

FRUCTIPIERRE FRUCTIRÉGIONS

BULLETIN TRIMESTRIEL • 3^{ÈME} TRIMESTRE 2013

N° 03 • 2013

L'exploitation des SCPI Fructipierre et Fructirégions est impactée par la situation économique dégradée et par une demande locative en nette recul. Cette situation se traduit par une baisse du taux d'occupation financier sur Fructipierre et par un taux qui demeure bas sur Fructirégions.

Cette évolution des taux d'occupation financiers est amplifiée par une modification méthodologique qui conduit à ne pas tenir compte dans les surfaces louées de celles qui le sont, mais pour lesquelles une franchise locative a été consentie. Au-delà de ces explications techniques et conjoncturelles, cette situation n'est pas satisfaisante et la société de gestion se mobilise pour améliorer ces taux d'occupation et pour assurer une évolution satisfaisante du revenu versé aux associés sur le moyen / long terme.

Dans ce contexte, l'année 2014 sera difficile et les résultats de vos SCPI seront en recul compte tenu à la fois des surfaces vacantes, des honoraires à supporter pour en assurer la commercialisation locative et des mesures d'accompagnement à engager pour relouer lesdites surfaces.

Au-delà de ces difficultés conjoncturelles qui sont sérieuses et qui nécessitent d'agir dès à présent, vos SCPI disposent d'atouts :

- des patrimoines régulièrement modernisés et recentrés sur des marchés porteurs au travers d'une régulière politique d'investissement et d'arbitrage ;
- des réserves constituées progressivement par le biais des arbitrages notamment qui ont permis de doter le compte plus-values ;
- un risque locatif bien maîtrisé par une sélection des locataires et la recherche de la diversification de ce risque.

Ces atouts expliquent l'intérêt des épargnants pour Fructipierre et Fructirégions. Cet intérêt se traduit par le succès des augmentations de capital et, notamment, la dernière lancée sur Fructipierre, et par la bonne tenue du marché des parts.

Enfin, la directive européenne AIFM a été transposée par voie d'ordonnance en droit français. Cette transposition est également l'occasion de modifications apportées au régime des SCPI. Elle a pour conséquence immédiate de conduire les SCPI à se doter d'un dépositaire d'ici juillet 2014. Elle nous conduira également à étudier, en étroite concertation avec vos Conseils de Surveillance, les améliorations à apporter aux modalités de fonctionnement de Fructipierre et de Fructirégions dans l'intérêt des associés. Les adaptations, comme les conséquences financières de la nomination d'un dépositaire, feront l'objet d'une présentation et de résolutions spécifiques dans le cadre des prochaines Assemblées Générales.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- Le marché de l'investissement immobilier confirme sa résilience.
- Sur les huit premiers mois de l'année 2013, les estimations portent à 8 milliards d'euros le volume des investissements en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, commerces, locaux d'activités et logistiques), soit une progression de 8 % comparé à la même période en 2012.
- D'autre part, les investissements en immobilier d'autres services, notamment l'hôtellerie, affichent également une bonne performance (8 transactions de plus de 100 millions d'euros au premier semestre 2013).
- La demande se diversifie au niveau sectoriel : la part des investissements augmente en activité/logistique (13 % du montant total des investissements en France) et se maintient en commerce (22 %).
- Les bureaux continuent de représenter la majorité des investissements mais on observe également dans ce secteur une recherche de diversification : les actifs centraux et sécurisés de Paris restent toujours prisés mais les investisseurs considèrent aussi les opportunités sur des actifs à retravailler au niveau de la qualité ou de la situation locative, proposées à des valeurs ajustées par rapport au "prime".
- Dans tous les cas, la localisation reste essentielle, notamment en considérant la desserte en transports en commun.
- Les investissements en proche périphérie augmentent (Croissant Ouest, premières couronnes et La Défense).
- Les taux de rendement "prime" se stabilisent autour de 4,25 % en bureaux pour le QCA parisien, 4,0 % pour les emplacements n°1 en commerce de centre-ville et 7,25 % pour les entrepôts logistique de classe A.

Suite page suivante



CONJONCTURE suite couverture

• La mise sur le marché d'actifs ou de portefeuilles conséquents devrait alimenter les investissements jusqu'à la fin d'année avec une prévision d'environ 16 milliards d'euros investis sur l'ensemble de l'année 2013 en immobilier d'entreprise.

MARCHÉ DE BUREAUX

Ile-de-France

- En Ile-de-France, la demande placée est en recul de 19 % au premier semestre 2013, comparée à la même période en 2012. Environ 830 000 m² ont été commercialisés sur les six premiers mois de l'année, contre une moyenne long terme qui se rapproche plus de 1,1 millions de m².
- Le décrochage est flagrant sur les mouvements sur les surfaces supérieures à 5 000 m² et sur les surfaces de moins de 1 000 m². Le segment intermédiaire, les surfaces moyennes entre 1 000 et 5 000 m² résistent mieux avec un léger recul de 1% de la demande placée.
- Le Croissant Ouest a connu une activité plus soutenue qu'en 2012 grâce à quelques grandes transactions, notamment à Boulogne-Billancourt. L'activité est marginalement à la baisse à Paris et à la Défense tandis que le recul est plus marqué en Première Couronne (-50 %) et en Deuxième Couronne (-45 %).
- Les valeurs faciales "prime" résistent encore mais la correction des valeurs locatives sur les autres catégories d'immeuble se confirme. Le loyer économique présente un écart important avec les valeurs faciales, variant sensiblement en fonction des secteurs géographiques, avec en moyenne l'équivalent de 2 à 2,5 mois de franchises de loyer sur des baux longs et des grandes surfaces.
- Le taux de vacance moyen en Ile-de-France s'alourdit à 7,1 %, notamment à cause d'une augmentation de l'offre disponible dans le Croissant Ouest, la Première Couronne et la Défense. A Paris, au contraire, les disponibilités sont en réduction de 10 %.
- L'offre future neuve reste contrainte avec une baisse des mises en chantier au premier semestre 2013.

Régions

• La demande placée est en forte progression à Lyon au premier semestre 2013, essentiellement due à 3 transactions exceptionnelles de plus de 20 000 m² dans des bâtiments neufs en cours de livraison : Alstom à Villeurbanne dans le Quartier Carré de Soie, Sanofi dans le secteur de Gerland/Lyon 7^e et SNCF sur la tour Incity à la Part-Dieu.

• A Marseille/Aix-en-Provence, l'activité locative tourne au ralenti tandis que le niveau d'offre immédiate continue d'augmenter. Le loyer "prime" s'établit toujours à 270 €HT HC/m²/an à Euroméditerranée mais les valeurs locatives faciales en périphérie baissent.

• Dans l'agglomération Lilloise, la demande placée se concentre à Lille, Villeneuve d'Ascq et Euraille.

• Sur Toulouse, l'activité se maintient essentiellement grâce aux clés-en-main. L'offre est relativement stable mais connaît des difficultés à être absorbée car répartie dans les secteurs moins recherchés.

MARCHÉ DES COMMERCES

• Les perspectives de dépenses des ménages devraient rester faibles sur les deux prochaines années et la reprise ultérieure sera probablement modérée et en dessous de la moyenne long terme.

• Paradoxalement, la demande des utilisateurs/enseignes pour des surfaces commerciales s'est relativement bien tenue grâce notamment à des nouveaux entrants internationaux et aux enseignes nationales établies.

• La vacance a augmenté dans un nombre limité de centres commerciaux, tandis que les artères commerciales de centre-ville et la plupart des grands centres commerciaux connaissent un taux d'occupation élevé. Les projets de rénovation urbaine dans les centres-villes en France ont contribué à l'amélioration de l'offre commerciale.

• Les développements commerciaux s'étaient modérés ces dernières années mais les livraisons prévues de centres commerciaux en 2013 et au-delà devraient augmenter, particulièrement dans la région parisienne et dans le sud de la France.

• Le concept "drive" augmente aussi les développements en commerce de périphérie.

• Hormis l'augmentation des valeurs locatives sur les meilleurs emplacements à Paris, les loyers restent stables pour l'offre commerciale de bonne qualité.

Sources : AEW Europe, BNP Paribas Real Estate, CBRE, Jones Lang Lasalle, DTZ, LLDI, Procos, Observatoire Crédit Logement, Notaires de France, Notaires de Paris.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

COLLECTE DE CAPITAUX

Nous vous rappelons que la SCPI Fructipierre a lancé une augmentation de capital le 31 mai 2013 jusqu'au 23 décembre 2013, sauf clôture anticipée.

Cette opération portait sur la collecte de 45 540 000 € prime d'émission incluse soit 92 000 parts au prix unitaire de 495 €.

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

- de 19 780 000 € de nominal (soit 45 540 000 € prime d'émission incluse),
- à 25 714 000 € de nominal (soit 59 202 000 € prime d'émission incluse).

Il a été ainsi procédé à l'émission de 119 600 parts de 215 euros de nominal au prix de 495 euros par part, soit avec une prime d'émission de 280 euros par parts. Les autres conditions de l'opération restaient inchangées.

A la date du 18 septembre 2013, cette opération a été clôturée par anticipation pour un montant total collecté, prime d'émission incluse, de 59 202 000 euros.

A l'issue de cette opération le capital social est fixé à 285 673 725 euros. Il est divisé en 1 328 715 parts de 215 euros chacune.

Le succès de cette augmentation de capital témoigne de l'intérêt des épargnants pour Fructipierre.

MARCHÉ SECONDAIRE

Au 3^{ème} trimestre 2013, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 1 034 635 € (hors frais) contre 2 595 930,40 € sur la même période en 2012. Ce recul est lié au recul du volume de parts offertes à la vente.

Fructipierre	
Parts offertes en attente de cession au 30.09.2013	253 ^{(1) (2)}
Pourcentage de la capitalisation	0,02
Rappel au 30.06.2013	540 ⁽¹⁾
Parts à l'achat	691
Parts au 30.09.2013	1 328 715
Associés au 30.09.2013	11 468
Capital social statutaire au 30.09.2013	285 673 725 €
Capitalisation au 30.09.2013 sur la base du prix d'exécution cédant	617 852 475 €
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) Dont 150 depuis plus de 6 mois et 103 depuis moins de 6 mois.

L'évolution positive du prix de cession est également un indicateur de l'intérêt des épargnants pour votre SCPI.

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

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur frais inclus (€)
Juillet	1 041	460,00	501,40
Août	259	460,00	501,40
Septembre	939	465,00	506,85
Total	2 239	462,10	503,69

Transactions réalisées sur le 3 ^{ème} trimestre 2013	
Nombre de parts cédées	2 239
dont lors des confrontations	2 239
Prix moyen unitaire frais inclus	503,69 €
Prix moyen unitaire hors frais	462,10 €

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Acquisition

Votre SCPI n'a procédé à aucune acquisition au cours du troisième trimestre 2013.

Arbitrage

Au cours du troisième trimestre 2013, dans le cadre de la stratégie d'arbitrage, votre SCPI a procédé le 23 juillet 2013, à la cession de l'actif situé à Bordeaux (33), 29 rue Robert Caumont pour un montant de 790 000 € HD contre 750 000 € de valeur d'expertise au 31.12.2012.

Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation financier s'établit à 84,93 %.

Ce taux historiquement bas est lié :

- à la prise en compte d'une modification des modalités de détermination du taux d'occupation financier telle que ressortant désormais des normes de place. Elle conduit à considérer les surfaces louées faisant l'objet d'une franchise locative comme vacantes ; ces franchises représentent au 30.09.2013 au total 1 463 810 €, soit 23,15 % de la vacance locative à cette date.

Pour une bonne appréhension de l'impact de cette modification méthodologique, nous avons fait figurer ci-après le taux d'occupation financier sans prise en compte de l'impact des franchises et avec prise en compte, ce dernier calcul étant celui qui sera, désormais retenu :

	1 ^{er} trimestre 2013	2 ^{ème} trimestre 2013	3 ^{ème} trimestre 2013
Taux d'occupation sans prise en compte des franchises de loyer	94,25 %	94,33 %	88,42 %
Taux d'occupation avec prise en compte des franchises de loyer	87,93 %	90,73 %	84,93 %

- au delà du changement méthodologique présenté ci-avant, à la libération de plusieurs actifs importants et, notamment, de l'actif situé rue de Monceau 75008 Paris, rue Garibaldi à Issy les Moulineaux (92) en complément de celles intervenues précédemment.

	30 septembre 2013	Rappel 31 déc. 2012	Moyenne trimestrielle
Taux d'occupation financier (TOF) ⁽¹⁾	84,93 % ⁽³⁾	94,58 % ⁽⁴⁾	92,02 % ⁽³⁾
Taux d'occupation physique (TOP) ⁽²⁾	87,08 %	91,79%	90,59 %

(1) 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.

(2) 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.

(3) Déterminé selon la nouvelle méthodologie définie ci-avant.

(4) Déterminé selon l'ancienne méthodologie.

Locations et renouvellements intervenus au cours du trimestre

Immeubles	Locataires	Nature	Date d'effet	Surface en m ²	Parkings int. & ext.
LE WILSON - SAINT-DENIS (93)	YOELING	BUREAUX	01/07/2013	184	2
CENTRAL PARC I - TOULOUSE (31)	RANGER FRANCE	BUREAUX	01/08/2013	113	2
103 BVD HAUSSMANN - 75008 PARIS	VALORITY FRANCE	BUREAUX	01/07/2013	636	0
ESPACE CLICHY	OCEAN	LOCAUX ACTIVITÉS	01/08/2013	977	8
Total				1 910	12

Congés reçus ou résiliations

Immeubles	Locataires	Nature	Date résiliation	Surface en m ²	Parking int. & ext.	Congé : date réception
58 AV. CH. DE GAULLE - NEUILLY (92)	BUREAU FRANCIS LEFEBVRE	DIVERS	30/09/2014	420	8	Bail dérogatoire
AV. VILLIERS - LEVALLOIS PERRET (92)	RISO FRANCE	COMMERCIAL	05/02/2014	422	3	02/07/2013
17 RUE DE BOURGOGNE - PARIS 7 ^{ème}	LES DEUX SHOWROOM	COMMERCIAL	28/02/2014	117	0	13/08/2013
ETOILE PLEYEL II	SOFREGAZ	COMMERCIAL	30/09/2014	4022	100	02/08/2013
43-45 AV. DE CLICHY - PARIS 17 ^{ème}	FOUQUET	PARKING	31/10/2013		1	19/09/2013
Total				4 981	112	

Locaux vacants

Au 30 sept. 2013, 16 992 m² étaient physiquement disponibles dont principalement :

- rue de Monceau 75008 Paris : 1 181 m²,
- 13 avenue M. Saulnier à Vélizy (78) : 2 629 m²,
- Espace Clichy à Clichy (92) : 800 m²,
- rue Garibaldi à Issy les Moulineaux (92) : 4 187 m²,
- rue Jacques Dulud à Neuilly sur Seine (92) : 1 164 m²,
- 22 quai Galliéni à Suresnes (92)/ Indivision 25 % : 676 m²*
- 221 av. du Président Wilson à la Plaine Saint Denis (93) : 1 041 m²*

- rue Jacques Babinet à Toulouse (31) : 947 m²*
 - Central Parc I à Toulouse (31) : 1 696 m²*
 - 58/60 avenue du Général Leclerc à Lyon (69) : 602 m²*
- le solde des surfaces étant réparti sur différents sites.

Votre société de gestion se mobilise pour relouer ces locaux dans un marché locatif disputé. Cette mobilisation a d'ores et déjà permis de relouer différentes surfaces.

Cette situation conjoncturelle tient à la conjonction d'échéances de baux concomitantes sur des actifs importants.

*Arbitrages engagés ou envisagés.

Créances douteuses

Le taux de dotation de la provision pour créances douteuses rapportée aux loyers facturés s'établit au 30.09.2013 à 0,66 % contre 0,81 % au 30 juin 2013.

DISTRIBUTIONS

Le montant du troisième acompte sur dividende mis en paiement le 25 octobre 2013, a été arrêté comme suit :

	Exercice 2013 3 ^{eme} acompte	Rappel exercice 2012 3 ^{eme} acompte	Revenu annuel exercice 2012	Revenu prévisionnel exercice 2013 ⁽¹⁾
Revenus pour une part	6,00 €	6,00 €	25,20 € ⁽²⁾	27,00 / 28,00 € ⁽²⁾

(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 3 € de distribution de plus value.

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Indicateurs de performances au 30/09/13 - Source NAMI-AEW Europe

Taux de rentabilité interne 2013 (TRI) ⁽¹⁾	sur 5 ans	7,17 %
	sur 10 ans	9,33 %
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.

Quote-part des produits financiers

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers s'établit à :

pour une part : néant.

Le traitement fiscal de ces produits financiers est rappelé ci-après.

1 rue J. H. Lartigues • Issy-les-Moulineaux (92)



MARCHÉ DES PARTS

Marché secondaire

Au 3^{ème} trimestre 2013, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 1 246 394 € (hors frais) contre 884 566,61 € sur la même période en 2012. Cette évolution tient à l'accroissement du nombre de parts échangées.

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

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur frais inclus (€)
Juillet	1 000	193,00	210,37
Août	1 145	193,00	210,37
Septembre	4 313	193,00	210,37
Total	6 458	193,00	210,37

Transactions réalisées sur le 3^{ème} trimestre 2013

Nombre de parts cédées	6 458
dont lors des confrontations	6 458
Prix moyen unitaire hors frais	193,00 €
Prix moyen unitaire frais inclus	210,37 €

Fructirégions	
Parts offertes en attente de cession au 30.09.2013	2 173^{(1) (2)}
Pourcentage de la capitalisation	0,24
Rappel au 30.06.2013	2 114 ⁽¹⁾
Parts à l'achat	-
Parts au 30.09.2013	914 549
Associés au 30.09.2013	4 878
Capital social au 30.09.2013 (sans changement par rapport au 30.06.2013)	139 925 997 €
Capitalisation au 30.09.2013 sur la base du prix d'exécution cédant	176 507 957 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2012	206,23 €
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) Dont 571 depuis plus de 6 mois et 1 602 depuis moins de 6 mois.

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Acquisition

Votre SCPI n'a procédé à aucune acquisition au cours du troisième trimestre 2013.

Immeubles	Typologie	Surface par lot ou totale	Valeur d'expertise à date en € HD	Promesse de vente	Date signature acte authentique	Montant en € HD
7 rue Nationale 59 000 Lille	Bureaux	129,54 m ²	181 300	19/04/2013	01/07/2013	285 000
7 rue Nationale 59 000 Lille	Bureaux	206,30 m ²	288 820	18/06/2013	26/09/2013	410 000
97 cours Gambetta 69 003 Lyon	Bureaux	189,77 m ²	350 000	28/05/2013	18/09/2013	385 000
Total		525,61 m²	820 120			1 080 000

Le montant des plus values immobilières acquittées par la SCPI pour le compte des associés par part au titre de ces cessions se monte à 0,0330 € pour une personne physique résidant fiscalement en France.

Arbitrages

Dans le cadre des autorisations d'arbitrage obtenues et de la politique d'adaptation du patrimoine, les cessions suivantes ont été régularisées :

Immeubles	Typologie	Surface par lot ou totale	Valeur d'expertise à date en € HD	Promesse de vente	Montant en € HD
13 rue Edison B8 - Lyon (69)	Bureaux	824,00 m ²	1 100 000	30.09.2013	1 200 000
6 rue Edison BA2 - Lyon (69)	Bureaux	1 481,80 m ²	2 100 000	30.09.2013	2 150 000
7 rue Nationale 59 000 Lille	Bureaux	129,70 m ²	181 550	11.06.2013	270 000
47 avenue Alsace Lorraine - Grenoble (38)	Bureaux Habitation	4 427,80 m ²	5 300 000	31.07.2013	5 550 000
Total		6 863,30 m²	8 681 550		9 170 000

Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation financier ressort au 30/09/2013 à 86,98 %.

Ce taux est lié :

- A la prise en compte d'une modification des modalités de détermination du taux d'occupation financier telle que ressortant désormais des normes de place. Elle conduit à considérer les surfaces louées faisant l'objet d'une franchise locative comme vacantes.

Pour une bonne appréhension de l'impact de cette modification méthodologique, nous avons fait figurer ci-après le taux d'occupation financier sans prise en compte de l'impact des franchises et avec prise en compte, ce dernier calcul étant celui qui sera, désormais retenu :

	1 ^{er} trimestre 2013	2 ^{ème} trimestre 2013	3 ^{ème} trimestre 2013
Taux d'occupation sans prise en compte des franchises de loyer	88,97 %	89,27 %	89,71 %
Taux d'occupation avec prise en compte des franchises de loyer	88,05 %	87,49 %	86,98 %

Au delà du changement méthodologique présenté ci-avant, le niveau du taux d'occupation financier est lié :

- aux franchises locatives consenties dans le cadre des nouveaux baux, pour environ 20 % de la vacance financière ;
- à des actifs maintenus vacants dans le cadre de leur arbitrage ; c'est le cas par exemple pour l'actif de Grenoble. Ces actifs représentent environ 15 à 20 % de la vacance financière ;
- à la rotation normale des locataires sur un patrimoine qui présente une grande diversification du risque locatif.

Les équipes de la société de gestion demeurent mobilisées pour améliorer ce taux d'occupation et préserver ainsi le revenu versé aux associés.

Taux d'occupation	30 septembre 2013	Rappel 31 déc. 2012	Moyenne trimestrielle
Taux d'occupation financier (TOF) ⁽¹⁾	86,98 % ⁽³⁾	87,58 % ⁽⁴⁾	88,20 % ⁽³⁾
Taux d'occupation physique (TOP) ⁽²⁾	87,26 %	84,78 %	86,64 %

(1) 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.

(2) 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.

(3) Déterminé selon la nouvelle méthodologie définie ci-avant.

(4) Déterminé selon l'ancienne méthodologie.

Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

Immeubles	Locataires	Nature	Date d'effet	Surface en m ²	Parkings int. & ext.
28/32 RUE PETIT - CLICHY (92)	LA SOCIETE HISI	BUREAUX	01/09/2013	401	4
EUROPARC B8 - BRON (69)	CADWARE SYSTEMS	BUREAUX	01/07/2013	224	5
GREEN SIDE I - BIOT (06)	NETBENEFIT	BUREAUX	01/08/2013	194	9
RUEVAUCANSON BÂT. C - MIONS (69)	FRET INDUSTRIE	LOCX INDUSTR	01/08/2013	3 560	43
I JEAN MARIE VIANNEY - ECULLY (69)	MARINE	COMMERCES	15/07/2013	770	27
Total				5 149	88



I place Ravezies Bordeaux (33)

Congés reçus ou résiliations

Immeubles	Locataires	Nature	Date résiliation	Surface en m ²	Parking int. & ext.	Congé : date réception
RUE ALSACE LORRAINE GRENOBLE (38)	ACTIS OPH RÉGION GRENOBLOISE	DIVERS	01/04/2014	383	0	Bail dérogatoire
LE PHILDIAS - MONTPELLIER (34)	IMODEUS	COMMERCIAL	30/06/2014	162	6	26/07/2013
LE DRAKKAR - SCHILTIGHEIM (67)	JH CONSEILS	COMMERCIAL	31/01/2014	163	4	11/07/2013
Total				708	10	

Surfaces vacantes

Au 30 septembre 2013, 14 508 m² étaient physiquement disponibles répartis sur différents sites de la région parisienne et de plusieurs métropoles régionales dont les principaux figurent ci-dessous :

- 7 boulevard de Strasbourg à Bussy Saint Georges (77) : 1 088 m²,
- Actipole à Croissy Beaubourg (77) : 598 m²,
- 47 avenue Alsace Lorraine à Grenoble (38) : 1 179 m²*
- Route de Gizy à Bièvres (91) : 704 m²*
- Avenue du Bois de la Pie à Roissy (95) : 1 530 m²*
- Central Parc 1 à Toulouse (31) : 585 m²*
- Zac du Canal à Toulouse (31) : 600 m²*
- Rue Marguerite Crauste à Bordeaux (33) : 590 m²,
- 15 rue de l'Erbonnière à Nantes (44) : 571 m²*

- Technoparc de l'Aubinière à Nantes (44) : 749 m²,
- 7 boulevard Louis XIV à Lille (59) : 505 m²,
- 4 rue de la Durance à Strasbourg (67) : 606 m²*
- 540 allée des Hêtres à Limonest (69) : 1 059 m².

Créances douteuses

Le taux de dotation de la provision pour créances douteuses rapportée aux loyers facturés s'établit au 30.09.2013 à 0,36 % alors qu'il n'avait pas été nécessaire de procéder à une dotation au titre du trimestre précédent.

Cette évolution est liée à des difficultés rencontrées par différents locataires dans une conjoncture économique plus difficile.

DISTRIBUTION

Le montant du troisième acompte sur dividende, mis en paiement le 25 octobre 2013, a été arrêté comme suit :

	Exercice 2013 3 ^{ème} acompte	Rappel exercice 2012 3 ^{ème} acompte	Revenu annuel exercice 2012	Revenu prévisionnel exercice 2013 ⁽¹⁾
Revenus pour une part	2,76 €	2,76 €	11,16 €	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.

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Indicateurs de performances au 30/09/13 - Source NAMI-AEW Europe

Taux de rentabilité interne 2013 (TRI) ⁽¹⁾	sur 5 ans	4,43 %
	sur 10 ans	7,15 %
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.

Quote-part des produits financiers

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers s'établit à :

pour une part : néant.

Le traitement fiscal de ces produits financiers est rappelé ci-après.

*Arbitrages engagés ou envisagés.

VIE DES SOCIÉTÉS

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

Commission de souscription	7,774 % TTI au taux de TVA en vigueur du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse) dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant
Commission de cession	9 % du prix d'exécution 5 % de droit d'enregistrement et 4 % TTI du prix d'exécution dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant
Frais de gestion	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
Frais d'arbitrage	2,5 % HT du prix de cession
Commission d'investissement sur actifs immobiliers financés à crédit	2,5 % HT 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 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.namiaeweurope.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 TTI, 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 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 peuvent, à l'issue de contrôles de la société de gestion, demander le changement de catégorie.

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

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

Toutes les informations utiles seront consultables sur le site Internet : www.namiaewueurope.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, sous réserve des cas particuliers rappelés dans le bulletin trimestriel du quatrième trimestre 2012.

Nous vous rappelons que pour bénéficier d'une dispense d'acompte pour l'année 2014, vous devez adresser à la société de gestion une attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2013.

48 rue Jacques Dulud • Neuilly (92)



Nous vous rappelons que ces produits financiers sont générés par le placement en comptes à terme des capitaux momentanément disponibles. Nous vous précisons que, compte tenu de l'application concomitante des prélèvements sociaux (au taux de 15,5 %), le prélèvement global sera de 39,5 %. Dans le cas général, les produits financiers seront incorporés au revenu soumis au barème progressif pour leur montant brut, sous déduction de la fraction déductible de la CSG (de 5,1%) et le prélèvement viendra réduire l'impôt calculé selon ce barème.

Modification du régime des plus values immobilières

Depuis le 1^{er} septembre 2013, les bases imposables des plus-values ont été modifiées. D'une part, les plus-values imposées au régime de l'impôt sur les revenus bénéficient d'une exonération au bout de 22 ans (contre 30 ans précédemment). D'autre part, ces mêmes plus-values imposées au titre des prélèvements sociaux ont toujours un abattement au bout de 30 ans mais le rythme des abattements annuels a été accéléré sur les premières années.

Conseils de Surveillance

Le Conseil de Surveillance de Fructipierre s'est tenu le 16 octobre dernier. A cette occasion, les membres du Conseil ont visité les actifs commerciaux situés boulevard Saint Germain et boulevard Saint Michel à Paris 6^{ème}.

Le Conseil de Surveillance de Fructirégions se réunira à Montpellier le 20 novembre 2013. A cette occasion, les membres du Conseil visiteront l'actif "le Phildias".

Expertises immobilières

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

49 rue du Faubourg Saint-Honoré • Paris 8^{ème}



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

Service Clients

Téléphone 01 78 40 33 03

Directeur du développement

Louis-Renaud Margerand

Téléphone 01 78 40 33 17

Responsable de l'information

Serge Bataillie

Téléphone 01 78 40 93 04

Résultats du 3^{ème} trimestre 2013. Diffusion 4^{ème} trimestre 2013.

SCPI Fructipierre

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

SCPI Fructirégions

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

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

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

Agrément AMF 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**