

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.

Notre 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.

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

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.

