



# Bulletin trimestriel

## édito

Au début de cette année 2011, nous souhaitons faire un bilan des performances des SCPI Fructipierre et Fructirégions sur dix ans. Cette décennie constitue pour ces deux SCPI une période de profonde mutation avec une stratégie de modernisation du patrimoine et de recentrage sur des actifs et des marchés performants. Décennie de transformation, tout en restant fidèle aux principes suivis depuis l'origine, à savoir la maîtrise de la collecte, la priorité donnée à la sélectivité de la politique d'investissement, la mise en œuvre d'une stratégie d'arbitrage créatrice de valeur et le souci du long terme. Cette stratégie porte ses fruits avec sur Fructipierre, une progression du revenu de 45 %, passant de 17,56 € / part en 2000 à 25,5 € / part en 2010 et une progression de 66 % du prix de cession des parts.

Les performances sur Fructirégions, SCPI régionale, sont en retrait par rapport à Fructipierre compte tenu de la stratégie d'investissement retenue, à savoir une profonde modernisation du patrimoine pour tenir compte des enjeux environnementaux. Celle-ci portera ses fruits sur le moyen/long terme et dès à présent, elle se traduit par un taux d'occupation de l'ordre de 93 %. En outre, l'investissement de l'enveloppe de crédit permettra dès 2011 de soutenir le revenu versé aux associés.

La bonne tenue de l'exploitation des SCPI, la demande des épargnants portant sur des produits au fonctionnement aisément compréhensible et leurs performances expliquent le succès rencontré par l'augmentation de capital de la SCPI Fructipierre et le bon fonctionnement du marché des parts. Ainsi, sur Fructipierre, plus de 22 M € ont été collectés en moins de deux mois.

Rien de tout cela n'aurait pu être fait sans la confiance et la fidélité des associés, au travers de périodes parfois difficiles.

Conscients qu'il convient d'être attentifs aux évolutions du marché et des normes environnementales, nous vous proposons, pour permettre à vos SCPI d'affronter les défis de demain, de maintenir la politique d'acquisition d'actifs de qualité et localisés sur des marchés confirmés.

Les régulières augmentations de capital, les arbitrages réalisés, le recours maîtrisé au crédit et la politique de dotations des provisions pour grosses réparations s'inscrivent dans ce cadre.

## synthèse des marchés immobiliers\*

### Conjoncture économique générale

- Le climat européen reste incertain. Les politiques de rigueur sont de mise, France incluse.
- Dans ce contexte, l'Insee prévoit pour 2011 que "l'économie française devrait se maintenir sur la tendance modérée qu'elle connaît depuis la sortie de récession".

### Marché de l'investissement

- Avec près de 12 milliards d'euros investis, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une augmentation de 40 % comparativement à 2009.
- Le 4<sup>ème</sup> trimestre a été particulièrement dynamique avec plus de 4,8 milliards d'euros d'engagements.
- Le retour des capitaux sur le marché immobilier s'est illustré par une progression des grandes opérations. Les transactions supérieures à 100 millions d'euros ont augmenté de près de 75 % entre 2009 et 2010.
- Les bureaux restent privilégiés par les investisseurs avec 64 % des engagements ; les commerces représentent pour leur part 23 % des investissements en France.
- Compte tenu de la forte concurrence sur les actifs sécurisés, les taux de rendement ont fortement diminué au cours de l'année 2010.

### Marché de bureaux

#### Ile-de-France

- Le marché des bureaux en Ile-de-France achève l'année 2010 sur un volume de demande placée de 2 160 500 m<sup>2</sup>, soit proche de la moyenne sur 10 ans... et au niveau de 2005 ! Soit une progression de 15 % en un an.

suite page 8





## collecte de capitaux

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

Cette opération porte sur la collecte de 37 760 000 €, prime d'émission incluse, soit 80 000 parts au prix unitaire de 472 €.

Au 31 décembre 2010, 47 063 parts ont été souscrites pour un montant de 22 213 736 € et 59 % du montant de l'augmentation de capital prévue. Cette collecte témoigne de l'attrait de votre SCPI auprès des investisseurs, qu'ils soient associés ou non.

## marché secondaire

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2010, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 2 837 886,94 € contre 1 698 259,24 € sur la même période en 2009.

Au total, sur l'année 2010, 13 217 214,97 € ont été échangés contre 5 217 162,72 € en 2009. L'accroissement des volumes échangés et la progression du prix des parts constatés au cours de l'exercice témoignent à la fois du bon fonctionnement du marché des parts et de l'intérêt des investisseurs pour votre SCPI.

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

Fructipierre	
Parts offertes en attente de cession au 31.12.2010	765*
Pourcentage de la capitalisation	0,07
Rappel au 30.09.2010	1 367*
Parts à l'achat	0
Parts au 31.12.2010	1 041 678
Associés au 31.12.2010	10 353
Capital social statutoire au 31.12.2010	213 842 225 €
Capital social au 31.12.2010	223 960 770 €
y compris les 47 063 parts souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital en cours	
Capitalisation au 31.12.2010	452 088 252 €
sur la base du prix d'exécution net cédant	
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2010	452,43 €
Valeur de reconstitution au 31.12.2010	513,24 €

\* 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.

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix acquéreur frais inclus (€)
Octobre	2 777	434,00	473,06
Novembre	2 103	434,00	473,06
Décembre	1 119	434,00	473,06
<b>Total 4<sup>ème</sup> trimestre</b>	<b>5 999</b>	<b>434,00</b>	<b>473,06</b>
<b>Total 2010</b>	<b>28 254</b>	<b>421,18</b>	<b>459,08</b>

Transactions réalisées entre le 1 <sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2010	
<b>4<sup>ème</sup> trimestre</b>	
Nombre de parts cédées*	5 999
dont lors des confrontations	5 999
Prix moyen unitaire hors frais	434,00 €
Prix moyen unitaire frais inclus	473,06 €
<b>Total 2010</b>	
Nombre de parts cédées*	28 806
dont lors des confrontations	28 254
Prix moyen unitaire hors frais	418,73 €
Prix moyen unitaire frais inclus	456,36 €

\* Y compris rétrocessions de commissions.

## activité immobilière

### Arbitrages

Au cours du quatrième trimestre 2010, ont été cédés pour un montant global de 11 205 000 € les actifs ou parties d'actifs suivants :

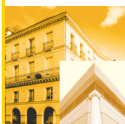
- **Le 5.10.2010** : un parking rue Bergère 75009 Paris pour 50 000 €.
- **Le 9.11.2010** : les lots n° 2 et 15 rue de Ponthieu 75008 Paris pour 280 000 €. La cession de l'actif rue de Ponthieu par étages permet de valoriser cet actif dans de bonnes conditions.
- **Le 15.11.2010** : l'immeuble de bureaux situé 33 rue des Peupliers à Nanterre pour 2 500 000 €. Valeur d'expertise au 31.12.2009 : 2 230 000 €.
- **Le 30.11.2010** : l'immeuble de bureaux situé 1 place du Moutiers à Suresnes (92) pour 2 315 000 €. Valeur d'expertise au 31.12.2009 : 1 750 000 €.
- **Le 2.12.2010** : l'immeuble de bureaux situé 34 rue Jean-Jaures à Puteaux (92) pour 4 160 000 €. Valeur d'expertise au 31.12.2009 : 2 800 000 €.

- **Le 30.12.2010** : l'immeuble de bureaux situé 10 rue de l'Est à Boulogne Billancourt (92) pour 1 900 000 €. Valeur d'expertise au 31.12.2009 : 1 520 000 €.

La poursuite de la stratégie d'arbitrages, privilégiant des cessions à des acquéreurs utilisateurs, vise à saisir des opportunités et adapter le patrimoine.

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 2010, résidant en France et relevant du régime de l'impôt sur le revenu, les plus-values fiscales acquittées pour leur compte représentent, au 31/12/2010, 0,76 € par part.



Par ailleurs, ont été régularisées le 19 novembre 2010 deux promesses de vente :

- le lot 5, 25 rue de Ponthieu 75009 Paris,
- et l'immeuble de bureaux 12 rue Eugène Flachat 75017 Paris.

### Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation s'élève au 31 décembre 2010 à 89,58 %\* contre 88,60 % au titre du trimestre précédent.

La moyenne trimestrielle est de 89,66 %. Ce taux est lié aux vacances

évoquées ci-dessus, notamment pour des immeubles maintenus vacants dans le cadre de leur arbitrage.

### Financement bancaire souscrit

Compte tenu des conditions de financement et des opportunités du marché immobilier, la Société de Gestion, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'assemblée générale des associés, a décidé de porter le montant de l'emprunt de 40 à 50 M €. Ce financement permettra de saisir, en 2011, de nouvelles opportunités du marché de l'investissement.

### Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

Immeubles	Locataires	Date effet	Surface en m²
9 AVENUE DE FRIEDLAND - PARIS 8 <sup>ème</sup>	PARIS CORPORATE FINANCE	01/12/2010	114
INDIV. LE BONNEL - 20 RUE DE LA VILLETTE - LYON (69)	INEXIA	01/11/2010	61
221 AVENUE DU PRÉSIDENT WILSON - SAINT DENIS (93)	BORMIOLI ROCO	16/11/2010	209
TOUR GALLIÉNI 2 - BAGNOLET (92)	IFOP	10/12/2010	84
102 RUE DE LAGNY - PARIS 20 <sup>ème</sup>	ATAC (ENSEIGNE SYMPPLY MARKET)	01/10/2010	2 300
<b>TOTAL</b>			<b>2 768</b>

### Congés reçus

Immeubles	Locataires	Date résiliation	Surface en m²
241 RUE GARIBALDI - LYON (69)	ADYAL PM LYON	31/12/2010	14
	DIRECTION RÉGIONALE ET DÉPARTEMENTALE	31/12/2010	1 020
CENTRAL PARC 1-BUREAUX-TOULOUSE (31)	COMITE RÉGION. TOURIS	30/11/2011	342
	COMITE RÉGION. TOURIS	30/11/2011	97
	COMITE RÉGION. TOURIS	30/11/2011	2 PKS
13 RUE MORANE SAULNIER - VELIZY (78)	BOUYGUES IMMOBILIER	30/06/2011	2 312
103 BD HAUSSMANN - 75008 PARIS	BUY. O	14/04/2011	131
<b>TOTAL</b>			<b>3 916</b>

### Locaux vacants

Au 31 décembre 2010, 19 009 m² étaient disponibles dont principalement :

- 38 bis rue Boissière 75016 Paris : 750 m²\*\*\*,
- Rue Eugène Oudiné 75013 Paris / Indivision 70 % : 1 693 m²\*\*\*,
- 2 rue du Bac Suresnes (92) / Indivision 25 % : 1 171 m²\*\*\*,
- 221 avenue du Président Wilson à la Plaine Saint-Denis (93) : 1 255 m²,
- 241 rue Garibaldi à Lyon (69) : 4 370 m²\*\*\*,

- 58/60 avenue du Général Leclerc à Lyon (69) : 2 651 m²\*\*\*,
  - Rue Jacques Babinet Toulouse (31) : 1 578 m²\*\*\*,
- le solde des surfaces étant réparti sur différents sites.

### Créances douteuses

Le taux de dotation de la provision pour créances douteuses rapportée aux loyers facturés s'établit au 31.12.2010 à 0,98 %.

## résultat

Le résultat comptable de Fructipierre s'établit à 23,58 € par part, contre 25,08 € pour la même période de l'exercice précédent.

Distribution - Solde à répartir au titre de l'exercice 2010 en euros					
	Jouissance	Revenu 2010	Acomptes	Solde à distribuer	Prévisionnel 2011***
Fructipierre	01.01.2010	25,50 €	18,30 €	7,20 €	25 / 26 €

Sur la base du revenu prévisionnel 2011 et du dernier prix d'exécution frais inclus, le rendement pour les nouveaux acquéreurs ou souscripteurs ressort à 5,28 %.

### Quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire à 30,10 % prélèvements sociaux inclus

ou à la retenue à la source des prélèvements sociaux (12,10 %), mis en paiement le 31 janvier 2011 s'établit à :

**pour une part : 0,02 euro.**

Il convient de noter qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 les plus-values immobilières seront soumises à une imposition au taux de 19 % et à des prélèvements sociaux au taux de 12,30 %, soit un total de 31,30 %.

\*Ce taux correspond au rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui pourrait l'être si le patrimoine était entièrement loué. Il prend en compte la totalité des actifs du patrimoine quel que soit leur état.

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

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



## marché des parts

### Marché secondaire

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2010, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 1 012 511,90 € contre 1 698 259,24 € sur la même période en 2009.

Au total, sur l'année 2010, 9 732 895,32 € ont été échangés contre 5 217 162,72 € en 2009. L'accroissement des volumes échangés et la progression du prix des parts (+ 13,10 % sur un an) constatés au cours de l'exercice témoignent à la fois du bon fonctionnement du marché des parts et de l'intérêt des investisseurs pour votre SCPI.

Fructirégions	
Parts offertes en attente de cession au 31.12.2010	1 660 *
Pourcentage de la capitalisation	0,20
Rappel au 30.09.2010	2 651 *
Parts à l'achat	292 **
Parts au 31.12.2010	844 549
Associés au 31.12.2010	4 842
Capital social au 31.12.2010	129 215 997 €
Capitalisation au 31.12.2010	160 464 310 €
sur la base du prix d'exécution cédant	
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2010	201,69 €
Valeur de reconstitution au 31.12.2010	229,01 €

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

\*\*Prix inférieurs à ceux constatés sur le marché des parts.

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

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur frais inclus (€)
Octobre	1 430	190,00	207,10
Novembre	2 573	190,00	207,10
Décembre	886	190,00	207,10
<b>Total 4<sup>ème</sup> trimestre</b>	<b>4 889</b>	<b>190,00</b>	<b>207,10</b>
<b>Total 2010</b>	<b>50 363</b>	<b>177,23</b>	<b>193,18</b>

Transactions réalisées entre le 1 <sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2010	
<b>4<sup>ème</sup> trimestre</b>	
Nombre de parts cédées	4 889
dont lors des confrontations	4 889
Prix moyen unitaire hors frais	190,00 €
Prix moyen unitaire frais inclus*	207,10 €
<b>Total 2010</b>	
Nombre de parts cédées	50 384
dont lors des confrontations	50 363
Prix moyen unitaire hors frais	185,10 €
Prix moyen unitaire frais inclus*	201,71 €

\*Y compris rétrocessions de commissions.

## activité immobilière

### Arbitrage

Dans le cadre d'une autorisation d'arbitrage obtenue, l'immeuble 3 rue de l'Erbonière à Cesson Sevigné (35) a été cédé pour 492 000 € pour un prix supérieur à la valeur d'expertise au 31.12.2009.

Compte tenu des cessions réalisées au cours de l'exercice et des plus-values dégagées, la SCPI Fructirégions 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 2010, résidant en France et relevant du régime

de l'impôt sur le revenu, les plus-values fiscales acquittées pour leur compte représentent, au 31/12/2010, 0,04 € par part.

### Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation s'élève au 31 décembre 2010 à 93,32 %\* contre 92,19 % au titre du trimestre précédent. Il traduit l'adéquation du patrimoine à la demande locative. Il convient toutefois d'être attentif à l'évolution du marché locatif sur les prochains mois sur certaines métropoles régionales.

La moyenne trimestrielle est de 92,76 %.

### Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

Immeubles	Locataires	Date effet	Surface en m²
EUROPARC - 69500 BRON	DHL HOLDING FRANCE	26/11/2010	947
ACTIPOLE - CROISSY BEAUBOURG (77)	BOUVIER SIGNALÉTIQUE	01/12/2010	549
75 RUE DES FRANÇAIS LIBRES - NANTES (44)	ARS	15/12/2010	91
INDIV. LE BONNEL - 20 RUE DE LA VILLETTE - LYON (69)	INEXIA	01/11/2010	40
<b>TOTAL</b>			<b>1 627</b>

\*Ce taux correspond au rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui pourrait l'être si le patrimoine était entièrement loué. Il prend en compte la totalité des actifs du patrimoine quel que soit leur état.



## Congés reçus

Immeubles	Locataires	Date effet	Surface en m²
PICHAURY B9 - AIX EN PROVENCE (06)	GE FACTOR	14/04/2011	249
PARC CANAL - TOULOUSE (31)	POLE EMPLOI	28/02/2011	600
BÂT. A2 SECTEUR FEUILLY - SAINT PRIEST (69)	RICOH FRANCE	30/06/2011	1 009
BÂT. A3 SECTEUR FEUILLY - SAINT PRIEST (69)	LINDE FRANCE SA	20/04/2011	286
<b>TOTAL</b>			<b>2 144</b>

## Surfaces vacantes

Au 31 décembre 2010, 10 321 m² étaient disponibles répartis sur différents sites de plusieurs métropoles régionales dont les principaux figurent ci-dessous :

- 12 rue des Frères Lumière à Mitry Mory (77) : 1 859 m²,
- 7 boulevard de Strasbourg à Bussy Saint Georges (77) : 1 088 m²,
- Route de Gisy à Bièvres (91) : 704 m²,
- Bel Air 2 à Carquefou (44) : 717 m²,
- 47 avenue Alsace Lorraine à Grenoble (38) : 1 409 m².

## Créances douteuses

Le taux de dotation de la provision pour créances douteuses rapportée aux loyers facturés s'établit au 31.12.2010 à 0,68 %



Saint-Priest

# résultat

Le résultat comptable de Fructirégions s'établit à 11,08 € par part, contre 12,05 € pour la même période de l'exercice précédent.

Distribution - Solde à répartir au titre de l'exercice 2010 en euros					
	Jouissance	Revenu 2010	Acomptes	Solde à distribuer	Prévisionnel 2011**
Fructirégions	01.01.2010	11,00 €	8,40 €	2,60 €	11 / 12 €

Sur la base du revenu prévisionnel 2011 et du dernier prix d'exécution frais inclus, le rendement pour les nouveaux acquéreurs ou souscripteurs ressort à 5,31 %.

## Quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire à 30,10 %\*, prélèvements sociaux inclus, ou à la retenue à la source des prélèvements sociaux (12,10 %), mis en paiement le 31 janvier 2011, s'établit à :  
pour une part : 0,02 euro.

\*Ce taux passe à 31,30 % au 1<sup>er</sup> janvier 2011.

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





## Frais

### Fructipierre et Fructirégions Frais TTC avec TVA au taux actuel de 19,60 %

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

\* Pour Fructirégions uniquement.

## Risques

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

## Le fonctionnement du marché des parts

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

## Le passage des ordres

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## La fixation de son prix de transaction

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

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

## Frais à la charge de l'acquéreur

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

Par ailleurs, les parts peuvent être cédées de gré à gré sans intervention de la société de gestion. Dans ce cas, l'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement et des frais de dossier de 160,23 euros TTC, par dossier cédant/cessionnaire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

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

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

NAMI-AEW Europe, société de gestion de votre SCPI, entre dans le



champ d'application de la Directive. A ce titre, la société de gestion a mis en place un dispositif de classification de la clientèle, et d'organisation interne permettant à celle-ci de respecter ces nouvelles contraintes réglementaires.

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

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

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

Toutes les informations utiles seront consultables sur le site Internet : [www.namiaeweeurope.com](http://www.namiaeweeurope.com)

## Imposition des produits financiers

Nous vous rappelons que les produits financiers sont générés par le placement en comptes à terme des capitaux de votre SCPI momentanément disponibles. A cet égard nous vous précisons que, dorénavant, quelle que soit votre option, les produits financiers sont soumis à la retenue à la source des prélèvements sociaux, soit au total 12,1 % à ce jour. Vous ne pouvez pas modifier votre option en cours d'année et vous devez le faire avant le 31 mars de chaque année.

## Déclaration fiscale

Les éléments fiscaux nécessaires pour remplir votre déclaration de revenus, vous seront adressés.

Toutes les informations utiles seront consultables sur le site Internet [www.namiaeweeurope.com](http://www.namiaeweeurope.com)

## 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 2010 pour :

- Fructipierre : 434,00 euros par part,
- Fructirégions : 190,00 euros par part.

## Conseils de Surveillance

Les Conseils de Surveillance des SCPI Fructipierre et Fructirégions se réuniront le 23 février 2011.

Ceux-ci procéderont notamment à l'examen de la situation locative et des comptes arrêtés au 31 décembre 2010.

102 rue de Lagny • 75020 Paris

## Assemblées Générales

Les prochaines assemblées seront réunies en juin prochain.

Pour ces assemblées, votre société de gestion est dans l'obligation de présenter une résolution statuant sur la proposition de transformation des SCPI Fructipierre et Fructirégions en OPCI.

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 17 mars 2011 au plus tard.**

Chaque associé recevra en temps utile une convocation à ces assemblées. Les associés qui le souhaitent peuvent, d'ici le 25 février 2011, demander que leur soit adressé le texte des projets de résolutions arrêté par la société de gestion.

Conformément aux dispositions réglementaires, 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 : 11 118 parts,
- pour Fructirégions : 5 539 parts.

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

## Expertises immobilières

Votre société de gestion a engagé la campagne annuelle d'expertise des immeubles détenus par Fructipierre et Fructirégions auprès de BNP Real Estate Valuation France et Foncier Expertise, en vue d'établir leur valeur à dire d'expert. Les résultats seront obtenus pour la fin de l'année et publiés dans le prochain rapport annuel.



- Le marché francilien a été animé, entre autres, par la demande des grandes entreprises désireuses de regrouper leurs effectifs et de réaliser ainsi des économies en rationalisant leurs espaces.
- L'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France, stable depuis un an, représente 3,6 millions de m<sup>2</sup>, soit un taux de vacance de 7 %. Les loyers "prime" des bureaux d'Ile de France ont été confortés.
- Dans l'ensemble, le schéma d'un marché de l'offre à deux vitesses se confirme. L'offre neuve trouve rapidement preneur, tandis que l'offre de seconde main peine davantage à s'écouler.

## Régions

- Un premier semestre 2010 actif en régions (+ 27 % de demande placée par rapport au premier semestre 2009) mais à relativiser compte tenu de la faiblesse des chiffres du semestre 2009 ainsi que de la prédominance du secteur public.
- La demande du secteur public portant sur des surfaces importantes, a ainsi permis ponctuellement au marché de se stabiliser.
- Les petites et moyennes surfaces restent demandées. La part des bureaux neufs au sein de la demande placée a été de 40 %.
- Les prévisions pour la fin de l'année 2010 sont entre 1 et 1.1 million de m<sup>2</sup> de demande placée.
- La stabilité des loyers est liée aux avantages commerciaux importants accordés aux utilisateurs. Toutefois, ce phénomène devrait diminuer avec la raréfaction croissante de l'offre neuve.

## Marché des commerces

- La rareté de l'offre proposée sur des emplacements de premier choix en ville a permis de relever les valeurs locatives "prime" à leurs niveaux de 2008.
- Concernant les emplacements n°1 bis, les loyers se maintiennent grâce notamment à la demande croissante des enseignes alimentaires. En revanche, pour les emplacements n°2, le repli des valeurs locatives est plus marqué.
- Avec la crise, les bailleurs de centres commerciaux ont souvent été

plus conciliants en mettant en place des loyers progressifs en échange de plus longues durées.

- Les loyers des parcs d'activités commerciales ont évolués de façon similaire. Les valeurs locatives "prime" sont restées stables en 2010, et s'établissent en moyenne entre 140 et 170 €/m<sup>2</sup>/an.

AEW Europe  
\* Recherche & Stratégie  
Janvier 2011

Lyon 3<sup>ème</sup> • Le Bonnel • 20 rue de la Villette



## Comment joindre votre Société de Gestion

**NAMI-AEW Europe**

1/3 rue des Italiens 75009 Paris

Télécopie 01 78 40 66 24

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

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

## Contacts

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

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

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

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

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

Sophie Deudon. Tél. 01 78 40 33 23.

Résultats du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010. Diffusion 1<sup>er</sup> trimestre 2011. N° ISSN 1285.4433.  
Siège social : 1/3 rue des Italiens 75009 Paris.  
Visas de l'Autorité des Marchés Financiers :  
Fructipierre : n° 10-13 du 9 juillet 2010 et son actualisation n° 10-37 en date du 22 octobre 2010  
- D 340 846 955 RCS Paris.  
Fructirégions : n° 10-14 du 9 juillet 2010 - D 403 028 731 RCS Paris.  
Agrément de la société de gestion de portefeuille n° GP-10000007 du 9 février 2010.

GROUPE BANQUE POPULAIRE



Banque et populaire à la fois.