

# FRUCTIPIERRE FRUCTIRÉGIONS EUROPE

BULLETIN TRIMESTRIEL

3<sup>ème</sup> trimestre 2016

n° 03 • 2016



## ÉDITORIAL

*Le paradoxe immobilier perdure. L'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs ne se dément pas en 2016. Les valorisations augmentent et génèrent les interrogations des observateurs. La concurrence pour l'acquisition subsiste, voire s'intensifie pour les actifs loués et de qualité.*

*Par ailleurs, aucun signal rassurant ne provient de l'activité économique qui pourrait faire croire à une éventuelle reprise à venir. Et même si l'activité locative est légèrement plus soutenue qu'en 2015, elle ne suffit pas à assurer un remplissage optimal des immeubles. Au contraire, la discrimination entre actifs de qualité dans leur marché et actifs en voie d'exclusion du parc marchand est de plus en plus évidente.*

*Dans ce contexte, les résultats des actions entreprises sur le plan locatif peuvent être constatés dans les taux d'occupation de vos sociétés, sensiblement en hausse pour Fructipierre et stabilisés pour Fructirégions Europe à un niveau très satisfaisant. A ce sujet les dernières acquisitions réalisées pour l'une et l'autre de vos SCPI contribuent positivement et justifient la politique d'arbitrage et d'investissement menée par votre société de gestion. Par ailleurs, les cessions réalisées par Fructirégions Europe sur ce troisième trimestre se sont faites à des conditions satisfaisantes, supérieures aux évaluations des experts.*

*Ces résultats s'appuient sur un développement maîtrisé de vos sociétés. Fructirégions Europe développera dans les prochains mois la stratégie de diversification européenne élaborée par la société de gestion avec l'appui du conseil de surveillance de la société. L'augmentation raisonnable de capital de Fructipierre, à partir du 10 octobre 2016, et ouverte pour un peu plus de trois mois, permettra de se positionner sur des actifs correspondant à la stratégie d'investissement de votre SCPI et ouvrira la possibilité de nouveaux arbitrages d'actifs non stratégiques : moins sécurisés sur le plan locatif, avec une localisation dégradée ou une taille unitaire insuffisante.*

## CONJONCTURE

### Marché de l'investissement

- Au total, plus de 16,8 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France au cours des 9 premiers mois de 2016 en hausse de 15 % par rapport aux 9 premiers mois de 2015.
- Les bureaux restent la classe d'actifs dominante mais ce sont les grandes opérations réalisées sur les commerces et les opérations de diversification et notamment les portefeuilles de santé qui ont assuré la croissance des volumes investis depuis le début de l'année.
- Les fonds d'investissement continuent d'arriver en tête des investisseurs les plus actifs avec 41 % de part de marché et des volumes en hausse de 15 % avec 6,8 milliards d'euros investis. Ils sont néanmoins fortement concurrencés sur le marché depuis le début 2016 par les compagnies d'assurances et les SCPI.
- La compression des taux prime en bureaux dans Paris QCA qui passent de 3,4 % à la fin août à 3,15 % à la fin septembre devrait se confirmer avec des nouvelles opérations enregistrées à ces taux d'ici la fin de l'année.

### Marché de bureaux

#### Île-de-France

- La demande placée en Ile-de-France est en hausse de 16 % à la fin du mois d'août 2016 avec 1,5 million de m<sup>2</sup> contre 1,3 million de m<sup>2</sup> pour la même période de 2015.
- Au total, le volume de demande placée en 2016 pourrait atteindre 2,5 millions de m<sup>2</sup>.
- On observe une poursuite de la reprise de la demande placée sur le neuf livré mais aussi un rebond des pré-commercialisations (Season, Vivacity, Millénaire 4, Elements).
- Avec une offre de première catégorie qui reste tendue, l'activité des clés en main a été marquée grâce notamment aux opérations de Novartis à Rueil ou de Saint Gobain à la Défense.
- Le dynamisme de Paris (QCA et autres pôles tertiaires) se confirme, la Défense est en forte augmentation tandis que la périphérie affiche des résultats mitigés.

Suite page suivante

## CONJONCTURE *suite*

- Le taux de vacance est en baisse générale, particulièrement à Paris, à la Défense et en première périphérie Est.
- Si l'offre livrable ou libérable dans l'année est en hausse, cela ne devrait pas avoir de conséquence sur les taux de vacance, de nombreuses négociations étant en cours sur certains de ces immeubles. L'offre future en chantier reste faible au regard des besoins des utilisateurs.
- Les valeurs locatives moyennes restent stables, avec des hausses ponctuellement constatées dans Paris QCA et Paris Centre Ouest hors QCA.

### Régions

- Le marché lyonnais continue sur sa performance du début d'année et affiche un premier semestre en nette hausse. Avec plus de 130 000 m<sup>2</sup> de demande placée, le marché de la région lyonnaise est en progression de 75 % par rapport à la même période l'année dernière et de +29 % par rapport à la moyenne décennale.

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



- Le loyer prime reste stable à 300 € HT/m<sup>2</sup>/an sur les immeubles de grande hauteur sur le secteur Part-Dieu ainsi que sur le coeur historique de la Presqu'île.
- Le taux de vacance est en hausse à 6,6 % sur l'ensemble de l'agglomération. Le marché restant très hétérogène d'un secteur à l'autre en termes de disponibilités immédiates.

### Marché des commerces

- Malgré un contexte incertain et un indice de confiance des ménages en dessous de la moyenne longue période, la consommation des ménages devrait connaître une hausse de 1,5 % selon l'INSEE, grâce notamment à une augmentation du pouvoir d'achat.
- En dépit d'un recul de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants, la France demeure un marché attractif pour de nombreuses enseignes internationales. Sur les trois dernières années, plus d'une centaine de nouvelles enseignes s'est implantée à Paris.
- Les emplacements "prime" restent la cible privilégiée et le niveau des valeurs locatives, toujours élevé, n'est pas un frein dans la mesure où la localisation permet de bénéficier d'un flux et d'une visibilité les plus optimaux. Quelques dépassements ponctuels sur des sections de rues en continuité avec les voies n°1 sont même constatés comme la rue de Cambon aux abords de la rue Saint Honoré et la rue Sainte-Croix de la Bretonnerie dans le Marais.
- En revanche, le clivage des valeurs locatives s'affirme hors du périmètre de ces meilleures artères, les commerçants souffrent d'un taux d'effort qui ne cesse d'augmenter. Certaines portions de voies secondaires voient leur vacance en hausse.
- En région, les centres-villes de Lyon, Toulouse ou Bordeaux ont connu de nombreuses ouvertures significatives. Plusieurs mouvements ont confirmé l'intérêt pour des grandes surfaces dont l'offre est structurellement limitée.
- D'autres grandes agglomérations rencontrent de plus grandes difficultés sur des axes majeurs, comme à Marseille ou Lille, aux dépens d'artères plus abordables et néanmoins relativement centrales.

Sources : AEW Europe, Immostat, BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL, Cushman&Wakefield, LLDI, Procos, Ministère du Logement, Chambre des Notaires de Paris, Notaires de France, Crédit Foncier Immobilier.  
**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

## AUGMENTATION DE CAPITAL

Compte tenu de l'investissement des capitaux collectés dans le cadre de la dernière augmentation de capital, votre SCPI lance une nouvelle émission de parts afin de poursuivre la stratégie de développement de Fructipierre et d'adaptation de son patrimoine.

Cette nouvelle augmentation de capital est ouverte à compter du 10 octobre 2016 et ce jusqu'au 30 janvier 2017 sur la base d'un prix de souscription de 525 € pour une part (prime d'émission incluse). Elle constitue, en fonction de votre situation personnelle, une possibilité (sous réserve d'un minimum de souscription de 15 parts) d'accroître votre participation

dans la SCPI Fructipierre en contrepartie d'un investissement sur le long terme.

Il est à noter qu'un investissement de cette nature constitue une prise de risque sur le capital.

Alors que la capitalisation de la SCPI Fructipierre s'élève au 30 juin 2016 à 793 784 209,40 € (sur la base du prix de cession au 30 juin 2016), le montant de cette augmentation de capital a été limité à 39 999 750 € (prime d'émission incluse - montant pouvant être relevé de 30 %) afin de préserver une politique sélective d'investissement, gage de la qualité du patrimoine.

## MARCHÉ SECONDAIRE

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2016, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 2 034 416,00 € (hors frais et hors gré à gré) contre 3 016 308,00 € (hors frais et hors gré à gré) sur la même période en 2015.

Fructipierre	
<b>Parts offertes en attente de cession au 30.09.2016<sup>(1)</sup></b>	<b>1 085</b>
Pourcentage de la capitalisation	0,07 %
Rappel au 30.06.2016	53
<b>Parts à l'achat<sup>(2)</sup></b>	<b>1 606</b>
Parts au 30.09.2016	1 637 006
Associés au 30.09.2016	11 732
Capital social statutaire au 30.09.2016 <sup>(3)</sup>	351 956 290 €
Capitalisation au 30.09.2016 sur la base du prix d'exécution cédant	793 947 910,00 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2015	468,48 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2015	539,29 €

(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) 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.

(3) Montant du capital sans évolution depuis le 30.06.2016.

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 <sup>(4)</sup> frais inclus (€)
Juillet	1 217	485,00	528,65
Août	1 133	487,00	530,83
Septembre	1 840	485,00	528,65
<b>Total de parts échangées lors de confrontations</b>	<b>4 190</b>	<b>485,54</b>	<b>529,24</b>
Cessions de gré à gré	0	0,00	0,00
<b>Total 3<sup>ème</sup> trimestre 2016</b>	<b>4 190</b>	<b>485,54</b>	<b>529,24</b>

(4) Avant éventuelle rétrocession de commissions.

Transactions réalisées entre le 1 <sup>er</sup> juillet et le 30 septembre 2016	
Nombre de parts cédées	4 190
dont lors des confrontations	4 190
Prix moyen unitaire frais inclus <sup>(5)</sup>	529,24 €
Prix moyen unitaire hors frais	485,54 €

(5) Y compris les rétrocessions de commissions.

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

### Les chiffres clés au 30 septembre 2016

Patrimoine	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur hors droits en €
<b>Total</b>	<b>66</b>	<b>158 352</b>	<b>751 561 130</b>
En pleine propriété	33	103 977	490 245 000
En copropriété	27	33 236	172 236 130
En indivision	6	21 139	89 080 000

	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur hors droits en €
Paris	30	51 433	360 687 130
Région parisienne	31	88 317	338 840 000
Province	5	18 602	52 034 000

### Répartition du patrimoine immobilier en m<sup>2</sup>

	Bureaux	Commerces	Total
Paris	46 359	5 074	51 433
Région parisienne	85 913	2 404	88 317
Province	18 602	0	18 602
<b>Total</b>	<b>150 874</b>	<b>7 478</b>	<b>158 352</b>

### Répartition du patrimoine immobilier en % de la valeur

	Bureaux	Commerces	Total
Paris	41,13	6,86	47,99
Région parisienne	43,34	1,75	45,08
Province	6,92	0,00	6,92
<b>Total</b>	<b>91,40</b>	<b>8,60</b>	<b>100,00</b>

Chiffres établis sur la base des valeurs d'expertise au 31/12/2015 majorées des prix d'acquisition hors droits, des acquisitions réalisées depuis lors et minorées des valeurs d'expertise des actifs cédés.

## Les principaux locataires au 30 septembre 2016

Libellé	Pourcentage loyers facturés
KLESIA	5,42 %
COLAS	4,41 %
PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA	3,21 %
IFPASS	2,72 %
D.R.J.S.C.S. d'Ile-de-France	2,56 %

Libellé	Pourcentage loyers facturés
ARKENA	2,50 %
MAKHEIA GROUP	2,29 %
GROUPE BUREAU VERITAS	2,22 %
TATA CONSULTANCY SERVICES	2,05 %
UBISOFT ENTERTAINMENT	1,88 %
<b>Total 10 premiers locataires</b>	<b>29,27 %</b>

## Acquisition

Votre SCPI n'a procédé à aucune acquisition d'immeuble au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2016.

## Arbitrage

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2016, aucun arbitrage n'a été réalisé.

## Gestion du patrimoine immobilier locatif

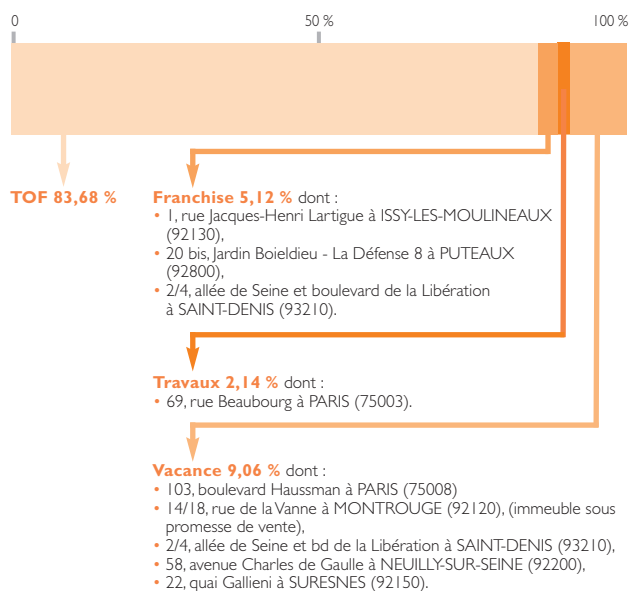
	30 septembre 2016	30 juin 2016	Moyenne trimestrielle <sup>(6)</sup>
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(7)</sup>	83,68 %	82,93 %	84,20 %
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(8)</sup>	84,59 %	83,95 %	84,98 %

(6) Moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice.

(7) Le TOF se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

(8) 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.

### 1, rue Jacques-Henri Lartigue • Issy-les-Moulineaux (92)



Le taux d'occupation financier s'établit au 30 septembre 2016 à 83,68 % contre 82,93 % au 30 juin 2016.

L'amélioration du TOF du 3T2016 est à mettre au crédit de l'acquisition du 174/178 rue de Charonne réalisée au cours du 2T2016 ainsi qu'au travail d'arbitrage concrétisé par la vente du 24 rue Emile Menier qui était vacant et nécessitait des travaux afin de remettre l'actif sur le marché locatif.

La vacance locative demeure principalement ciblée sur quelques actifs tels que le 58, avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine ou le 3-5, rue de Vatimesnil à Levallois-Perret, lesquels sont en voie de location. Les récentes locations réalisées portant notamment sur le 31<sup>ème</sup> étage de la Tour Franklin à la Défense et le 64 rue La Boétie ont par ailleurs nécessité des mesures d'accompagnement.

Votre société de gestion a également entrepris des opérations de cession d'actifs vacants. Il s'agit notamment de lots de copropriété dans l'ensemble immobilier Les Bureaux de la Colline à Saint-Cloud (cédé le 06/10/2016) et d'un immeuble sis 14/18 rue de la Vanne à Montrouge (cédé le 14/10/2016).

Enfin, votre société de gestion poursuit l'étude des travaux de restructuration visant à repositionner l'actif sis 69, rue de Beaubourg à Paris 3<sup>ème</sup>, lesquels seront relatifs pour votre société.

## Congés reçus ou résiliations intervenues

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Date de résiliation	Surfaces en m <sup>2</sup>
43/45, avenue de Clichy à PARIS (75017)	BUREAUX	AUBAY SA	01/01/2011	31/10/2016	958
<b>Total</b>					<b>958</b>

## Locations ou renouvellements intervenus

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Surfaces en m <sup>2</sup>
64/64 bis, rue La Boétie à PARIS (75008)	BUREAUX	VELVET CONSULTING	01/09/2016	522
221, avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)	BUREAUX	EUROPEAN MARKETING SYSTEMS	06/07/2016	209
221, avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)	BUREAUX	ID FORMATION	01/08/2016	175
221, avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)	LOC ACTIVITE	EMS EUROPEAN MARKETING SYSTEMS	01/09/2016	645
Le Quintet - 12, rue Danjou - 77/83, avenue Edouard Vaillant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)	BUREAUX	POMPES FUNEBRES DE FRANCE	01/07/2016	179
Tour Franklin 31* - 100/101, terrasse Boieldieu à PUTEAUX (92800)	BUREAUX	LINAGORA	15/09/2016	1276
72/74, rue de la Fédération à PARIS (75015)	BUREAUX	EOS CREDIREC	01/09/2016	1646
2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération à SAINT-DENIS (93210)	BUREAUX	AKCB	15/07/2016	1126
	BUREAUX	C I O	01/09/2016	305
5, rue Francis de Pressensé à SAINT-DENIS (93200)	BUREAUX	SNCF	15/09/2016	72
<b>Total</b>				<b>6 804</b>

## Locaux vacants

Au 30 septembre 2016, 24 236 m<sup>2</sup> étaient disponibles correspondant pour partie à des surfaces en cours de vente et, pour le solde, à la rotation normale des locataires.

Immeubles	Nature	Surfaces vacantes en m <sup>2</sup>	Actifs inscrits au programme de cession
14/18, rue de la Vanne à MONTRouGE (92120)	BUREAUX	2 858	Oui
2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération à SAINT-DENIS (93210)	BUREAUX	2 642	Non
69, rue Beaubourg à PARIS (75003)	BUREAUX	2 456	Non
22, quai Gallieni à SURESNES (92150)	BUREAUX	1 865	Oui
1, rue Jacques-Henri Lartigue à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	BUREAUX	1 632	Oui
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	BUREAUX	1 600	Oui
103, boulevard Haussmann à PARIS (75008)	BUREAUX	1 411	Non
58, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)	BUREAUX	1 273	Oui
3/5, rue Vatimesnil à LEVALLOIS-PERRET (92300)	BUREAUX	994	Oui
Bureaux de la Colline - Bât. D (1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> ) - 4/6, rue d'Orléans à SAINT-CLOUD (92210)	BUREAUX	988	Oui
<b>Total top 10</b>		<b>17 719</b>	
<b>Total</b>		<b>24 236</b>	

## Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 1,51 % au 30/09/2016 contre 1,78 % au 30/06/2016. Ces provisions sont principalement constituées d'ajustements sur les litiges en cours.

## RÉSULTAT

Le montant du troisième acompte trimestriel, mis en paiement le 27 octobre 2016, a été arrêté à :

Jouissance	Exercice 2016 3 <sup>ème</sup> acompte	Rappel exercice 2015 3 <sup>ème</sup> acompte	Revenu annuel exercice 2015	Revenu annuel prévisionnel 2016 <sup>(9)</sup>
Pour une part en pleine propriété	6 €	5,50 €	22,50 <sup>(11)</sup>	22,50/22,70 € <sup>(10)</sup>

(9) Revenu prévisionnel (en ce compris les plus-values), 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.

(10) Dont versement de 5 € de plus-values.

(11) Dont versement de 3 € de plus-values.

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

### Performances

Indicateurs de performances*		
Taux de rentabilité interne au 31/12/2015 (TRI) <sup>(12)</sup>	sur 5 ans	4,83 %
	sur 10 ans	8,88 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) <sup>(13)</sup> dont quote-part de plus values dans la distribution 2015 dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2015	sur 2015	4,46 %
		1,33 %
		0,00 %
Variation du prix moyen de la part <sup>(14)</sup>	sur 2015	1,19 %

\*Source NAMI-AEW Europe.

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

(12) 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 compensent). Il se calcule, désormais, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie, le prix cédant de la fin de l'année de la période considérée. La méthode de calcul a été modifiée pour adopter la méthode de place (méthode IEIF).

(13) 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.

(14) La variation du prix moyen de la part se détermine par la division : (i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

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

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

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

### Effet de levier

Vous trouverez ci-dessous les informations relatives à l'effet de levier employé par la SCPI Fructipierre. Votre SCPI a refinancé sa dette bancaire en 2015. Le mécanisme du crédit revolving a été maintenu et le montant est toujours de 50 M€. Les conditions de financement sont un taux Euribor plus une marge de 150 bps. Le prêt a une durée de 7 ans et est couvert à 70 % par un CAP. Une facilité de caisse de 20 M€ peut également être utilisée. Les établissements prêteurs sont la Banque Palatine et LCL.

Informations requises par la réglementation	Mise à jour au 30/09/2016
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI
Type d'effet de levier	Crédit immobilier revolving
Source de l'effet de levier	Etablissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Le risque lié au crédit" page 11
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 87 889 073 € au 30 septembre 2016
Montant total du levier	
Levier maximum calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	150,00 %
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	100,00 %
Levier maximum calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	200,00 %
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	101,44 %

\* Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 0 € au 30 septembre 2016 sur un montant maximum de 50 millions d'euros).

## MARCHÉ SECONDAIRE

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2016, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 602 810,00 € (hors frais et hors gré à gré) contre 682 266,00 € (hors frais et hors gré à gré) sur la même période en 2015.

Fructirégions Europe	
Parts offertes en attente de cession au 30.09.2016 <sup>(1)</sup>	21
Pourcentage de la capitalisation	0,00 %
Rappel au 30.06.2016	839
<b>Parts à l'achat<sup>(2)</sup></b>	<b>623</b>
Parts au 30.09.2016	914 549
Associés au 30.09.2016	4 780
Capital social statutaire au 30.09.2016 <sup>(3)</sup>	139 925 997 €
Capitalisation au 30.09.2016 sur la base du prix d'exécution cédant	179 251 604 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2015	202,77 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2015	235,89 €

(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) 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.

(3) Sans changement.

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

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur <sup>(4)</sup> frais inclus (€)
Juillet	1 048	194,00	211,46
Août	857	194,00	211,46
Septembre	1 190	196,00	213,64
<b>Total de parts échangées lors de confrontations</b>	<b>3 095</b>	<b>194,77</b>	<b>212,30</b>
Cessions de gré à gré	0	0,00	0,00
<b>Total 3<sup>ème</sup> trimestre 2016</b>	<b>3 095</b>	<b>194,77</b>	<b>212,30</b>

Transactions réalisées entre le 1 <sup>er</sup> juillet et le 30 septembre 2016	
Nombre de parts cédées	3 095
dont lors des confrontations	3 095
Prix moyen unitaire frais inclus <sup>(4)</sup>	212,30 €
Prix moyen unitaire hors frais	194,77 €

(4) Avant éventuelle rétrocession de commissions.

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

### Les chiffres clés au 30 septembre 2016

	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur d'expertise hors droits en €
<b>Total</b>	<b>67</b>	<b>110 175</b>	<b>194 941 000</b>
En pleine propriété	46	81 344	135 091 000
En copropriété	18	23 206	41 360 000
En indivision	3	5 625	18 490 000

	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur d'expertise hors droits en €
Paris	0	0	0
Région parisienne	9	18 739	35 980 000
Province	58	91 436	158 961 000

Répartition du patrimoine immobilier en % de la valeur					
	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Divers	Total
Strasbourg	5,85	-	-	-	5,85
Lille	8,81	1,27	-	-	10,08
Toulouse	12,27	-	0,29	-	12,56
Bordeaux	9,28	-	-	-	9,28
Rennes	0,33	2,80	-	0,15	3,27
Nantes	7,87	0,67	-	-	8,54
Lyon	16,62	-	2,35	-	18,97
Aix/Marseille	3,08	5,78	-	-	8,86
Région parisienne IDF	16,68	-	1,78	-	18,46
Autres localisations	4,13	-	-	-	4,13
<b>Total</b>	<b>84,92</b>	<b>10,52</b>	<b>4,42</b>	<b>0,15</b>	<b>100,00</b>

Chiffres établis sur la base des valeurs d'expertise au 31/12/2015 majorées des prix d'acquisition hors droits, des acquisitions réalisées depuis lors et minorées des valeurs d'expertise des actifs cédés.

### Les principaux locataires au 30 septembre 2016

Libellé	Pourcentage loyers facturés
HUSQVARNA FRANCE	3,62 %
SNEF	3,50 %
KAEFER WANNER	2,56 %
AUCHAN VAL D'EUROPE	2,51 %
ITGA	2,42 %
AGENCE REGIONALE DE SANTE	2,37 %
MUTUELLE GENERALE DE L'EDUCATION NATIONALE	2,27 %
S.I.R.C.A	2,26 %
BVA	2,19 %
SAGE	2,14 %
<b>Total 10 premiers locataires</b>	<b>25,85 %</b>

### Répartition du patrimoine immobilier en m<sup>2</sup>

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Total
Région parisienne	12 959	0	5 780	18 739
Province	74 635	8 235	8 566	91 436
<b>Total</b>	<b>87 594</b>	<b>8 235</b>	<b>14 346</b>	<b>110 175</b>

## Acquisition

Aucune acquisition n'a été réalisée lors du troisième trimestre 2016.

## Arbitrage

Localisation	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Date signature acte authentique	Valeur expertise à date en € HD	Montant vente en €
15 rue de l'Erbonnière 35510 Cesson Sévigné	Bureau	571 m <sup>2</sup> 20 parkings	05/07/16	516 000	530 000
Les Jardins d'Entreprise 213 rue de Gerland 69007 Lyon	Bureau	1 361 m <sup>2</sup> 35 parkings	20/07/16	1 930 000	2 350 000

## Gestion du patrimoine immobilier locatif

	30 septembre 2016	30 juin 2016	Moyenne trimestrielle <sup>(5)</sup>
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(6)</sup>	88,87 %	88,54 %	89,10 %
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(7)</sup>	91,51 %	91,56 %	91,42 %

(5) Moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice.

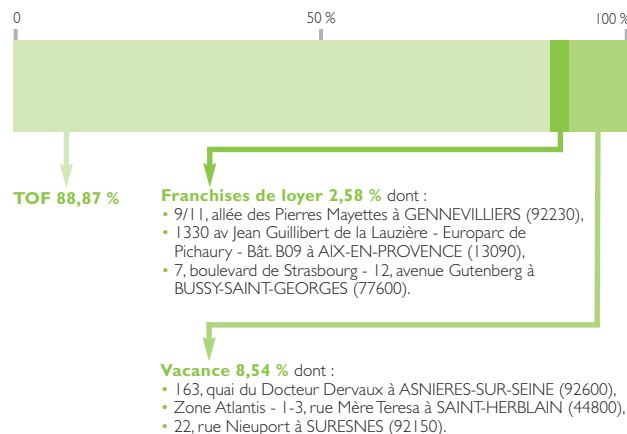
(6) Le TOF se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

(7) Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Le taux d'occupation financier s'établit au 30 septembre 2016 à 88,87 % contre 88,54 % au 30 juin 2016. Cette hausse est principalement due à l'extinction d'une partie des franchises préalablement consenties.

Le niveau de ce ratio demeure essentiellement impacté par l'immeuble sis à Asnières. Le ratio de taux d'occupation physique, sensiblement supérieur, témoigne effectivement du poids relatif de cet actif dans le portefeuille.

Votre Société de Gestion poursuit les différentes actions afin



d'assurer la commercialisation locative des surfaces et entreprend, lorsque cela est nécessaire, les travaux à mener.

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

## Congés reçus ou résiliations intervenues

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Date de résiliation	Surfaces en m <sup>2</sup>
Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa à SAINT-HERBLAIN (44800)	BUREAUX	DISAPI CONSULTING	15/11/11	14/11/17	315
183, avenue Henri Becquerel à MONTPELLIER (34000)	BUREAUX	EIFFAGE CONSTRUCTION	01/07/08	06/05/17	362
<b>Total</b>					<b>677</b>

## Locations ou renouvellements intervenus

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Surfaces en m <sup>2</sup>
7, rue Nationale à LILLE (59000)	BUREAUX/COMMERCES	POMME DE PAIN	01/08/16	223
1330 av. Jean Guillibert de la Lauzière Europarc de Pichaury - Bât. B10 à AIX-EN-PROVENCE (13090)	BUREAUX	@HEALTH	19/09/16	577
Parc Cadera Sud - 5, avenue Apollo à MERIGNAC (33700)	BUREAUX	AMETRA	01/07/16	148
I, chemin Jean-Marie Vianney à ECULLY (69130)	BUREAUX	LES 3 COLONNES DU MAINTIEN	01/09/16	215
<b>Total</b>				<b>1 163</b>



## Locaux vacants

Au 30 septembre 2016, 9 351 m<sup>2</sup> étaient disponibles correspondant pour partie à des surfaces en cours de vente et, pour le solde, à la rotation normale des locataires. Figure ci-dessous la liste des principales surfaces :

Immeubles	Nature	Surfaces vacantes en m <sup>2</sup>	Actifs inscrits au programme de cession
163, quai du Docteur Dervaux à ASNIERES-SUR-SEINE (92600)	BUREAUX	1 976	Oui
Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa à SAINT-HERBLAIN (44800)	BUREAUX	1 152	
Atlantica I - 75, rue des Français Libres à NANTES (44000)	BUREAUX	712	
1330 av. Jean Guillibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury Bât. B09 à AIX-EN-PROVENCE (13090)	BUREAUX	635	
Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance à STRASBOURG (67000)	BUREAUX	606	Oui
1330 av. Jean Guillibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury Bât. B10 à AIX-EN-PROVENCE (13090)	BUREAUX	592	
Le Sébastopol - 3, quai Kléber à STRASBOURG (67000)	BUREAUX	443	Oui
5 rue l'Hôtellerie à CARQUEFOU (44470)	BUREAUX	426	Oui
22, rue Nieuport à SURESNES (92150)	BUREAUX	416	
2, rue Kerautret Botmel - Bât. C à RENNES (35000)	BUREAUX	375	Oui
<b>Total top 10</b>		<b>7 333</b>	
<b>Total</b>		<b>9 351</b>	

## Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 1,01 % au 30/09/2016 contre 1,22 % au 30/06/2016. Les provisions sont principalement constituées d'ajustements liés à des procédures précédemment engagées.

## RÉSULTAT

Le montant du troisième acompte trimestriel, mis en paiement le 27 octobre 2016, a été arrêté à :

Jouissance	Exercice 2016 3 <sup>ème</sup> acompte	Rappel exercice 2015 3 <sup>ème</sup> acompte	Revenu annuel exercice 2015	Revenu annuel prévisionnel 2016 <sup>(8)</sup>
Pour une part en pleine jouissance	3 € <sup>(9)</sup>	2,60 €	10,20	10,50 €

(8) Revenu prévisionnel (en ce compris les plus-values), 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.

(9) Dont versement de 1€ de plus value.

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

## Performances

Indicateurs de performances*		
Taux de rentabilité interne au 31/12/2015 (TRI) <sup>(9)</sup>	sur 5 ans sur 10 ans	4,10 % 4,03 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) <sup>(10)</sup>	sur 2015	4,84 %
dont quote-part de plus values dans la distribution 2015		0,00 %
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2015		0,00 %
Variation du prix moyen de la part <sup>(11)</sup>	sur 2015	1,44 %

\*Source NAMI-AEW Europe.

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

(9) 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 compensent). Il se calcule, désormais, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie, le prix cédant de la fin de l'année de la période considérée. La méthode de calcul a été modifiée pour adopter la méthode de place.

(10) 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.

(11) La variation du prix moyen de la part se détermine par la division : (i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

## Quote-part des produits financiers

soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux

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

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

## Effet de levier

Vous trouverez page suivante les informations relatives à l'effet de levier employé par la SCPI Fructirégions Europe. Votre SCPI a refinancé sa dette bancaire au cours du ce trimestre.

Le mécanisme du crédit revolving a été maintenu et le montant est toujours de 20 M€.

Les conditions de financement sont un taux Euribor plus une marge de 150 bps.

Le prêt a une durée de 7 ans et est couvert à 70 % par un CAP. Une facilité de caisse de 5 M€ peut également être utilisée.

L'établissement bancaire est la Banque Palatine.

Informations requises par la réglementation	Mise à jour au 30/09/2016
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI
Type d'effet de levier	Crédit immobilier revolving
Source de l'effet de levier	Etablissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Le risque lié au crédit" page 11
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 34 981 499 € au 30/09/2016
Montant total du levier	
Levier maximum calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	150,00 %
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	102,58 %
Levier maximum calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	200,00 %
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	109,18 %

\* Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 5 000 000 € au 30 septembre 2016 sur un montant maximum de 20 millions d'euros).

## VIE DES SOCIÉTÉS

Frais	Fructipierre & Fructirégions Europe	Redevable
TTC avec TVA au taux actuel de 20 %		
Commission de souscription	<b>7,779 % TTI au taux de TVA en vigueur</b> du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse) dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant.	Souscripteur dans le cadre de l'augmentation de capital de la SCPI.
Commission de cession*	<b>9 %</b> du prix d'exécution (5 % de droit d'enregistrement et 4 % TTI du prix d'exécution dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant sur le marché des parts).	Acquéreur de parts de la SCPI sur le marché secondaire et de gré à gré.
Commission de gestion annuelle	<b>10,8 % TTC au taux de TVA en vigueur</b> du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets** dont une partie est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.
Commission de cession sur les actifs immobiliers	<b>2,5 % H.T.</b> du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage sera fixé à 1,25 % H.T.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.
Commission relative aux travaux de restructuration sur les immeubles	Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.

\* Les opérations ne nécessitant pas l'intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, font l'objet de frais de dossier forfaitaires (172 € TTI auxquels s'ajoutent, le cas échéant, 5 % de droit d'enregistrement).

\*\* Pour Fructirégions Europe uniquement.

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

### Profil de risques

**Le risque de perte en capital :** la SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas

de cession de parts.

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

**Le risque de marché (risque immobilier) :** les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents

marchés analysés, tant par typologies d'actifs que géographiques, sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. A ce titre, la SCPI investit principalement en immeubles de bureaux mais peut se diversifier sur des locaux commerciaux, d'activités ou à titre accessoire d'habitations. De la même manière, la SCPI investit principalement dans des immeubles situés à Paris et en proche périphérie mais peut se diversifier en régions.

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

La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet.

D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.

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

**Le risque lié au crédit :** le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette éligible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture. Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à 25 % du capital social de la SCPI. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement\*, est fixé à 150 %.

L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute\*, est fixé à 200 %.

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

**Le risque de contrepartie :** c'est à dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance écono-

mique d'un locataire. A cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires. La SCPI s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating au moment de la conclusion du contrat serait inférieur à BBB- ou une notation jugée équivalente par la société de gestion. La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

**Le risque opérationnel :** il s'agit du risque de pertes dues à des personnes, processus ou systèmes inadéquats ou défaillants, ou résultant d'événements extérieurs. Cette définition inclut le risque de fraude interne ou externe, le risque lié aux pannes de systèmes informatiques et le risque juridique. La société de gestion bénéficie d'un dispositif de maîtrise des risques opérationnels incluant des procédures détaillées visant à prévenir la survenance de ces risques, d'un dispositif de contrôle indépendant des fonctions opérationnelles et d'une cartographie des risques opérationnels qui identifie les principaux risques opérationnels potentiels. Ces différents éléments permettent d'anticiper et de prévenir au mieux la survenance d'incidents opérationnels.

### 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.namiaewurope.com](http://www.namiaewurope.com).

### Le passage des ordres

**Pour acheter des parts de SCPI,** il convient de compléter un mandat d'achat de parts et de l'adresser à la société de gestion par télécopie ou lettre recommandée avec accusé de réception. Pour que votre ordre puisse être pris en compte, vous devez déterminer :

- un prix maximum d'achat (hors frais) ;
- le nombre de parts souhaitées ;
- si vous acceptez une exécution partielle de votre ordre ;
- la durée de validité de votre ordre exprimée en nombre de confrontations ; à défaut, votre ordre participera à trois confrontations successives.

**En outre, l'ordre d'achat, frais inclus, doit être couvert par le versement d'une somme correspondant au prix maximum d'achat (frais inclus). Toutefois, seuls les ordres reçus accompagnés d'une copie de pièce d'identité en cours de validité, d'un IBAN, d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois, d'une fiche de connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds, avant 12 heures le jour de la confrontation, seront pris en compte pour la confrontation considérée.**

**Pour céder vos parts,** il convient de compléter le mandat de vente de parts relatif à votre SCPI en précisant :

- le prix minimum de vente (hors frais) ;
- le nombre de parts à la vente ;
- l'acceptation ou non d'une exécution partielle de votre ordre ;
- la désignation de la société de gestion pour procéder à la déclaration et au paiement de l'éventuelle plus-value sur cession de parts auprès du Trésor Public, la somme ainsi acquittée est alors déduite du produit de la vente.

La durée de validité des ordres de vente est d'un an par défaut.

Elle peut être prorogée de 12 mois sur demande expresse.

Enfin, il conviendra de faire authentifier votre signature auprès de votre établissement bancaire, de votre mairie ou d'un officier d'état

\* La société de gestion a souhaité, pour compléter l'information des investisseurs et des associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute fondée, notamment, sur (i) l'endettement maximum autorisé par l'assemblée générale, (ii) un scénario de baisse maximum de la valeur des actifs immobiliers de 50 % et (iii) une couverture totale de l'endettement. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement autorisé par une nouvelle décision d'assemblée générale.

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

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

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

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

**Les SCPI Fructipierre et Fructirégions Europe 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 Europe.

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 172 euros TTC, par dossier cédant/cessionnaire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

### L'application de la Directive MIF

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

accompagnées d'un questionnaire à remplir par le client ayant pour objectif d'apprécier son expérience en matière d'investissement et de l'adéquation du produit souscrit / acheté à son profil et à ses objectifs. Pour répondre aux obligations de la directive MIF en termes d'organisation, NAMI-AEW Europe s'est doté d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour prévenir l'existence de tels conflits, les traiter en cas de survenance et, en tant que de besoin, en informer les investisseurs. Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement des réclamations des investisseurs.

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

### Imposition des produits financiers

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'option pour le prélèvement libératoire au titre de l'imposition des produits financiers est supprimée. Les produits financiers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24 %, non libératoire de l'impôt sur le revenu, qui viendra s'imputer sur l'impôt progressif auquel les revenus seront assujettis, sous réserve des cas particuliers rappelés dans les précédents bulletins.

Nous vous rappelons que ces produits financiers sont générés par le placement, principalement, en comptes à terme, des capitaux momentanément disponibles. Nous vous précisons que, compte tenu de l'application concomitante des prélèvements sociaux (au taux de 15,5 %), le prélèvement global sera de 39,5 %. Dans le cas général, les produits financiers seront incorporés au revenu soumis au barème progressif pour leur montant brut, sous déduction de la fraction déductible de la CSG (de 5,1 %) et le prélèvement viendra réduire l'impôt calculé selon ce barème.

**Nous vous rappelons que, pour bénéficier d'une dispense d'acompte pour l'année 2017, vous devez adresser à la société de gestion une attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2016. Votre société de gestion ne délivre pas d'attestation.**

### Conseils de surveillance

Le Conseil de surveillance de Fructipierre se réunira le 9 novembre 2016 et se poursuivra par une visite d'actifs.

Le Conseil de surveillance de Fructirégions Europe se réunira les 16 et 17 novembre 2016 à Lille. A cette occasion une visite d'actifs sera programmée.

### Expertises immobilières

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

### Comment joindre votre Société de Gestion NAMI-AEW Europe

**Agréée par l'AMF** en qualité de société de gestion de portefeuille le 9 février 2010 sous le n° GP 10000007.

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

**Capital social** 4 134 660 €.

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

**RCS Paris** 513 392 373.

**Télécopie** 01 78 40 66 24.

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

**Site internet** [www.namiaeweuropa.com](http://www.namiaeweuropa.com)

### Contacts

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

**Responsable de l'information**

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

Résultats du 3<sup>ème</sup> trimestre 2016. Diffusion 4<sup>ème</sup> trimestre 2016.

#### SCPI Fructipierre

Visa AMF SCPI n° 16-24 en date du 26 août 2016. Siège social : 8/12, rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris. Capital social : 351 956 290 euros - RCS Paris 340 846 955.

#### SCPI Fructirégions Europe

Visa AMF SCPI n° 12-20 du 10 août 2012. Siège social : 8/12, rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris. Capital social : 139 925 997 euros - RCS Paris 403 028 731.

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.