

FRUCTIPIERRE FRUCTIRÉGIONS

BULLETIN TRIMESTRIEL • 4^{ÈME} TRIMESTRE 2012

N° 04 • 2012

Dans un environnement économique incertain, les épargnants recherchent une diversification de leur épargne sur des classes d'actifs connaissant des évolutions moins heurtées que celle des actifs financiers. Ce contexte général explique le succès des SCPI qui ont connu en 2012 une collecte record, parmi lesquelles figurent Fructipierre et Fructirégions. Au-delà d'une situation favorable sur le marché de l'épargne, cette collecte s'inscrit dans le cadre de la stratégie de long terme retenue. Elle permet ainsi d'accélérer la modernisation du patrimoine et sa diversification en actifs de commerce. Ainsi plus de 35 M€ ont été investis sur Fructipierre et plus de 5 M€ sur Fructirégions. Cette modernisation passe également par une stratégie d'arbitrage dynamique permettant de valoriser le potentiel de plus-value.

La promesse de vente régularisée en fin d'année portant sur l'actif sis rue Salomon de Rothschild à Suresnes, propriété de Fructipierre, est particulièrement illustrative du potentiel de plus-value foncière dont recèle le patrimoine. Elle devrait, sous réserve de la levée des conditions suspensives, générer une plus-value significative d'ici 2014.

Toutefois, l'économie réelle fait ressortir une situation difficile des entreprises en ce début 2013. Cela se traduit par une dégradation de la situation locative, notamment de Fructirégions, compte tenu de la nature de son patrimoine. Il convient donc d'anticiper, en 2013, un recul du revenu d'exploitation ou tout au plus un maintien. Ainsi, le revenu prévisionnel, intégrant les plus-values dégagées et versées aux associés, devrait s'établir à 25,00 € contre 25,20 € en 2012 sur Fructipierre et à 11,20 € contre 11,16 € en 2012 sur Fructirégions.

Les difficultés qui s'annoncent nécessitent, en 2013, une mobilisation de votre société de gestion. Vos SCPI sont toutefois dotées d'atouts pour y faire face, avec des réserves significatives au titre notamment des provisions pour grosses réparations, du compte plus values et au regard d'un patrimoine modernisé.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- 9,9 milliards d'euros ont été investis en France sur les 9 premiers mois de 2012, ce qui porte la diminution des engagements à seulement -3 % par rapport à la même période de l'année 2011.
- Néanmoins, un recul des transactions est à prévoir d'ici la fin de l'année. Cela a déjà été le cas au 3^e trimestre avec -32 % de croissance par rapport au 3^e trimestre 2011.
- Le marché français poursuit son internationalisation entamée en début d'année : les investisseurs internationaux représentent plus de 50 % des investissements réalisés à fin septembre, grâce aux fonds souverains ainsi qu'à un retour remarqué des investisseurs allemands.
- A l'exception de quelques très grands acteurs, les investisseurs français, et en particulier les SCPI, sont présents sur le segment des actifs de moins de 100 millions d'euros.

MARCHÉ DE BUREAUX

Ile-de-France

- Avec 1 564 000 m² commercialisés au cours des neuf premiers mois de l'année 2012, le marché des bureaux francilien affiche un repli de 19 % comparativement à la même période de 2011.
- Néanmoins, le marché a connu un 3^{ème} trimestre 2012 plus actif qu'anticipé avec près de 585 000 m² de bureaux placés.
- Par secteur géographique, plusieurs grandes transactions viennent alimenter les 1^{ère} et 2^{ème} Couronnes, à l'image des futurs campus réalisés pour le groupe Casino à Vitry sur Seine (24 600 m² de bureaux livrés fin 2014) et Thales à Vélizy Villacoublay sur près de 49 000 m² (livraison prévue en juin 2014).
- A l'inverse, les secteurs traditionnels de bureaux comme le Quartier Central des affaires de Paris et La Défense enregistrent de fortes baisses sur un an (respectivement -26 % et -32 %).
- La pénurie de surfaces neuves tire les valeurs locatives de première main à la hausse sur le marché parisien avec une moyenne de 550 €/m²/an et parfois des pointes à plus de 800 €/m²/an relevées en facial sur les immeubles "prime" du QCA.

Suite en dernière de couverture

BANQUE & ASSURANCE
www.banquepopulaire.fr

LA BANQUE
QUI DONNE ENVIE D'AGIR



COLLECTE DE CAPITAUX

Nous vous rappelons que la SCPI Fructipierre a lancé une augmentation de capital le 28 novembre 2011 jusqu'au 14 novembre 2012, sauf clôture anticipée.

Cette opération portait sur la collecte de 40 630 000 € prime d'émission incluse soit 85 000 parts au prix unitaire de 478 €.

Conformément aux conditions de cette opération telles que détaillées dans l'actualisation de la note d'information, la Société de Gestion de la SCPI Fructipierre a décidé de relever le plafond de cette opération :

- de 18 275 000 € de nominal et 40 630 000 € prime d'émission incluse,
 - à 23 757 500 € de nominal et 52 819 000 € prime d'émission incluse,
- soit 110 500 parts de 215 euros de nominal au prix de 478 € par part, soit avec une prime d'émission de 263 €.

Les autres conditions de l'opération restaient inchangées. Cette opération a été clôturée le 8 novembre 2012 avec une collecte de 52 819 000 € prime d'émission incluse.

MARCHÉ SECONDAIRE

Au 4^{ème} trimestre 2012, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 3 619 919,43 € contre 4 215 204,40 € sur la même période en 2011. Les prix fixés au terme des confrontations mensuelles se sont établis comme indiqué ci-contre :

Transactions réalisées entre le 1 ^{er} janvier et le 31 décembre 2012	
4^{ème} trimestre	
Nombre de parts cédées	7 478
dont lors des confrontations	7 478
Prix moyen unitaire frais inclus*	484,08 €
Prix moyen unitaire hors frais	444,11 €
Total 2012	
Nombre de parts cédées**	16 173
dont lors des confrontations	14 274
Prix moyen unitaire frais inclus*	479,97 €
Prix moyen unitaire hors frais	442,23 €

* Y compris rétrocessions de commissions.

** Compte tenu des grés à grés sans intervention du gérant.

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur frais inclus (€)
Octobre	2 007	443,00	482,87
Novembre	4 070	444,00	483,96
Décembre	1 401	446,00	486,14
Total 4^{ème} trimestre	7 478	444,11	484,08
Total 2012	14 274	442,57	482,40

Fructipierre	
Parts offertes en attente de cession au 31.12.2012	204 ⁽¹⁾
Pourcentage de la capitalisation	0,02
Rappel au 30.09.2012	388 ⁽¹⁾
Parts à l'achat	2 987 ⁽²⁾
Parts au 31.12.2012	1 209 115
Associés au 31.12.2012	11 265
Capital social statutaire au 31.12.2012	259 959 725 €
au 30.09.2012	236 202 225 €
Capitalisation au 31.12.2012	539 265 290 €
sur la base du prix d'exécution cédant	
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2012	465,40 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2012	528,96 €

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

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

En emploi des capitaux collectés et du produit des arbitrages, votre SCPI a poursuivi sa politique d'acquisition conforme à la stratégie retenue, notamment en poursuivant l'acquisition de surfaces à usage de commerce situées sur des adresses confirmées.

Acquisition

4 boulevard Saint Michel 75006 Paris

Le 19 décembre 2012, Fructipierre a acquis en copropriété une

boutique en pied d'immeuble avec une réserve en sous-sol et un appartement associé à l'entresol, le tout représentant une surface de 176 m² environ. Cette acquisition s'inscrit dans le cadre de la stratégie de renforcement de la poche commerces de votre société. Le prix d'achat frais et droits inclus s'établit à 2 444 700 €. Les surfaces sont entièrement louées à la Banque Travelex SA.

Arbitrages

Au cours du 4^{ème} trimestre 2012, dans le cadre de la stratégie d'arbitrage, les actifs ou parties d'actifs suivants ont été cédés pour un montant global de 6 305 000 € :

Adresses	Surface par lot ou total en m ²	Date de signature acte authentique	Prix de cession en €	Valeur d'expertise HD 2011 en €	Ecart en €
3/7 avenue des Frères Lumières - Villiers sur Marne (94)	3 982	19.10.2012	3 550 000	3 300 000	250 000
Rue Colbert Centre Vauban - Lille (59)	357,10	12.11.2012	390 000	320 000	70 000
171 avenue Charles de Gaulle - Neuilly sur Seine (92)	285	12.12.2012	2 050 000	1 730 000	320 000
44/58 rue Roger Salengro - Fontenay sous Bois	186,70	17.12.2012	315 000	300 000	15 000
Total	4 810,80		6 305 000	5 650 000	655 000

Par ailleurs, le 21 décembre 2012 Fructipierre a signé une promesse de vente pour l'actif situé à Suresnes (92), 1 rue Salomon de Rothschild. Cette opération est de nature à générer d'ici fin 2014 et sous réserve de la levée de différentes conditions suspensives, une plus value significative pour votre société. Nous vous invitons à l'intégrer dans la gestion de votre patrimoine en parts de SCPI Fructipierre. Compte tenu des cessions réalisées au cours de l'exercice et des plus-values dégagées, la SCPI Fructipierre est 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 2012, résidant en France et relevant du régime de l'impôt sur le revenu, les plus-values fiscales acquittées pour leur compte représentent au 31/12/2012 : 0,3091 €/par part.

Taux d'occupation

	31 déc. 2012	Rappel 30 sept. 2012	Moyenne trimestrielle
Taux d'occupation financier (TOF)*	94,58 %	92,36 %	92,25 %
Taux d'occupation physique (TOP)**	91,79 %	90,41 %	89,85 %

* 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.
 ** 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.

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

Locations - Renouvellements du trimestre	Locataires	Nature	Date effet	Surface en m ²	Parking int. & ext.
AVENUE DE VILLIERS PARIS 75017	LA LIGUE NATIONALE DE RUGBY	BUREAUX	01/10/2012	1052	0
58 AV. CH. DE GAULLE NEUILLY SUR SEINE (92)	BUREAU FRANCIS LEFEBVRE	BUREAUX	01/10/2012	412	8
9 AVENUE DE FRIEDLAND PARIS 75008	FRANCIS DROIT-CONSEIL	BUREAUX	01/12/2012	57	0
CENTRE EUROPE AZUR LILLE (59)	CNAPS	BUREAUX	15/10/2012	369	4
	ACTUEL PROTECTION PRIVEE	COMMERCES	01/11/2012	109	0
Total				1 999	12

Résiliations et congés reçus	Locataires	Nature	Date résiliation	Surface en m ²	Parking int. & ext.
Résiliations					
CENTRAL PARC 1 BUREAUX - TOULOUSE (31)	COFILANCE	COMMERCIAL	31/10/2012	52	0
	SETOR	COMMERCIAL	31/10/2012	75	0
CENTRAL PARC 2 PARKINGS - TOULOUSE (31)	SETOR		31/10/2012	0	3
Congés reçus					
69 RUE DE MONCEAU 75008 - PARIS	CBRE GLOBAL INVESTORS FRANCE	COMMERCIAL	30/06/2013	1 181	14
BIEVRES (91) PARC BUROSPACE	ATELIER ALAIN ELLOUZ	COMMERCIAL	30/09/2013	298	9
	BERTRANDT	COMMERCIAL	06/03/2013	712	20
LE WILSON SAINT-DENIS (93)	URBANIA LA COURNEUVE	COMMERCIAL	30/06/2013	200	5
	APPLICATION DES GAZ	COMMERCIAL	30/06/2013	210	5
RUE DE LA VANNE - MONTRouGE (92)	SAFRAN	COMMERCIAL	31/12/2013	2 835	67
58 AV. CH. DE GAULLE NEUILLY SUR SEINE (92)	BUREAU FRANCIS LEFEBVRE	DIVERS	30/09/2014	412	8
9 AVENUE DE FRIEDLAND PARIS 75008	BALZAC REIM	COMMERCIAL	31/05/2013	114	0
	PARIS CORPORATE FINANCE	COMMERCIAL	30/11/2013	114	0
RUE JACQUES DULUD - NEUILLY SUR SEINE (92)	GRAS SAVOYE	COMMERCIAL	31/05/2013	1 164	38
Total				7 367	

Locaux vacants

Au 31/12/2012, 10 648 m² étaient disponibles dont principalement :

- 13 avenue M. Saulnier à Vélizy (78) : 2 629 m²,
- 22 quai Gallieni à Suresnes (92) / Indivision 25 % : 698 m²*,
- Espace Clichy à Clichy (92) : 507 m²,
- 221 av. du Prés.¹ Wilson à la Plaine Saint-Denis (93) : 1 072 m²*,
- Centre Europe Azur à Lille (59) : 936 m²,
- 58/60 avenue du Général Leclerc à Lyon (69) : 602 m²*,
- Rue Jacques Babinet Toulouse (31) : 947 m²*,

- Central Parc I - Toulouse (31) : 1 809 m²*,
 - 10 rue du Faubourg Montmartre 75009 Paris : 887 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 31.12.2012 à 0,62 % contre 0,43 % au 30 septembre 2012. Cette évolution est liée à des difficultés rencontrées par différents locataires dans une conjoncture économique plus difficile.

RÉSULTAT

Le résultat comptable de Fructipierre s'établit à 23,63 € par part, contre 22,05 € pour la même période de l'exercice précédent.

Distribution-Solde à répartir au titre de 2012	Louissance	Revenu 2012	Distribution plus-value 07.12	Total distribution 2012	Acomptes	Solde à distribuer	Prévisionnel 2013 ⁽¹⁾
	01.01.2012	22,20	3,00 ⁽²⁾	25,20	15,00	7,20	25,00

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

(2) Hors distribution de plus values complémentaire de 0,75 €/par part au titre des plus values sur cessions d'immeubles en 2011.

* Arbitrages engagés ou envisagés.

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 septembre 2012 : 1^{er} janvier 2013,
octobre 2012 : 1^{er} février 2013,
novembre 2012 : 1^{er} mars 2013.

Performances

Indicateurs de performances - Source NAMI-AEW Europe 2012

Taux de rentabilité interne (TRI) ⁽¹⁾	sur 5 ans	7,30 %
	sur 10 ans	8,55 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) ⁽²⁾	sur 2012	5,27 %
dont quote-part de plus values dans la distribution 2012		11,90 %
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2012		-
Variation du prix moyen de la part ⁽³⁾	sur 2012	0,95 %

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

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

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 39,50 % depuis le 1^{er} juillet 2012 ou à la retenue à la source des prélèvements sociaux au taux de 15,50 % depuis le 1^{er} juillet 2012, mis en paiement le 6 février 2013, s'établit à : **0,002 € / part.**

COLLECTE DE CAPITAUX

La SCPI Fructirégions a lancé une nouvelle augmentation de capital le 24 sept. 2012 jusqu'au 28 février 2013, sauf clôture anticipée.

Cette opération porte sur la collecte de 14 700 000 € prime

MARCHÉ DES PARTS

Au 4^{ème} trimestre 2012, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 1 126 952,09 € contre 2 097 179,62 € sur la même période en 2011. Les prix fixés au terme des confrontations mensuelles se sont établis comme indiqué ci-contre :

d'émission incluse soit 70 000 parts au prix unitaire de 210 €.

Au 31 décembre 2012, 32 661 parts ont été souscrites pour un montant de 6 858 810 €.

Cette opération vise à saisir les opportunités du marché de l'investissement. Elle est l'occasion si vous le souhaitez, de compléter votre investissement en parts de Fructirégions.

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur frais inclus (€)
Octobre	514	193,00	210,37
Novembre	2 322	193,00	210,37
Décembre	2 521	193,00	210,37
Total 4^{ème} trimestre	5 357	193,00	210,37
Total 2012	16 409	193,84	211,29

Au quatrième trimestre, le prix d'exécution frais inclus s'établit à un niveau supérieur au prix de souscription.

Fructirégions			
Parts offertes en attente de cession au 31.12.2012	986⁽¹⁾	Capital social statutoire au 31.12.2012	129 215 997 €
Pourcentage de la capitalisation	0,11	Capital social au 31.12.2012 y compris les parts souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital en cours	134 213 130 €
Rappel au 30.09.2012	693 ⁽¹⁾	Au 30.09.2012	129 215 997 €
Parts à l'achat	0⁽²⁾	Capitalisation au 31.12.2012	169 301 530 €
Parts au 31.12.2012	844 549	sur la base du prix d'exécution cédant	
Parts au 31.12.2012 y compris les parts souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital en cours	877 210 €	Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2012	206,23 €
Associés au 31.12.2012	4 866	Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2012	234,55 €

(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 à ceux constatés sur le marché des parts.

Transactions réalisées entre le 1 ^{er} janvier et le 31 décembre 2012			
4 ^{ème} trimestre		Total 2012	
Nombre de parts cédées	5 357	Nombre de parts cédées	16 409
dont lors des confrontations	5 357	dont lors des confrontations	16 409
Prix moyen unitaire frais inclus*	210,37 €	Prix moyen unitaire frais inclus*	211,29 €
Prix moyen unitaire hors frais	193,00 €	Prix moyen unitaire hors frais	193,84 €

* Y compris rétrocessions de commissions.

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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 2012, résidant en France et relevant du régime de l'impôt sur le revenu, les plus-values fiscales acquittées pour leur compte représentent au 31/12/2012 : 0,0618 € par part.

Taux d'occupation	31 déc. 2012	Rappel 30 sept. 2012	Moyenne trimestrielle
Taux d'occupation financier (TOF)*	87,58 %	88,18 %	88,45 %
Taux d'occupation physique (TOP)**	84,78 %	85,45 %	85,87 %

* 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.
 ** 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.

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

Locations - Renouvellements du trimestre	Locataires	Nature	Date effet	Surface en m ²	Parking int. & ext.
28/32 RUE PETIT CLICHY MITRY MORY (77)	AZ CORPORATIONS	BUREAUX	15/11/2012	247	3
EUROPARC BRON (69)	VERIKA	BUREAUX	01/11/2012	282	13
RUE DES FRANÇAIS LIBRES NANTES (44)	GIE ATLAS	BUREAUX	01/10/2012	264	5
	SC MAAF ASSURANCES				
CENTRAL PARC I-TOULOUSE (31)	UFIFRANCE PATRIMOINE	BUREAUX	01/10/2012	333	5
LE PHIDIAS MONTPELLIER (34)	GIE SFPI GESTION	BUREAUX	01/10/2012	259	8
LE DRAKKAR SCHILTIGHEIM (59)	DOCAPOST BPO IS	BUREAUX	08/10/2012	325	11
Total				1 710	45

Résiliations et congés reçus	Locataires	Nature	Date résiliation	Surface en m ²	Parking int. & ext.
Résiliations					
APOLLO-PARC CADERA-MERIGNAC (33)	TOPOTEL	COMMERCIAL	20/12/2012	163	16
Congés reçus					
LES JARDINS ENTREPRISE LYON (69)	GAGNE	COMMERCIAL	31/08/2014	175	4
RUE DES FRANÇAIS LIBRES NANTES (44)	PREVIA	COMMERCIAL	11/06/2013	388	5
RUEVAUCANSON MIONS (69) - BAT C	FRET INDUSTRIE	COMMERCIAL	31/07/2013	3560	43
540 ALLEE DES HETRES LIMONEST (69)	GAMARVIN	COMMERCIAL	30/04/2013	103	1
Total				4 389	69

Surfaces vacantes

Au 31 décembre 2012, 17 747 m² étaient disponibles répartis sur différents sites de la région parisienne et de plusieurs métropoles régionales dont les principaux figurent ci-dessous :

- 12 rue des Frères Lumière à Mitry Mory (77) : 1 945 m²*,
- 7 boul. de Strasbourg à Bussy Saint Georges (77) : 1 088 m²,
- 47 avenue Alsace Lorraine à Grenoble (38) : 1 507 m²*,
- 4 rue de la Durance à Strasbourg (67) : 661 m²*,
- 540 allée des Hêtres à Limonest (69) : 865 m²,
- 7 boulevard Louis XIV à Lille (59) : 505 m²,
- Rue de l'Est à Boulogne Billancourt (92) : 699 m²,

- Route de Gizey à Bièvres (91) : 704 m²,
- Rue Nieuport à Suresnes (92) : 592 m²,
- Avenue du Bois de la Pie à Roissy (95) : 1 530 m²,
- Avenue des Frères Montgolfier à Croissy Beaubourg : 974 m²,
- Central Park I Toulouse (31) : 585 m²*,
- Impasse Marcel Chalard à Toulouse (31) : 645 m²*,
- Zac du Canal Toulouse (31) : 600 m²*.

Créances douteuses

Le taux de dotation de la provision pour créances douteuses rapportée aux loyers facturés s'établit au 31.12.2012 à 1,15 % contre 0,84 % au 30 septembre 2012.

RÉSULTAT

Le résultat comptable de Fructirégions s'établit à 11,20 € par part, contre 11,05 € pour la même période de l'exercice précédent.

Distribution - Solde à répartir au titre de 2012	Jouissance	Revenu 2012	Acomptes	Solde à distribuer	Prévisionnel 2013 ⁽¹⁾
	01.01.2012	11,16	8,28	2,88	11,20

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

* Arbitrages engagés ou envisagés.

Performances

Indicateurs de performances - Source NAMI-AEW Europe 2012

Taux de rentabilité interne (TRI) ⁽¹⁾	sur 5 ans	3,42 %
	sur 10 ans	7,41 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) ⁽²⁾	sur 2012	5,30 %
dont quote-part de plus values dans la distribution 2012		-
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2012		-
Variation du prix moyen de la part ⁽³⁾	sur 2012	2,21 %

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

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

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Pour les parts souscrites en augmentation, 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 à compter du 1^{er} jour du quatrième mois à compter de la fin du mois de souscription.

Parts souscrites en octobre 2012 :	1 ^{er} février 2013
novembre 2012 :	1 ^{er} mars 2013
décembre 2012 :	1 ^{er} avril 2013
janvier 2013 :	1 ^{er} mai 2013
février 2013 :	1 ^{er} juin 2013.

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 39,50 % depuis le 1^{er} juillet 2012 ou à la retenue à la source des prélèvements sociaux au taux de 15,50 % depuis le 1^{er} juillet 2012, mis en paiement le 6 février 2013 s'établit à **0,002 € / part.**

VIE DES SOCIÉTÉS

Frais perçus par la société de gestion TTC avec TVA au taux actuel de 19,60 %

Commission de souscription	7,774 % TTC au taux de TVA en vigueur du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse) dont une fraction est rétrocédée le cas échéant
Commission de cession	9 % du prix d'exécution 5 % de droit d'enregistrement et 4 % TTC du prix d'exécution dont une fraction est rétrocédée le cas échéant
Commission de gestion annuelle	10,764 % 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

* 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. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts.

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 par la SCPI s'accompagnera d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette exigible. 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.namiaewurope.com.

Le passage des ordres

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

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

En outre, l'ordre d'achat, frais inclus, doit être couvert par le

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

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

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

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

Depuis le 1^{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.

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 %, 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 165,81 euros TTC, par dossier cédant/cessionnaire depuis le 1^{er} janvier 2013.

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 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 de 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.namiaeweuropa.com.

Imposition des produits financiers

A compter du 1^{er} janvier 2013, l'option pour le prélèvement libératoire au titre de l'imposition des produits financiers est supprimée et 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. Nous vous rappelons que ces produits financiers sont générés par le placement en comptes à terme des capitaux momentanément disponibles.

Cas particuliers :

- Dispense de prélèvement sur demande : si le revenu fiscal de référence de l'année 2011 de votre foyer fiscal est inférieur à un certain seuil (25.000 € pour les célibataires, divorcés et veufs, 50.000 € en cas d'imposition commune), vous pouvez être dispensé de ce prélèvement pour les produits financiers de l'année 2013, sous réserve d'une demande à nous formuler (attestation sur l'honneur du revenu fiscal de référence de l'année 2011) qui est à nous adresser au plus tard le 31 mars 2013, et qui vaudra pour les revenus perçus à compter de la date de présentation de l'attestation.

- Option possible lors du dépôt de la déclaration des revenus, pour un taux forfaitaire d'imposition de 24 % (au lieu du barème progressif de l'impôt sur le revenu) si les produits financiers perçus par votre foyer fiscal n'excèdent pas 2.000 € (avec imputation du prélèvement obligatoire opéré)

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 %.

suite en dernière de couverture

Comment joindre votre Société de Gestion NAMI-AEW Europe

Société anonyme au capital de 4 134 660 €. 513 392 373 RCS Paris
8-12 rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris

Télécopie 01 78 40 66 24

Adresse électronique infoscpi@namiaeweuropa.com

Site Internet www.namiaeweuropa.com

Contacts

Directeur du développement

Louis-Renaud Margerand. Téléphone 01 78 40 33 17.

Service client

Téléphone 01 78 40 33 03.

CONJONCTURE suite couverture

- Ailleurs, la tendance est à la baisse comme à La Défense et dans le Croissant Ouest, ou stable en Première Couronne.
- Les taux de vacance se distribuent sur une échelle ample, de 4 % à Paris à plus de 10 % en Première Couronne et dans le Croissant Ouest.

Régions

- Avec un repli de -16 % entre le 1^{er} semestre 2011 et le 1^{er} semestre 2012, le marché des bureaux en Régions affiche des volumes de transactions inférieurs à la moyenne semestrielle de ces dernières années.
- Par ailleurs les entreprises continuent de favoriser les immeubles offrant les meilleures prestations, moins coûteux en termes de charges.

MARCHÉ DES COMMERCE

- Malgré une forte décélération, la croissance des ventes au détail est restée positive au deuxième trimestre 2012 (+1,1 % en glissement annuel).
- Cependant, la montée du chômage qui devrait atteindre 10,2 % en 2013 et l'augmentation substantielle de la pression fiscale pourraient peser sur les dépenses des ménages.
- Certains secteurs résistent, comme les équipements de l'information et de la communication, et l'hygiène-beauté-santé. D'autres sont rattrapés par des arbitrages de consommation, comme l'aménagement de la maison et l'équipement de la personne.
- Les valeurs locatives des meilleurs emplacements, qui garantissent de bons niveaux de fréquentation et de chiffres d'affaires, ont encore progressé. Cependant, à quelques exceptions près, les loyers des localisations secondaires ont par contraste évolué à la baisse.

Source : AEW Europe - Recherche et Stratégie
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Résultats du 4^{ème} trimestre 2012. Diffusion 1^{er} trimestre 2013.
Responsable de l'information : Alain Pivert - Téléphone 01 78 40 33 29.

SCPI Fructipierre

Visa AMF n° 11-41 du 9 novembre 2011 - 340 846 955 RCS Paris.
Capital social 236 202 225 €.

SCPI Fructirégions

Visa AMF n° 12-20 du 10 août 2012 - 403 028 731 RCS Paris.
Capital social 129 215 997 €.

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

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

VIE DES SOCIÉTÉS suite p. 7

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.

Toutes les informations utiles seront consultables sur le site Internet www.namiaeweurope.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 2012 pour :

Fructipierre : 446 euros par part,
Fructirégions : 193 euros par part.

Conseils de Surveillance

Les Conseils de Surveillance des SCPI Fructipierre et Fructirégions se réuniront les 1^{er} mars et 28 février 2013.

Ceux-ci procéderont notamment à l'examen de la situation locale et des comptes arrêtés au 31 décembre 2012.

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 2013 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 2013, demander que leur soit adressé le texte des projets de résolutions arrêtés 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 : 6 982 parts,
- pour Fructirégions : 5 702 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.



LA BANQUE
QUI DONNE ENVIE D'AGIR