



# Bulletin trimestriel

## édito

En 2011, la modernisation continue du patrimoine de Fructipierre et de Fructirégions a été poursuivie, voire amplifiée. Ainsi, les investissements réalisés ont représenté, sur Fructipierre, près de 96 M€ sur 5 actifs et, sur Fructirégions, 11 M€.

Dans le même temps, les arbitrages ont représenté, sur Fructipierre, près de 40 M€ et, sur Fructirégions, 2,7 M€, souvent à des valeurs sensiblement supérieures aux dernières valeurs d'expertise. Cet écart est de 22 % sur Fructipierre, notamment compte tenu de la très belle opération de valorisation réalisée sur l'immeuble situé rue Garibaldi à Lyon et de près de 10 % sur Fructirégions.

Cette stratégie porte ses fruits. Ainsi Fructipierre apparaît régulièrement dans les premières places des classements des SCPI. De même, son taux d'occupation est passé de 89,58 % au 31/12/2010 à 95,30 % au 31/12/2011.

Le revenu de Fructirégions est stable à 11 €/part en 2011 et devrait progresser en 2012.

Les incertitudes de l'environnement économique général en 2012 nous conduiront tout à la fois à :

- maintenir ces orientations : à cet égard, l'augmentation de capital en cours sur Fructipierre et envisagée sur Fructirégions permettra de poursuivre la modernisation du patrimoine ;
- une mobilisation constante pour assurer la commercialisation locative des surfaces vacantes.

Telles seront nos orientations en 2012, pour préserver sur le moyen/long terme dans toute la mesure du possible le revenu distribué aux associés.

## synthèse des marchés immobiliers\*

### Marché de l'investissement : l'aversion au risque sur les marchés financiers a soutenu la demande en immobilier

- Avec 3,4 milliards d'euros investis au 3<sup>ème</sup> trimestre, le marché français confirme la reprise perçue depuis plus d'un an.
- L'embellie reste fragile - seulement 8,3 milliards d'euros d'investissement durant les neuf premiers mois de l'année. Pour l'ensemble de l'année, les estimations situent le volume total entre 10 à 12 milliards d'euros.
- La performance a été tirée par la concrétisation de transactions d'envergure. Ainsi, 6 transactions supérieures à 100 millions d'euros, totalisant un montant de plus d'1,8 milliard d'euros, auront été réalisées au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011.
- L'Ile-de-France a concentré l'essentiel des investissements du 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 avec 71% des montants investis. L'aversion au risque des investisseurs reste en effet prégnante, limitant leurs acquisitions en régions.
- Faute d'opportunités sur des actifs commerciaux, les bureaux, dont la part avait diminué en 2010, ont concentré 76% des engagements du 3<sup>ème</sup> trimestre, soit plus de 2 milliards d'euros.
- Si la recherche d'actifs "core" reste le maître mot en matière d'investissement, quelques opérations en blanc ont eu lieu ce trimestre, notamment en Ile-de-France. Certains investisseurs semblent donc prêts à saisir les opportunités que pourraient leur offrir ces actifs de qualité dans un contexte de pénurie d'offre neuve annoncée pour 2012 en Ile-de-France.
- Le marché de l'investissement français reste dominé par les investisseurs domestiques, avec plus d'1,6 milliard d'euros engagés ce trimestre, soit près de la moitié des investissements. Un fonds souverain norvégien, les compagnies d'assurance, les OPCI et les SCPI ont été les acteurs les plus actifs sur le marché.

### Marché de bureaux : un cycle de diminution de l'offre de plus en plus évident

#### Ile-de-France

- Après s'être essouffées au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2011, les commercialisations se sont nettement redressées au 3<sup>ème</sup> trimestre avec près de 790 000 m<sup>2</sup>, un niveau atteint une seule fois en 10 ans.

suite page 8



LA BANQUE  
QUI DONNE ENVIE D'AGIR

## collecte de capitaux

Nous vous rappelons que la SCPI Fructipierre a lancé une nouvelle augmentation de capital le 28 novembre 2011 jusqu'au 14 novembre 2012, sauf clôture anticipée.

Cette opération porte sur la collecte de 40 630 000 € prime d'émission incluse, soit 85 000 parts au prix unitaire de 478 €.

Au 31 décembre 2011, 6 992 parts ont été souscrites pour un montant de 3 342 176 €.

Cette augmentation de capital vous permet, si vous le souhaitez, d'accroître votre investissement en parts de Fructipierre.

## marché secondaire

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 4 215 204,40 € contre 2 837 886,94 € sur la même période en 2010.

Au total, sur l'année 2011, 17 977 226,12 € ont été échangés contre 13 217 214,97 € en 2010.

L'accroissement des volumes échangés et la progression du prix des parts constatés au cours de l'exercice témoignent à la fois du bon fonctionnement du marché des parts et de l'intérêt des investisseurs pour votre SCPI.

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

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur frais inclus (€)*
Octobre	3 221	440,00	479,60
Novembre	3 290	440,00	479,60
Décembre	2 278	440,00	479,60
<b>TOTAL 4<sup>ème</sup> trimestre</b>	<b>8 789</b>	<b>440,00</b>	<b>479,07</b>
<b>TOTAL 2011</b>	<b>37 744</b>	<b>436,97</b>	<b>476,29</b>

Le prix d'exécution frais inclus s'est établi légèrement au-dessus du prix de souscription au cours de ces derniers mois, ce qui est logique compte tenu de l'incidence du différé de jouissance.

### Transactions réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2011

<b>4<sup>ème</sup> trimestre</b>	
Nombre de parts cédées*	8 789
dont lors des confrontations	8 789
Prix moyen unitaire hors frais	440,00 €
Prix moyen unitaire frais inclus	479,60 €
<b>TOTAL 2011</b>	
Nombre de parts cédées*	37 744
dont lors des confrontations	37 744
Prix moyen unitaire hors frais	436,97 €
Prix moyen unitaire frais inclus	476,29 €

\*Y compris rétrocessions de commissions.

### Fructipierre

<b>Parts offertes en attente de cession au 31.12.2011</b>	<b>354*</b>
Pourcentage de la capitalisation	0,03
Rappel au 30.09.2011	276*
<b>Parts à l'achat en attente</b>	<b>553*</b>
Parts au 31.12.2011**	1 105 607
Associés au 31.12.2011	10 801
Capital social statutaire au 31.12.2011	236 202 225 €
Capital social au 31.12.2011**	237 705 505 €
Capitalisation au 31.12.2011 sur la base du prix d'exécution cédant	486 467 080 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2011	454,36 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2011	517,77 €

\* 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.

\*\*Y compris les 6 992 parts souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital en cours.

## activité immobilière

### Investissements

Au cours du quatrième trimestre 2011, deux actifs ont été acquis pour un montant global de 55 749 700 €.

#### 2/4 allée de Seine Etoile Pleyel 2 à Saint Denis (93)

Le 7 décembre 2011, Fructipierre a acquis un immeuble entier de bureaux dénommé Etoile Pleyel à Saint Denis (93), d'une surface totale de 6 460 m<sup>2</sup> ainsi que 182 parkings au prix de 26 760 000 € actes en mains. Cet immeuble est loué à quatre sociétés et cette acquisition fait ressortir un rendement brut de 6,7 %.

#### 7 place René Clair à Boulogne Billancourt (92)

Le 29 décembre 2011, Fructipierre a acquis en pleine propriété un immeuble entier de bureaux, élevé de huit étages sur rez-de-chaussée et trois niveaux de sous sol représentant une surface utile totale de 4 735 m<sup>2</sup> et 83 parkings au prix de 28 989 700 € actes en mains. Cet immeuble est loué à un groupe de premier plan pour une durée ferme

de six ans à compter de l'achat. Cette acquisition fait ressortir un rendement brut de 6,03 %.

### Arbitrage

Le 27 décembre 2011, l'immeuble situé à Lyon, 241 rue Garibaldi a été cédé pour un montant de 14 072 000 €, supérieur à la valeur d'expertise qui s'établissait au 31.12.2010 à 8 670 000 €.

Cet écart est lié à la valorisation de l'actif suite à l'obtention d'un permis de construire permettant de doubler la surface de l'immeuble, sans que Fructipierre puisse effectuer des travaux, compte tenu de la réglementation des SCPI.

Compte tenu des cessions réalisées au cours de l'exercice et des plus-values dégagées, la SCPI Fructipierre a été amenée à acquitter pour le compte des associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu la plus-value fiscale correspondante.



Compte tenu de ces éléments, pour les associés présents sur l'ensemble de l'exercice 2011, résidant en France et relevant du régime de l'impôt sur le revenu, les plus-values fiscales acquittées pour leur compte représentent au 31/12/2011, 0,75 € par part.

### Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation en progression s'élève au 31 décembre 2011 à 95,40 %\* contre 92,79 % au titre du trimestre précédent. Cette évolution favorable résulte de la stratégie de gestion retenue. La moyenne trimestrielle est de 92,65 %. Les loyers ont été généralement perçus dans des délais conformes aux usages.

### Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

Immeubles	Locataires	Nature	Date effet	Surface en m²	Parking
BX. DU LAC - BORDEAUX (33)	LA FONDATION APPRENTIS D'AUTEUIL	BUREAUX	01/10/2011	227	7
LE WILSON - SAINT-DENIS (93)	OSICA	BUREAUX	01/10/2011	410	10
43-45 AVENUE DE CLICHY - PARIS 17 <sup>ème</sup>	BONNETON	PKS INTERNES	13/10/2011	-	1
<b>TOTAL</b>				<b>637</b>	

### Congés reçus ou résiliations

Immeubles	Locataires	Date résiliation	Surface en m²	Parking
AVENUE DE VILLIERS - PARIS 17 <sup>ème</sup>	OTC CONSEIL	31/05/2012	896	0
RUE DE LA BOETIE - PARIS 8 <sup>ème</sup>	INSTITUTION DE PREVOYANCE GROUPE	31/12/2011	384	0
86/92 BLD DE LA VILLETTE - PARIS 19 <sup>ème</sup>	JJM LJ	22/11/2011	253	2
CENTRAL PARC I - BUREAUX - TOULOUSE (31)	INSTITUT EUROPEEN D'ART	31/05/2012	56	2
74 RUE DE LA FEDERATION - PARIS 15 <sup>ème</sup>	RISE RJ	29/12/2011	310	0
<b>TOTAL</b>			<b>1 899</b>	

### Locaux vacants

Au 31.12.2011, 9 177 m² étaient disponibles dont principalement :

- 2 rue du Bac à Suresnes (92) / Indivision 25 % : 1 171 m²,\*\*
- 22 quai Gallieni à Suresnes (92) / Indivision 25 % : 544 m²,
- 221 av. du Président Wilson à la Plaine Saint-Denis (93) : 597 m²,
- 58/60 avenue du Général Leclerc à Lyon (69) : 1 053 m²,\*\*
- Rue Jacques Babinet à Toulouse (31) : 954 m²,

- 10 rue du Faubourg Montmartre - 75009 Paris : 807 m²,
  - Centre Europe Azur : 737 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 31.12.2011 à 0,24 %.

## résultat

Le résultat comptable de Fructipierre s'établit à 22,05 € par part, contre 23,58 € pour la même période de l'exercice précédent.

Le montant du solde à distribuer mis en paiement le 8 février 2012 a été arrêté comme suit :

Jouissance	Revenu 2011	Distribution plus-value juillet 2011	Total distribution 2011	Acomptes	Solde à distribuer	Prévisionnel 2012***
01.01.2011	23 €	2 €	25 €	16,30 €	6,70 €	25,20 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Sur la base du revenu prévisionnel 2012 et du dernier prix d'exécution frais inclus, le rendement pour les nouveaux acquéreurs ou souscripteurs ressort à 5,25 %.

### 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 32,50 %<sup>(1)</sup> prélèvements sociaux inclus ou à la retenue à la source des prélèvements sociaux mis en paiement le 8 février 2012 s'établit à : **pour une part : 0,039 euro.**

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



\* 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.

\*\* En cours d'arbitrages.

\*\*\* 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 ; y compris distribution de plus values envisagée.

<sup>(1)</sup> Ce taux est passé à 37,50 % au 1/01/2012.



## marché des parts

### Marché secondaire

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 2 097 179,62 € contre 1 012 511,90 € sur la même période en 2010.

Au total, sur l'année 2011, 4 210 557,73 € ont été échangés contre 9 732 895,32 € en 2010.

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 (€)
Octobre	569	186,00	202,74
Novembre	1 001	184,00	200,56
Décembre	8 600	190,00	207,10
<b>TOTAL 4<sup>ème</sup> trimestre</b>	<b>10 170</b>	<b>189,19</b>	<b>206,21</b>
<b>TOTAL 2011</b>	<b>20 451</b>	<b>188,89</b>	<b>205,89</b>

### Transactions réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2011

<b>4<sup>ème</sup> trimestre</b>	
Nombre de parts cédées	10 170
dont lors des confrontations	10 170
Prix moyen unitaire hors frais	189,19 €
Prix moyen unitaire frais inclus*	206,21 €
<b>TOTAL 2011</b>	
Nombre de parts cédées	20 451
dont lors des confrontations	20 451
Prix moyen unitaire hors frais	188,89 €
Prix moyen unitaire frais inclus*	205,89 €

\*Y compris rétrocessions de commissions.

### Fructirégions

<b>Parts offertes en attente de cession au 31.12.2011</b>	<b>1 229 *</b>
Pourcentage de la capitalisation	0,15
Rappel au 30.09.2011	2 177 *
<b>Parts à l'achat en attente</b>	<b>866 **</b>
Parts au 31.12.2011	844 549
Associés au 31.12.2011	4 853
Capital social au 31.12.2011	129 215 997 €
Capitalisation au 31.12.2011	160 464 310 €
sur la base du prix d'exécution cédant	
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2011	201,19 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2011	229,23 €

\*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 à ceux constatés sur le marché des parts.

## activité immobilière

### Investissement

#### Plaza I - 1 place Ravezies et Boulevard Godart – Bordeaux (33)

Le 28 décembre 2011, Fructirégions a acquis à Bordeaux (33), en pleine propriété un immeuble entier de bureaux dénommé Plaza I, élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et un niveau de sous sol, l'ensemble représentant une surface utile totale de 4 588 m<sup>2</sup> de bureaux, ainsi que 78 parkings intérieurs et 18 parkings extérieurs au prix de 11 000 000 €.

L'immeuble est entièrement loué à trois sociétés et cette acquisition fait ressortir un rendement brut de 6,7 %.

### Arbitrage

Dans le cadre d'une autorisation d'arbitrage obtenue, l'actif situé à Bordeaux, 95 rue de la Liberté a été cédé le 28 décembre 2011 au prix de 2 775 000 € contre une valeur d'expertise au 31.12.2010 de 2 400 000,00 €.

### Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation s'élève au 31 décembre 2011 à 89,34 %\* contre 89,63 % au titre du trimestre précédent. Il convient d'être attentif à l'évolution du marché locatif sur les prochains mois sur certaines métropoles régionales.

La moyenne trimestrielle est de 90,41 %. Les loyers ont été généralement perçus dans des délais conformes aux usages. Les loyers ont été généralement perçus dans des délais conformes aux usages.

\* 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.



### Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

Immeubles	Locataires	Nature	Date effet	Surface en m <sup>2</sup>	Parking
7 BOULEVARD LOUIS XIV - LILLE (59)	ARCNAM NORD PAS DE CALAIS	BUREAUX	15/10/2011	282	8
BAT A3 SECT FEUILLY - SAINT PRIEST (69)	ACIER PI	BUREAUX	16/12/2011	89	4
	ASICS FRANCE	BUREAUX	19/12/2011	197	5
LE CALLIGRAMME - SAINT HERBLAIN (44)	DISAPI CONSULTING	BUREAUX	15/11/2011	279	5
BEL AIR 3 - CARQUEFOU (44)	JOHNSON CONTROLS INDUSTRIES	BUREAUX	01/10/2011	874	33
ACTIPOLE - CROISSY BEAUBOURG (77)	BOUVIER SIGNALETIQUE	BUREAUX	01/12/2011	250	6
ROUTE DE GIZY - BIEVRES (91)	BERTRANDT	BUREAUX	01/12/2011	352	9
BÂT. B4 EUROPARC - SAINT PRIEST (69)	TROX	BUREAUX	01/12/2011	138	6
RUE ALSACE LORRAINE - RAYMOND BANK GRENOBLE (38)	TERRITOIRES CONSEIL SZEJWACH SVEN	BUREAUX PKS INTERNES	14/11/2011 11/10/2011	123 0	0 1
10-12 RUE DES FRÈRES LUMIÈRE MITRY MORY (77)	MAUFFREY ILE DE FRANCE	ENTREPOTS	01/12/2011	781	10

Soit un total de 3 365 m<sup>2</sup>.

### Congés reçus

Immeubles	Locataires	Date résiliation	Surface en m <sup>2</sup>	Parking
7 BOULEVARD LOUIS XIV - LILLE (59)	ARCNAM	18/11/2011	505	12
EUROPARC B8 - BRON (69)	BCA EXPERTISE	31/12/2011	341	11
ACTIPOLE - CROISSY BEAUBOURG (77)	AMETIS	30/11/2011	250	6
20 AVENUE RENE CASSIN - LYON (69)	DEPARTEMENT DU RHONE	14/04/2012	367	6
ROUTE DE GIZY - BIEVRES (91)	BERTRANDT	30/11/2013	352	9
MONTGOLFIER - CROISSY-BEAUBOURG (77)	TECHNAL INDIV CROISSY	14/05/2012	974	0

Soit un total de 2 789 m<sup>2</sup>.

### Surfaces vacantes

Au 31 décembre 2011, 15 116 m<sup>2</sup> étaient disponibles répartis sur différents sites de plusieurs métropoles régionales dont les principaux figurent ci-dessous :

- 12 rue des Frères Lumière à Mitry Mory (77) : 1 945 m<sup>2</sup>,
- 7 boulevard de Strasbourg à Bussy Saint Georges (77) : 1 088 m<sup>2</sup>,
- 47 avenue Alsace Lorraine à Grenoble (38) : 1 562 m<sup>2</sup>,
- 540 allée des Hêtres à Limonest (69) : 1 175 m<sup>2</sup>,
- Bâtiment A2 à Saint Priest (69) : 1 009 m<sup>2</sup>,

- Bel Air 2 à Carquefou (44) : 717 m<sup>2</sup>,
- 7 boulevard Louis XIV à Lille (59) : 505 m<sup>2</sup>,
- Europarc Pichauray à Aix en Provence (06) : 501 m<sup>2</sup>,
- Bâtiment A1 à Saint Priest (69) : 515 m<sup>2</sup>,
- Europarc Bron (69) : 581 m<sup>2</sup>,
- Rue de l'Est à Boulogne Billancourt (92) : 699 m<sup>2</sup>,
- Central Park 1 à Toulouse (31) : 585 m<sup>2</sup>.

### Créances douteuses

Le taux de dotation de la provision pour créances douteuses rapportée aux loyers facturés s'établit au 31.12.2011 à 0,16 %.

## résultat

Le résultat comptable de Fructirégions s'établit à 11,05 € par part, contre 11,08 € pour la même période de l'exercice précédent.

Le montant du solde à distribuer mis en paiement le 8 février 2012 a été arrêté comme suit :

Jouissance	Revenu 2011	Acomptes	Solde à distribuer	Prévisionnel 2012*
01.01.2011	11 €	7,80 €	3,20 €	11,10 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Sur la base du revenu prévisionnel 2012 et du dernier prix d'exécution frais inclus, le rendement pour les nouveaux acquéreurs ou souscripteurs ressort à 5,35 %.

### 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 32,50 %<sup>(1)</sup> prélèvements sociaux inclus ou à la retenue à la source des prélèvements sociaux, mis en paiement le 8 février 2012 s'établit à : **pour une part : 0,006 euro.**

\* 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.

<sup>(1)</sup> Ce taux est passé à 37,50 % au 1/01/2012.



## Frais perçus par la société de gestion

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

Commission de souscription	<b>7,774 % TTC au taux de TVA en vigueur</b> du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse) dont une partie est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant
Commission de cession	<b>9 %</b> du prix d'exécution (5 % de droit d'enregistrement et 4 % TTC du prix d'exécution) dont une partie est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant
Frais de gestion	<b>10,764 % 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
Frais d'arbitrage	<b>2,99 %</b> du prix net de cession
Commission d'investissement sur actifs immobiliers financés à crédit	<b>2,99 %</b> de la fraction du prix d'achat financée à crédit

\* Pour Fructirégions uniquement.

## Risques

- **Les risques généraux** : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.
- **Le risque immobilier** : les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. A cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances.
- **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 par le versement d'une somme correspondant au prix maximum d'acquisition frais inclus. Toutefois, si vous bénéficiez de la garantie de couverture délivrée par une Banque Populaire, vous êtes dispensés de cette formalité. 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 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<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 sur son site internet :

49 rue du Faubourg Saint Honoré • Paris 8<sup>ème</sup>





- 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 162 euros TTC, par dossier cédant/cessionnaire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

## 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 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.

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](http://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, au titre du prélèvement libératoire, les produits financiers sont soumis à la retenue à la source des prélèvements sociaux, soit au total 13,50 % 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.

## Déclaration fiscale

Les éléments fiscaux nécessaires pour remplir votre déclaration de revenus, vous seront adressés.

Toutes les informations utiles seront consultables sur le site Internet : [www.namiaeweuropa.com](http://www.namiaeweuropa.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 2011 pour :

- Fructipierre : 440,00 euros par part,
- Fructirégions : 190,00 euros par part.

## Conseils de Surveillance

Les Conseils de Surveillance des SCPI Fructipierre et Fructirégions se réuniront le 9 mars 2012.

Ceux-ci procéderont notamment à l'examen de la situation locative et des comptes arrêtés au 31 décembre 2011.

## Assemblées Générales

Les prochaines assemblées seront réunies en juin prochain. Ces assemblées verront également le renouvellement de différents mandats de membre du Conseil de Surveillance pour les SCPI Fructipierre et Fructirégions.

**Dans le cas où un associé désirerait se porter candidat à un poste de membre du conseil de surveillance pour les SCPI Fructipierre et Fructirégions, il est nécessaire qu'il en informe par écrit la société de gestion le 16 mars 2012 au plus tard.**

Chaque associé recevra en temps utile une convocation à ces assemblées. Les associés qui le souhaitent peuvent, d'ici le 27 février 2012, demander que leur soit adressé le texte des projets de résolutions arrêtés par la société de gestion.

Par ailleurs, conformément aux dispositions réglementaires, les associés peuvent demander l'inscription de résolutions à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Seuls pourront être pris en compte les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés détenant ensemble un nombre minimum de parts s'élevant à :

- pour Fructipierre : 6 429 parts,
- pour Fructirégions : 5 539 parts.

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.

## Expertises immobilières

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

- La demande placée depuis le début de l'année représente ainsi 1 957 000 m<sup>2</sup>, soit +20% par rapport à la même période l'an passé.
- Le marché francilien a été soutenu, ce trimestre, par des mouvements de très grande envergure, tels que les regroupements de SFR à Saint-Denis sur 134 000 m<sup>2</sup> ou de Carrefour à Massy sur 85 000 m<sup>2</sup>.
- Tous les secteurs franciliens ont profité de cette embellie, à l'exception notable de La Défense, seul secteur à voir sa demande placée reculer d'une année sur l'autre (-14%).
- Du côté des valeurs locatives, peu de changements ont été observés ce trimestre. A Paris QCA, le loyer prime se maintient à 750 €/m<sup>2</sup>/an.
- L'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France, stable depuis maintenant deux ans, représente 3,6 millions de m<sup>2</sup> à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre, soit un taux de vacance de 6,9%.
- L'offre à venir à un an sur L'Ile-de-France (libérations et livraisons d'immeubles neufs incluses) représente 1,3 million de m<sup>2</sup>. Le volume de livraisons pour 2012 demeure restreint avec à peine 400 000 m<sup>2</sup> dont seulement 160 000 m<sup>2</sup> encore disponibles.

### Régions

- Selon BNP Paribas Real Estate, les niveaux de transactions en régions hors IDF au premier semestre 2011 sont en hausse de 6 % par rapport au premier semestre 2010, avec le poids des transactions du secteur public s'amenuisant au profit des secteurs du privé.
- Les valeurs varient peu, mais le loyer "top" en régions se hausse à 285 € HT. HC. /m<sup>2</sup>/an à la Part-Dieu à Lyon.
- L'offre à un an poursuit sa décrue et des tensions sur le neuf se confirment.
- Les secteurs recherchés, notamment les centres d'affaires des principales villes, subissent toujours la pénurie de produits neufs.
- La diminution du stock de seconde main est amorcée mais elle représente encore 1,5 million de m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux disponibles.

### Marché des commerces : les valeurs locatives commencent à acter la baisse de la consommation sauf pour les emplacements de prestige

- Selon l'Argus de l'Enseigne, la valeur locative moyenne en commerces en France a décroché de 9% au deuxième semestre 2011, soit la première baisse après 5 années de hausse.
- Après s'être maintenu plus longtemps que d'autres activités ou d'autres types d'actifs, l'immobilier de commerce ressent les effets

de la baisse de la consommation et de la confiance des ménages.

- Les ventes au m<sup>2</sup> deviennent l'indicateur de performance le plus parlant pour beaucoup d'enseignes, ce qui entraîné certains changements stratégiques, notamment la consolidation des surfaces de vente dans moins de magasins mais plus grands.
- Cependant, toutes les fermetures de commerces ne laissent pas d'emplacements vides pour bien longtemps. Les enseignes partantes sont souvent remplacées par les marques en expansion. Les marques américaines se sont notamment étendues en Europe ou ont pénétré le marché pour la première fois.
- Les sites commerciaux de proximité sont les plus recherchés, dans les zones de grande chalandise et l'hyper-centre des grandes villes, ce qui devrait contribuer à maintenir les valeurs locatives dans les centres commerciaux régionaux et les premières artères commerciales des métropoles régionales.
- Les implantations en périphérie, dans les "retail parks", ont moins de succès, les chiffres d'affaires enregistrés en périphérie ayant plus pâti de la crise et de la concurrence d'internet (équipement de la maison, électronique...). L'abondance du stock et des projets commerciaux en périphérie diluent également la lisibilité sur le risque.

\* Sources : CBRE, DTZ, BNP Paribas Real Estate, PMA, AEW Europe

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



### Comment joindre votre Société de Gestion

**Nouvelle adresse - NAMI-AEW Europe**  
8-12 rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris

Télécopie 01 78 40 66 24

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

Site Internet [www.namiaewurope.com](http://www.namiaewurope.com)

### Contacts

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

**Directeur du développement** Louis-Renaud Margerand. Tél. 01 78 40 33 17.

**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.

**Service client** Tél. 01 78 40 33 03.

Résultats du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Diffusion 1<sup>er</sup> trimestre 2012.  
Siège social : 8-12 rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris.  
Visas de l'Autorité des Marchés Financiers :  
Fructipierre : n° 11-41 du 9 novembre 2011 - 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.