

# FRUCTIPIERRE FRUCTIRÉGIONS BULLETIN TRIMESTRIEL

2<sup>ème</sup> trimestre 2015  
n° 02 • 2015



## ÉDITORIAL

*Les incertitudes du moment et la volatilité des marchés financiers démontrent, s'il en était besoin, l'intérêt des SCPI dans une allocation d'actifs diversifiée. Leurs caractéristiques spécifiques, à savoir un support d'investissement simple, investi dans des actifs réels, peu endetté et qui verse régulièrement un revenu, expliquent leur attrait pour les épargnants.*

*Vos SCPI Fructipierre et Fructirégions disposent, en outre, d'atouts que sont des patrimoines constitués progressivement dans la durée, des stratégies d'investissement patrimoniales et une politique de développement maîtrisée.*

*Dans ce contexte, votre société de gestion a poursuivi la mise en œuvre de la stratégie d'investissement retenue et les investissements significatifs réalisés ou engagés depuis le début de l'exercice 2015 en sont l'illustration. Ils permettent d'envisager de relancer la collecte sur Fructipierre.*

*Enfin et cela est essentiel, l'exploitation des patrimoines de vos SCPI apparaît assez satisfaisante, même si le taux d'occupation de la SCPI Fructipierre demeure à conforter encore davantage.*

*La très grande volatilité de la conjoncture économique, la morosité du marché locatif et l'augmentation du coût des travaux nécessitent, cependant, de demeurer prudents et de conforter encore davantage les réserves de vos SCPI et, notamment, la provision pour grosses réparations.*

## CONJONCTURE

### Marché de l'investissement

#### Marché d'investissement en baisse mais dynamique positive pour le second semestre

- En Ile-de-France, le montant global des investissements en immobilier d'entreprise pour le second trimestre 2015 est estimé à 1,8 Md €, soit une baisse de 68 % par rapport au second trimestre 2014.
- Le volume d'investissement au cours du premier semestre 2015, quant à lui, s'établirait à 5,4 Mds €, en baisse de 38 % par rapport au même semestre l'an dernier.
- Au premier semestre 2014, trois transactions exceptionnelles, supérieures à 500 M€, avaient animé le marché.
- La dynamique globale en investissement reste positive. Les promesses en cours et les nouvelles négociations pouvant se concrétiser d'ici la fin d'année restent potentiellement importantes, avec de nombreux portefeuilles, notamment pan-européens, en cours de "closing". Ils devraient permettre un rattrapage significatif des volumes investis sur le second semestre.
- La pression à la baisse persiste sur les taux de rendement, tant sur les immeubles "prime" que sur les autres actifs.

### Marché de bureaux

#### Ile-de-France

#### Marché de bureaux à la peine hormis dans Paris intra-muros

- La demande placée de bureaux en Ile-de-France (volume des transactions locatives et ventes à utilisateurs) s'élève à 503 300 m<sup>2</sup> pour le second trimestre 2015, en baisse de 24 % par rapport au second trimestre 2014.
- Pour le premier semestre 2015, la demande placée totalise 915 200 m<sup>2</sup>, soit une baisse de 22 % par rapport au premier semestre 2014.
- Comme au premier trimestre 2015, ce sont les transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> qui ont fait défaut avec seulement 9 signatures au second trimestre, soit 21 depuis janvier dont seulement 2 supérieures à 20 000 m<sup>2</sup> (contre 7 à la même période l'an dernier).

*Suite page suivante*

## CONJONCTURE *suite*

- La tendance baissière du marché touche l'ensemble des sous-secteurs à l'exception notable de Paris (+8 %) et ce dans des proportions variables, de -33 % en Deuxième Couronne à -49 % à La Défense.
- Plusieurs projets d'envergure devraient se concrétiser dans les prochains mois et permettre un rattrapage des volumes en deuxième partie d'année. Mais dans ce contexte, les volumes de demande placée devraient difficilement atteindre les 2 millions de m<sup>2</sup> pour l'ensemble de l'année.
- L'offre immédiate de bureaux au 30 juin 2015 en Ile-de-France s'établit à 4 010 000 m<sup>2</sup>, soit une hausse de 3 % par rapport à son niveau il y a un an.
- Le taux de vacance moyen en Ile-de-France s'établit à 7,5 %. Ces taux s'inscrivent dans une amplitude très large, inférieur à 5 % à Paris et au-delà de 10% tant à La Défense que dans le Croissant Ouest.
- Près de la moitié du stock disponible porte sur des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>, soit 1,8 million de m<sup>2</sup> recensés dont plus d'un million de m<sup>2</sup> de seconde main.
- L'échelle des loyers s'agrandit, entre le QCA où les valeurs locatives faciales sont orientées à la hausse et les autres marchés périphériques, qui actent à l'inverse une baisse de l'ordre de 10 à 15 %.
- Sur ces valeurs faciales, une décote de l'ordre de 20 % est à prendre en compte par le jeu des mesures d'accompagnement, qui peuvent varier selon la taille de la surface louée et la situation de l'immeuble considéré.

## Régions

### Lyon : un premier trimestre poussif

- Après une année 2014 plutôt productive sur le marché de la demande des bureaux lyonnais (avec 243 000 m<sup>2</sup> placés), le premier trimestre 2015 ralentit la cadence avec seulement 22 000 m<sup>2</sup> commercialisés, soit une baisse 14 % par rapport au premier trimestre 2014.
- Après trois années de résorption, le stock est reparti à la hausse en ce début d'année. Il se situe désormais autour de 373 000 m<sup>2</sup> avec un taux de vacance immédiate à 6,1 %. Cette progression a principalement concerné l'offre de seconde main.
- L'année 2015 sera une année importante dans la production de bureaux neufs avec près de 240 000 m<sup>2</sup> attendus sur l'agglomération lyonnaise dont 18 000 m<sup>2</sup> ont d'ores et déjà été livrés au 1<sup>er</sup> trimestre.
- Ces livraisons comptent encore près de 78 000 m<sup>2</sup> de nouveaux bureaux disponibles.

## Marché des commerces

### Regain de confiance et de consommation

- Fin juin 2015, l'indice de confiance des ménages en France a atteint 93,82, soit le niveau le plus haut depuis 2008 sur un trimestre.

- La consommation a progressé d'environ +2 % en variation annuelle à la fin du premier trimestre 2015. Cette tendance devrait se poursuivre sur le second trimestre 2015 compte tenu de la confiance des ménages, de la baisse du prix du pétrole et du faible niveau de l'inflation.
- Les emplacements "prime" continuent de concentrer et d'attirer tant les investissements que les enseignes.
- Dans Paris, les valeurs locatives "prime" des commerces en pied d'immeuble sont globalement soit à la hausse, soit stables. En régions, les valeurs locatives "prime" ont été stables durant le 2<sup>T</sup> 2015.
- Sur les centres commerciaux, l'embellie des fréquentations constatée de mars 2013 à septembre 2014 ne s'est pas confirmée en fin d'année. La cassure de l'indice, dès janvier, amplifiée par un mois de mars 2015 très difficile, a mis à mal les pronostics enthousiastes du début d'année.
- La dichotomie s'amplifie entre une baisse des valeurs locatives pour les centres commerciaux secondaires et une stabilité pour les centres commerciaux prime.
- Les retail parks de nouvelle génération bénéficient d'un regain d'attractivité grâce à des loyers plus compétitifs que dans les galeries marchandes et un développement dans des zones périurbaines qui se densifient en population.

*Sources : AEW Europe, Immostat, BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL, DTZ, LLDI, Procos, Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Environnement, Chambre des Notaires de Paris, Notaires de France, Crédit Foncier Immobilier.*

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

**12, rue de la Bourse • Paris 2<sup>ème</sup>**



## MARCHÉ SECONDAIRE

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 1 827 228 € (hors frais et hors gré à gré) contre 1 081 238,77 € (hors frais et hors gré à gré) sur la même période en 2014.

Fructipierre	
<b>Parts offertes en attente de cession au 30.06.2015*</b>	<b>1 746</b>
Pourcentage de la capitalisation	0,12 %
Rappel au 31.03.2015	1 137
<b>Parts à l'achat**</b>	<b>113</b>
Parts au 30.06.2015	1 498 393
Associés au 30.06.2015	11 646
Capital social statutoire au 30.06.2015***	322 154 495 €
Capitalisation au 30.06.2015	692 257 566 €
sur la base du prix d'exécution cédant	
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2014	458,22 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2014	527,40 €

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

\*\*\* Sans changement.

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 (€)
Avril	1 377	460,00	501,40
Mai	694	462,00	503,58
Juin	1 890	462,00	503,58
<b>Total de parts échangées lors de confrontations</b>	<b>3 961</b>	<b>461,30</b>	<b>502,82</b>
<b>Cessions de gré à gré</b>	<b>106</b>	<b>480,00</b>	<b>505,58</b>
<b>Total 2<sup>ème</sup> trimestre 2015</b>	<b>4 067</b>	<b>461,79</b>	<b>502,89</b>

\* Avant éventuelle rétrocession de commissions.

Transactions réalisées entre le 1 <sup>er</sup> avril et le 30 juin 2015	
Nombre de parts cédées	4 067
dont lors des confrontations	3 961
Prix moyen unitaire frais inclus*	502,89 €
Prix moyen unitaire hors frais	461,79 €

\*Y compris les rétrocessions de commissions.

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

### Les chiffres clés au 30 juin 2015

	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur hors droits en €
<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>150 919</b>	<b>678 872 729</b>
En pleine propriété	32	96 578	426 290 000
En copropriété	27	33 202	163 906 729
En indivision	6	21 139	88 676 000

Répartition du patrimoine immobilier en m <sup>2</sup>			
	Bureaux	Commerces	Total
Paris	38 961	5 074	44 035
Région parisienne	85 912	2 404	88 316
Province	18 568	0	18 568
<b>Total</b>	<b>143 441</b>	<b>7 478</b>	<b>150 919</b>

	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur hors droits en €
Paris	29	44 035	287 856 729
Région parisienne	31	88 316	339 565 000
Province	5	18 568	51 451 000

Répartition du patrimoine immobilier en % de la valeur			
	Bureaux	Commerces	Total
Paris	34,87	7,53	42,40
Région parisienne	48,12	1,90	50,02
Province	7,58	0,00	7,58
<b>Total</b>	<b>90,57</b>	<b>9,43</b>	<b>100,00</b>

### Les principaux locataires au 30 juin 2015

Libellé	Pourcentage loyers facturés
COLAS	4,38 %
PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA	4,20 %
IFPASS	2,72 %
D.R.J.S.C.S. D'ILE-DE-FRANCE	2,56 %
ARKENA	2,49 %

Libellé	Pourcentage loyers facturés
MAKHEIA GROUP	2,29 %
E.C. DEVELOPEMENT & HABITAT	2,22 %
GROUPE BUREAU VERITAS	2,18 %
GENERIX	2,14 %
TATA CONSULTANCY SERVICES	2,01 %
<b>Total 10 premiers locataires</b>	<b>27,19 %</b>

## Acquisitions

Dans le cadre de la stratégie d'investissement de la société et en emploi des capitaux disponibles, un investissement a été réalisé par votre SCPI au deuxième trimestre 2015.

Localisation	Nature	Surface en m <sup>2</sup> + nombre parkings	Prix d'acquisition frais inclus	Nombre de locataires	Nom du locataire	Date d'achat
100/102 rue de Villiers Levallois Perret (92300)	Bureaux	2 500 m <sup>2</sup> + 41 parkings voitures et 21 parkings deux-roues	19 653 000 €	1	Bureau Véritas	20/05/2015

## Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été réalisé lors du deuxième trimestre 2015.

## Gestion du patrimoine immobilier locatif

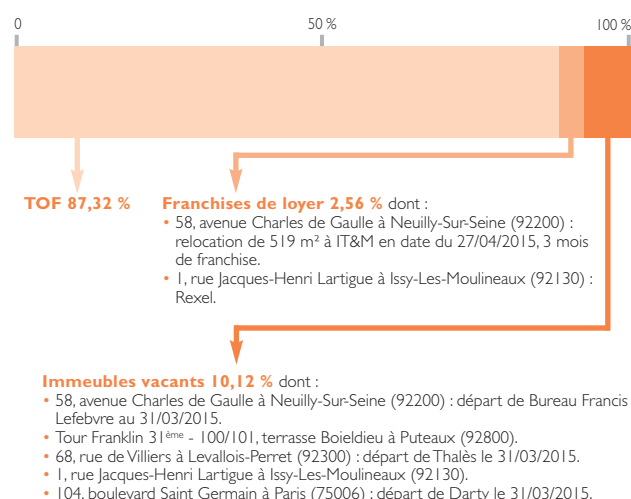
	30 juin 2015	31 mars 2015	Moyenne trimestrielle <sup>(1)</sup>
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(2)</sup>	87,32 %	88,46 %	87,89 %
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(3)</sup>	89,06 %	90,90 %	89,98 %

(1) Moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice.  
 (2) 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 louée.  
 (3) 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.

Le taux d'occupation financier s'établit au 30 juin 2015 à 87,32 % contre 88,46 % au 31 mars 2015. Ce léger recul est dû aux départs enregistrés en début de trimestre et au délai nécessaire pour relouer les surfaces ainsi libérées.

Votre Société de Gestion poursuit les différentes actions afin d'assurer la commercialisation locative des surfaces et entreprend, lorsque cela est nécessaire, les travaux à mener.

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



## Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Surfaces en m <sup>2</sup>
88, boulevard de La Villette à PARIS (75019)	BUREAUX	VIA BI	01/04/2015	81
Le Quintet - 12, rue Danjou - 77/83, avenue Edouard Vaillant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)	PARKINGS INTERNES	EUROPCAR LAB	20/04/2015	0
58, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)	BUREAUX	ITM	27/04/2015	511
43/45, avenue de Clichy à PARIS (75017)	BUREAUX	SAM4MOBILE	01/06/2015	713
	BUREAUX	SODIE	27/04/2015	31
<b>Total</b>				<b>1 336</b>

## Congés reçus ou résiliations intervenus au cours du trimestre

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Date de résiliation	Surface en m <sup>2</sup>
64/64 bis, rue La Boétie à PARIS (75008)	BUREAUX	LERINS	01/01/2007	31/12/2015	522
24, rue Emile Menier à PARIS (75016)	BUREAUX	ILIAD	15/12/1997	31/03/2016	710
14/18, rue de la Vanne à MONTROUGE (92120)	BUREAUX	E.C. DEVELOPEMENT & HABITAT	20/03/2013	19/03/2016	2 858
20, rue de La Villette à LYON (69003)	BUREAUX	KEOLIS SA	01/01/2013	31/12/2015	576
323, avenue du Président Hoover à LILLE (59800)	BUREAUX	NFID	15/02/2010	14/02/2016	345
<b>Total</b>					<b>5 011</b>

## Locaux vacants au 30 juin 2015

Au 30 juin 2015, 16 513 m<sup>2</sup> étaient disponibles dont principalement :

Immeubles	Nature	Surfaces vacantes en m <sup>2</sup>	Actifs inscrits au programme de cession
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	BUREAUX	1 937	
1, rue Jacques-Henri Lartigue à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	BUREAUX	1 632	
58, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)	BUREAUX	1 511	
23, boulevard Jules Favre à LYON (69006)	BUREAUX	1 352	
Tour Franklin 31 <sup>ème</sup> - 100/101, terrasse Boieldieu à PUTEAUX (92800)	BUREAUX	1 276	
2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération à SAINT-DENIS (93210)	BUREAUX	1 201	
68, rue de Villiers à LEVALLOIS-PERRET (92300)	BUREAUX	1 140	x
Bureaux de la Colline - Bât. D (1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> )	BUREAUX	988	x
4/6, rue d'Orléans à SAINT-CLOUD (92210)			
104, boulevard Saint Germain à PARIS (75006)	COMMERCES	934	
22, quai Gallieni à SURESNES (92150)	BUREAUX	884	x

## Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 0,56 % au 30/06/2015 contre 0,42 % au 31/03/2015.

## RÉSULTAT

Le second acompte trimestriel d'un montant de 2,5 € par part, mis en paiement au 28 juillet 2015, est complété par le versement d'un montant de plus-value de 3 € par part versé à la même

date. Au total, le montant ainsi distribué aux associés ressort, donc, à 5,5 € par part. La distribution de plus-values a été versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée.

	Distribution 2 <sup>ème</sup> trimestre 2015	Rappel distribution 2 <sup>ème</sup> trimestre 2014	Revenu annuel exercice 2014	Revenu annuel prévisionnel 2015*
Revenus pour une part en pleine jouissance	5,50 € <sup>(1)</sup>	6,00 €	24,00 € <sup>(2)</sup>	22,50 € <sup>(3)</sup>

\*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, intégrant une distribution de plus-values.

(1) Acompte de 2,5 € par part et versement de 3 € de plus-values, soit un total de 5,50 € par part.

(2) Dont 6 euros de distribution de plus-values.

(3) Dont 3 euros de distribution de plus-values.

Par ailleurs, un montant de plus-value de 0,3655 € par part a été mis en paiement en application de l'article 39 des Statuts.

Il correspond au montant acquitté par la société pour une part détenue par une personne relevant du régime de l'impôt sur le revenu au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées en 2014.

Cette distribution versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux nus-propriétaires pour les parts dont la propriété est démembrée, a été affectée, pour les associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu, au remboursement de leur dette à l'égard de la société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte. Il est rappelé que le montant minimum du versement par associé a été fixé à un (1) euro.

### Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 portent jouissance au 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois suivant celui de la souscription.

- novembre 2014 : 1<sup>er</sup> mars 2015,
- décembre 2014 : 1<sup>er</sup> avril 2015.



## Performances

Indicateurs de performances*		
Taux de rentabilité interne au 31/12/2014 (TRI) <sup>(1)</sup>	sur 5 ans sur 10 ans	7,65 % 9,37 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) <sup>(2)</sup>	sur 2014	4,81 %
dont quote-part de plus values dans la distribution 2014		25,00 %
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2014		0,00 %
Variation du prix moyen de la part <sup>(3)</sup>	sur 2014	0,62 %

\*Source NAMI-AEW Europe.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(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, désormais, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie, la moyenne pondérée du prix cédant de la dernière année de la période considérée. La méthode de calcul a été modifiée pour adopter la méthode de place.

(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

soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux

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

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

## Effet de levier

Vous trouverez ci-dessous les informations relatives à l'effet de levier employé par la SCPI Fructipierre.

Nous vous précisons que votre société de gestion est en cours de renégociation de la dette bancaire en vue d'en prolonger la durée et d'en réduire le coût pour la SCPI Fructipierre. A cette occasion, une facilité de caisse sera mise en place pour permettre de saisir des opportunités d'investissement en anticipation de la collecte ou des arbitrages.

Informations requises par la réglementation	Mise à jour au 30/06/2015
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI
Type d'effet de levier	Crédit immobilier revolving
Source de l'effet de levier	Etablissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Profil de risques" en page 11 ci-après
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	
Montant total du levier	
Levier maximum autorisé et calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	150,00 %
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	100,00 %
Levier maximum autorisé et calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	200,00 %
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	103,00 %

\* Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier.

7, place René Clair • Boulogne Billancourt (92)



43/45 avenue de Clichy • Paris 17<sup>ème</sup>



## MARCHÉ SECONDAIRE

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 991 146 € (hors frais) contre 612 582 € (hors frais) sur la même période en 2014.

Fructirégions	
<b>Parts offertes en attente de cession au 30.06.2015*</b>	<b>196</b>
Pourcentage de la capitalisation	0,02 %
Rappel au 31.03.2015	166
<b>Parts à l'achat**</b>	<b>66</b>
Parts au 30.06.2015	914 549
Associés au 30.06.2015	4 803
Capital social statutoire au 30.06.2015***	139 925 997 €
Capitalisation au 30.06.2015 sur la base du prix d'exécution cédant	177 422 506,00 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2014	201,49 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2014	233,87 €

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

\*\*\* Sans changement.

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 (€)
Avril	1 162	194,00	211,46
Mai	1 153	194,00	211,46
Juin	2 794	194,00	211,46
<b>Total parts échangées lors de confrontations</b>	<b>5 109</b>	<b>194,00</b>	<b>211,46</b>
<b>Cessions de gré à gré</b>	<b>0</b>		
<b>Total 2<sup>ème</sup> trimestre 2015</b>	<b>5 109</b>	<b>194,00</b>	<b>211,46</b>

\* Avant éventuelle rétrocession de commissions.

Transactions réalisées entre le 1 <sup>er</sup> avril et le 30 juin 2015	
Nombre de parts cédées	5 109
dont lors des confrontations	5 109
Prix moyen unitaire frais inclus*	211,46 €
Prix moyen unitaire hors frais	194,00 €

\* Avant éventuelle rétrocession de commissions.

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Les chiffres clés au 30 juin 2015

	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur d'expertise hors droits en €
<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>109 383</b>	<b>188 174 000</b>
En pleine propriété	48	80 196	127 132 000
En copropriété	18	23 562	41 513 000
En indivision	3	5 625	19 529 000

	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur d'expertise hors droits en €
Paris	0	0	0
Région parisienne	10	20 100	41 510 000
Province	59	89 283	146 664 000

Répartition du patrimoine immobilier en m <sup>2</sup>				
	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Total
Région parisienne	12 960	0	7 140	20 100
Province	75 102	5 615	8 566	89 283
<b>Total</b>	<b>88 062</b>	<b>5 615</b>	<b>15 706</b>	<b>109 383</b>

Répartition du patrimoine immobilier en % de la valeur					
	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Divers	Total
Strasbourg	6,20	-	-	-	6,20
Lille	5,41	1,25	-	-	6,67
Toulouse	12,51	-	0,29	-	12,80
Bordeaux	9,73	-	-	-	9,73
Rennes	0,95	2,98	-	0,15	4,07
Nantes	8,47	0,67	-	-	9,14
Lyon	17,86	-	2,78	-	20,64
Aix/Marseille	3,58	0,98	-	-	4,55
Région parisienne IDF	17,43	-	4,63	-	22,06
Autres localisations	4,13	-	-	-	4,13
<b>Total</b>	<b>86,27</b>	<b>5,88</b>	<b>7,70</b>	<b>0,15</b>	<b>100,00</b>

## Les principaux locataires au 30 juin 2015

Libellé	Pourcentage loyers facturés
EIFPAGE	5,16 %
HUSQVARNA FRANCE	3,48 %
SNEF	3,36 %
PITCH PROMOTION	3,10 %
KAEFER WANNER	2,46 %
AUCHAN VAL D'EUROPE	2,37 %
AGENCE REGIONALE DE SANTE	2,24 %
MUTUELLE GENERALE DE L'EDUCAT <sup>o</sup> NATIONALE	2,13 %
S.I.R.C.A.	2,13 %
BVA	2,07 %
<b>Total 10 premiers locataires</b>	<b>28,50 %</b>

## Acquisition

Aucun investissement n'a été réalisé au cours du deuxième trimestre 2015.

## Gestion du patrimoine immobilier locatif

	30 juin 2015	31 mars 2015	Moyenne trimestrielle <sup>(1)</sup>
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(2)</sup>	91,02 %	87,29 %	89,16 %
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(3)</sup>	92,04 %	88,34 %	90,19 %

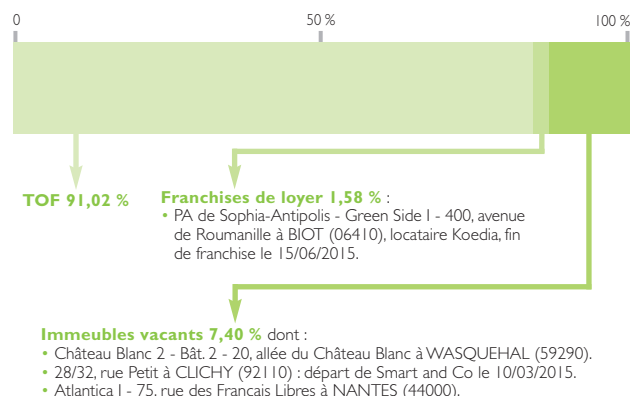
(1) Moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice.  
 (2) Le TOF se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.  
 (3) 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.

Le taux d'occupation financier s'établit au 30 juin 2015 à 91,02 % contre 87,29 % au 31 mars 2015. Le marché locatif demeure fragile dans un contexte de conjoncture économique générale dégradée. Cette évolution favorable résulte du plein effet des locations et des renouvellements intervenus au cours des derniers trimestres.

## Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été réalisé lors du deuxième trimestre 2015.

Nous vous informons qu'une cession est intervenue au 1<sup>er</sup> trimestre 2015 portant sur un actif sis 540 allée des Hêtres à Limonest (69760), vendu pour 1 500 000 €.



## Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Surfaces en m <sup>2</sup>
7, boulevard de Strasbourg - 12, avenue Gutenberg à BUSSY-SAINT-GEORGES (77600)	ACTIVITE / BUREAUX	COFIDIM	01/05/2015	1 088
Les Jardins d'entreprise - 213, rue de Gerland Bât. C à LYON (69007)	BUREAUX	BMC	01/06/2015	175
15, rue de l'Erbonière à CESSON-SEVIGNE (35510)	BUREAUX	BRAMMER France	01/04/2015	571
2A, rue de la Rigourdière à CESSON-SEVIGNE (35510)	BUREAUX	CCM CESSON SEVIGNE	01/04/2015	288
Technoparc de l'Aubinière - Bât. 10 10, impasse des Jades à NANTES (44300)	BUREAUX	NEDIS	01/06/2015	387
9, rue des Peupliers - 10, rue des Acacias à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	LOCAUX ACTIVITE	PITCH PROMOTION	13/04/2015	1 360
Parc de la Roseraie - 16, traverse de Buzine Bât. B1 à MARSEILLE (13011)	BUREAUX	ALLIADIS	01/04/2015	366
<b>Total</b>				<b>4 235</b>

## Congés reçus ou résiliations intervenus au cours du trimestre

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Date de résiliation	Surface en m <sup>2</sup>
20, rue de La Villette à LYON (69003)	BUREAUX	KEOLIS SA	01/01/2013	31/12/2015	384
12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	IDRAC	01/09/2014	31/08/2016	596
1330 av Jean Guillebert de la Lauzière - Europarc de Pichaury Bât. B10 à AIX-EN-PROVENCE (13090)	BUREAUX	SITA SUD	01/01/2004	31/12/2015	1 169
2, rue Kerautret Botmel - Bât. C à RENNES (35000)	BUREAUX	ISP FUSION	01/01/2007	31/12/2015	129
Parc Burospace - Bâtiment 18 - route de la Plaine de Gisy à BIEVRES (91570)	BUREAUX	BERTRANDT	12/03/2014	11/03/2016	352
9, rue des Peupliers - 10, rue des Acacias à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	LOCAUX ACTIVITE	PITCH PROMOTION	13/04/2015	12/07/2016	1 360
Espace Européen de l'Entreprise - 1, allée d'Helsinki à SCHILTIGHEIM (67300)	BUREAUX	JH Conseils	01/02/2008	31/01/2016	163
<b>Total</b>					<b>4 153</b>



## Locaux vacants au 30 juin 2015

Au 30 juin 2015, 8 708 m<sup>2</sup> étaient disponibles dont principalement :

Immeubles	Nature	Surfaces vacantes en m <sup>2</sup>	Actifs inscrits au programme de cession
Château Blanc 2 - Bât. 2 - 20, allée du Château Blanc à WASQUEHAL (59290)	BUREAUX	866	
Atlantica I - 75, rue des Français Libres à NANTES (44000)	BUREAUX	712	
1330 av Jean Guillebert de la Lauzière - Europarc de Pichaury Bât. B09 à AIX-EN-PROVENCE (13090)	BUREAUX	635	
Europarc - 11, avenue Léonard de Vinci à PESSAC (33600)	BUREAUX	618	x
Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance à STRASBOURG (67000)	BUREAUX	606	x
Z.A.C. du Canal - Campus D - 1, avenue de l'Europe à TOULOUSE (31000)	BUREAUX	600	x
28/32, rue Petit à CLICHY (92110)	BUREAUX	501	
6, allée Pierre Gilles de Gennes à MERIGNAC (33700)	BUREAUX	399	
Zone Atlantis - I-3, rue Mère Teresa à SAINT-HERBLAIN (44800)	BUREAUX	394	
2, rue Kerautret Botmel - Bât. C à RENNES (35000)	BUREAUX	389	x

## Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 0,22 % au 30/06/2015

contre 0,34 % au 31/03/2015. Les provisions demeurent à un niveau maîtrisé et satisfaisant au regard de la conjoncture économique générale.

# RÉSULTAT

Le montant du deuxième acompte trimestriel, mis en paiement le 28 juillet 2015, a été arrêté à :

	Exercice 2015 2 <sup>ème</sup> acompte	Rappel exercice 2014 2 <sup>ème</sup> acompte	Revenu annuel exercice 2014	Revenu annuel prévisionnel 2015*
Revenus pour une part en pleine jouissance	2,20 €	2,50 €	11 € <sup>(1)</sup>	10 €

\*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.

(1) Dont 1 euro de distribution de plus-values.

## Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Par ailleurs, un montant de plus-value de 0,0055 € par part a été mis en paiement, en application de l'article 39 des Statuts. Il correspond au montant acquitté par la société pour une part détenue par une personne relevant du régime de l'impôt sur le revenu au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées en 2014.

Cette distribution versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux nus-propriétaires pour les parts dont la propriété est démembrée, a été affectée, pour les associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu, au remboursement de leur dette à l'égard de la société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte. Il est rappelé que le montant minimum du versement par associé a été fixé à un (1) euro.

## Performances

Indicateurs de performances*		
Taux de rentabilité interne au 31/12/2014 (TRI) <sup>(1)</sup>	sur 5 ans sur 10 ans	6,76 % 5,99 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) <sup>(2)</sup>	sur 2014	5,30 %
dont quote-part de plus values dans la distribution 2014		9,09 %
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2014		0,00 %
Variation du prix moyen de la part <sup>(3)</sup>	sur 2014	- 1,21 %

\*Source NAMI-AEW Europe.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(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, désormais, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie, la moyenne pondérée du prix cédant de la dernière année de la période considérée. La méthode de calcul a été modifiée pour adopter la méthode de place.

(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

soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux

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

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

## Effet de levier

Vous trouverez ci-dessous les informations relatives à l'effet de levier employé par la SCPI Fructirégions. Nous vous précisons que votre société de gestion est en cours de renégociation de la dette bancaire en vue d'en prolonger la durée et d'en réduire le coût pour la SCPI Fructirégions. A cette occasion, une facilité de caisse sera mise en œuvre pour permettre de saisir des opportunités d'investissement en anticipation de la collecte ou des arbitrages.

Informations requises par la réglementation	Mise à jour au 30/06/2015
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI
Type d'effet de levier	Crédit immobilier revolving
Source de l'effet de levier	Etablissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Profil de risques" en page 11 ci-après
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 34 981 499 € au 30/06/2015
Montant total du levier	
Levier maximum autorisé et calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	150,00 %
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	103,00 %
Levier maximum autorisé et calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	200,00 %
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	112,00 %

Au 30/06/2015, le montant tiré est de 5 M€.

## VIE DES SOCIÉTÉS

Frais	Fructipierre & Fructirégions	Redevable
TTC avec TVA au taux actuel de 20 %		
Commission de souscription	<b>7,779 % TTC au taux de TVA en vigueur</b> du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse) dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant.	Souscripteur dans le cadre de l'augmentation de capital de la SCPI.
Commission de cession*	<b>9 %</b> 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 sur le marché des parts.	Acquéreur de parts de la SCPI sur le marché secondaire et de gré à gré.
Commission de gestion annuelle	<b>10,8 % TTC au taux de TVA en vigueur</b> du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets** dont une partie est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.
Commission de cession sur les actifs immobiliers	<b>2,5 % H.T.</b> du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.  Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage sera fixé à 1,25 % H.T.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.
Commission relative aux travaux de restructuration sur les immeubles	Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.

\* Les opérations ne nécessitant pas l'intervention de la Société de Gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, font l'objet de frais de dossier forfaitaires (171 € TTI auxquels s'ajoutent, le cas échéant, 5 % de droit d'enregistrement).

\*\* Pour Fructirégions uniquement.

La société de Gestion NAMI-AEW Europe peut assurer différentes rémunérations à ses distributeurs. Conformément à la réglementation en vigueur, le client peut recevoir, sur simple demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation des SCPI.

### Profil de risques

**Le risque de perte en capital :** la SCPI Fructipierre ne présente 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 de gestion discrétionnaire :** la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Ainsi, il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

**Le risque de marché (risque immobilier) :** les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs.

Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. A ce titre, Fructipierre investit principalement en immeuble de bureaux mais peut se diversifier sur des locaux commerciaux, d'activités ou à titre accessoire d'habitations. De la même manière, la SCPI investit principalement dans des immeubles situés à Paris et en proche périphérie mais peut se diversifier en régions.

**Le risque lié à la liquidité :** c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI Fructipierre ne garantit 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.

D'une façon générale, 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.

Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des "stress-test de liquidité" dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

**Le risque lié au crédit :** le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette éligible. 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 risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture.

Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à 25% du capital social de la SCPI. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012, est fixé à 150 %.

L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012, est fixé à 200 %.

La SCPI supporte également un risque de crédit sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en des dépôts à terme, des dépôts à vue, des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du code monétaire et financier. Ces liquidités ne pourront être investies que sur des supports bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou contenant des titres bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la société de gestion. La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

**Le risque de contrepartie :** c'est à dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive

sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire. A cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires. La SCPI Fructipierre s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating au moment de la conclusion du contrat serait inférieur à BBB- ou une notation jugée équivalente par la société de gestion. La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

**Le risque opérationnel :** il s'agit du risque de pertes dues à des personnes, processus ou systèmes inadéquats ou défaillants, ou résultant d'événements extérieurs. Cette définition inclut le risque de fraude interne ou externe, le risque lié aux pannes de systèmes informatiques et le risque juridique. La société de gestion bénéficie d'un dispositif de maîtrise des risques opérationnels incluant des procédures détaillées visant à prévenir la survenance de ces risques, d'un dispositif de contrôle indépendant des fonctions opérationnelles et d'une cartographie des risques opérationnels qui identifie les principaux risques opérationnels potentiels. Ces différents éléments permettent d'anticiper et de prévenir au mieux la survenance d'incidents opérationnels. A titre complémentaire, le profil de risque de la SCPI Fructipierre correspond à une stratégie "Core" selon la classification INREV qui vise la recherche d'un rendement régulier avec une redistribution des revenus récurrents générés par les actifs immobiliers associée à un recours limité à l'effet de levier (plus de détails sur le site de l'INREV) 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.namiaeweuropa.com](http://www.namiaeweuropa.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 en cours de validité, d'un IBAN, d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois, 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.

La durée de validité des ordres de vente est d'un an par défaut. Elle peut être prorogée de 12 mois sur demande expresse.

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

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

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

Il est rappelé que les parts de SCPI ne peuvent être souscrites, acquises ou vendues par ou au bénéfice d'une "US person" (telle que cette expression est définie dans la réglementation américaine et reprise dans la note d'information) ou sur le territoire des États-Unis.

**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 % TTI, 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 171 euros TTC, par dossier cédant/cessionnaire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

### L'application de la Directive MIF

Dans le cadre du déploiement des dispositions de la Directive MIF et s'agissant de la classification de la clientèle, NAMI-AEW Europe fait le choix, pour assurer une plus grande protection à l'ensemble de porteurs de parts de SCPI, de les classer par défaut et lors de l'entrée en relation, en "client non professionnel". Elle laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie sur demande motivée et documentée auprès de la société de gestion après examen de cette dernière. D'autre part, 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 sont consultables sur le site Internet : [www.namiaewurope.com](http://www.namiaewurope.com).**

### Imposition des produits financiers

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'option pour le prélèvement libératoire au titre de l'imposition des produits financiers est supprimée. 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 les précédents bulletins. Nous vous rappelons que ces produits financiers sont générés par le placement, principalement, 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.

### Assemblées Générales

S'agissant de la SCPI Fructipierre, l'ensemble des résolutions présentées au vote lors de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI qui s'est tenue le 24 juin 2015 a été adopté.

L'Assemblée Générale a notamment procédé au renouvellement de :

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| • M. Paul-Louis NETTER                              | • M. Jean Pierre TUIL     |
| • M. Patrick JEAN                                   | • M. Jérôme JUDLIN        |
| • M. Pierre CAP                                     | • ALBINGIA                |
| • SCI BPJC  | • SARL ARTHIBHEL          |
| • M. Alain MOLO                                     | • SPIRICA                 |
| • M. Jean Philippe RICHON                           | • APPSCPI                 |
| • M. Alain THOREUX                                  | • CASDEN BANQUE POPULAIRE |
| • MGEN - MUTUELLE GENERALE DE L'EDUCATION NATIONALE |                           |
| • UMR - UNION MUTUALISTE RETRAITE                   |                           |
| • INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE (IPBP) |                           |
| • ainsi qu'à la nomination de SCI FRUCTIDOR.        |                           |

en qualité de membres du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

S'agissant de Fructirégions, l'ensemble des résolutions présentées au vote lors de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI qui s'est tenue le 18 juin 2015 a été adopté. L'Assemblée Générale a notamment procédé au renouvellement de la société ALCYON et de Messieurs Jean-Philippe RICHON et Bernard TETIOT ainsi qu'à la nomination de Messieurs Bruno NEREGOWSKI et Patrice PERNOT en qualité de membres du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

Nous tenons à remercier les associés pour leur participation à la vie sociale des SCPI.

### Comment joindre votre 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.

**Agrément** du 17 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM".

**Capital social** 4 134 660 €. **RCS Paris** 513 392 373.

**Siège social** 8-12, rue des pirogues de Bercy - 75012 Paris.

**Télécopie** 01 78 40 66 24. **Site internet** [www.namiaewurope.com](http://www.namiaewurope.com)

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

### Contacts

**Service Clients** Téléphone 01 78 40 33 03.

**Responsable de l'information**

**Serge Bataillie** Téléphone 01 78 40 93 04.

Résultats du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015. Diffusion 3<sup>ème</sup> trimestre 2015.

#### SCPI Fructipierre

Visa AMF SCPI n° 14-14 en date du 29 juillet 2014. Siège social : 8/12, rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris. Capital social : 322 154 495 euros - 340 846 955 RCS Paris.

#### SCPI Fructirégions

Visa AMF n° 12-20 du 10 août 2012. Siège social : 8/12, rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris. Capital social : 139 925 997 euros - 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. Les SCPI Fructipierre et Fructirégions constituent des Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) régis notamment par la Directive AIFM et le code monétaire et financier (articles L 214-86 et suivants).



**ADDITIONNER LES FORCES  
MULTIPLIER LES CHANCES**