 € |
| Prix moyen unitaire hors frais | 190,44 € |

* Avant éventuelle rétrocession de commissions.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Les chiffres clés au 31 décembre 2014

| | Nombre | Surface | Valeur d'expertise HD |
|---------------------|--------|------------|-----------------------|
| Patrimoine en m² | | 111 050 m² | 189 754 000 € |
| En pleine propriété | 49 | 81 863 m² | 128 712 000 € |
| En copropriété | 18 | 23 562 m² | 41 513 000 € |
| En indivision | 3 | 5 625 m² | 19 529 000 € |

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN M²

| | Bureaux | Locaux commerciaux | Locaux d'activité | Total |
|-------------------|---------------|--------------------|-------------------|----------------|
| Région parisienne | 12 959 | 0 | 7 140 | 20 099 |
| Province | 76 777 | 5 608 | 8 566 | 90 951 |
| Total | 89 736 | 5 608 | 15 706 | 111 050 |

Les principaux locataires au 31 décembre 2014

| Libellé | Pourcentage loyers facturés |
|---------------------------|-----------------------------|
| Eiffage | 5,16 % |
| Husqvarna France | 3,44 % |
| Snef | 3,33 % |
| Asy SA | 3,01 % |
| Kaefer Wanner | 2,44 % |
| S.I.R.C.A. | 2,43 % |
| Auchan Val d'Europe | 2,36 % |
| Agence Régionale de Santé | 2,23 % |
| Bva | 2,06 % |
| Sage | 2,05 % |

| | Nombre | Surface | Valeur d'expertise HD |
|----------------------|--------|-----------|-----------------------|
| Nombre d'immeubles | 70 | | |
| A Paris | 0 | 0 m² | 0 € |
| En région parisienne | 10 | 20 099 m² | 41 510 000 € |
| En province | 60 | 90 951 m² | 148 244 000 € |

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN POURCENTAGE DE LA VALEUR

| | Bureaux | Locaux commerciaux | Locaux d'activité | Divers | Total |
|-----------------------|--------------|--------------------|-------------------|-------------|---------------|
| Strasbourg | 6,15 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6,15 |
| Lille | 5,37 | 1,24 | 0,00 | 0,00 | 6,61 |
| Toulouse | 12,41 | 0,00 | 0,29 | 0,00 | 12,70 |
| Bordeaux | 9,64 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9,64 |
| Rennes | 0,94 | 2,95 | 0,00 | 0,15 | 4,04 |
| Nantes | 8,40 | 0,66 | 0,00 | 0,00 | 9,06 |
| Lyon | 18,55 | 0,00 | 2,76 | 0,00 | 21,30 |
| Aix/Marseille | 3,55 | 0,97 | 0,00 | 0,00 | 4,52 |
| Région parisienne IDF | 17,29 | 0,00 | 4,59 | 0,00 | 21,88 |
| Autres localisations | 4,09 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4,09 |
| Total | 86,39 | 5,83 | 7,64 | 0,15 | 100,00 |

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 quatrième trimestre 2014.

| Localisation | Nature | Surface en m ² + nombre parkings | Prix d'acquisition frais inclus | Nombre de locataires | Noms des locataires | Date d'achat |
|--|---------|--|------------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------|
| Parc des Barbaniers 9-11 allée des Pierres Mayettes Gennevilliers (92) | Bureaux | 3 407 m ² + 50 parkings en sous-sol et 68 parkings extérieurs | 8 094 300 € | 1 | Husqvarna France | 07/10/2014 |

Arbitrages

| Localisation | Nature | Surface en m ² + parkings | Date promesse | Date signature acte authentique | Valeur expertise au 31/12/2013 en € HD | Montant vente en € HD | Ecart entre montant vente et valeur expertise |
|--|---------------------------------|---|------------------|--|---|-----------------------------|--|
| 25 boulevard de Beaubourg 77183 Croissy Beaubourg | Locaux d'activité et bureaux | 2 831 m ² + 69 parkings | 09/09/2014 | 01/12/2014 | 1 850 000 € | 1 860 000 € | 1 % |

Au cours du quatrième trimestre 2014, la vente de l'actif de Croissy Beaubourg a été réalisée. Cet actif multilocataires à usage d'activité, qui comportait des locataires en difficultés et certains lots vacants, n'entrait plus dans la stratégie d'allocation de votre SCPI.

Compte tenu des cessions réalisées au cours de l'exercice et des plus-values dégagées, la SCPI Fructirégions a été amenée à acquitter pour le compte des associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu la plus-value fiscale correspondante.

Compte tenu de ces éléments, pour les associés présents sur l'ensemble de l'exercice 2014, résidant en France et relevant du régime de l'impôt sur le revenu, l'impôt sur les plus-values acquitté, pour leur compte, représente 0,0055 € par part au 31/12/2014.

Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation financier s'établit au 31 décembre 2014 à 89,36 % contre 88,76 % au 30 septembre 2014.

Nous notons plus particulièrement la location à Lyon Vaise de 603 m² à Ailleurs (franchise de 3 mois), ainsi que la location d'un local de 323 m² à Lille boulevard Louis XIV, à la société Smile, assortie d'une franchise de 5 mois.

Le marché locatif demeure fragile dans un contexte de conjoncture économique générale dégradée. Cette situation continue de peser sur la SCPI, nous n'avons toutefois pas reçu de congés dans le courant de ce trimestre.

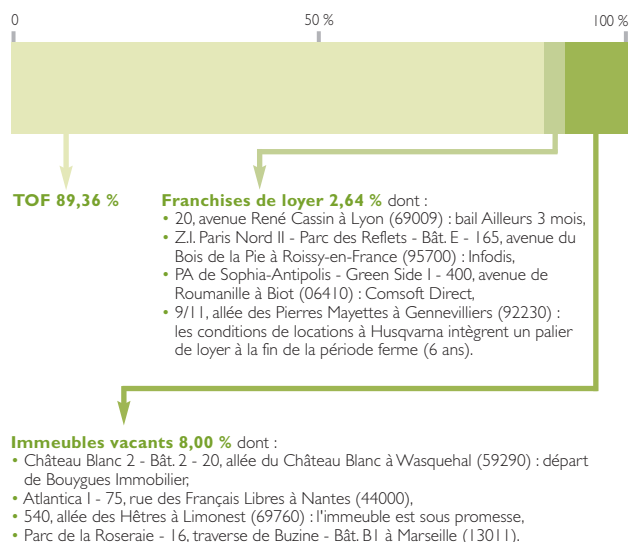
La Société de Gestion reste particulièrement impliquée à la poursuite des commercialisations locatives au terme des travaux nécessaires. Les loyers ont été généralement perçus dans des délais conformes aux usages.

| | 31 décembre 2014 | 30 septembre 2014 | Moyenne trimestrielle ⁽¹⁾ |
|---|---------------------|----------------------|---|
| Taux d'occupation financier (TOF) ⁽²⁾ | 89,36 % | 88,76 % | 88,51 % |
| Taux d'occupation physique (TOP) ⁽³⁾ | 90,04 % | 89,25 % | 88,59 % |

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

(2) Le TOF se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

(3) Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.



Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

| Localisation immeubles | Nature | Locataires | Date d'effet du bail | Surfaces en m ² |
|--|---------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|
| 20, rue de La Villette à LYON (69003) | BUREAUX | PHONE MARKETING RHONE ALPES | 01/10/2014 | 170 |
| | BUREAUX | VISION FUTURE | 18/10/2014 | 159 |
| | BUREAUX | CBRE AGENCY | 31/12/2014 | 141 |
| 7, boulevard Louis XIV à LILLE (59000) | BUREAUX | SMILE | 01/11/2014 | 323 |
| Le Sébastopol - 3, quai Kléber à STRASBOURG (67000) | BUREAUX | GROUPE TERRE D'APPELS | 08/12/2014 | 135 |
| 20, avenue René Cassin à LYON (69009) | BUREAUX | AILLEURS | 01/10/2014 | 603 |
| PA de Sophia-Antipolis - Green Side I 400, avenue de Roumanille à BIOT (6410) | BUREAUX | COMSOFT DIRECT | 01/10/2014 | 389 |
| 6, allée Pierre Gilles de Gennes à MERIGNAC (33700) | BUREAUX | COMFAX | 15/12/2014 | 409 |
| Total | | | | 2 328 |

Congés reçus ou résiliations

| Localisation immeubles | Nature | Locataires | Date d'effet du bail | Date de résiliation | Surface en m ² |
|---|---------|-----------------|----------------------|---------------------|---------------------------|
| 12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 à Toulouse (31100) | BUREAUX | IDRAC | 01/09/2014 | 31/08/2016 | 596 |
| Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa à Saint-Herblain (44800) | BUREAUX | GRANT THORNTON | 01/01/2006 | 31/12/2014 | 394 |
| Burospace - Antélia 18 - Route de Gisy à Bièvres (91570) | BUREAUX | BERTRANDT | 12/03/2014 | 11/03/2015 | 352 |
| Parc Cadera Sud - 5, avenue Apollo à Mérignac (33700) | BUREAUX | ECONOCOM FRANCE | 01/07/2006 | 30/06/2015 | 501 |
| 540, allée des Hêtres à Limonest (69760) | BUREAUX | DIMO GESTION | 06/04/2012 | 05/04/2015 | 285 |
| Total | | | | | 2 128 |

Surfaces vacantes

Au 31 décembre 2014, 11 058 m² étaient disponibles répartis sur différents sites de la région parisienne et de plusieurs métropoles régionales dont les principaux figurent ci-dessous :

| Localisation immeubles | Nature | Surfaces vacantes en m ² |
|---|-----------|-------------------------------------|
| 7, boulevard de Strasbourg - 12, avenue Guttenberg 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES | ENTREPOTS | 1 088 |
| 540, allée des Hêtres à LIMONEST (69760) | BUREAUX | 1 059 |
| Château Blanc 2 - Bât. 2 - 20, allée du Château Blanc à WASQUEHAL (59290) | BUREAUX | 866 |
| Technoparc de l'Aubinière - Bât. 10 - 10, impasse des Jades à NANTES (44300) | BUREAUX | 749 |
| Parc de la Roseraie - 16, traverse de Buzine - Bât. B1 à MARSEILLE (13011) | BUREAUX | 733 |
| Atlantica 1 - 75, rue des Français Libres à NANTES (44000) | BUREAUX | 712 |
| Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance à STRASBOURG (67000) | BUREAUX | 606 |
| Z.A.C. du Canal - Campus D - 1, avenue de l'Europe à TOULOUSE (31000) | BUREAUX | 600 |
| 15, rue de l'Erbonnière à CESSON-SEVIGNE (35510) | BUREAUX | 571 |
| PA de Sophia-Antipolis - Green Side 1 - 400, avenue de Roumanille à BIOT (6410) | BUREAUX | 467 |

Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 0,52 % au 31/12/2014, inchangé par rapport au 30/09/2014.

RESULTAT

Le résultat comptable de Fructirégions s'établit à 10,20 € par part, contre 10,87 € par part pour la même période de l'exercice

précédent. Ce recul est directement lié à la conjoncture économique générale et à son impact sur l'exploitation de votre SCPI.

| Jouissance | Revenus 2014 ^{(1) (2)} | Acomptes ^{(1) (2)} | Solde à distribuer | Prévisionnel 2015 ⁽³⁾ |
|--|---------------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------------|
| Pour 1 part en pleine propriété sur l'année 2014 | 11 € | 7,50 € | 3,50 € | 10 € |

(1) Dont 1 euro de distribution de plus values de capital

(2) Hors distribution de plus values complémentaire de 0,01 €/ par part au titre des plus values sur cessions d'immeubles en 2013.

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

Le solde 2014 est mis en paiement vers le 5 février 2015.

Performances

| Indicateurs de performances* | | |
|--|------------|---------|
| Taux de rentabilité interne au 31/12/2014 (TRI) ⁽¹⁾ | sur 5 ans | 6,86 % |
| | sur 10 ans | 6,15 % |
| Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) ⁽²⁾ | 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 ⁽³⁾ | sur 2014 | -1,21 % |

*Source NAMI-AEW Europe au 31/12/2014.

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, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie, le dernier prix cédant au terme de la période.

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

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

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 : **pour une part : 0,0003 €**. 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

| Informations requises par la réglementation | Mise à jour au 31/12/2014 |
|--|--|
| Circonstances du recours à l'effet de levier | Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI |
| Type d'effet de levier | Crédit immobilier revolving |
| Source de l'effet de levier | Etablissements bancaires |
| Risques associés à l'effet de levier | Voir "Avertissement - Facteurs de risques" en page 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 31/12/2014 |
| Montant total du levier | 20 M€ |
| Lever calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012* | 102 % |
| Lever calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012* | 112 % |

* Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 3,5 millions d'euros au 31/12/2014 sur un montant maximum de 20 millions d'euros).

VIE DES SOCIÉTÉS

| Frais TTC avec TVA au taux actuel de 20 % | Fructipierre & Fructirégions | Redevable |
|---|--|---|
| Commission de souscription | 7,779 % TTC au taux de TVA en vigueur 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* | 9 % 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 | 10,8 % TTC au taux de TVA en vigueur 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 | 2,5 % H.T. 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.

Risques

Les risques généraux : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

Le risque immobilier : les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. A cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts. L'investissement comporte un risque de perte en capital.

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

Le risque lié au crédit : le financement bancaire souscrit s'accompagne d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette exigible. Dans certains cas, il s'accompagne pour les banques de la possibilité d'un recours contre les associés (en cas de distribution en violation des engagements contractuels et dans la limite de cette distribution). En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

Le fonctionnement du marché des parts

Le marché des parts de SCPI à capital fixe est organisé sur la base de la centralisation, par la société de gestion, des ordres d'achat et de vente. La durée de la période de centralisation a été déterminée de façon à assurer la profondeur du marché et, ainsi, d'éviter une trop forte volatilité. Elle est d'un mois pour Fructipierre et Fructirégions. La confrontation intervient le dernier jour ouvré du mois à 15 heures. Toutes les informations utiles sont consultables sur le site internet www.namiaeurope.com.

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

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

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^{er} janvier 2015.

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

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

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

Suite dernière de couverture

Suite de la page 11

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

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

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

Toutes les informations utiles sont consultables sur le site Internet : www.namiaeweuropa.com.

Imposition des produits financiers

Depuis le 1^{er} 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.

ISF

Si vous êtes assujettis à l'impôt de Solidarité sur la Fortune, il convient de déclarer le prix d'exécution net vendeur au 31 décembre 2014 pour :

- Fructipierre : 460 euros par part,
- Fructirégions : 189 euros par part.

Conseils de Surveillance

Les Conseils de Surveillance des SCPI Fructipierre et Fructirégions se réuniront les 6 mars et 9 mars 2015.

Ceux-ci procéderont notamment à l'examen de la situation locative et des comptes arrêtés au 31 décembre 2014.

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 Fructipierre et Fructirégions.

Dans le cas où un associé désirerait se porter candidat à un poste de membre du conseil de surveillance pour les SCPI Fructipierre et Fructirégions, il est nécessaire qu'il en informe par écrit la société de gestion le 18 mars 2015 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 2015, 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 Fructipierre : 8 428 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.

Comment joindre votre Société de Gestion NAMI-AEW Europe

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

Capital social 4 134 660 €.

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

Siège social 8-12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 Paris.
RCS Paris 513 392 373

Télécopie 01 78 40 66 24

Adresse électronique infoscp@namiaeweuropa.com

Site internet www.namiaeweuropa.com

Contacts

Service Clients Téléphone 01 78 40 33 03

Responsable de l'information

Serge Bataillie Téléphone 01 78 40 93 04

Résultats du 4^{ème} trimestre 2014. Diffusion 1^{er} trimestre 2015.

SCPI Fructipierre

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

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

Capital social : 322 154 495 €. SIREN 340 846 955 RCS Paris.

SCPI Fructirégions

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

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

Capital social : 139 925 997 €. SIREN 403 028 731 RCS Paris.

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

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

BANQUE & ASSURANCE
www.banquepopulaire.fr

**LA BANQUE
QUI DONNE ENVIE D'AGIR**

