



Bulletin trimestriel

édito

Après deux années 2008 et 2009 marquées par un recul de la valeur des actifs immobiliers, une correction du marché locatif et, en conséquence, une baisse du prix des parts de Fructipierre et Fructirégions, l'année 2010 apparaît beaucoup plus favorable pour vos SCPI.

Sur le plan immobilier, les taux d'occupation demeurent supérieurs à 90 % si l'on tient compte sur Fructipierre des immeubles maintenus vacants dans le cadre de leur cession. En outre, l'activité locative est satisfaisante et le volume d'impayés très limité. Ces éléments permettent d'anticiper pour 2011 une évolution favorable des revenus, après une stabilisation ou un léger recul en 2010.

Par ailleurs, les investissements réalisés durant les deux dernières années, dans des conditions favorables, portent leurs fruits et participent à la consolidation du revenu distribué aux associés. Enfin, les conditions du marché immobilier permettent de poursuivre la politique d'arbitrage maîtrisée, en privilégiant la cession d'actifs vacants au profit d'acquéreurs utilisateurs.

Au regard de ces fondamentaux, les épargnants sont plus nombreux à s'intéresser au placement en parts de SCPI. Cette tendance est également liée aux conditions de financement particulièrement favorables au regard du rendement immédiat offert par les SCPI. Elle s'est traduite par une progression du prix des parts depuis le début de l'année (+ 11,3 % sur Fructipierre, + 16 % sur Fructirégions).

Dans la mesure où la performance d'une SCPI est liée sur le moyen / long terme à la qualité de son patrimoine, la stratégie de modernisation et d'adaptation permanente du patrimoine doit être poursuivie. Elle passe par une collecte maîtrisée pour saisir les opportunités du marché de l'investissement. A cet effet, une augmentation de capital est lancée par la SCPI Fructipierre. Elle vous permettra de diversifier votre patrimoine encore davantage en SCPI et d'investir dans un support qui a démontré son intérêt comme produit de complément de revenus en vue de la retraite.

synthèse des marchés immobiliers*

Conjoncture

La résistance de la reprise en Europe constitue une surprise et le rééquilibrage vers la demande intérieure est plutôt encourageant. En effet, au second semestre 2010, la croissance en Europe devrait ressentir les effets du ralentissement aux Etats-Unis. Les exportations, notamment, devraient se réduire. Même si les effets ne seront pas spectaculaires, la demande intérieure devrait continuer sur une dynamique positive. Le pouvoir d'achat des ménages bénéficierait de perspectives modérées de création d'emplois et d'une légère progression des salaires. De même, les entreprises devraient continuer à investir dans leurs capacités de production, à un rythme modéré.

En France, où la consommation est un moteur traditionnel de l'économie, les ménages ont tiré profit de salaires encore en hausse et des primes à la casse automobile mais il faut être prudent car dans les mois à venir ces facteurs positifs ne joueront plus. Sur l'ensemble de l'année 2010, la croissance française serait de 1,6 %.

Marché de l'investissement

Avec plus de 7,1 milliards d'euros d'engagements enregistrés au cours des 9 premiers mois de l'année 2010, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France réalise une progression de 49 % comparativement à la même période de 2009. L'amélioration des conditions de financement couplée à l'attractivité du rendement immobilier, comparativement aux obligations d'Etat, ont largement contribué au retour des capitaux sur le marché. Si la reprise paraît significative, elle reste néanmoins ciblée sur les actifs de qualité, bien positionnés, avec des baux de longue durée. En dépit de quelques obstacles, le marché de l'investissement enregistrera une reprise en 2010, le seuil des 10 milliards d'euros sera vraisemblablement franchi.

suite page 8



collecte de capitaux

La SCPI Fructipierre a employé l'essentiel des capitaux disponibles à l'investissement, provenant des arbitrages réalisés et du crédit bancaire souscrit.

Pour saisir des opportunités du marché de l'investissement, votre Société de Gestion a décidé de lancer une nouvelle augmentation de capital. Ce projet a été présenté au Conseil de Surveillance le 20 septembre 2010. Toutefois, aucune augmentation de capital dans le cadre d'une offre au public n'étant intervenue depuis moins de trois ans, ce projet de collecte doit faire l'objet d'une approbation d'une Assemblée Générale des associés.

L'assemblée générale extraordinaire autorisant la réouverture du capital s'est tenue le 19 octobre 2010.

Dans ce cadre, la nouvelle augmentation de capital a été lancée le 1^{er} novembre 2010.

Les principales caractéristiques de cette augmentation de capital sont les suivantes :

- prix d'émission de 472 € faisant ressortir un rendement prévisionnel de 5,5 % ;
- période allant du 10 novembre 2010 au 31 octobre 2011 ;
- montant de la collecte : 37 760 000 € (prime d'émission incluse), soit l'émission de 80 000 parts de 472 € ;
- différé de jouissance : les parts émises donnent droit à perception des revenus à compter du 1^{er} jour du quatrième mois à compter de la fin du mois de souscription.

Cette augmentation de capital constitue l'opportunité de renforcer votre participation dans Fructipierre et d'accompagner son développement maîtrisé dans le droit fil de sa stratégie d'investissement.

L'actualisation de la note d'information présentant les caractéristiques de cette opération a obtenu le visa SCPI n° 10-37 du 22 octobre 2010.

activité immobilière

Arbitrages

Dans le cadre des autorisations d'arbitrages obtenues, deux actifs ont fait l'objet d'une promesse de vente au cours du trimestre.

- **33 rue des Peupliers à Nanterre (92)** - 1 274 m²

Date : 22.07.2010.

Prix de cession : 2 500 000 €.

Valeur d'expertise au 31/12/2009 : 2 230 000 €.

- **34 rue Jean-Jaures à Puteaux (92)** - 1 006 m²

Date : 28.09.2010.

Prix de cession : 4 160 000 €.

Valeur d'expertise au 31/12/2009 : 2 800 000 €.

Par ailleurs, des surfaces complémentaires ont été cédées rue de Ponthieu 75008 Paris, à savoir :

- le 6 juillet 2010, le 6^{ème} étage pour un prix de 840 000 €,
- le 27 septembre 2010, le 8^{ème} étage pour un prix de 575 000 €.

La cession de l'actif rue de Ponthieu par étages permet de valoriser cet actif dans de bonnes conditions.

La poursuite de la stratégie d'arbitrages, privilégiant des cessions à des acquéreurs utilisateurs, vise à saisir des opportunités et à adapter le patrimoine.

Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation* s'élève au 30 septembre 2010 à 88,60 % contre 89,93 % au titre du trimestre précédent. Ce taux est calculé en tenant compte de la totalité du patrimoine, y compris les immeubles en cours d'arbitrage et ceux en travaux.

Déduction faite des actifs en cours d'arbitrage et maintenus libres d'occupation le taux d'occupation ressort à 93,86 %.

La moyenne trimestrielle est de 89,88 %.

Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

- 102 rue de Lagny Paris 20^{ème} - ATAC (Enseigne Symply Market) - 01/07/2010 - 2 300 m²,
- Galliéni 2 Bagnolet (93) - Saascall - 15/08/2010 - 70 m²,
- Le Quintet Boulogne (92) - Marquetis SAS - 20/09/2010 - 185 m²,
- Avenue de Villiers - Levallois Perret (92) - Lebara France Limited - 01/09/2010 - 517 m²,

- Rue de Cambronne Paris 15^{ème} - Cesi - 01/09/2010 - 369 m²,
 - Rue de Cambronne - Paris 15^{ème} - CSL Behring - 01/09/2010 - 589 m²,
 - Bièvres (91) Parc Burospace - Atelier Alain Ellouz - 01/09/2010 - 298 m²,
 - Tour Franklin Puteaux (92) - Tata Consultancy Services - 15/09/2010 - 644 m²,
- soit un total de 4 972 m².

Congés reçus

- Rue Beaubourg 75003 Paris - Moorings Distribution - 28/02/2011 - 278 m²,
 - Bld de La Villette - 75019 Paris - Batiweb - 09/03/2011 - 94 m²,
 - Les Patios Boulogne Billancourt (92) - Large Network Administration - 31/03/2011 - 775 m²,
- soit un total de 1 147 m².

Locaux vacants

Au 30 septembre 2010, 20 628 m² étaient disponibles dont principalement :

- 38 bis rue Boissière 75016 Paris : 750 m²,
- 221 av. du Président Wilson 93210 La Plaine Saint-Denis : 822 m²,
- 52 rue Jacques Babinet 31000 Toulouse : 947 m²,
- 34 rue Jean Jaurès 92800 Puteaux : 1 006 m²,
- 1 place du Moutiers 92100 Suresnes : 1 070 m²,
- 2 rue du Bac 92150 Suresnes - indivision 25 % : 1 171,25 m²,
- 6/8 rue Eugène Oudiné 75013 Paris - indivision 70 % : 1 693,30 m²,
- 58/60 av. du Gal Leclerc 69007 Lyon : 2 651 m²,
- 241 rue Garibaldi 69003 Lyon : 3 487 m²,

le solde des surfaces étant réparti sur différents sites.

Créances douteuses

Le taux de dotation de la provision pour créances douteuses rapportée aux loyers facturés s'établit au 30.09.2010 à 0,68 %.

Nous vous informons qu'un protocole d'accord a été régularisé le 16 juillet 2010 avec la société Teletota, locataire rue du Bac à Suresnes (92), immeuble acquis en indivision, visant à une résiliation amiable et anticipée du bail au 30.06.2010. Une indemnité de résiliation de 2 400 000 € sera réglée par Teletota, moyennant un paiement fractionné de dix échéances.

* Ce taux correspond au rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui pourrait l'être si le patrimoine était entièrement loué. Il prend en compte la totalité des actifs du patrimoine quel que soit leur état.



marché des parts

Marché secondaire

Au 3^{ème} trimestre 2010 le volume des capitaux échangés s'est élevé à 4 824 342,18 € contre 4 225 109,04 € sur la même période en 2009.

La bonne tenue du marché des parts de votre SCPI marqué par des volumes échangés significatifs et une progression continue du prix de la part (11,3 % depuis le 1^{er} janvier) témoigne de l'intérêt des épargnants pour la formule SCPI et pour Fructipierre de façon spécifique. Au 30/09/2010, le prix payé par les acquéreurs fait ressortir un rendement proche de 5,4 % sur la base du revenu prévisionnel 2010.

Transactions réalisées entre le 1^{er} janvier et le 30 septembre 2010

1^{er} trimestre

Nombre de parts cédées	3 770
dont lors des confrontations	3 770
Prix moyen unitaire hors frais	398,82 €
Prix moyen unitaire frais inclus	434,71 €

2^{ème} trimestre

Nombre de parts cédées	8 136
dont lors des confrontations	8 136
Prix moyen unitaire hors frais	413,82 €
Prix moyen unitaire frais inclus	451,06 €

3^{ème} trimestre

Nombre de parts cédées	10 349
dont lors des confrontations	10 349
Prix moyen unitaire hors frais	427,67 €
Prix moyen unitaire frais inclus	466,17 €

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

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix acquéreur frais inclus (€)
Juillet	4 025	420,00	457,80
Août	1 519	428,00	466,52
Septembre	4 805	434,00	473,06
Total 3^{ème} trimestre	10 349	427,67	466,17
Rappel 2 ^{ème} trimestre	8 136	413,82	451,06
Rappel 1 ^{er} trimestre	3 770	398,82	434,71

* Y compris rétrocessions de commissions.

Fructipierre

Parts offertes en attente de cession au 30.09.2010	1 367*
Pourcentage de la capitalisation	0,14
Rappel au 30.06.2010	507*
Parts à l'achat	227**
Parts au 30.09.2010	994 615
Associés au 30.09.2010	10 117
Capital social au 30.09.2010, sans changement	213 842 225 €
Capitalisation au 30.09.2010	431 662 910 €
sur la base du prix d'exécution net cédant	
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2009	421,10 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2009	480,14 €

* Rappel : les parties en attente de cession sur la base du prix d'exécution (hors frais) correspondent à des ordres de vente à des prix supérieurs à ceux constatés sur le marché des parts.

** Prix inférieurs à ceux constatés sur le marché des parts.

distribution

Le montant du troisième acompte sur dividende mis en paiement le 29 octobre 2010, a été arrêté comme suit :

	Distribution			
	Exercice 2010 3 ^{ème} acompte	Rappel exercice 2009 3 ^{ème} acompte	Revenu annuel Exercice 2009	Revenu prévisionnel Exercice 2010*
Revenus pour une part	6,10 €	6,30 €	25,50 €	25 / 25,50 €

* Revenu prévisionnel établi ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus et des perspectives de cessions d'actifs.

Sur la base du revenu prévisionnel 2010 et du dernier prix d'exécution frais inclus, le rendement pour les nouveaux acquéreurs ou souscripteurs ressort à 5,40 %.

Quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire à 30,10 % prélèvements sociaux inclus ou à la retenue à la source des prélèvements sociaux (12,10 %), mis en paiement le 29 octobre 2010 s'établit à :
pour une part : 0,0005673 euro.



marché des parts

Marché secondaire

Au 3^{ème} trimestre 2010 le volume des capitaux échangés s'est élevé à 1 057 681 € contre 419 178,92 € sur la même période de 2009. Au cours du troisième trimestre, le prix de la part a progressé de 2,6 %. Cette évolution et les volumes échangés témoignent de l'attrait de votre SCPI pour les épargnants.

Les prix retenus au cours des trois confrontations mensuelles intervenues durant le troisième trimestre sont les suivants :

Transactions réalisées entre le 1^{er} janvier et le 30 septembre 2010

1^{er} trimestre

Nombre de parts cédées	32 433
dont lors des confrontations	32 412
Prix moyen unitaire hors frais	171,19 €
Prix moyen unitaire frais inclus	186,59 €

2^{ème} trimestre

Nombre de parts cédées	8 045
dont lors des confrontations	8 045
Prix moyen unitaire hors frais	183,74 €
Prix moyen unitaire frais inclus	200,28 €

3^{ème} trimestre

Nombre de parts cédées	5 017
dont lors des confrontations	5 017
Prix moyen unitaire hors frais	193,41 €
Prix moyen unitaire frais inclus	210,82 €

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur frais inclus (€)
Juillet	1 597	190,00	207,10
Août	1 320	195,00	212,55
Septembre	2 100	195,00	212,55
Total 3^{ème} trimestre	5 017	193,41	210,82
Rappel 2 ^{ème} trimestre	8 045	183,74	200,28
Rappel 1 ^{er} trimestre	32 412	171,19	186,59

Fructirégions

Parts offertes en attente de cession au 30.09.2010	2 651 *
Pourcentage de la capitalisation	0,31
Rappel au 30.06.2010	1 316
Parts à l'achat	0
Parts au 30.09.2010	844 549
Associés au 30.09.2010	4 841
Capital social au 30.09.2010, sans changement	129 215 997 €
Capitalisation au 30.09.2010 sur la base du prix d'exécution net cédant	164 687 055 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2009	195,70 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2009	221,13 €

* 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.

activité immobilière

Arbitrage

Dans le cadre d'une autorisation d'arbitrage obtenue, l'immeuble de Mulhouse (57) "Grand Rex" a été cédé le 17 septembre 2010 pour 415 000 € pour un prix supérieur à la valeur d'expertise (330 000 €) au 31/12/2009.

Acquisition

163 quai du Docteur Dervaux à Asnières sur Seine (92)

Le 15 septembre 2010, Fructirégions a acquis en indivision à hauteur de 35 % avec la SCPI Laffitte Pierre un immeuble neuf de bureaux à Asnières sur Seine (92) développant une surface utile totale de 5 640 m² pour un prix global de 10,19 M€ HT.

Cet actif est loué à un locataire unique, la société Eiffage.

La rentabilité prévisionnelle brute s'établit à 6,8 %.

Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation* s'élève au 30 septembre 2010 à 92,19 % contre 93,13 % au titre du trimestre précédent. Il traduit l'adéquation du

patrimoine à la demande locative. Il convient toutefois d'être attentif à l'évolution du marché locatif sur les prochains mois.

La moyenne trimestrielle est de 92,44 %.

Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

- Schiltigheim (67) - Capgemini Est - 01/07/2010,
- av. du Bois de la Pie Roissy (95) - Anacomp SA - 01/07/10 - 1 530 m²,
- rue des Français Libres Nantes (44) - Agence Régionale de Santé - 01/07/2010 - 976 m²,
- quai Kléber Strasbourg (67) - A.C.C.A.A., Taktim - 15/07/2010 - 314 m²,
- Europarc bât B4 Saint Priest (69) - Bitzer France - 08/09/2010 - 295 m²,
- 20 av. René Cassin Lyon (69) - Auvalie - 01/09/2010 - 141 m²,

soit un total de 3 256 m².

Congés reçus

- 1 rue Jacob Mayer Strasbourg (67) - Aural Association - 31/07/2011 - 496 m²,

* Ce taux correspond au rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui pourrait l'être si le patrimoine était entièrement loué. Il prend en compte la totalité des actifs du patrimoine quel que soit leur état.



- Saint Priest Bât. A3 secteur Feuilly (69) - Veriplast - 04/09/2011 - 193 m²,
- Europarc Alpes BI Saint Priest (69) - Elutions (Wizcon Systems) - 14/02/2011 - 837 m²,
- 540 allée des Hêtres Limonest (69) - LTI Télécom - 14/05/2011 - 552 m²,
- 869 av. de la République Marc en Barœul (59) - Arcante - 30/06/2012 - 387 m²,
- Le Château Blanc 2 Bât. D - J-P Colonna - 31/01/2013 - 430 m²,
- Europarc Saint Priest Bât. B4 (69) - Coplan Rhône-Alpes - 22/07/2011 - 495 m²,
- Le Drakkar Schiltigheim (67) - New Yorker France SCS - 14/04/2011 - 151 m²,
- Europarc Saint Priest Bât. B4 (69) - Eolys Ingenierie - 30/06/2011 - 138 m²,
- 7 rue Nationale Lille (59) - Office du Tourisme de Lille - 28/02/2011 - 131 m²,

soit un total de 3 810 m².

Surfaces vacantes

Au 30 septembre 2010, 11 472 m² étaient disponibles, répartis sur différents sites de plusieurs métropoles régionales dont les principaux figurent ci-dessous :

- Erbonnière 2 - Rennes / Cesson (35) - 531 m²,
- Burospace - Bièvres (91) - 704 m²,
- Europarc du Chêne - bât. A2 - Lyon-Bron (9) - 1 528 m²,
- 47 av. Alsace Lorraine - Grenoble (38) - 1 409 m²,
- 12 rue des Frères Lumière - Mitry Mory (77) - 1 859 m².

Créances douteuses

Le taux de dotation de la provision pour créances douteuses rapportée aux loyers facturés s'établit au 30.09.2010 à 0,36 %.



Mions Vaucansson

distribution

Le montant du troisième acompte sur dividende mis en paiement le 29 octobre 2010, a été arrêté comme suit :

	Distribution			
	Exercice 2010 3 ^{ème} acompte	Rappel exercice 2009 3 ^{ème} acompte	Revenu annuel Exercice 2009	Revenu prévisionnel Exercice 2010*
Revenus pour une part	2,80 €	2,80 €	12 €	11 €

* Revenu prévisionnel établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus et des perspectives de cessions d'actifs.

Sur la base du revenu prévisionnel 2010 et du prix d'exécution frais compris, le rendement pour les nouveaux acquéreurs ou souscripteurs ressort à 5,17 %.

Quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire à 30,10 % ou à la retenue à la source des prélèvements sociaux (12,10 %), mis en paiement le 29 octobre 2010 s'établit à :

pour une part : 0,0008167 euro.

Frais

Fructipierre et Fructirégions Frais TTC avec TVA au taux actuel de 19,60 %

Commission de souscription	7,77 % du prix de souscription (prime d'émission incluse) dont 4,0066 % reviennent au distributeur
Commission de cession	9 % du prix d'exécution (5 % de droit d'enregistrement et 4 % de commissions de placement dont 3,27 % reviennent au distributeur)
Commission de gestion	10,76 % du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers* nets

* 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.

• **Le risque lié à la liquidité** : c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet.

• **Le risque lié au crédit** : le financement bancaire souscrit s'accompagne d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette éligible. Dans certains cas, il s'accompagne pour les banques de la possibilité d'un recours contre les associés (en cas de distribution en violation des engagements contractuels et dans la limite de cette distribution). En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI.

Le fonctionnement du marché des parts

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

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

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. Toutefois, si vous bénéficiez de la garantie de couverture délivrée par une Banque Populaire, vous êtes dispensés de cette formalité.

Seuls les ordres reçus avant 12 heures le jour de la confrontation seront pris en compte.

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.

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

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

Rue de la Boétie • Paris





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 :

- la valeur de réalisation résultant des expertises annuelles ;
- la performance de la SCPI concernée avec le dernier prix d'exécution, les frais afférents à l'acquisition, la distribution de l'exercice précédent, la distribution prévisionnelle de l'exercice en cours, voire celle du prochain exercice ;
- l'orientation du marché avec la communication des cinq premiers ordres de vente et d'achat.

Frais à la charge de l'acquéreur

L'acquéreur acquitte, en outre, le droit d'enregistrement de 5 % et les frais de transfert de 4 %, soit un total de 9 % pour les parts de SCPI Fructipierre et Fructirégions.

Par ailleurs, les parts peuvent être cédées de gré à gré sans intervention de la société de gestion. Dans ce cas, l'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement et des frais de dossier de 158,05 euros TTC, par dossier cédant/cessionnaire depuis le 1^{er} janvier 2010.

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

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

NAMI-AEW Europe, société de gestion de votre SCPI, entre dans le champ d'application de la Directive. A ce titre, la société de gestion a mis en place un dispositif de classification de la clientèle, et d'organisation interne permettant à celle-ci de respecter ces nouvelles contraintes réglementaires.

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Pour assurer une plus grande protection de ses clients, porteurs de parts de SCPI, en termes d'information et de transparence, NAMI-AEW Europe a fait le choix de classer, lors de l'entrée en vigueur de cette Directive, l'ensemble de ses clients porteurs de parts de SCPI "en client non professionnel" et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie. A leur demande et sur proposition documentée, ces mêmes clients pourront à l'issue de contrôles de la société de gestion demander le changement de catégorie.

En ce qui concerne les nouveaux clients en SCPI, ils sont également classés par défaut "en client non professionnel". Les demandes de souscription sont désormais accompagnées d'un questionnaire à

remplir par le client ayant pour objectif d'apprécier son expérience en matière d'investissement et de l'adéquation du produit souscrit / acheté à son profil et à ses objectifs.

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

Toutes les informations utiles seront consultables sur le site Internet : www.namiaeweuropa.com

Imposition des produits financiers

Nous vous rappelons que les produits financiers sont générés par le placement en comptes à terme des capitaux de votre SCPI momentanément disponibles. A cet égard nous vous précisons que, dorénavant, quelle que soit votre option les produits financiers sont soumis à la retenue à la source des prélèvements sociaux, soit au total 12,1 % à ce jour. Vous ne pouvez pas modifier votre option en cours d'année et vous devez le faire avant le 31 mars de chaque année.

Assemblée Générale Extraordinaire du 19 octobre 2010

Fructipierre n'ayant pas collecté de nouveaux fonds depuis trois ans, il a été nécessaire conformément aux dispositions réglementaires d'obtenir l'autorisation des associés en assemblée générale extraordinaire, objet de la première résolution.

Par ailleurs, une mise à jour de différents articles des statuts a été soumise au vote des associés. En effet, afin de se conformer à la législation, la rédaction des articles relatifs aux pouvoirs du Conseil de Surveillance, ainsi qu'à la rémunération de la société de gestion devaient être modifiés.

Les résolutions ont toutes été adoptées.

Conseils de Surveillance

Le Conseil de Surveillance de la SCPI Fructipierre s'est tenu le 20 septembre 2010. A cette occasion, le Conseil de Surveillance qui s'est tenu à Lyon a visité les actifs situés 241 rue Garibaldi, 20 rue de la Villette et l'immeuble "les Berges du Rhône".

Par ailleurs, le Conseil avait émis un avis favorable sur les résolutions soumises à l'assemblée générale extraordinaire.

Celui de Fructirégions, qui devait se réunir à Strasbourg, initialement fixé au 22 octobre 2010, a dû être reporté.

Expertises immobilières

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



Marché des bureaux

Ile-de-France

Après un 1^{er} semestre 2010 encourageant, le marché tertiaire francilien poursuit l'année sur un volume trimestriel de commercialisation de plus de 510 000 m², pour un volume global de 1 614 400 m². Les projets de transferts sur des surfaces d'envergure continuent de se heurter à un manque d'offre sur ce gabarit.

Le taux de vacance des bureaux franciliens se stabilise à 7 % à la fin du 3^{ème} trimestre 2010, contre 5,9 % début 2009. Il est stable en Ile-de-France, en baisse dans le Quartier Central des Affaires et en hausse à La Défense. Seulement 350 000 m² d'offre neuve sont identifiés à horizon 2011... Tandis que lesancements en blanc reprennent avec 170 000 m² démarrés depuis le début de l'année, à comparer à 130 000 m² en 2009.

A Paris QCA, le positionnement du loyer prime à un niveau supérieur à 740 €/m²/an est aujourd'hui acté, soit une hausse de 15 % en un an, marquant un retour au niveau de loyer observé sur ce secteur en 2007. Sur les autres secteurs, le mouvement baissier est toujours d'actualité, en particulier dans le Croissant Ouest (-11 % en un an) et en Deuxième Couronne (-9 %).

Régions

Le premier semestre 2010 a été particulièrement actif en régions avec une hausse significative des transactions de bureaux de 27 % par rapport à 2009, à semestre comparable (hors comptes propres). Cette embellie constatée dans la plupart des villes doit être relativisée au regard de l'offre, toujours en croissance, et de la demande nouvelle exprimée, en retrait sur le premier semestre 2009. Le loyer facial moyen des bureaux en régions se stabilise depuis fin 2008. Dans l'ensemble, la baisse anticipée des loyers n'a pas eu lieu.

Marché des commerces

Les enseignes font actuellement face à un environnement incertain. En 2009, le rendement moyen (chiffre d'affaires TTC réalisé au m² par

an) des 100 premières enseignes de France a diminué de -5,9 %. Cette tendance devrait se poursuivre en raison d'une faible consommation / fréquentation, de l'effet cannibalisation du e-commerce et de l'importance du volume de projets commerciaux.

La répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activités en 2009 met en avant la grosse part de marché de l'équipement de la personne (34 %), néanmoins en tendance baissière sur le long terme, et celle de l'activité culture-cadeaux et loisirs (28 %), qui gagne des parts de marché, tout comme le secteur Beauté et santé.

Par ailleurs, les coûts d'occupation sont jugés élevés, bien que les taux d'effort (rapport entre le loyer et les charges d'une boutique sur son chiffre d'affaires) moyens affichés dans les actifs commerciaux des grandes foncières cotées semblent attester d'une certaine stabilité par rapport au début d'année.

Les enseignes sont donc encore prudentes dans leur développement, mais demeurent opportunistes. Elles concentrent toujours leurs recherches sur les meilleurs sites. La polarisation des loyers entre emplacements de premier choix et secondaires s'accroît. Cette attractivité des meilleurs emplacements explique la résistance des valeurs locatives prime.

Selon Procos, 593 projets commerciaux (soit 7.432.000 m²) sont encore prévus pour les 5 prochaines années, ce qui fait de la France le pays d'Europe avec le plus grand nombre de projets. Si le nombre de projets est pour la première fois en baisse depuis les années 1990, il se maintient à un niveau encore très élevé.

Il est probable que la majorité des projets commerciaux soient différés, voire annulés en fonction de la conjoncture et des capacités de financement. Ainsi en 2009, les ouvertures effectives ont représenté 57 % des ouvertures annoncées en centre commerciaux et... 30 % des ouvertures annoncées en retail parks ! Néanmoins, le rythme d'ouvertures reste élevé, surtout en centres commerciaux.

* Recherche & Stratégie
Octobre 2010



Comment joindre votre Société de Gestion NAMI-AEW Europe

1/3 rue des Italiens 75009 Paris

Télécopie 01 78 40 66 24

Adresse électronique infoscp@namiaeweuropa.com

Site Internet www.namiaeweuropa.com

Contacts

Responsable de l'information Alain Pivert. Tél. 01 78 40 33 29.

Marché des parts Carlos Da Costa. Tél. 01 78 40 33 09.

Succession Zverdan Milosevic. Tél. 01 78 40 33 25.

Revenus et fiscalité Guillaume Burel. Tél. 01 78 40 33 06.

Sophie Deudon. Tél. 01 78 40 33 23.

Résultats du 3^{ème} trimestre 2010. Diffusion 4^{ème} trimestre 2010. N° ISSN 1285.4433.
Siège social : 1/3 rue des Italiens 75009 Paris.
Visas de l'Autorité des Marchés Financiers :
Fructipierre : n° 10-13 du 9 juillet 2010 et son actualisation n° 10-37 en date du 22 octobre 2010
- D 340 846 955 RCS Paris.
Fructirégions : n° 10-14 du 9 juillet 2010 - D 403 028 731 RCS Paris.
Agrément de la société de gestion de portefeuille n° GP-10000007 du 9 février 2010.