

# FRUCTIPIERRE FRUCTIRÉGIONS

BULLETIN TRIMESTRIEL • 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2014

N° 01 • 2014

*Les impacts de la conjoncture économique générale et d'un marché de l'emploi dégradé se font sentir sur les différents marchés locatifs, même si les stocks de locaux disponibles paraissent, désormais, se stabiliser.*

*Cette situation se traduit par une pression à la baisse sur les loyers dans le cadre des négociations en vue de louer les surfaces vacantes, par une augmentation des mesures d'accompagnement à consentir par les propriétaires, qu'il s'agisse de franchises de loyer ou de la prise en charge de travaux, et par une concurrence accrue entre propriétaires en vue de louer les locaux disponibles.*

*Ce contexte général pèse sur le taux d'occupation des SCPI Fructipierre et Fructirégions, même si des surfaces importantes ont été louées sur la première, comme par exemple le 68 rue de Monceau à Paris ou le 19<sup>ème</sup> étage de la Tour Franklin à La Défense. L'impact positif de ces relocations ne sera perceptible qu'une fois la période de franchise achevée.*

*Cette situation nécessite d'être réactifs en vue d'offrir des locaux conformes aux attentes du marché locatif au travers, notamment, de la réalisation des travaux nécessaires. Cet impératif explique, à la fois, la progression significative des travaux engagés par vos SCPI et le niveau accru de la dotation de la provision pour grosses réparations.*

*Cette réactivité passe également par l'accélération des arbitrages en vue de céder les actifs ne correspondant plus aux attentes du marché locatif ou nécessitant des travaux importants.*

*La stratégie de gestion mise en œuvre depuis l'origine de vos SCPI trouve ainsi tout son sens dans ce contexte dégradé. Elle explique à la fois la bonne résistance du taux d'occupation et le niveau des réserves constituées par votre SCPI. Elle sera maintenue au travers d'une politique d'investissement privilégiant le long terme et la qualité intrinsèque des actifs retenus et de l'amélioration de la qualité du patrimoine. La réalisation de régulières augmentations de capital est, à cet égard, indispensable pour atteindre cet objectif.*

*Compte tenu de ces éléments et des perspectives de libération de surfaces, les exercices 2014 et 2015 seront difficiles en termes de revenus. La commercialisation des surfaces vacantes et la gestion, par anticipation chaque fois que cela est possible, des quelques dossiers locatifs importants constituent nos priorités.*

## MARCHE DE L'INVESTISSEMENT

Les volumes d'investissement en France en immobilier d'entreprise ont légèrement augmenté, avec environ 15 à 15,5 milliards d'euros investis en 2013 en France. Les institutionnels ont une nouvelle fois été les plus actifs, qu'ils interviennent en direct (assureurs et SCPI) ou via des OPCI RFA.

Le manque d'offre et la faiblesse des rendements offerts sur les produits ultra-sécurisés en centre-ville ont incité un nombre croissant d'acheteurs potentiels d'actifs "core" à progressivement assouplir leurs critères de risque.

Ce mouvement a profité à la proche périphérie parisienne, la Première Couronne, qui combine des rendements plus attractifs et une offre de produits récents, sécurisés et à proximité immédiate des transports en commun.

En anticipation d'un rebond du marché locatif à moyen terme, certains investisseurs ont commencé à se positionner sur des actifs de bureaux décotés mais néanmoins bien localisés dans le Croissant Ouest et à la Défense. Ainsi, le poids des bureaux achetés en vue d'une rénovation, restructuration ou transformation est passé de 4,5 % en 2012 à 9,5 % en 2013.

Le marché des commerces s'est également très bien comporté (3,6 milliards d'euros d'actifs échangés).

Les négociations en cours laissent présager un volume d'activité à l'investissement autant, voire davantage, dynamique en 2014, avec un début d'année animé par les nombreuses opérations lancées en 2013 et retardées, en particulier en logistique et en commerces. Le commerce pourrait d'ailleurs connaître en 2014 un volume record.

*Suite page suivante*



## CONJONCTURE suite couverture

Cependant, la problématique d'une offre contrainte devrait limiter la croissance du marché de l'investissement.

L'absence de rebond significatif en 2014 du marché utilisateur, notamment, freine les développements neufs en bureaux et limite ainsi les opportunités d'investissement.

### MARCHE DE BUREAUX

#### Ile de France

Avec environ 507 000 m<sup>2</sup> de bureaux loués ou vendus à utilisateur au premier trimestre 2014, la demande placée en bureaux en Ile-de-France est en hausse de 19 % par rapport à la même période de l'année précédente.

Plusieurs grandes transactions ont contribué au regain d'activité dans Paris intra-muros, notamment quartier QCA, en première couronne Nord ou en Péri-Défense, à Nanterre.

La Défense a enregistré moins de 10 000 m<sup>2</sup> de transactions locatives. Néanmoins des négociations sont en cours sur des grandes surfaces et devraient se concrétiser dans les mois qui viennent.

A Paris, les restructurations de bureaux dans le QCA sur lesquelles se sont positionnés les utilisateurs ont permis aux valeurs locatives de se tenir. Les mesures d'accompagnement restent néanmoins de mise.

En périphérie, la demande se reporte vers des localisations plus compétitives, comme à Aubervilliers, voire vers la seconde couronne.

L'offre immédiate, qui s'était alourdie en 2013 (+9% en un an) s'est stabilisée au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 autour de 3,9 millions de m<sup>2</sup>. Le Croissant Ouest concentre plus du quart de l'offre disponible sur le marché francilien avec plus de 1,1 million de m<sup>2</sup>.

Le taux de vacance moyen sur le marché des bureaux en Ile-de-France s'élève à 7,5 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, avec une disparité allant de moins de 5 % à Paris à 14 % dans le Croissant Ouest, dont la Défense.

#### Régions

Le marché locatif semble résister en régions où le niveau de demande placée est resté stable au global dans les grands marchés de province en 2013, avec environ 1,1 million de m<sup>2</sup> placés.

De même, le stock vacant a peu évolué sur les marchés régionaux avec 1,7 million de m<sup>2</sup> disponibles fin 2013, un volume stable depuis 5 ans.

Le marché lyonnais concentre pratiquement le quart de la

demande placée en régions avec 252 000 m<sup>2</sup> placés en 2013, soit un volume en hausse de 37 % en un an.

D'autres grands marchés comme Marseille, Rennes ou Toulouse ont marqué le pas avec des baisses d'activité allant de 23 à 33 % en 2013, en raison notamment d'une chute de la consommation des surfaces neuves.

A l'inverse, des marchés secondaires comme Toulon ou Nîmes ont bénéficié en 2013 de transactions exceptionnelles, leur permettant de signer une année record en termes de volume de demande placée.

Les organismes publics et parapublics restent les principaux animateurs des marchés régionaux

### MARCHE DES COMMERCES

Les loyers des sites dits "prime" sont orientés à la hausse, pour les meilleurs centres commerciaux, voire atteignent des records en centre-ville, comme sur les Champs-Élysées. Mais d'une manière plus généralisée sur le territoire, les valeurs locatives sont impactées par les mauvais résultats des enseignes et par les fermetures de magasins.

L'arbitrage est donc marqué entre les sites "prime" et les sites secondaires.

La dichotomie est encore plus flagrante pour le commerce de périphérie (retail park et boîtes commerciales).

En termes d'autorisations CDAC et CNAC, le volume de surfaces commerciales autorisées en 2013 aura légèrement diminué : 2,2 millions de m<sup>2</sup> contre 2,3 millions en 2012. Paradoxalement, en pourcentage, les CDAC et la CNAC ont davantage accordé d'autorisations en 2013 (82 % des m<sup>2</sup> déposés autorisés en 2013 contre 73 % en 2012).

Par contre, si l'on prend en compte les permis de construire accordés aux "drive" et les projets de moins de 1 000 m<sup>2</sup> (sans autorisations dans le cadre de la LME), le volume cumulé des développements commerciaux passe à 4,3 millions de m<sup>2</sup>, cette fois, une augmentation de annuelle de 7 %.

Au total, le stock à fin 2013 de projets de surfaces commerciales à construire et livrables à moyen terme atteindrait presque 6,5 millions de m<sup>2</sup>. Ce volume de m<sup>2</sup> est de nouveau en hausse, après quatre années consécutives de baisse.

En revanche, les échéances des projets s'allongent. La part des projets dont la date d'ouverture est indéterminée grimpe à 28 %.

A l'échelle des agglomérations urbaines, 87 % des surfaces en projet, soit 5,6 millions de m<sup>2</sup>, sont localisées en périphérie.

Source : AEW EUROPE - Recherche et Stratégie.

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

## MARCHE SECONDAIRE

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 1 825 008 € (frais inclus, y compris le gré à gré) contre 2 313 425,11 € sur la même période en 2013.

Fructipierre	
<b>Parts offertes en attente de cession au 31.03.2014</b>	<b>20 *</b>
Pourcentage de la capitalisation	0,001
Rappel au 30.12.2013	153 *
<b>Parts à l'achat</b>	<b>411 **</b>
Parts au 31.03.2014	1 328 715
Associés au 31.03.2014	11 448
Capital social statutoire au 31.03.2014***	285 673 725 €
Capitalisation au 31.03.2014 sur la base du prix d'exécution cédant	637 783 200 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2013	457,09 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2013	525,10 €

\* 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. Ces parts sont en attente de cession depuis moins de six mois.

\*\* 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 évolution depuis le 31 décembre 2013.

Ce recul des transactions est lié au faible volume de parts offertes à la vente.

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

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur frais inclus (€)
Janvier	698	480,00	523,20
Février	911	480,00	523,20
Mars	1 831	480,00	523,20
<b>Total 1<sup>er</sup> trimestre</b>	<b>3 440</b>	<b>480,00</b>	<b>523,20</b>
Cessions de gré à gré, février	50		
<b>Total</b>	<b>3 490</b>	<b>480,00</b>	<b>522,92</b>

### Transactions réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 mars 2014

1 <sup>er</sup> trimestre	
Nombre de parts cédées	3 490
dont lors des confrontations	3 440
Prix moyen unitaire frais inclus*	522,92 €
Prix moyen unitaire hors frais	480 €

\*Y compris les rétrocessions de commissions.

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Acquisition

Le 17 mars 2014, dans le cadre de sa stratégie d'investissement, votre SCPI a acquis un actif à usage de commerce d'une surface de 110 m<sup>2</sup>, situé 54 rue Bonaparte à Paris (75006), loué à Arthus Bertrand pour un prix frais et droits inclus de 5 597 800 €.

### Arbitrage

Au cours du premier trimestre 2014, aucun arbitrage n'a été réalisé.

### Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation financier s'établit au 31 mars 2014 à 84,97 % contre 85,50 % au 31 décembre 2013.

Ce taux d'occupation est lié :

- aux franchises locatives consenties qui représentent un montant cumulé de 3 363 081 € au 31 mars 2014, soit 4,93 % de vacance financière ;
- aux actifs libérés et sur lesquels des travaux de rénovation ont été engagés ; il s'agit des actifs sis avenue de Villiers à Levallois Perret et rue Garibaldi à Issy les Moulineaux qui représentent 4,36 % de vacance financière ;

- aux actifs vacants dans le cadre de la rotation normale des locataires, soit 5,74 % de vacance financière.

La Société de Gestion a engagé, dès à présent, différentes actions pour assurer la commercialisation locative de ces surfaces au terme des travaux nécessaires.

	31 mars 2014	Rappel 31 déc. 2013	Moyenne trimestrielle
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(1)</sup>	84,97 %	85,50 %	84,97 %
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(2)</sup>	87,96 %	86,90 %	87,96 %

(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.

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

## Locations et renouvellements intervenus au cours du trimestre

Ils représentent au total 8 450 m².

Immeubles	Locataires	Nature	Dates d'effet	Dates de fin	Surfaces en m²
QUARTIER BOIELDIEU - 19 <sup>ème</sup> ETAGE	TATA CONSULTANCY SERVICES	BUREAUX	01/03/2014	06/10/2022	1 531
RUE DE MONCEAU - PARIS 8	ARTAUD COURTHEOUX & ASSOCIES	BUREAUX	15/03/2014	14/03/2023	1 304
PERI-OUEST 2 - TOULOUSE	SOLUTIONDATA	BUREAUX	01/02/2014	31/01/2023	492
ESP. GALLIENI - BOULOGNE	YOPLAIT FRANCE	BUREAUX	01/01/2014	31/12/2022	750
BLD LA VILLETTE - PARIS 19	ALSACAD	BUREAUX	10/01/2014	09/01/2023	231
BD. MISSION MARCHAND - COURBEVOIE	GROHE	BUREAUX/ACTIVITE	01/01/2014	31/12/2022	1 839
LE WILSON - SAINT-DENIS	HEWLETT-PACKARD CDS FRANCE	PKS INTERNES	01/02/2014	28/02/2014	0
AV. VILLIERS - LEVALLOIS PERRET	UNION TECHNOLOGIE INFORMATIQUE	BUREAUX	01/01/2014	31/12/2022	784
9 AVENUE DE FRIEDLAND - PARIS 8	ATREAM	BUREAUX	01/02/2014	31/01/2023	111
43-45 AVENUE DE CLICHY	SODIE	BUREAUX	15/03/2014	14/03/2024	1 409

## Congés reçus ou résiliations

Ils représentent au total 8 335 m².

Immeubles	Locataires	Nature	Dates de réception du congé	Dates de résiliation	Surface en m²
AV. DU MAINE - PARIS 14	CAISSE NATIONALE DE PREVOYANCE	COMMERCIAL	21/03/2014	31/01/2015	552
R.S. DE ROTHSCHILD - SURESNES	ATOS ORIGIN INFOGERANCE	COMMERCIAL	protocole de résiliation	31/07/2014	5202
BLD LA VILLETTE - PARIS 19	URGENCE FRANCOPHONE FORMATION	COMMERCIAL	13/02/2014	31/10/2014	81
LE QUINTET A - ASL BOULOGNE	ODLO FRANCE	COMMERCIAL	14/01/2014	31/12/2014	177
58 AV. CH. DE GAULLE - NEUILLY	BUREAU FRANCIS LEFEBVRE	COMMERCIAL	21/03/2014	30/09/2014	1602
58 AV. CH. DE GAULLE - NEUILLY	BUREAU FRANCIS LEFEBVRE	DIVERS	bail dérogatoire	30/09/2014	420
CENTRAL PARC 1 - TOULOUSE	CLEVACANCES FRANCE	COMMERCIAL	21/03/2014	30/09/2014	181
INDIV. LE BONNEL	ATEAC	COMMERCIAL	02/01/2014	31/05/2014	120

L'opération de Suresnes, rue Salomon de Rothschild, représente à elle seule 5.202 m². Cette libération dans le cadre d'un protocole au titre duquel votre Société a accepté de verser une indemnité de résiliation au locataire s'inscrit dans l'opération de cession engagée.

Cette dernière, prévue en 2014, devrait dégager une plus-value importante, non intégralement prise en compte dans la valeur des parts. Il convient d'en tenir compte, le cas échéant, dans votre décision de cession de parts de la SCPI.

## Locaux vacants

Au 31 mars 2014, 16 054 m² étaient disponibles dont principalement :

Immeubles	Nature des locaux	Surfaces vacantes en m²
GARIBALDI - ISSY LES MOULINEAUX	BUREAUX	4 187
13 AV. M. SAULNIER - BÂT. FERBER	BUREAUX	2 629
AV. VILLIERS - LEVALLOIS PERRET	BUREAUX	1 718
JACQUES DULUD - NEUILLY S/SEINE	BUREAUX	1 164
CENTRAL PARC 1 - TOULOUSE	BUREAUX	1 160
BIEVRES - PARC BUROSPACE -	BUREAUX	1 010
ESPACE CLICHY - CLICHY	LOCAUX ACTIVITE	800
SURESNES INDIVISIONS	BUREAUX	589
103 BVD HAUSSMANN	BUREAUX	546

## Créances douteuses

Le taux de dotation de la provision pour créances douteuses rapportée aux loyers facturés s'établit à 0,36 % au 31.03.2014 contre 1,37 % au 31 décembre 2013.

## DISTRIBUTION

Le montant du premier acompte trimestriel, mis en paiement le 25 avril 2014 a été arrêté à :

	Exercice 2014 1 <sup>er</sup> acompte	Rappel exercice 2013 1 <sup>er</sup> acompte	Revenu annuel exercice 2013	Revenu prévisionnel exercice 2014*
Revenus pour une part	5,50 €	6,00 €	25,44 € <sup>(1)</sup>	24 € <sup>(2)</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.

(1) Dont 3 € de distribution de plus-value, hors distribution de plus-values complémentaires au titre des plus-values sur cessions d'immeubles en 2013.

(2) Dont 6 € de distribution de plus value.

## Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### Indicateurs de performances au 31/03/14 - Source NAMI-AEW Europe

Taux de rentabilité interne au 31/03/2014 (TRI) <sup>(1)</sup>	sur 5 ans sur 10 ans	11,91 % 9,90 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) <sup>(2)</sup>	sur 2013	5,13 %
dont quote-part de plus values dans la distribution 2013		11,79 %
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2013		5,15 %
Variation du prix moyen de la part <sup>(3)</sup>	sur 2013	3,62 %

(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 soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux

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.



69 rue Beaubourg • Paris 3<sup>ème</sup>

## MARCHE DES PARTS

Au premier trimestre 2014, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 1 096 027,70 € (frais inclus) contre 1 108 229,16 € sur la même période de 2013. Ces prix de transaction sont demeurés stables sur la période.

Fructirégions	
<b>Parts offertes en attente de cession au 31.03.2014</b>	<b>663<sup>(1) (2)</sup></b>
Pourcentage de la capitalisation	0,07
Rappel au 31.12.2013	1 017 <sup>(1)</sup>
<b>Parts à l'achat</b>	<b>100</b>
Parts au 31.03.2014 <sup>(3)</sup>	914 549
Associés au 31.03.2014	4 832
Capital social statutoire au 31.03.2014 <sup>(3)</sup>	139 925 997 €
Capitalisation au 31.03.2014 sur la base du prix d'exécution cédant	176 507 957 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2013	203,19 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2013	233,56 €

(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 483 depuis plus de 6 mois et 180 depuis moins de 6 mois.

(3) Sans changement par rapport au 31.12.2013.

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

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur frais inclus (€)
Janvier	557	193,00	210,37
Février	1 084	193,00	210,37
Mars	3 569	193,00	210,37
<b>Total 1<sup>er</sup> trimestre</b>	<b>5 210</b>	<b>193,00</b>	<b>210,37</b>

Transactions réalisées entre le 1 <sup>er</sup> janvier et le 31 mars 2014	
<b>1<sup>er</sup> trimestre</b>	
Nombre de parts cédées	5 210
dont lors des confrontations	5 210
Prix moyen unitaire frais inclus*	210,37 €
Prix moyen unitaire hors frais	193,00 €

\*Y compris les rétrocessions de commissions.

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Acquisition

Votre SCPI n'a procédé à aucune acquisition au cours du premier trimestre 2014.

### Arbitrages

Votre SCPI n'a procédé à aucun arbitrage au cours du premier trimestre 2014.

### Gestion du patrimoine immobilier locatif

Taux d'occupation	31 mars 2014	Rappel 31 déc. 2013	Moyenne trimestrielle
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(1)</sup>	87,01 %	88,81 %	87,01 %
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(2)</sup>	86,05 %	86,69 %	86,05 %

(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.

Ce taux d'occupation s'explique par :

- les franchises de loyers consenties dans le cadre de la signature des nouveaux baux, soit 1,41 % de vacance financière ;
- pour le solde, par la rotation des locataires dans une conjoncture économique dégradée.

### Location ou renouvellement intervenu au cours du trimestre

Ils représentent au total 495 m<sup>2</sup> sur le trimestre.

Immeuble	Date de signature	Locataire	Nature	Date d'effet	Date de fin	Surface en m <sup>2</sup>
Bât. B4 - Europarc - Saint Priest	07/11/2013	MATIS TECHNOLOGIES	BUREAUX	01/01/2014	31/12/2022	495

## Congés reçus ou résiliations

Les congés et résiliations reçues au cours du trimestre représentent 4 073 m<sup>2</sup>.

Immeuble	Locataire	Nature	Date de réception du congé	Date de fin	Surface en m <sup>2</sup>
INDIV. LE BONNEL	ATEAC	BUREAUX	02/01/2014	31/05/2014	80
BASSO COMBO BAT. 4 - TOULOUSE	BOUYGUES IMMOBILIER BAT. 4	BUREAUX	02/2014	06/04/2014	605
BASSO COMBO BAT. 4 - TOULOUSE	MIDI PYRENEES INFORMATIQUE HOS	BUREAUX	18/02/2014	31/08/2014	596
ASNIERES - 163 QUAI D' D'ERVAUX	EIFFAGE	BUREAUX	24/03/2014	26/10/2014*	1976
6 ALLEE PIERRE GILLES DE GENNE	COMFAX	BUREAUX	18/03/2014	14/12/2017	817

\*Le congé délivré par le locataire Eiffage indique une date de libération au 30/09/2015. Cette date est postérieure à la date d'échéance du bail, soit le 26/10/2014.

## Surfaces vacantes

Au 31 mars 2014, 14 875 m<sup>2</sup> étaient disponibles répartis sur différents sites de la région parisienne et de plusieurs métropoles régionales dont les principaux figurent ci-dessous :

Immeubles	Nature des locaux	Surfaces vacantes en m <sup>2</sup>
AV. DU BOIS DE LA PIE - ROISSY	BUREAUX	1 530
7 BD STRASBOURG - BUSSY ST GEOR	ENTREPOTS	1 088
540 ALLEE DES HETRES - LIMONEST	BUREAUX	1 059
RUE DES FRANCAIS LIBRES - NANTES	BUREAUX	959
TECHNOPARC AUBINIERE - NANTES	BUREAUX	749
TRAVERSE BUZINE - MARSEILLE	BUREAUX	733
ROUTE DE GIZY - BIEVRES	BUREAUX	704
4 RUE DE LA DURANCE - STRASBOURG	BUREAUX	606
20 AVENUE RENE CASSIN - LYON	BUREAUX	603
ZAC DU CANAL / EUROPE - TOULOUSE	BUREAUX	600
ACTIPOLE - CROISSY BEAUBOURG	ENTREP./ BUREAUX	598
MARGUERITE CRAUSTE - BORDEAUX	BUREAUX	590
CENTRAL PARC I - TOULOUSE	BUREAUX	585
15 RUE DE L'ERBONIERE - CESSON	BUREAUX	571
7 BOULEVARD LOUIS XIV - LILLE	BUREAUX	505

## Créances douteuses

Le taux de dotation de la provision pour créances douteuses rapportée aux loyers facturés s'établit au 31.03.2014 à 1,30 % contre 0,32 % au 31.12.2013.



163 quai Dervaux • Asnières (92)

# DISTRIBUTION

Le montant du premier acompte trimestriel, mis en paiement le 25 avril 2014 a été arrêté à :

	Exercice 2014 1 <sup>er</sup> acompte	Rappel exercice 2013 1 <sup>er</sup> acompte	Revenu annuel exercice 2013	Revenu prévisionnel exercice 2014*
Revenus pour une part	2,50 €	2,76 €	11,16 €	11,16 € <sup>(1)</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.

(1) Dont 1 € de distribution plus-value.

## Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### Indicateurs de performances au 31/03/14 - Source NAMI-AEW Europe

Taux de rentabilité interne au 31/03/2014 (TRI) <sup>(1)</sup>	sur 5 ans	8,56 %
	sur 10 ans	6,66 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) <sup>(2)</sup>	sur 2013	5,31 %
dont quote-part de plus values dans la distribution 2013		
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2013		2,59 %
Variation du prix moyen de la part <sup>(3)</sup>	sur 2013	-0,14 %

(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 soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux

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.

3 allée Pierre-Gilles de Gennes • Mérignac (33)



## VIE DES SOCIÉTÉS

Frais perçus par la société de gestion  
TTC avec TVA au taux actuel de 20 %

<b>Commission de souscription</b>	<b>7,779 % TTC</b> 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
<b>Commission de cession</b>	<b>9 % du prix d'exécution</b> 5 % de droit d'enregistrement et 4 % TTI du prix d'exécution dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant
<b>Commission de gestion annuelle</b>	<b>10,8 % TTC</b> au taux de TVA en vigueur du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets* dont une partie est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant

\* Pour Fructirégions uniquement.

### Risques

**Les risques généraux :** la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

**Le risque immobilier :** les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. A cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts. L'investissement comporte un risque de perte en capital.

**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 s'accompagne d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette exigible. Dans certains cas, il s'accompagne pour les banques de la possibilité d'un recours contre les associés (en cas de distribution en violation des engagements contractuels et dans la limite de cette distribution). En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. 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](http://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<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.

**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 167 euros TTC, par dossier cédant/cessionnaire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

### L'application de la Directive MIF par NAMI-AEW Europe

La Directive sur les marchés d'instruments financiers (MIF) est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007. La MIF vise la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

NAMI-AEW Europe, société de gestion de votre SCPI, entre dans le champ d'application de la Directive. A ce titre, la société de gestion a mis en place un dispositif de classification de la clientèle et d'organisation interne permettant à celle-ci de respecter ces 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 sont consultables sur le site Internet : [www.namiaeurope.com](http://www.namiaeurope.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

**1 place Ravezies • Bordeaux (33)**



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.

## Déclaration fiscale

Les éléments fiscaux nécessaires pour remplir votre déclaration de revenus ont été envoyés le 18/04/2014.

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

## ISF

Si vous êtes assujettis à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune, il convient de déclarer le prix d'exécution net vendeur au 31 décembre 2013 pour :

- Fructipierre : 473,22 euros par part,
- Fructirégions : 193 euros par part.

## Assemblées Générales

Les assemblées générales annuelles seront réunies :

- sur Fructipierre, le 15 mai 2014 à 9:30 ;
- sur Fructirégions, le 18 juin 2014 à 9:30.

Ces assemblées verront également le renouvellement de différents mandats de membre du Conseil de Surveillance pour les SCPI Fructipierre et Fructirégions. Elles seront également l'occasion de statuer sur la prise en compte des modifications découlant de la Directive AIFM et de sa transposition en droit français et de différentes autres évolutions apportées au corpus légal et réglementaire applicable aux SCPI.

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

Votre société de gestion reste à votre écoute pour recueillir vos observations à l'occasion de la préparation de cette échéance importante dans la vie de votre société.

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



## Comment joindre votre Société de Gestion

### NAMI-AEW Europe

Société anonyme au capital social de 4 134 660 €

513 392 373 RCS Paris

8-12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 Paris

### Télécopie

01 78 40 66 24

### Adresse électronique

infoscpi@namiaeweuropa.com

### Site internet

www.namiaeweuropa.com

## Contacts

### Directeur du développement

Louis-Renaud Margerand

Téléphone 01 78 40 33 17

### Service Clients

Téléphone 01 78 40 33 03

### Responsable de l'information

Serge Bataillie

Téléphone 01 78 40 93 04

Résultats du 1<sup>er</sup> trimestre 2014. Diffusion 2<sup>ème</sup> trimestre 2014.

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

**BANQUE & ASSURANCE**  
[www.banquepopulaire.fr](http://www.banquepopulaire.fr)



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