

# FRUCTIPIERRE FRUCTIRÉGIONS

BULLETIN TRIMESTRIEL • 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2012

N° 01 • 2012

De récentes études indiquent que l'épargne est plus que jamais au cœur des préoccupations des ménages, avec 16 %\* de leurs revenus qui y ont été consacrés en 2011. Dans un environnement général toujours incertain, les épargnants privilégient une épargne de précaution et l'immobilier pour préparer l'avenir et, notamment, disposer d'un complément de revenu ou financer les études de leurs enfants. Dans ce contexte favorable à l'immobilier, la collecte des SCPI est historiquement élevée avec près de 2,8 milliards d'euros\*\* en 2011.

Les caractéristiques intrinsèques de ce support de placement et ses performances dans la durée expliquent ce succès. Adossé à des actifs réels décorrélés des marchés financiers, le placement en SCPI offre des revenus complémentaires à un taux de rendement de 5 % environ actuellement.

Toutefois, le gérant de vos sociétés se doit de privilégier une stratégie de gestion de long terme. Ce souci permanent s'illustre dans la gestion de Fructipierre et de Fructirégions par une maîtrise de la collecte. C'est du reste la raison pour laquelle nous privilégions, dans l'intérêt des associés, le fonctionnement en capital fixe, plutôt que celui en capital variable. Ce pilotage de la collecte permet ainsi de demeurer sélectifs dans la recherche d'investissements. Il s'illustre, également, par la poursuite d'arbitrages efficaces pour adapter le patrimoine. Il passe, enfin, par l'amélioration qualitative du patrimoine, au travers d'une politique de travaux visant à améliorer les prestations techniques des immeubles.

Les augmentations de capital, en cours sur Fructipierre et envisagée sur Fructirégions, participent à cet objectif. Elles constituent une opportunité pour les épargnants de diversifier leur patrimoine. Votre conseiller et nos équipes sont à votre disposition pour répondre à toutes vos questions.

\*Etude BIPE  
\*\*Source IEIF

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT : ACTIVITÉ RALENTIE AU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2012 MAIS DES VOLUMES D'ENGAGEMENTS PLUTÔT RASSURANTS POUR LE RESTE DE L'ANNÉE

- Le 1<sup>er</sup> trimestre 2012 a confirmé la tendance historique du marché de l'investissement immobilier tertiaire en France, avec un début d'année plutôt modéré malgré une accélération en février et mars.
- L'estimation des montants investis sur les trois premiers mois de l'année s'établirait à 1,2 milliards d'euros, soit 50 % de moins qu'en 2011 à la même période, qui avait bénéficié d'une très grande transaction de 450 millions d'euros (Europe Avenue à Bois Colombes).
- Les investisseurs restent toujours à la recherche de produits sécurisés. Un nombre important de négociations en cours et d'engagements laissent prévoir un second semestre très actif.
- La fin d'année 2011 avait été particulièrement active, notamment avec des vendeurs se positionnant sur l'effet d'aubaine de l'article 210E du code général des impôts (exonération partielle des plus-values).
- En fin de compte, le regain d'activité en 2011 a profité au marché parisien qui aurait pour la première fois depuis 2004 devancé Londres en termes d'investissements. La région parisienne conserve des fondamentaux attractifs pour les investisseurs, entre autres le premier parc de bureaux en Europe et un taux de vacance globalement faible.
- La forte collecte des SCPI en 2011 aura permis de soutenir le marché régional. En effet, les SCPI ont représenté près de 20 % des volumes investis en régions l'année dernière.
- Une tendance à suivre est la reprise des ventes en état futur d'achèvement (VEFA, 2 milliards d'euros en 2011), alors que les investissements sur ce segment de marché avaient fortement chuté entre 2008 et 2010, contribuant à la pénurie actuelle de surfaces neuves. Elle dénote une relative disposition des investisseurs à prendre du risque sur des développements futurs, même si une bonne partie de ces VEFA est pré-commercialisées ou s'accompagne de garanties locatives.

suite en dernière de couverture



## COLLECTE DE CAPITAUX

Nous vous rappelons que la SCPI Fructipierre a lancé une nouvelle augmentation de capital le 28 novembre 2011 jusqu'au 14 novembre 2012, sauf clôture anticipée. Cette opération porte sur la collecte de 40 630 000 € prime d'émission incluse soit 85 000 parts au prix unitaire de 478 €.

Au 31 mars 2012, 52 590 parts ont été souscrites pour un montant de 25 138 020 €. Cette augmentation de capital vous permet, si vous le souhaitez, d'accroître votre investissement en parts de Fructipierre.

## MARCHÉ SECONDAIRE

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 882 626,00 € contre 3 119 830,70 € sur la même période en 2011 compte tenu d'un volume limité d'offre de vente.

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

| Fructipierre                                                        |               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Parts offertes en attente de cession au 31.03.2012</b>           | <b>483*</b>   |
| Pourcentage de la capitalisation                                    | 0,03          |
| Rappel au 31.12.2011                                                | 354*          |
| <b>Parts à l'achat</b>                                              | <b>169**</b>  |
| Parts au 31.03.2012                                                 | 1 098 615     |
| Associés au 31.03.2012                                              | 10 932        |
| Capital social statutoire au 31.03.2012                             | 236 202 225 € |
| Capital social au 31.03.2012***                                     | 247 509 075 € |
| Capitalisation au 31.03.2012 sur la base du prix d'exécution cédant | 502 878 870 € |
| Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2011                        | 454,36 €      |
| Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2011                     | 517,77 €      |

\* 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.

\*\*\* Y compris les 52 590 parts souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital en cours.

| Mois         | Nombre de parts échangées | Prix d'exécution hors frais (€) | Prix net acquéreur frais inclus (€) |
|--------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Janvier      | 578                       | 442,00                          | 481,78                              |
| Février      | 590                       | 444,00                          | 483,96                              |
| Mars         | 492                       | 442,00                          | 481,78                              |
| <b>Total</b> | <b>1 660</b>              | <b>442,71</b>                   | <b>482,55</b>                       |

| Transactions réalisées entre le 1 <sup>er</sup> janvier et le 31 mars 2012 |          |
|----------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1<sup>er</sup> trimestre</b>                                            |          |
| Nombre de parts cédées*                                                    | 1 845    |
| dont lors des confrontations                                               | 1 660    |
| Prix moyen unitaire hors frais                                             | 481,04 € |
| Prix moyen unitaire frais inclus                                           | 441,83 € |

\* Y compris rétrocessions de commissions.

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

### Arbitrages

Au cours du premier trimestre 2012, dans le cadre de la stratégie d'arbitrage et des autorisations d'arbitrage obtenues, les actifs ou parties d'actifs suivants ont été cédés pour un montant global de 8 408 000 € :

| Adresse                                                   | Surface par lot ou total en m <sup>2</sup> | Date de signature acte authentique | Prix de cession en € | Valeur d'expertise en € au 31.12.2011 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| 64 avenue du Général Leclerc - Lyon (69)                  | 133                                        | 23.01.2012                         | 305 000              | 218 600                               |
|                                                           | 96                                         | 10.02.2012                         | 153 000              | 153 518                               |
|                                                           | 133                                        | 21.02.2012                         | 330 000              | 243 814                               |
| 130 avenue de Villiers - 75017 Paris                      | 416                                        | 30.01.2012                         | 3 500 000            | 2 700 000                             |
| 2 rue du Bac - Suresnes (92) (quote part indivision 25 %) | 1 171                                      | 27.03.2012                         | 3 875 000            | 2 682 500                             |
| 31 rue Bergère - 75009 Paris                              | 5 parkings                                 | 27.02.2012                         | 175 000              | 125 000                               |
|                                                           | 1 parking                                  | 12.03.2012                         | 35 000               | 25 000                                |
|                                                           | 1 parking                                  | 16.03.2012                         | 35 000               | 25 000                                |
| <b>Total</b>                                              | <b>1 949</b>                               |                                    | <b>8 408 000</b>     | <b>6 173 432</b>                      |

Ces cessions témoignent de la poursuite de la politique d'adaptation du patrimoine de la SCPI.

### Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation s'élève au 31 mars 2012 à 90,61 %\* contre

95,40 % au titre du trimestre précédent. Ce recul est lié à des libérations de surfaces sur des actifs et, notamment, rue André Carrel à Montreuil, Centre Europe Azur à Lille et avenue de la Grande Armée à Paris. Pour le premier d'entre eux, les négociations en vue de sa relocation sont déjà engagées. La moyenne trimestrielle est de 92,92 %.

\* 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.

## Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

| Immeuble                          | Locataires                                    | Nature  | Date effet | Surface en m <sup>2</sup> | Parking int. & ext. |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------|---------|------------|---------------------------|---------------------|
| 64 RUE DE LA BOETIE - 75008 PARIS | INSTITUTION DE PREVOYANCE<br>BANQUE POPULAIRE | BUREAUX | 01/01/2012 | 384                       | 0                   |
| 103 BVD HAUSSMANN - 75008 PARIS   | DHC FRANCE SAS                                | BUREAUX | 01/03/2012 | 131                       | 0                   |
| CENTRE EUROPE AZUR - LILLE (59)   | EXPERIAN FRANCE                               | BUREAUX | 01/01/2012 | 1716                      | 40                  |
| <b>Total</b>                      |                                               |         |            | <b>2 231</b>              |                     |

## Congés reçus ou résiliations

| Immeuble                                | Locataires                 | Nature             | Date résiliation         | Surface en m <sup>2</sup> | Parking int. & ext. |
|-----------------------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------|
| CENTRE VAUBAN - LILLE (59)              | ETUDE INFORMATIQUE GESTION | BUREAUX            | 31/08/2012               | 358                       | 0                   |
| LE WILSON - SAINT-DENIS (93)            | KAD SAS<br>HRCI            | BUREAUX<br>BUREAUX | 16/07/2012<br>31/12/2012 | 129<br>58                 | 3<br>1              |
| AVENUE VILLIERS - LEVALLOIS PERRET (92) | THALES                     | BUREAUX            | 30/09/2012               | 460                       | 2                   |
| <b>Total</b>                            |                            |                    |                          | <b>952</b>                |                     |

## Locaux vacants

Au 31 mars 2012, 14 926 m<sup>2</sup> étaient disponibles dont principalement :

- Avenue de la Grande Armée Paris (75) : 1 183 m<sup>2</sup>,
- 13 avenue M. Saulnier à Vélizy (78) : 2 629 m<sup>2</sup>,
- 22 quai Galliéni à Suresnes (92) / Indivision 25 % : 544 m<sup>2</sup>\*,
- Rue A. Carrel à Montreuil (93) : 2 869 m<sup>2</sup>,
- 221 avenue du Président Wilson à la Plaine Saint-Denis (93) : 773 m<sup>2</sup>\*,

- Centre Europe Azur à Lille (59) : 1 414 m<sup>2</sup>,
  - 58/60 avenue du Général Leclerc à Lyon (69) : 602 m<sup>2</sup>\*,
  - Rue Jacques Babinet Toulouse (31) : 947 m<sup>2</sup>\*,
  - 10 rue du Faubourg Montmartre 75009 Paris : 807 m<sup>2</sup>,
- 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 31.03.2012 à 0,02 %.

# DISTRIBUTION

Le montant du premier acompte sur dividende mis en paiement le 30 avril 2012, a été arrêté comme suit :

|                       | Exercice 2012<br>1 <sup>er</sup> acompte | Rappel exercice 2011<br>1 <sup>er</sup> acompte | Revenu annuel<br>exercice 2011 | Revenu prévisionnel<br>exercice 2012 <sup>(1)</sup> |
|-----------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Revenus pour une part | 6,00 €                                   | 6,10 €                                          | 25,00 € <sup>(2)</sup>         | 25,20 € <sup>(3)</sup>                              |

(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) Dont 2 € de distribution de plus value.

(3) Dont 3 € de distribution de plus value.

Sur la base du revenu prévisionnel 2012 et du dernier prix d'exécution frais inclus, le rendement pour les nouveaux acquéreurs ou souscripteurs ressort à 5,23 %. 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 au 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois suivant celui de la souscription.

|                                    |                                |
|------------------------------------|--------------------------------|
| Parts souscrites en janvier 2012 : | 1 <sup>er</sup> mai 2012       |
| février 2012 :                     | 1 <sup>er</sup> juin 2012      |
| mars 2012 :                        | 1 <sup>er</sup> juillet 2012   |
| avril 2012 :                       | 1 <sup>er</sup> août 2012      |
| mai 2012 :                         | 1 <sup>er</sup> septembre 2012 |

|                  |                               |
|------------------|-------------------------------|
| juin 2012 :      | 1 <sup>er</sup> octobre 2012  |
| juillet 2012 :   | 1 <sup>er</sup> novembre 2012 |
| août 2012 :      | 1 <sup>er</sup> décembre 2012 |
| septembre 2012 : | 1 <sup>er</sup> janvier 2013  |
| octobre 2012 :   | 1 <sup>er</sup> février 2013  |
| novembre 2012 :  | 1 <sup>er</sup> mars 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 37,50 % (ce taux passera à 39,50 % au 1<sup>er</sup> juillet 2012) prélèvements sociaux inclus ou à la retenue à la source des prélèvements sociaux mis en paiement le 30 avril 2012 s'établit à : **0,0060 euro pour une part.**

\* En cours d'arbitrage.

# MARCHÉ DES PARTS

## Marché secondaire

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 615 969,90 € contre 778 903,10 € sur la même période en 2011.

| Fructirégions                                             |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Parts offertes en attente de cession au 31.03.2012</b> | <b>521*</b>    |
| Pourcentage de la capitalisation                          | 0,06           |
| Rappel au 31.12.2011                                      | 1 229*         |
| <b>Parts à l'achat</b>                                    | <b>1 589**</b> |
| Parts au 31.03.2012                                       | 844 549        |
| Associés au 31.03.2012                                    | 4 845          |
| Capital social au 31.03.2012                              | 129 215 997 €  |
| Capitalisation au 31.03.2012                              | 168 909 800 €  |
| sur la base du prix d'exécution cédant                    |                |
| Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2011              | 201,19 €       |
| Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2011           | 229,23 €       |

\* 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 (€) |
|--------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Janvier      | 695                       | 186,00                          | 202,74                              |
| Février      | 576                       | 190,00                          | 207,10                              |
| Mars         | 1 632                     | 200,00                          | 218,00                              |
| <b>Total</b> | <b>2 903</b>              | <b>194,66</b>                   | <b>212,18</b>                       |

| Transactions réalisées entre le 1 <sup>er</sup> janvier et le 31 mars 2012 |          |
|----------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1<sup>er</sup> trimestre</b>                                            |          |
| Nombre de parts cédées*                                                    | 2 903    |
| dont lors des confrontations                                               | 2 903    |
| Prix moyen unitaire hors frais                                             | 194,66 € |
| Prix moyen unitaire frais inclus                                           | 212,18 € |

\* Y compris rétrocessions de commissions.

# ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

## Arbitrage

Le 30 janvier 2012, l'actif situé 18 chemin du Saquin à Ecullly a été cédé pour un prix de 1 550 000 € contre une valeur d'expertise au 31.12.2011 de 1 300 000 €.

## Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation s'élève au 31 mars 2012 à 88,66 %\* contre 89,34 % au titre du trimestre précédent. Il convient en particulier d'être attentif à l'évolution du marché locatif sur les prochains mois sur certaines métropoles régionales.

La moyenne trimestrielle est de 89,87 %.

## Locations ou renouvellement intervenus au cours du trimestre

| Immeuble                                | Locataires          | Nature  | Date effet | Surface en m² | Parking int. & ext. |
|-----------------------------------------|---------------------|---------|------------|---------------|---------------------|
| BAT A1 SECT FEUILLY - SAINT PRIEST (69) | KISCO INTERNATIONAL | BUREAUX | 27/02/2012 | 515           | 8                   |
| ROUTE DE COLMAR - STRASBOURG (67)       | ADECCO FRANCE       | BUREAUX | 01/03/2012 | 258           | 3                   |
| <b>Total</b>                            |                     |         |            | <b>773</b>    |                     |

## Congés reçus

| Immeuble                           | Locataires                      | Nature     | Date effet | Surface en m² | Parking int. & ext. |
|------------------------------------|---------------------------------|------------|------------|---------------|---------------------|
| RUE KERAUTRET BOTMEL - RENNES (35) | IPSANTE DOMICILE (ex GENERIMED) | COMMERCIAL | 31/12/2012 | 245           | 4                   |
| RUE NIEUPORT - SURESNES (92)       | TOTAL IMMERSION                 | COMMERCIAL | 30/09/2012 | 592           | 12                  |
| <b>Total</b>                       |                                 |            |            | <b>837</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.

## Surfaces vacantes

Au 31 mars 2012, 15 962 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2\*</sup>,
- 7 boulevard de Strasbourg à Bussy Saint Georges (77) : 1 088 m<sup>2</sup>,
- 47 avenue Alsace Lorraine à Grenoble (38) : 1 562 m<sup>2\*</sup>,
- 4 rue de la Durance à Strasbourg (67) : 661 m<sup>2\*</sup>,
- 540 allée des Hêtres à Limonest (69) : 1 285 m<sup>2</sup>,
- Bâtiment A2 à Saint Priest (69) : 1 009 m<sup>2</sup>,
- Bel Air 2 à Carquefou (44) : 717 m<sup>2\*</sup>,

- 7 boulevard Louis XIV à Lille (59) : 505 m<sup>2</sup>,
- Europarc Pichaury Aix en Provence (06) : 501 m<sup>2</sup>,
- Europarc Bron (69) : 581 m<sup>2</sup>,
- Rue de l'Est à Boulogne Billancourt (92) : 699 m<sup>2</sup>,
- Central Park I Toulouse (31) : 585 m<sup>2\*</sup>,
- Zac du Canal Toulouse (31) : 600 m<sup>2\*</sup>.

## Créances douteuses

Le taux de dotation de la provision pour créances douteuses rapportée aux loyers facturés s'établit au 31.03.2012 à 0,34 %.

## DISTRIBUTION

Le montant du premier acompte sur dividende mis en paiement le 30 avril 2012, a été arrêté comme suit :

|                       | Exercice 2012<br>1 <sup>er</sup> acompte | Rappel exercice 2011<br>1 <sup>er</sup> acompte | Revenu annuel<br>exercice 2011 | Revenu prévisionnel<br>exercice 2012 <sup>(1)</sup> |
|-----------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Revenus pour une part | 2,76 €                                   | 2,60 €                                          | 11,00 €                        | 11,10 €                                             |

(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.

Sur la base du revenu prévisionnel 2012 et du dernier prix d'exécution frais inclus, le rendement pour les nouveaux acquéreurs ou souscripteurs ressort à 5,09 %.

## 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 37,50 % (ce taux passera à 39,50 % au 1<sup>er</sup> juillet 2012) prélèvements sociaux inclus ou à la retenue à la source des prélèvements sociaux mis en paiement le 30 avril 2012 s'établit à **0,0042 euro pour une part**.

1 place Ravezies  
Bordeaux (33)



\* Arbitrages engagés ou envisagés.

## VIE DES SOCIÉTÉS

### Frais perçus par la société de gestion

| Frais perçus par la société de gestion<br>TTC avec TVA au taux actuel de 19,60 % |                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Commission de souscription                                                       | 7,774 % TTC<br>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<br>5 % de droit d'enregistrement et 4 % TTC du prix d'exécution dont une fraction est rétrocédée le cas échéant                                                          |
| Frais de gestion                                                                 | 10,764 % TTC<br>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 |
| Frais d'arbitrage                                                                | 2,99 % TTC<br>du prix net de cession                                                                                                                                                             |
| Commission d'investissement sur actifs immobiliers financés à crédit             | 2,99 %<br>de la fraction du prix d'achat financée à crédit                                                                                                                                       |

\* 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 immobilier 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 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.

### Le fonctionnement du marché des parts

Le marché des parts de SCPI à capital fixe est organisé sur la base de la centralisation, par la société de gestion, des ordres d'achat et de vente.

La durée de la période de centralisation a été déterminée de façon à assurer la profondeur du marché et, ainsi, d'éviter une trop forte volatilité. Elle est d'un mois pour Fructipierre et Fructirégions. La confrontation intervient le dernier jour ouvré du mois à 15 heures.

Toutes les informations utiles sont consultables sur le site internet [www.namiaeurope.com](http://www.namiaeurope.com).

### Le passage des ordres

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

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

En outre, l'ordre d'achat, frais inclus, doit être couvert par le versement d'une somme correspondant au prix maximum d'achat (frais inclus). Toutefois, seuls les ordres reçus accompagnés d'une copie de pièce d'identité, 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<sup>er</sup> janvier 2004, la déclaration et l'acquittement de l'éventuelle plus-value dégagée lors de la cession des parts sont réalisés par la Société de Gestion pour le compte du vendeur.

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

**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 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 162 euros TTC, par dossier cédant/cessionnaire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

## 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.namiaeweuropa.com](http://www.namiaeweuropa.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 13,50 % à ce jour. Ce taux passera à 15,50 % au 1<sup>er</sup> juillet 2012.

## 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 2011 pour :

Fructipierre : 440,00 euros par part,  
Fructirégions : 190,00 euros par part.

## Assemblées Générales

Les prochaines assemblées des SCPI Fructirégions et Fructipierre seront respectivement réunies le 23 mai 2012 et le 15 juin 2012.

Chaque associé recevra en temps utile une convocation à ces assemblées.

### Comment joindre votre Société de Gestion NAMI-AEW Europe

8-12 rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris

Société anonyme au capital de 4 134 660 €. 513 392 373 RCS 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. Téléphone 01 78 40 33 29.

#### Directeur du développement

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

#### Responsable service client

Carlos Da Costa. Téléphone 01 78 40 33 09.

#### Service client

Téléphone 01 78 40 33 03.

#### Succession

Zverdan Milosevic. Téléphone 01 78 40 33 25.

#### Revenus et fiscalité

Guillaume Burel. Téléphone 01 78 40 33 06.

## CONJONCTURE suite

• En 2011, l'immobilier d'investissement français enregistre un rendement global de 8,4 % selon IPD. En 2010, la performance globale avait atteint 10 %. Après les rendements négatifs de 2008 et 2009, la reprise du marché reste donc prudente. Le secteur résidentiel est le seul à enregistrer une progression, passant de 9,9 % de rendement global en 2010 à 11,7 % en 2011.

### MARCHÉ DE BUREAUX : RECUL DE LA DEMANDE PLACÉE COMME ANTICIPÉE

#### Ile-de-France

- Il avait été anticipé que compte tenu du ralentissement de l'économie française, le volume des transactions locatives devait décroître en Ile-de-France en 2012 (pour atteindre 2 à 2,2 millions de m<sup>2</sup>) avec probablement un début d'année plus attentiste du fait de la conjoncture et des échéances électorales (pour le secteur public).
- La prévision est confirmée au premier trimestre 2012, avec une baisse de 18 % de la demande placée en Ile-de-France (comparée à la même période en 2011).
- Les périphéries Nord et Sud, ainsi que les 12<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> arrondissements de Paris sont les marchés qui s'en tirent le mieux dans le contexte de baisse généralisée d'activité locative.
- Si les valeurs locatives "prime" sont en progression, sur des immeubles neufs et modernes de plus en plus rares, les mesures d'accompagnement demeurent conséquentes. Sur le Croissant Ouest, les décotes peuvent atteindre 20 à 25 % du loyer facial sur les surfaces intermédiaires.
- L'offre immédiate est sur une tendance stable, voire en légère baisse et représente environ 3,6 millions de m<sup>2</sup> disponibles. Les principaux secteurs d'affaires affichent une baisse de l'offre tandis que les libérations de bureaux de seconde main alourdissent le stock, comme en première couronne Nord.
- Les livraisons futures seront très réduites en 2012 mais les mises en chantier devraient augmenter significativement dès 2013.

#### Régions

- Selon BNP Paribas Real Estate, le marché des bureaux en régions a plutôt bien résisté en 2011 avec un repli finalement minime de 3 % de la demande placée par rapport à 2010, qui avait connu des volumes exceptionnels.

• En 2010, les regroupements dans le secteur public avaient largement animé les grandes transactions. En 2011, les administrations pèsent encore une part importante mais les demandes émanant du secteur privé prennent davantage le relais, en particulier dans le secteur bancaire, l'informatique et le conseil et l'ingénierie.

• L'activité a été particulièrement dynamique à Lyon (plus de 250 000 m<sup>2</sup>), à Toulouse et à Nantes. Les demandes des utilisateurs pour des grandes surfaces se sont souvent concrétisées par des opérations clés-en-main ou des comptes propres, faute d'offres neuves disponibles immédiatement.

• Les mises en chantier reprennent progressivement en particulier dans les secteurs d'affaires proche des gares (TGV) ou faisant l'objet de projets urbains.

• L'offre de seconde main, du fait des libérations, progresse sur les secteurs moins recherchés et sur des bâtiments moins aux normes en vigueur.

### MARCHÉ DES COMMERCES : RETOUR VERS LE CENTRE-VILLE

• Dans le contexte difficile, le commerce de pied d'immeuble résiste grâce à plusieurs facteurs : le plébiscite du commerce de proximité et de centre-ville au détriment de la périphérie, ainsi que le commerce haut de gamme et de luxe qui continue de susciter l'engouement, surtout en période de crise.

• Les enseignes ont ainsi privilégié les meilleures artères commerciales synonymes de flux, et ce quitte à surpayer l'emplacement ou adapter leur concept à un format plus petit.

• En 2011, le taux de vacance physique est stable voire en diminution dans les centres commerciaux. Pour beaucoup d'enseignes, et notamment pour celles qui bénéficient de partenaires financiers, le seul moyen d'accroître leur chiffre d'affaires est d'augmenter le nombre de leurs points de vente. Ce facteur renforce la demande pour les bons emplacements.

• Même les enseignes qui commencent à connaître des difficultés hésitent à fermer des magasins, ce qui entraînerait une réduction du pouvoir de négociation avec les fournisseurs et laisserait le champ libre à la concurrence.

• Parmi les nouvelles ouvertures remarquées depuis le début d'année, l'espace commercial Saint Lazare a ouvert sur 10 000 m<sup>2</sup> GLA dans la gare en avril ; à Lyon, le centre Confluence accueille depuis avril une centaine de commerces sur 53 000 m<sup>2</sup>.

Source : AEW Europe - Recherche et Stratégie

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Résultats du 1<sup>er</sup> trimestre 2012. Diffusion 2<sup>ème</sup> trimestre 2012.

Visas de l'Autorité des Marchés Financiers :

**Fructipierre** : n° 11-41 du 9 novembre 2011 - D 340 846 955 RCS Paris.

**Fructirégions** : n° 10-14 du 9 juillet 2010 - D 403 028 731 RCS Paris.

Sociétés Civiles de Placement Immobilier régies par la partie législative 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.

Agrément de la société de gestion de portefeuille n° GP-10000007 du 9 février 2010.

**BANQUE & ASSURANCE**  
www.banquepopulaire.fr

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

