

FRUCTIPIERRE

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE
2012

BANQUE & ASSURANCE
www.banquepopulaire.fr

LA BANQUE
QUI DONNE ENVIE D'AGIR



Paris 6^{ème} • 104 boulevard Saint Germain



ÉDITORIAL

Dans une conjoncture économique générale toujours difficile et incertaine, l'exploitation de Fructipierre est demeurée bien orientée ainsi qu'en témoignent un taux d'occupation financier largement supérieur à 90 % au 31/12/2012 et en progression tendancielle sur l'année, ainsi que l'augmentation significative du résultat unitaire par part (+ 7,17 %) par rapport à 2011.

La conjonction de ces facteurs explique les performances très satisfaisantes de Fructipierre tant en valeur absolue que comparées à la moyenne de la place.

Cette évolution favorable se traduit par l'excellente tenue du marché des parts et par l'intérêt des épargnants pour Fructipierre lors des augmentations de capital.

Comme par le passé, il convient d'inscrire la gestion de votre SCPI dans une perspective de long terme en alliant une stratégie de développement maîtrisée, une politique d'investissement sélective privilégiant la qualité des actifs immobiliers sous-jacents et une gestion immobilière quotidienne performante. Le maintien de ces axes de gestion est essentiel dans une période d'incertitude.

Enfin, les réserves constituées par votre SCPI au cours des dernières années, au titre du report à nouveau, de la provision pour grosses réparations et des plus-values immobilières non distribuées qui représentent 1,87 année de distribution rapporté au revenu prévisionnel 2013, constituent un atout décisif pour permettre à votre société de faire face aux aléas conjoncturels et aux contraintes de mise aux normes à venir.

SOMMAIRE

- 3 **Rapport de la Société de Gestion**
- 30 **Rapport du Conseil de Surveillance**
- 33 **Comptes de l'exercice**
- 43 **Rapports du Commissaire aux Comptes**
- 45 **Résolutions**

149 rue du Faubourg Saint-Honoré • Paris 8ème



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte à caractère ordinaire et extraordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2012 de votre Société Fructipierre et vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- la conjoncture immobilière,*
- la collecte de capitaux,*
- la composition du patrimoine immobilier,*
- la gestion du patrimoine immobilier locatif,*
- les résultats de l'exercice 2012,*
- les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,*
- la composition du Conseil de Surveillance,*
- la mission du Conseil de Surveillance,*
- la nomination du Commissaire aux Comptes titulaire et du Commissaire aux Comptes suppléant,*
- la convention d'assistance et de conseil entre NAMI- AEW Europe et AEW Europe,*
- l'organisation du dispositif de contrôle interne de NAMI-AEW Europe,*
- l'application de la Directive MIF par NAMI-AEW Europe,*
- les principaux risques,*
- la mise à jour des statuts pour tenir compte du régime de la taxe sur la valeur ajoutée applicable aux commissions perçues par votre Société de Gestion,*
- les perspectives,*
- les tableaux annexes.*

Le Conseil de Surveillance et le Commissaire aux Comptes de la Société vous feront part ensuite de leurs commentaires.

Enfin, nous passerons au vote des projets de résolutions que nous soumettons à votre approbation.

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE^{*/**}

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- Selon BNP Paribas Real Estate, 16,6 milliards d'euros ont été investis en France en immobilier d'entreprise en 2012.
- L'Ile-de-France a totalisé 76 % des engagements. Malgré l'intérêt des investisseurs pour les marchés régionaux, l'offre reste largement inférieure à la demande sur le créneau des actifs sécurisés.
- Les bureaux restent la classe d'actif la plus importante en termes de volumes d'investissements, suivis des commerces mais la logistique et l'hôtellerie affichent une sensible amélioration par rapport à 2011, notamment grâce à des transactions portant sur de gros portefeuilles.
- Les investisseurs étrangers ont confirmé leur retour avec 41 % des volumes investis (35 % en 2011).
- De nouveaux acteurs ont fait leur entrée sur le marché français, à l'image des fonds qataris ou asiatiques principalement positionnés sur les "Trophy Assets", immeubles emblématiques, situés dans le cœur de marché parisien.
- Les taux de rendement "prime" devraient globalement rester stables, une légère remontée des taux de rendement moyens pourrait intervenir notamment pour les actifs situés sur les marchés secondaires.

BUREAUX

Ile-de-France

- La demande placée en Ile-de-France atteint en 2012 près de 2,4 millions de m² (-3 % en un an).
- Après un début d'année mitigé, les surfaces supérieures à 5 000 m² auront finalement été le moteur de la demande placée francilienne en 2012 avec plus de 1,1 million de m² commercialisés via 70 transactions, un volume jamais atteint depuis 2006.
- Les grandes surfaces progressent ainsi de 10 % d'une année sur l'autre, tandis que les petites et moyennes reculent respectivement de 8 et 16 %.
- Fait notable, près des 2/3 des transactions de grandes surfaces ont consisté en des pré-commercialisations, contre seulement 37 % en moyenne sur les 10 dernières années.
- Le marché de La Défense achève l'année sur une note positive (+40 % d'une année sur l'autre), pour la première fois depuis 2007, grâce à deux grandes transactions au 4^{ème} trimestre 2012.
- La Première Couronne tire également son épingle du jeu avec une progression de 38 % en un an.
- Ailleurs, la demande recule dans une amplitude variant de -10 % à Paris à -14 % dans le Croissant Ouest et en Deuxième Couronne.

- La production neuve de bureau reprendra de façon significative en 2013 avec près de 900 000 m² actuellement en chantier, dont 500 000 m² encore disponibles. Le Croissant Ouest et la Défense concentrent l'essentiel de cette offre future.
- Selon DTZ, Le loyer moyen de première main francilien est demeuré stable d'une année sur l'autre, à 345 €/m²/an.
- Cette stabilité masque toutefois des évolutions contrastées selon les secteurs.
- Ainsi, si le QCA (+6 %), la Première et la Deuxième Couronne voient leurs valeurs augmenter d'une année sur l'autre, La Défense et le Croissant Ouest enregistrent, à l'inverse, des baisses franches.
- Ce recul est de l'ordre de 20 % en un an à La Défense notamment en raison d'un déplacement des transactions vers des immeubles moins centraux, et de 18 % pour le Croissant Ouest suite au déplacement des transactions vers le secteur de la Péri-Défense.

Régions

- Avec un repli de -16 % entre le 1^{er} semestre 2011 et le 1^{er} semestre 2012, le marché des bureaux en Régions affiche des volumes de transactions inférieurs à la moyenne semestrielle de ces dernières années.
- Ce retrait fait suite à deux années consécutives très performantes, voire exceptionnelles, durant lesquelles se sont réalisées de nombreuses signatures portant sur des grandes surfaces.
- Aujourd'hui, des incertitudes pèsent lourdement dans les prises de décision des entreprises au niveau de leur stratégie immobilière, non sans rapport avec la dégradation du contexte macro-économique.
- Le secteur public n'a pas joué un rôle moteur déterminant à mi-année 2012 comme il l'a souvent fait les années précédentes.
- La diminution de l'offre neuve à un an résulte d'une stabilisation des niveaux d'offre immédiatement disponible et de son renouvellement limité par le peu de livraisons en vue.
- Par conséquent les pré-commercialisations et les opérations "clé en main" gardent un certain poids.
- Par ailleurs les entreprises continuent de favoriser les immeubles offrant les meilleures prestations, moins coûteux en termes de charges.

Perspectives des marchés de bureaux

- Le ralentissement économique devrait limiter la demande placée en 2013 avec un marché parisien qui devrait plafonner à 2, voire 2,1 millions de m² en termes de transactions locatives.

*Source AEW Europe - Recherche et Stratégie.

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

- Les utilisateurs vont continuer à rechercher des économies de charges, ce qui devrait soutenir les plans de rationalisation immobilière et les renégociations de loyers, d'autant plus que les indices de loyers, notamment l'ICC, ont connu des hausses successives.

- Les grandes surfaces neuves resteront prisées dès lors que les projets sont bien desservis par les transports en commun.

- Le taux de vacance sur certains secteurs sur-offreurs devrait augmenter davantage du fait de la livraison de près de 500 000 m² de projets neufs actuellement mis en chantier en Ile-de-France.

- Dans ce contexte, la pression à la baisse sur les loyers devrait perdurer d'une manière générale en Ile-de-France.

MARCHÉ DES COMMERCES

- L'activité du commerce spécialisé résiste passablement à la crise, en finissant le mois de novembre à + 0,5 % (par rapport à novembre 2011, à périmètre comparable), selon l'enquête de panel mensuel de Procos (50 enseignes interrogées sur leurs performances dans 50 pôles de référence, situés dans 15 agglomérations).

- Sur l'année écoulée, ce modeste regain de l'activité ne compense pas les baisses antérieures. L'activité du commerce spécialisé finit à - 0,6 % en cumul à 11 mois.

- Certaines mesures ponctuelles en faveur du pouvoir d'achat ont été prises telles que l'augmentation du SMIC, l'allocation de rentrée scolaire, l'encadrement des loyers ou encore des bonus pour les voitures électriques et hybrides.

- Cependant, la montée du chômage qui devrait atteindre 10,2 % en 2013 et l'augmentation substantielle de la pression fiscale pourraient peser sur les dépenses des ménages.

- Toutefois, le système de protection sociale devrait, une fois de plus, amortir la dégradation de la consommation. Par ailleurs, l'épargne élevée des ménages français pourra permettre de compenser en partie les augmentations d'impôts.

- Certains secteurs résistent, comme les équipements de l'information et de la communication, et l'hygiène-beauté-santé. D'autres sont rattrapés par des arbitrages de consommation, comme l'aménagement de la maison et l'équipement de la personne.

- La concurrence entre les enseignes s'est renforcée.

- Les valeurs locatives des meilleurs emplacements, qui garantissent de bons niveaux de fréquentation et de chiffres d'affaires, ont encore progressé. Cependant, à quelques exceptions près, les loyers des localisations secondaires ont par contraste évolué à la baisse.

COLLECTE DE CAPITAUX

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

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

Conformément aux conditions de cette opération telles que détaillées dans l'actualisation de la note d'information, la Société de Gestion de la SCPI Fructipierre a décidé de relever le plafond de cette opération :

- de 18 275 000 € de nominal et 40 630 000 € prime d'émission incluse,
- à 23 757 500 € de nominal et 52 819 000 € prime d'émission incluse, soit 110 500 parts de 215 euros de nominal au prix de 478 € par part, soit avec une prime d'émission de 263 €.

Les autres conditions de l'opération restaient inchangées.

Cette opération a été clôturée le 8 novembre 2012 avec une collecte de 52 819 000 € prime d'émission incluse. La rémunération de la Société de Gestion, au titre de cette augmentation de capital, ressort à 2 807 853,88 € HT au titre de l'exercice 2012.

Le capital social de la SCPI Fructipierre à l'issue de cette opération s'établissait à 259 959 725 €.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2012

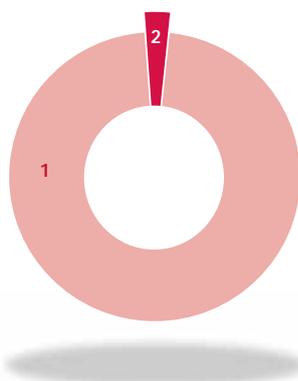
		Valeur hors droits hors taxes
Cessions réalisées en 2012*	5 + 10	14 823 000 €**
Acquisitions réalisées en 2012	3	33 275 000 €
Patrimoine en m² (surfaces pondérées)	129 293 m²	569 299 100 €
Nombre d'immeubles	60	
en pleine propriété	28	77 605 m ²
en indivision	5	18 638 m ²
en copropriété	27	33 050 m ²
à Paris	26	39 069 m ²
en région parisienne	28	74 829 m ²
en province	6	15 395 m ²

* 5 cessions portant sur des immeubles entiers et 10 sur des lots de copropriété.

** Prix de vente.

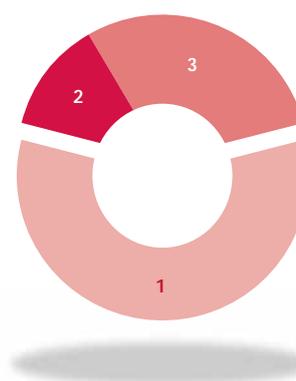
Nature des locaux
en pourcentages des m²

- 1- Bureaux
96,10 %
124 248 m²
- 2 - Locaux
commerciaux
3,90 %
5 045 m²



Implantations géographiques
en pourcentages des m²

- 1- Région
parisienne
57,87 %
74 829 m²
- 2 - Province
11,91 %
15 395 m²
- 3 - Paris
30,22 %
39 069 m²



Fructipierre est propriétaire de 60 immeubles d'une surface totale de 129 293 m² pour une valeur d'expertise hors droits de 569 299 100 euros (soit 2 154 m² et près de 9,5 M€ en moyenne contre 1 387 m² et 2,43 M€ en moyenne au 31/12/1999).

Le patrimoine de Fructipierre est constitué pour l'essen-

tiel (92,02 % en valeur) de bureaux situés de façon prépondérante à Paris et en région parisienne avec une diversification sur les principales métropoles régionales. Le choix d'une allocation d'actifs clairement affirmée constitue l'une des principales caractéristiques de votre SCPI et permet aux associés d'investir sur l'un des compartiments de l'immobilier d'entreprise identifié.

Répartition du patrimoine immobilier en pourcentage de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2012

	Bureaux	Activité	Locaux commerciaux	Parkings	Total
Paris	35,50	-	7,97	0,01	43,48
Région parisienne	50,02	-	-	-	50,02
Province	6,50	-	-	-	6,50
Total	92,02	-	7,97	0,01	100,00

Le patrimoine est caractérisé par une bonne division des risques ; seuls trois immeubles représentent chacun plus de 4 % de la valeur globale du patrimoine, ces actifs pouvant être divisés et loués à plusieurs locataires. Pour deux d'entre eux, il s'agit d'acquisitions récentes.

ACQUISITIONS 2012

Acquisitions

Dans le cadre de l'emploi du produit des arbitrages et des capitaux collectés votre société a procédé en 2012 à l'acquisition d'un immeuble de bureaux en région parisienne et de deux surfaces de commerces à Paris pour une somme globale de 35 340 800 € actes en main.

Bureaux

47/49 rue des Fauvelles à Courbevois (92)

La SCPI Fructipierre a acquis le 3 mai 2012, en indivision avec la SCPI Laffitte Pierre (50 % pour chacune des SCPI) un immeuble construit en 2003, à usage principal de bureaux et d'activités, à Courbevois, élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et deux niveaux de sous-sol, représentant au total une surface utile de 10 500 m² environ, plus 180 places de parking.

Le prix d'achat, acte en mains, ressort pour Fructipierre à 17 601 300 €. Le rendement ressort à 7,2 %.

L'immeuble est loué en totalité par la société Peugeot Citroën Automobiles SA par un bail de 9 ans fermes à effet du 26.12.2003. Ce bail a été renouvelé par avance pour une nouvelle période de 9 ans dont 6 ans fermes à compter du 26.12.2012.

Surfaces de commerce

104 boulevard Saint Germain 75006 Paris

Le 14 septembre 2012, Fructipierre a acquis en copropriété des murs de commerce en pied d'immeuble, représentant une surface de 1 196 m² sur rez-de-chaussée et R-1, ainsi qu'un petit bâtiment de bureaux en R+4 sur cour, sur la base d'un taux de rendement brut de 5 %.

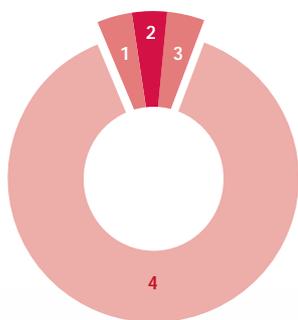
Le prix d'achat droit inclus hors taxes récupérables s'établit à 15 294 800 €.

Le rendement ressort à 5 %.

Les biens sont entièrement loués à la société Darty.

Division des risques immobiliers

3 immeubles représentant chacun plus de 4 % de la valeur du patrimoine



- 1- Paris 9^{ème} rue Montmartre
4 %
- 2 - Saint-Denis (93)
Etoile Pleyel 2/4 allée de Seine
4 %
- 3 - Boulogne Billancourt (92)
7 place René Clair
4 %
- 4 - Autres immeubles
88 %

4 boulevard Saint Michel 75006 Paris

Le 19 décembre 2012, Fructipierre a acquis en copropriété une boutique en pied d'immeuble avec une réserve en sous-sol et un appartement associé à l'entresol, le tout représentant une surface de 176 m² environ (dont 54,9 m² en rez de chaussée, 59,6 m² de réserves en R-1 et 61,8 m² à l'entresol). Cette acquisition s'inscrit dans le cadre de la stratégie de renforcement de la poche commerces de votre société.

Le prix d'achat frais et droits inclus s'établit à 2 444 700 €. Le rendement ressort à 4,6 %. Les surfaces sont entièrement louées à la Banque Travelex SA.

Ces acquisitions s'inscrivent, notamment, dans le cadre de la diversification du patrimoine en actifs à usage de commerce dans des localisations confirmées.

Honoraires sur actifs financés à crédit

Il est rappelé que les acquisitions d'actifs immobiliers réalisées par la Société de Gestion au titre de l'exercice 2011, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 26 juin 2009, ont donné lieu à la perception par la Société de Gestion d'une commission d'investissement de 2,5 % HT de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit comme indiqué ci-après :

Immeubles	Date d'acquisition	Prix d'acquisition frais compris en €	Quote-part du prix d'acquisition financée à crédit en €	Rémunération de la société de gestion en €
"Le Realtys" 18 rue Louis Pouey La Défense 8 - Puteaux (92)	23 juillet 2009	13 517 915,63	13 517 915,63	337 947,89
103 boulevard Hausmann 75008 Paris	14 décembre 2009	20 462 423,61	20 462 423,61	511 560,59
64 rue de la Boétie 75008 Paris	30 décembre 2009	2 126 700,00	2 126 700	53 167,50
Rue Fanfan la Tulipe Boulogne-Billancourt (92)	28 décembre 2011	27 300 000	12 302 960,76	307 574,02
Total			48 410 000	1 210 250*

*Depuis la mise en place du financement bancaire.

Fructipierre n'a pas eu recours en 2012 au crédit pour financer les dernières acquisitions.

Par ailleurs et compte tenu de l'arrivée à échéance de l'autorisation précédemment donnée, il vous est proposé de renouveler l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale à la société de gestion de :

(i) souscrire des emprunts (ainsi que toute garantie et sûretés nécessaires) dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de la SCPI Fructipierre et pour une durée de 4 années ;

(ii) facturer à la SCPI une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit, dans l'hypothèse où l'emprunt souscrit serait utilisé afin d'acquérir des immeubles (et non de rembourser l'emprunt existant).

LA POLITIQUE D'ARBITRAGE

Cessions intervenues en 2012

En 2012, conformément aux autorisations obtenues en assemblée générale 15 actes de cession (5 portant sur des actifs entiers et 10 sur des actifs partiels dont 6 parkings rue Bergère) ont été signés pour un montant global de

14 823 000 €, globalement à des prix supérieurs aux valeurs d'expertises arrêtées au 31 décembre 2011.

Conformément aux règles fiscales applicables, les plus-values immobilières, dégagées sur ces cessions, ont donné lieu au règlement au Trésor Public et pour le compte des associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu, d'une somme de 0,3091 euro par part.

Une résolution spécifique vous est soumise en vue de décider de la répartition entre les associés, d'un montant de 0,3091 euro par part détenue au moment de la distribution, afin d'apurer pour les associés concernés, leur dette à l'égard de la SCPI Fructipierre. Cette première distribution sera faite au profit des nus propriétaires pour les parts dont la propriété est démembrée.

Par ailleurs, dans la mesure où le programme d'arbitrage s'accompagne du maintien d'immeubles vacants afin de les céder à des acquéreurs utilisateurs, il nous paraît pertinent de proposer une partie des plus-values dégagées au titre de ces cessions pour compenser la perte de revenus locatifs, soit 3 € par part. Cette proposition fait l'objet d'une résolution spécifique. Cette seconde distribution sera faite au profit des usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée. Ces sommes seront versées à l'ensemble des associés présents à la date de la distribution.

Adresse	Surface en m ²	Dernière valeur d'expertise au 31.12.2011 en € HD	Date de signature acte authentique	Prix de cession en €	Ecart par rapport à la valeur d'expertise en €
3/7 avenue des Frères Lumières Villiers sur Marne (94)	3 982	3 300 000	19.10.2012	3 550 000	250 000
130 avenue de Villiers 75017 Paris	416	2 700 000	25.01.2012	3 500 000	800 000
64 avenue Leclerc Lyon (69)	133	218 600	23.01.2012	305 000	86 400
	96	153 518	10.02.2012	153 000	(518)
	133	243 814	21.02.2012	330 000	86 186
31 rue Bergère 75 009 Paris	Parkings	125 000	27.02.2012	175 000	50 000
		25 000	12.03.2012	35 000	10 000
		25 000	16.03.2012	35 000	10 000
		25 000	21.06.2012	35 000	10 000
		25 000	25.06.2012	40 000	15 000
		25 000	6.07.2012	35 000	10 000
199/200 rue Colbert Lille (59)	357	320 000	12.11.2012	390 000	80 000
171 avenue Charles de Gaulle Neuilly sur Seine (92)	285	1 730 000	12.12.2012	2 050 000	320 000
2 rue du Bac Suresnes (92)	1 171	2 682 500	27.03.2012	3 875 000	1 192 500
44/58 rue Roger Salengro Fontenay sous Bois (94)	186	300 000	17.12.2012	315 000	15 000
Total	6 759	11 898 432		14 823 000	2 934 568

Autorisations de cessions sollicitées

Cette politique d'arbitrage sera poursuivie en 2013 et, dans ce cadre, les autorisations de cessions suivantes ou leur renouvellement pour celles arrivées à terme seront sollicitées pour une durée de 5 ans :

- 72/74 rue de la Fédération 75015 Paris,
- 14-18 rue de la Vanne à Montrouge (92),
- 30 rue Mozart à Clichy (92),
- 52 rue Jacques Babinet / Péri-ouest 1 et 2 à Toulouse (31),
- 29 rue Caumont à Bordeaux (33).

Par ailleurs, le 21 décembre 2012, Fructipierre a régularisé une promesse de vente pour l'actif situé à Suresnes (92), 1 rue Salomon de Rothschild. Cette opération, sous réserve de la levée de différentes conditions suspensives, est de nature à générer d'ici 2014 une plus value signifi-

cative pour votre société. Compte tenu des autorisations de cession obtenues au titre des exercices précédents, le programme d'arbitrage représente un montant de 107 880 000 euros (valeur d'expertise 2012 soit 18,94 % de la valeur du patrimoine), se décomposant comme suit :

Immeubles	Nature	Surfaces en m ²	Expertise valeur de réalisation HD 2012 en €
Paris			
50 rue des Ecoles 5 ^{ème}	Locaux commerciaux	267	1 780 000
17 rue de Bourgogne 7 ^{ème}	Locaux commerciaux	117	800 000
40 avenue Hoche 8 ^{ème}	Bureaux	648	5 950 000
31 rue Bergère 9 ^{ème}	Parkings	-	Pour mémoire
66 avenue du Maine 14 ^{ème}	Bureaux	552	3 200 000
72/74 rue de la Fédération 15 ^{ème}	Bureaux	2 148	8 630 000
24 rue Emile Ménier 16 ^{ème}	Bureaux	710	5 730 000
152 avenue Malakoff 16 ^{ème}	Bureaux	1 183	10 390 000
25/27 avenue de Villiers 17 ^{ème}	Bureaux	896	7 580 000
Région Parisienne			
Suresnes - 22 quai Galliéni (92)	Bureaux	2 620	7 350 000
Suresnes - 1 rue Salomon de Rothschild (92)	Bureaux	5 202	10 750 000
Clichy - 30 rue Mozart (92)	Bureaux	3 135	4 510 000
Saint-Cloud - Bureaux de la Colline (92)	Bureaux	988	2 230 000
Levallois Perret - 3/5 rue de Vatismesnil (92)	Bureaux	994	4 940 000
Boulogne Billancourt - Espace Galliéni (92)	Bureaux	750	3 440 000
Montrouge (92) 14-18 rue de la Vanne	Bureaux	2 835	12 070 000
Saint Denis 221 avenue du Président Wilson (93)	Bureaux	3 601	5 920 000
Fontenay sous Bois 44 rue Roger Salengro (94)	Bureaux	553	1 040 000
Fontenay sous Bois 9/11 avenue du Val de Fontenay (94)	Bureaux	602	1 220 000
Roissy en France Parc des Reflets (95)	Bureaux	1 530	1 920 000
Bièvres Parc Burospace (91)	Bureaux	2 144	2 190 000
Province			
Toulouse - 54 rue de l'Embouchure Central Parc 1 bureaux (31)	Bureaux	2 129	3 320 000
Toulouse - 54 rue de l'Embouchure Central Parc 2 parkings (31)	Parkings	-	-
Toulouse - 52 rue Jacques Babinet (31)	Bureaux	1 578	1 150 000
Bordeaux - "Les Bureaux du Lac" (33)	Bureaux	720	750 000
Lyon - Les Berges du Rhône (69)	Bureaux	602	1 020 000
Total		36 504	107 880 000



Courbevoie (92) • 47/49 rue des Fauvelles

A cet égard, il convient de rappeler que des arbitrages réguliers ont été réalisés depuis la création de votre SCPI et qu'ils ont d'ores et déjà permis de recentrer le patrimoine. Compte tenu de la réglementation applicable, les cessions réalisées au titre d'un exercice ne peuvent pas représenter plus de 15 % de la valeur globale du patrimoine. Bien entendu, votre Société de Gestion respectera cette règle. Le programme d'arbitrage présenté ci-avant s'étalera sur les prochains exercices en recherchant la meilleure valorisation des actifs concernés.

GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2012

Nombre de nouveaux baux signés	17
Surfaces vacantes	10 648 m ²
Montant des dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	0,62 %

	31 décembre 2012	Rappel 31 décembre 2011	Moyenne trimestrielle
Taux d'occupation financier (TOF)*	94,58	95,40	92,25
Taux d'occupation physique (TOP)**	91,79	94,34	89,85

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

**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.

EVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

Le maintien d'un taux d'occupation satisfaisant, dans une conjoncture économique dégradée, résulte tant à la fois de la politique d'investissement, d'arbitrage et de la stratégie de valorisation, au travers de la réalisation de travaux, sur les actifs à potentiel.

DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2012, Fructipierre comptait 177 locataires*. Les risques locatifs sont bien maîtrisés, 167 locataires représentant chacun moins de 2 % de la masse des loyers. La division du risque locatif constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu. Les premiers locataires, en loyer, sont constitués de sociétés de taille importante dont la solidité financière paraît, aujourd'hui, assurée. Cette politique de division du risque locatif sera déterminante dans une situation conjoncturelle toujours incertaine.

Evolution du taux d'occupation financier sur les quatre derniers exercices en pourcentages

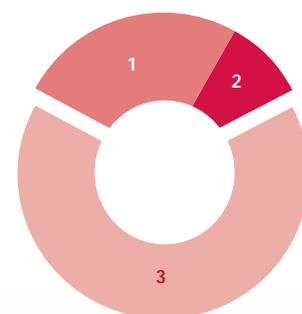


Répartition du risque locatif au 31 décembre 2012 (loyers HT supérieurs à 2 % du montant total des loyers HT facturables)

Sociétés ou organismes locataires	Montant (en milliers d'euros)
COLAS	4,73
EDF IM SOLUTIONS	4,45
SOFREGAZ	2,76
IFPASS	2,69
ATOS ORIGIN INFOGERANCE	2,63
DRISCS d'Ile de France	2,52
SA COGNAC-JAY IMAGE	2,43
SAFRAN	2,36
AEDIAN	2,27
MAKHIEA GROUP	2,15
Autres locataires (167)	71,01
Total	100,00

Division des risques locatifs en pourcentages du montant total des loyers HT facturables

- 1- 8 locataires
2 à 4 % des loyers
- 2 - 2 locataires
+ 4 % des loyers
- 3 - Autres locataires



*Un locataire ayant plusieurs baux est compté une seule fois.

EVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

Au total, les locations, relocations et ou renouvellements de 17 baux intervenus en 2012 représentent 10 392 m².

Immeubles	Locataires	Nature	Date d'effet	Surface en m ²
RUE LA BOETIE PARIS 8 ^{ème}	INSTITUTION DE PREVOYANCE GROUPE	BUREAUX	01/01/2012	384
103 BVD HAUSSMANN PARIS 8 ^{ème}	DHC FRANCE SAS GARDINER & THEOBALD	BUREAUX BUREAUX	01/03/2012 01/09/2012	131 156
CENTRE EUROPE AZUR LILLE (59)	EXPERIAN FRANCE CNAPS ACTUEL PROTECTION PRIVEE	BUREAUX BUREAUX COMMERCES	01/01/2012 15/10/2012 01/11/2012	1 716 369 109
AVENUE DE LA GRANDE ARMEE PARIS 16 ^{ème}	BANK OF CHINA LIMITED	BUREAUX	01/05/2012	1 218
RUE A. CARREL MONTREUIL (93)	UBISOFT ENTERTAINMENT	BUREAUX	29/06/2012	2 869
BLD LA VILLETTE PARIS 19 ^{ème}	PUBLICATIONS AGORA FRANCE DOCTEUR JEAN ZE TANG C3 GROUPE ILE DE FRANCE CENTRE	BUREAUX COMMERCES BUREAUX	01/07/2012 01/09/2012 11/09/2012	236 94 253
RUE DE LA FEDERATION PARIS 15 ^{ème}	EOS CREDIREC	BUREAUX	01/08/2012	1 190
9 AVENUE DE FRIEDLAND PARIS 8	PLISSON ET COMPAGNIE FRANCIS DROIT-CONSEIL	BUREAUX BUREAUX	01/07/2012 01/12/2012	114 57
INDIV. LE BONNEL LYON (69)	BNP PARIBAS	BUREAUX	01/09/2012	180
AVENUE DE VILLIERS PARIS 17 ^{ème}	LA LIGUE NATIONALE DE RUGBY	BUREAUX	01/10/2012	896
58 AV. CH. DE GAULLE - NEUILLY SUR SEINE (92)	BUREAU FRANCIS LEFEBVRE	BUREAUX	01/10/2012	420
Total				10 392

Au total, les surfaces vacantes s'élevaient à 10 648 m² à la fin de l'exercice 2012, soit 8,21 % du total du patrimoine en surface.

Les recettes locatives s'établissent à 36 454 367,42 € en 2012 contre 31 424 025,27 € en 2011.

Locaux disponibles	Surfaces vacantes en m ²
Le Wilson - Saint Denis (93)*	1 072
4 allée de Seine - Saint Denis (93)	69
Tour Franklin 31 ^{ème} étage - La Défense (92)	47
Espace Clichy - Clichy (92)*	507
22 quai Galliéni - Suresnes (92)*	698
13 avenue Maurane Saulnier - Vélizy (78)	2 629
Central Parc 1 - Toulouse (31)*	1 809
52 rue Jacques Babinet - Toulouse (31)*	954
Bureaux du Lac - Bordeaux (33)*	75
Centre Europe Azur - Lille (59)	936
Les Berges du Rhône - Lyon (69)*	602
Rue de la Fédération - 75015 Paris*	112
Avenue de Friedland - 75008 Paris	188
10 rue du Faubourg Montmartre - 75009 Paris	887
Avenue de Clichy - 75017 Paris	31
Rue de la Boétie - 75008 Paris	20
Val de Fontenay - Fontenay sous Bois (94)	12
Total	10 648

*Immeuble dont la cession est engagée ou envisagée.

Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes en 2012 peut être estimé, en rythme annuel, à 2 558 210 euros sur l'ensemble du patrimoine. La vacance locative est concentrée pour l'essentiel sur quelques actifs dont certains sont en cours de cession.



Paris 6^{ème} • 4 boulevard Saint Michel

Perspectives de libération de surfaces

Immeubles	Locataires	Date résiliation	Surface en m ²
19 ^{ème} ETAGE TOUR FRANKLIN - LA DEFENSE (92)	COMVERSE France	30/09/2013	1 531
RUE LARTIGUES - ISSY LES MOULINEAUX (92)	ERDF IM SOLUTION	30/06/2013	4 187
ESPACE CLICHY - CLICHY (92)	WORLD COURIER FRANCE	31/03/2013	498
	WORLD COURIER FRANCE	31/03/2013	553
BLD LA VILLETTE - PARIS 19 ^{ème}	COMITE NATIONAL ROUTIER	30/06/2013	186
	QUADRAL TRANSACTIONS	30/09/2014	253
LE QUINTET - BOULOGNE BILLAN COURT (92)	AXPRIM	31/03/2013	187
RUE DE MONCEAU - PARIS 8 ^{ème}	CBRE GLOBAL INVESTORS FRANCE	30/06/2013	1 181
PARC BUROSPACE - BIEVRES (91)	ATELIER ALAIN ELLOUZ	30/09/2013	298
	BERTRANDT	06/03/2013	712
LE WILSON - SAINT-DENIS (93)	URBANIA LA COURNEUVE	30/06/2013	200
	APPLICATION DES GAZ	30/06/2013	210
RUE DE LA VANNE - MONTROUGE (92)	SAFRAN	31/12/2013	2 835
58 AV. CH. DE GAULLE - NEUILLY SUR SEINE (92)	BUREAU FRANCIS LEFEBVRE	30/09/2014	420
9 AVENUE DE FRIEDLAND - PARIS 8 ^{ème}	BALZAC REIM	31/05/2013	114
	PARIS CORPORATE FINANCE	30/11/2013	114
RUE JACQUES DULUD - NEUILLY S/SEINE (92)	GRAS SAVOYE	11/01/2013	1 164
Total			14 643

Soit 11,32 % des surfaces.

La relocation de ces surfaces ou le renouvellement avec le locataire en place constituent un enjeu central de la gestion en 2013.

ENCAISSEMENT DES LOYERS - CONTENTIEUX

Les loyers ont été généralement perçus dans des délais conformes aux usages. Ils ont été réévalués conformément aux clauses d'indexation stipulées dans les baux.

Provisions pour créances douteuses

Toutefois, en 2012, Fructipierre a dû diligenter des procédures en recouvrement devant les tribunaux. Certaines sont encore en cours.

Au titre de l'exercice 2012, le poste provisions pour créances douteuses a été doté d'une somme totale de 226 005,68 euros. Cette provision concerne principalement des dossiers concernant des locataires en procédure collective.

Globalement, ce poste représente un pourcentage limité des loyers facturés soit 0,62 %, satisfaisant au regard de

la conjoncture générale même s'il est en progression par rapport au 31.12.2011. Ce taux témoigne de la politique rigoureuse de sélection des locataires et de la montée en puissance du patrimoine en termes de taille unitaire et de prestations techniques.

Provision pour risques

En octobre 2012, l'acquéreur de l'immeuble situé 2 rue du Bac à Suresnes (indivision) a assigné en référé les indivisaires dont la SCPI Fructipierre afin d'obtenir réparation suite à la constatation de la présence d'amiante dans la façade. Dans le cadre de la procédure en cours, une somme de 125 000 € a été provisionnée pour risques.

POLITIQUE DE TRAVAUX

Différents travaux nécessaires à la préservation et à l'entretien du patrimoine immobilier ont été effectués en 2012. Ils se décomposent en trois catégories.

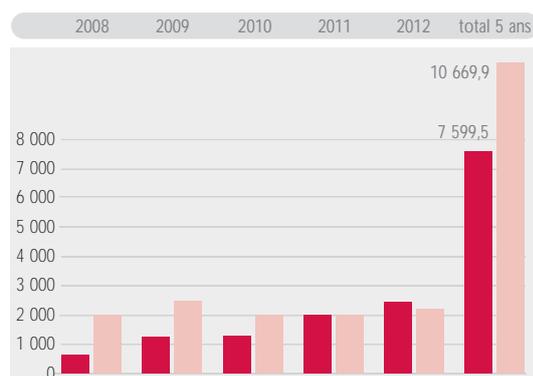
1- Les travaux d'entretien courant

Ces travaux directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la Société se sont élevés à : 152 530,25 euros en 2012. Il s'agit, en règle générale, de menus travaux.

2- Les travaux financés à partir de la provision pour grosses réparations

En 2012, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 2 458 991,89 € et, le plus souvent, préalablement à des relocations ou dans le cadre d'une politique de valorisation des actifs à potentiel. C'est notamment le cas sur l'actif de la rue de Saussure.

Provisions pour grosses réparations
en K euros



■ Travaux réalisés
■ Dotations

Détail des travaux - Grosses réparations

Immeubles	Montant HT en €
6/8 rue Oudiné 75013 Paris	89 751,34
103 boulevard Haussmann 75008 Paris	171 393,04
125, rue de Saussure 75017 Paris	1 319 930,53
10, rue du Faubourg Montmartre 75009 Paris	718 630,01
27, Bd H. Marqués Ivry 94	72 466,57
Quai Galliéni Suresnes (92)	37 174,40
1 rue J.H. Lartigues Issy les Moulineaux (92)	22 167,00
40 rue Armand Carrel Montreuil (93)	27 479,00
Total	2 458 991,89

Ces travaux sont financés par une reprise sur la provision pour grosses réparations constituée à cet effet dans les comptes : ils ne pèsent donc pas directement sur le résultat de la Société.

Nous vous proposons de doter la provision pour grosses réparations d'un montant de 2 200 000 €.

La provision pour grosses réparations au 31 décembre 2012 s'établit à 5 312 599,23 euros soit 2,4 années de dotation. Ces réserves, constituées par prélèvement sur le résultat de la société, assurent à la SCPI la capacité à réaliser les travaux nécessaires à l'exploitation du patrimoine. Elles seront d'autant plus nécessaires dans un marché locatif plus difficile, pour maintenir le taux d'occupation.

3- Les travaux immobilisés

Compte tenu de leur nature, ces travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat de la société et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Leur montant pour 2012 ressort à 68 752,89 € au titre de travaux réalisés 125 rue de Saussure 75017 Paris.

EMPRUNT BANCAIRE SOUSCRIT

Pour assurer à Fructipierre la capacité de saisir des opportunités du marché immobilier, un financement bancaire a été souscrit en 2009 et employé dans une large mesure.

Compte tenu des conditions de financement et des opportunités du marché immobilier, la Société de Gestion, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'assemblée générale des associés, a décidé de porter le montant de l'emprunt de 40 à 50 M€. Cette extension a été régularisée le 13 décembre 2010.

Cette tranche complémentaire de 10 M€ a été conclue aux mêmes conditions à l'exception de la marge qui est de 1,40 %. Sur l'ensemble du crédit, la marge ressort à 2,16 % et la commission de non-utilisation à 1,08 %.

Au 31.12.2012, cet emprunt a été utilisé comme suit :

- montant de la dette totale : 50 000 000 €,
- montant tiré au 31.12.2012 : 0 €,
- date du dernier tirage : 27.11.2012,
- intérêts sur tirage au 31.12.2012 : 418 168,60 €,
- commissions de non-utilisation au 31.12.2012 : 408 840,00 €,
- intérêts CAP au 31.12.2012 : 289 411,12 €,
- montant moyen tiré en 2012 : 14 415 000 €,
- taux moyen annualisé du montant tiré : 2,90 %,
- taux moyen annualisé global : 2,23 %.

Immeubles	Date d'acquisition	Prix d'acquisition frais compris en €	Quote-part du prix d'acquisition financée à crédit en €	Rémunération de la société de gestion en €
"Le Realtys" 18 rue Louis Pouey - La Défense 8 Puteaux 92 800	23 juillet 2009	13 517 915,63	13 517 915,63	337 947,89
103 boulevard Hausmann - 75008 Paris	14 décembre 2009	20 462 423,61	20 462 423,61	511 560,59
64 rue de la Boétie - 75008 Paris	30 décembre 2009	2 126 700	2 126 700	53 167,50
Rue Fanfan la Tulipe - Boulogne-Billancourt (92)	28 décembre 2011	27 300 000	12 302 960,76	307 574,02
Total			48 410 000	1 210 250*

*Depuis la mise en place du financement bancaire.

Ce crédit arrive à échéance en juillet 2015. Dans ce contexte, votre Société de Gestion déterminera, dans les prochains mois, dans quelles conditions et selon quelles modalités le remboursement de ce crédit sera envisagé. Pour rembourser cette dette, trois possibilités sont envisagées (conjointement ou séparément) :

- affectation d'arbitrages avec ou sans des remboursements anticipés,
- augmentation de capital,
- nouvel emprunt.

Le renouvellement de l'autorisation du recours à l'emprunt qui vous est soumise s'inscrit dans ce cadre.

ASSURANCES

Les immeubles de votre SCPI sont assurés dans le cadre d'une police multirisques, perte de loyers, RC propriétaire et terrorisme souscrite par AEW Europe et ses filiales (dont votre société de gestion NAMI-AEW Europe) pour le compte de votre SCPI auprès de ACE Europe. Cette police globale fait ressortir des conditions financières attractives.

Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2012

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
PARIS						
Paris 6 ^{ème} - 104 boulevard Saint Germain	14/09/12	Commerce	1 017	14 400 000,00	0,00	14 400 000,00
Paris 6 ^{ème} - 4 boulevard Saint Michel	19/12/12	Commerce	176	2 300 000,00	0,00	2 300 000,00
Paris 3 ^{ème} - 82, rue Beaubourg	06/09/06	Bureau	2 178	12 300 000,00	0,00	12 300 000,00
Paris 5 ^{ème} - 50, rue des Ecoles	01/01/99	Commerce	267	579 306,27	0,00	579 306,27
Paris 6 ^{ème} - 89/93, bld Raspail	28/02/90	Commerce	890	5 229 001,29	10 345,19	5 239 346,48
Paris 7 ^{ème} - 15/17, rue de Bourgogne	01/01/09	Commerce	417	2 220 000,00	0,00	2 220 000,00
Paris 8 ^{ème} - 40, avenue Hoche	01/01/99	Bureau	648	2 515 408,78	0,00	2 515 408,78
Paris 8 ^{ème} - 64, rue de la Boétie	01/01/99	Bureau	1 591	5 640 613,64	2 400,56	5 643 014,20
Paris 8 ^{ème} - 64, rue de la Boétie	28/12/09	Bureau	324	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
Paris 8 ^{ème} - 103, boulevard Haussmann	11/12/09	Bureau	3 072	19 300 000,00	0,00	19 300 000,00
Paris 8 ^{ème} - 69, rue de Monceau	01/01/99	Bureau	1 181	5 488 164,62	0,00	5 488 164,62
Paris 8 ^{ème} - 9, avenue de Friedland	07/03/06	Bureau	842	6 100 000,00	0,00	6 100 000,00
Paris 9 ^{ème} - 10, rue du Faubourg Montmartre	01/01/09	Bureau	4 599	21 006 344,00	0,00	21 006 344,00
Paris 10 ^{ème} - 32-34, rue Paradis	01/01/99	Parking		0,00	0,00	0,00
Paris 13 ^{ème} - 6/8, rue Oudiné	20/12/02	Bureau	4 329	10 090 500,00	526 091,51	10 616 591,51
Paris 14 ^{ème} - 66, avenue du Maine	01/01/99	Bureau	552	1 676 939,19	0,00	1 676 939,19
Paris 15 ^{ème} - 26/34, rue de Cambronne	01/01/99	Bureau	1 798	5 183 266,59	6 300,00	5 189 566,59
Paris 15 ^{ème} - 72/74, rue de la Fédération	01/01/99	Bureau	2 148	2 667 857,80	455,00	2 668 312,80
	01/07/87			1 914 759,66	398 184,18	2 312 943,84
Paris 16 ^{ème} - 152, avenue Malakoff	26/05/00	Bureau	1 183	4 266 581,50	0,00	4 266 581,50
Paris 16 ^{ème} - 4, rue Emile Ménier	17/06/87	Bureau	710	1 577 847,33	750 340,45	2 328 187,78
Paris 17 ^{ème} - 130, avenue de Villiers	01/01/99	Bureau	0	0,00	0,00	0,00
Paris 17 ^{ème} - 25/27, avenue de Villiers	01/01/99	Bureau	896	2 896 531,33	1 497 917,44	4 394 448,77
Paris 17 ^{ème} - 125, rue de Saussure	01/01/09	Bureau	2 894	9 860 000,00	760 187,73	10 620 187,73
Paris 19 ^{ème} - 86/92, boulevard de la Villette	19/12/90	Bureau	1 704	7 110 069,71	0,00	7 110 069,71
	19/12/90	Bureau		91 469,41	62 308,57	153 777,98
	19/12/03	Bureau		975 000,00	0,00	975 000,00
Paris 20 ^{ème} - 100-102, rue de Lagny	01/01/09	Commerce	2 170	3 960 000,00	0,00	3 960 000,00

Expertise valeur de réalisation HD 2012	Expertise valeur de réalisation HD 2011	Valeur au m ² en 2012	Frais d'acquisition 2012	Valeur de reconstitution 2012	Locataires
PARIS					
16 800 000,00		16 519,17	1 041 600,00	17 841 600,00	ETABLISSEMENT DARTY & FILS
2 550 000,00		14 488,64	158 100,00	2 708 100,00	BANQUE TRAVELEX
11 970 000,00	11 800 000,00	5 495,87	742 140,00	12 712 140,00	AIRCRAFT CHARTERING SERVICES, CLAIRE'S FRANCE, MAECIA, EUROPEENNE DE GARANTIE, SAR BAG'S VILLE, ASSOCIATION ADECA 75
1 780 000,00	1 570 000,00	6 666,67	110 360,00	1 890 360,00	AU VIEUX CAMPEUR
11 300 000,00	10 200 000,00	12 696,63	700 600,00	12 000 600,00	BMW DISTRIBUTION SAS, TOP RANGEMENT
2 600 000,00	2 510 000,00	6 235,01	161 200,00	2 761 200,00	FLOS FRANCE SARL, LES DEUX SHOWROOM
5 950 000,00	5 700 000,00	9 182,10	368 900,00	6 318 900,00	LA FONDATION DE FRANCE
14 710 000,00	14 100 000,00	9 245,76	912 020,00	15 622 020,00	STE DYSON
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	INSTITUTION DE PREVOYANCE GROUPE, COFIGEX, LERINS
22 020 000,00	21 180 000,00	7 167,97	1 365 240,00	23 385 240,00	AREFO, GUCCI GROUP WATCHES FRANCE, SOFICOT, THE RETAIL CONSULTING GROUP, VALORITY FRANCE DHC FRANCE SAS, GARDINER & THEOBALD
11 660 000,00	12 070 000,00	9 872,99	722 920,00	12 382 920,00	CBRE GLOBAL INVESTORS FRANCE
7 340 100,00	7 278 000,00	8 717,46	455 086,20	7 795 186,20	BALZAC REIM, CONFEDERACION EMPRESARIOS, CSIE, PARIS CORPORATE FINANCE, FRANCIS DROIT-CONSEIL, PLISSON & COMPAGNIE, disponibles 188 m ²
26 380 000,00	23 500 000,00	5 736,03	1 635 560,00	28 015 560,00	@UCTIONSPPRESS, ABD OPTIQUE, CEREN, GEP, ORPESC, PARI MUTUEL HIPPODROME PMH., POD SYNDICAT, SODISTOUR TOURISTRA, GCS D-SISIF, disponibles 887 m ²
70 000,00	64 000,00		4 340,00	74 340,00	vendu
17 864 000,00	17 780 000,00	4 126,78	1 107 568,00	18 971 568,00	DR.J.S.C.S D'ILE-DE-FRANCE, ENSOSP
3 200 000,00	3 200 000,00	5 797,10	198 400,00	3 398 400,00	C.N.P.ASSURANCES
9 930 000,00	9 890 000,00	5 522,80	615 660,00	10 545 660,00	CESI, CSL BEHRING
8 630 000,00	7 750 000,00	4 017,69	535 060,00	9 165 060,00	EOS CREDIREC, disponibles 112 m ²
10 390 000,00	8 200 000,00	8 782,76	644 180,00	11 034 180,00	BANK OF CHINA LIMITED
5 730 000,00	5 640 000,00	8 070,42	355 260,00	6 085 260,00	ILIAD
0,00	2 700 000,00	0,00	0,00	0,00	vendu
7 580 000,00	6 630 000,00	8 459,82	469 960,00	8 049 960,00	LA LIGUE NATIONALE DE RUGBY
12 990 000,00	10 390 000,00	4 488,60	805 380,00	13 795 380,00	MAKHEIA GROUP
4 740 000,00	4 440 000,00	2 781,69	293 880,00	5 033 880,00	COMITE NATIONAL ROUTIER, QUADRAL TRANSACTIONS, PUBLICATIONS AGORA FRANCE, RANDSTAD, C3 GROUPE ILE DE FRANCE CENTRE, D ^R JEAN ZE TANG, URGENGE FRANCOPHONE FORMATION
5 650 000,00	5 530 000,00	2 603,69	350 300,00	6 000 300,00	ATAC

Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2012

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m ²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
PARIS SUITE						
Paris 8ème - Faubourg Saint-Honoré	15/03/11	Commerce	108	3 450 000,00	0,00	3 450 000,00
Paris 17 ^{ème} - avenue de Clichy	22/07/11	Bureau	3 375	18 000 000,00	0,00	18 000 000,00
ILE-DE-FRANCE						
Courbevoie (92) - 47/49 rue des Fauvelles	3/05/12	Bureau	5 513	16 575 000,00	0,00	16 575 000,00
Vélizy-Villacoublay (78) - 13, avenue Morane Saulnier	15/12/05	Bureau	2 629	6 700 000,00	0,00	6 700 000,00
Bièvres (91) - Parc Burospace	18/07/90	Bureau	2 144	3 253 871,82	57 262,81	3 311 134,63
Suresnes (92) - 1, rue S. de Rothschild	07/12/88	Bureau	5 202	7 771 850,90	0,00	7 771 850,90
Boulogne Billancourt (92) - 12, rue d'Anjou	04/02/92	Bureau	3 215	9 379 511,73	0,00	9 379 511,73
	05/05/04	Bureau		4 240 000,00	0,00	4 240 000,00
Montrouge (92) - 14/18, rue de la Vanne	27/07/95	Bureau	2 835	6 323 585,24	305 116,64	6 628 701,88
Levallois (92) - 3/5, rue Vatimesnil	01/01/99	Bureau	994	1 905 612,72	2 239,01	1 907 851,73
Clichy (92) - 30, rue Mozart	01/02/90	Bureau	3 135	5 640 613,64	25 154,09	5 665 767,73
Neuilly-sur-Seine (92) - 58, avenue du Général de Gaulle	09/09/99	Bureau	2 345	6 966 920,09	514 154,62	7 481 074,71
Neuilly-sur-Seine (92) - 171, avenue du Général de Gaulle	01/01/09	Bureau		1 930 000,00	0,00	1 930 000,00
Courbevoie (92) - 60/62, boulevard de M. Marchand	04/03/91	Bureau	1 839	8 158 593,17	1 368 420,36	9 527 013,53
Levallois-Perret (92) - 68, avenue de Villiers	07/11/01	Bureau	3 480	13 339 289,00	685 980,51	14 025 269,51
Saint-Cloud (92) - Bureaux de la Colline	01/01/99 16/10/87	Bureau	988	1 737 918,80	49 313,59	1 787 232,39
Boulogne Billancourt (92) - Espace Gallieni	24/10/88	Bureau	750	2 549 709,81	119 844,71	2 669 554,52
La Défense (92) - Tour Franklin 19 ^{ème} étage	25/05/88 01/01/99	Bureau	2 175	2 401 072,02	10 671,43	2 411 743,45
La Défense (92) - Tour Franklin	25/05/98	Bureau		2 515 408,78	216 548,01	2 731 956,79
La Défense (92) - Tour Franklin - 31 ^{ème} étage	25/05/00	Bureau	1 276	3 582 551,91	0,00	3 582 551,91
Suresnes (92) - 22, quai Gallieni	22/10/03	Bureau	2 620	6 250 000,00	182,51	6 250 182,51
Suresnes (92) - 2, rue du Bac	15/06/04	Bureau		0,00	0,00	0,00

Expertise valeur de réalisation HD 2012	Expertise valeur de réalisation HD 2011	Valeur au m ² en 2012	Frais d'acquisition 2012	Valeur de reconstitution 2012	Locataires
PARIS SUITE					
4 700 000,00	4 400 000,00	43 518,52	291 400,00	4 991 400,00	KIDSPACE FRANCE
21 000 000,00	20 590 000,00	6 222,22	1 302 000,00	22 302 000,00	AEDIAN, AGEFOS, AMINE-EDDINE, BECQUEY, BENOIST, BONNETON, COME BACK, D'ARMAILLE, DEFLANDRE, DURAND-BAISSAS, ECOLE DANHIER, EUROSITES, FALOURD, FERRY, FOUQUET, GOLD ET BIJOUX, IBRAHIM, LACROIX, LA MAFFIOSA DI TERMOLI, LAUSER, LENGLET, LEROY, ROBERT, RUAULT DU PLESSIS, SFR, disponibles 31 m ²
ILE-DE-FRANCE					
18 950 000,00		3 437,33	1 174 900,00	20 124 900,00	PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES
4 400 000,00	5 500 000,00	1 673,64	272 800,00	4 672 800,00	disponible
2 190 000,00	2 330 000,00	1 021,46	135 780,00	2 325 780,00	ATELIER ALAIN ELLOUZ, BERTRANDT, DSPACE, IDEAL INDUSTRIES, SPANDEX
10 750 000,00	10 280 000,00	2 066,51	666 500,00	11 416 500,00	ATOS ORIGIN INFOGERANCE
14 920 000,00	14 540 000,00	4 640,75	925 040,00	15 845 040,00	AXPRIM, EG LABO, FORMAT EURL, MARQUETIS SAS, ODLO FRANCE, OPNET TECHNOLOGIES
12 070 000,00	12 070 000,00	4 257,50	748 340,00	12 818 340,00	SAFRAN
4 940 000,00	4 780 000,00	4 969,82	306 280,00	5 246 280,00	HOPITAL AMERICAIN DE PARIS
4 510 000,00	5 000 000,00	1 438,60	279 620,00	4 789 620,00	KEYSER ET MACKAY, MEDISON, OCEAN, WORLD COURIER FRANCE
14 810 000,00	14 730 000,00	6 315,57	918 220,00	15 728 220,00	BUREAU FRANCIS LEFEBVRE SOCIETE ACTENA AUTOMOBILES SA
0,00	1 730 000,00	0,00	0,00	0,00	vendu
8 000 000,00	8 000 000,00	4 350,19	496 000,00	8 496 000,00	GROHE
21 270 000,00	21 220 000,00	6 112,07	1 318 740,00	22 588 740,00	CHAULNES TEXTILES INDUSTRIES, RISO FRANCE, LEBARA FRANCE LIMITED, SODILAC, THALES, UNION TECHNOLOGIE INFORMATIQUE
2 230 000,00	2 200 000,00	2 257,09	138 260,00	2 368 260,00	ALLEVARD REINA AUTOSUSPENSIONS
3 440 000,00	3 450 000,00	4 586,67	213 280,00	3 653 280,00	YOPLAIT FRANCE
11 450 000,00	11 660 000,00	5 264,37	709 900,00	12 159 900,00	COMVERSE, TATA CONSULTANCY SERVICES
6 440 000,00	6 770 000,00	5 047,02	399 280,00	6 839 280,00	ORSYP SAS, disponibles 47 m ²
7 350 000,00	7 350 000,00	2 805,34	455 700,00	7 805 700,00	ITALTEL FRANCE, CMA-CGM, APSYS, ADDENDA SOFTWARE, INTERMEC TECHNOLOGIES, CRISTERS, HABITAT +, VAR, HEXALIANCE, COHERIS, SECOMETAL, INTELLIQUE, ATLINKS, KAEFER WANNER, ANOV EXPANSION, disponibles 698 m ²
0,00	2 682 500,00	0,00	0,00	0,00	vendu

Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2012

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m ²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
ILE-DE-FRANCE SUITE						
Issy-les-Moulineaux (92) - 1, rue J. H. Lartigues	16/09/08	Bureau	4 187	22 500 000,00	0,00	22 500 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 2/4, rue Victor Noir	24/09/08	Bureau	1 213	10 650 000,00	0,00	10 650 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 48, rue Jacques Dulud	16/09/08	Bureau	1 164	8 500 000,00	0,00	8 500 000,00
Puteaux (92) - 20 bis, Jardin Boieldieux	22/07/09	Bureau	2 498	12 687 500,00	0,00	12 687 500,00
Saint-Denis (93) - 221, avenue du Président Wilson	16/04/91	Bureau	3 601	8 156 022,42	99 017,43	8 255 039,85
Montreuil (93) - 40, rue Armand Carrel	05/05/09	Bureau	2 869	10 200 000,00	0,00	10 200 000,00
Ivry (94) - 27, boulevard de H. Marqués	01/01/99	Bureau	3 742	3 811 225,43	1 266 559,95	5 077 785,38
Fontenay-sous-Bois (94) - 44, rue R. Salengro	01/01/99	Bureau	553	602 248,68	96 399,47	698 648,15
Fontenay-sous-Bois (94) - 9/11, avenue Val de Fontenay	01/01/99	Bureau	602	744 359,42	102 805,99	847 165,41
Villiers-sur-Marne (94) - Avenue des Frères Lumière	15/10/88	Bureau	0	0,00	0,00	0,00
Roissy-en-France (95) - Le Parc des Reflets	31/12/91	Bureau	1 530	2 591 633,29	228 586,02	2 820 219,31
Saint-Denis (93) - 2-4 allée de Seine	6/12/11	Bureau	6 997	25 200 000,00	0,00	25 200 000,00
Boulogne Billancourt (92) - 7 place René Clair	29/12/11	Bureau	4 735	27 300 000,00	0,00	27 300 000,00
PROVINCE						
Lyon (69003) - 20, rue de la Villette	27/09/06	Bureau	3 679	12 720 201,60	2 294,40	12 722 496,00
Lyon (69007) - Les Berges du Rhône	28/06/90	Bureau	602	834 164,26	119 429,24	953 593,50
Toulouse (31) - 52, rue Babinet	01/01/99	Bureau	1 578	747 000,18	263 114,93	1 010 115,11
Toulouse (31) - 54, rue de l'Embouchure	22/12/99	Bureau	2 129	2 393 449,57	0,00	2 393 449,57
Bordeaux (33) - Les Bureaux du Lac	10/05/89	Bureau	720	781 301,21	50 588,20	831 889,41
Lille (59) - 199/201, rue Colbert	01/01/99	Bureau		0,00	0,01	0,00
Lille (59) - 323 avenue du Président Hoover	17/03/11	Bureau	6 687	16 605 000,00	0,00	16 605 000,00
Total en euros			129 293	449 115 276,81	9 598 214,56	458 713 491,37

Expertise valeur de réalisation HD 2012	Expertise valeur de réalisation HD 2011	Valeur au m ² en 2012	Frais d'acquisition 2012	Valeur de reconstitution 2012	Locataires
ILE-DE-FRANCE SUITE					
18 150 000,00	19 340 000,00	4 334,85	1 125 300,00	19 275 300,00	ERDF SA IM SOLUTION
9 570 000,00	9 600 000,00	7 889,53	593 340,00	10 163 340,00	SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER
8 110 000,00	8 530 000,00	6 967,35	502 820,00	8 612 820,00	GRAS SAVOYE
15 920 000,00	15 710 000,00	6 374,37	987 040,00	16 907 040,00	IFPASS
5 920 000,00	6 600 000,00	1 643,99	367 040,00	6 287 040,00	APPLICATION DES GAZ, BORMIOLI ROCCO FRANCE, CEPHEUS, CONCEPT & TECHNOLOGY SERVICE, OSICA, JCF INVEST, MYSTREAM SARL, YGL CONSULTING, URBANIA LA COURNEUVE, ARTELIA BATIMENT ET INDUSTRIE, disponibles 1 072 m ²
10 930 000,00	9 740 000,00	3 809,69	677 660,00	11 607 660,00	UBISOFT ENTERTAINMENT
9 620 000,00	9 710 000,00	2 570,82	596 440,00	10 216 440,00	COGNAC-JAY IMAGE
1 040 000,00	1 300 000,00	1 880,65	64 480,00	1 104 480,00	RATP
1 220 000,00	1 240 000,00	2 026,58	75 640,00	1 295 640,00	CREFOPS
0,00	3 300 000,00	0,00	0,00	0,00	vendu
1 920 000,00	1 900 000,00	1 254,90	119 040,00	2 039 040,00	EXPEDITORS INTERNATIONAL FRANC
27 060 000,00	26 900 000,00	3 867,37	1 677 720,00	28 737 720,00	BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS, ORTEL MOBILE, PANORANET, SOFREGAZ, disponibles 69 m ²
27 600 000,00	27 600 000,00	5 828,93	1 711 200,00	29 311 200,00	COLAS
PROVINCE					
13 485 000,00	13 200 000,00	3 665,80	836 070,00	14 321 070,00	ATEAC, BIRD & BIRD AARPI, BNP PARIBAS, CALIFIMMO, ENEL GREEN POWER, INEXIA, KEOLIS, BNP PARIBAS IMEX, PHONE MARKETING RHONE ALPES, SNCF, TELEASSURANCES, VISION FUTURE
1 020 000,00	1 500 000,00	1 694,35	63 240,00	1 083 240,00	disponible
1 150 000,00	1 150 000,00	728,77	71 300,00	1 221 300,00	NOVADYS, disponibles 954 m ²
3 320 000,00	3 700 000,00	1 559,42	205 840,00	3 525 840,00	CLEVACANCES FRANCE, FRANFINANCE LOCATION, disponibles 1 809 m ²
750 000,00	750 000,00	1 041,67	46 500,00	796 500,00	IPSEC, JAMES DEVELOPMENT HOLDING, MECASEM MESURES, LA FONDATION APPRENTIS D'AUTEUIL, TR SERVICES, YELLOZCOMPONENTS
0,00	320 000,00	0,00	0,00	0,00	vendu
17 260 000,00	17 190 000,00	2 581,13	1 070 120,00	18 330 120,00	ACTUEL PROTECTION PRIVEE, CNAPS, CRECHES 1 2 3 SOLEIL, AGENCE ROUSSEAU & CARPENTIER, CREDIT LYONNAIS, BNP PARIBAS LEASE GROUP, DRFIP NORD, NACARAT, EXPERIAN FRANCE, GROUPAMA TRANSPORT LILLE, NFID, MADRAS -LE BISTRONOME, disponibles 936 m ²
569 299 100,00	530 684 500,00		35 296 544,20	604 595 644,20	

LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2012

Evolution du résultat comptable par part
sur 5 ans en euros



Report à nouveau	Montant global (€)	Montant unitaire* (€)
Résultat 2012	27 055 008,50	23,63*
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	3 198 216,89	2,79*
Total distribuable	30 253 225,39	26,42*
Total distribué	25 416 130,65	22,20*
Montant mis en report à nouveau	4 837 094,74	4,00**
Distribution de plus value en 2012		3,00
Total distribué en 2012		25,20

*Rapporté aux parts en jouissance soit 1 144 870,75 parts.

**Rapporté aux parts existantes au 31 décembre 2012, soit 1 209 115 parts.

LE RÉSULTAT COMPTABLE

En fonction des éléments mentionnés ci-dessus, le résultat de Fructipierre ressort au titre de 2012 à 27 055 008,50 euros, soit pour une part à 23,63 euros rapporté au nombre de parts en jouissance contre 22,05 euros, soit une progression de 7,17 %.

Les produits de l'activité immobilière sont en progression compte tenu d'un taux d'occupation satisfaisant et de l'effet des investissements réalisés en 2011 et 2012. Ils passent ainsi de 44 717 054,38 € en 2011 à 48 134 903,84 €, notamment en raison de la progression de 16 % des loyers facturés.

Au global, les produits progressent de 5,5 % passant de 50 879 436,11 € en 2011 à 53 690 861,54 € en 2012.

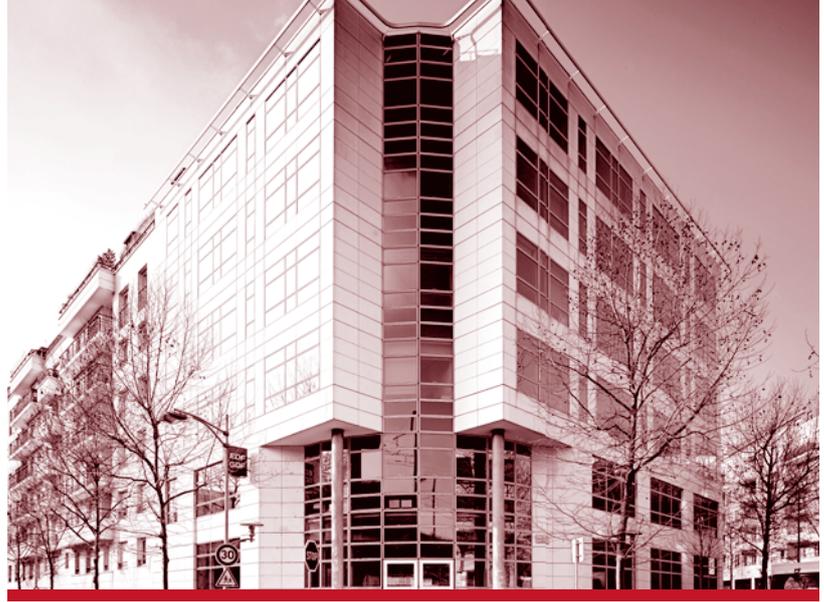
Les charges sont bien maîtrisées. Elles passent de 27 459 292,54 € en 2011 à 26 635 853,04 € en 2012.

Si les charges immobilières progressent compte tenu de la fois de l'accroissement de la taille du patrimoine et d'un volume accru de travaux, les charges d'exploitation de la société sont bien maîtrisées et ce en dépit d'un coût du risque majoré (accroissement des provisions pour créances douteuses et pour risque) et de l'accroissement de la provision pour grosses réparations.

LA DISTRIBUTION

Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé de répartir entre les associés la somme de 25 416 130,65 euros soit 22,20 € par part. Il convient d'y ajouter la distribution de plus values d'un montant de 3,00 € par part réalisée en juillet 2012. Compte tenu de cette dernière distribution, le montant total versé aux associés plein propriétaires au titre de 2012 ressort à 25,20 € par part.





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

Le report à nouveau à l'issue de la distribution proposée s'établit à 4,00 € par part, soit 1,92 mois de distribution.

La politique de distribution retenue vise à assurer la régularité du revenu versé et à faire revenir aux associés le fruit de leur placement tout en prévoyant, sur le long terme, l'entretien du patrimoine. A cet égard, les réserves constituées par votre Société au cours des années, soit le report à nouveau (4 837 094,74 € au 31/12/2012), la provision pour grosses réparations (5 312 599,23 € au 31/12/2012), le poste plus-values (46 968 649,54 € au 31/12/2012) représentent au total 57 118 343,50 € et 47,23 € par part, soit 1,87 année de distribution sur la base du prévisionnel de revenu 2013 distribuable. Ces réserves constituent un atout décisif de votre SCPI dans une conjoncture difficile.

EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Conformément aux obligations réglementaires, NAMI-AEW Europe a déterminé, à la clôture de l'exercice 2012, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de votre Société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par un expert indépendant.

La valeur de réalisation progresse de 2,43 % et la valeur de reconstitution de 2,16 % par rapport aux valeurs de 2011, compte tenu des valeurs retenues par l'expert.

Un état annexé au rapport de gestion retrace dans le détail les conditions de calcul de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de Fructipierre.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2012 à :

Evolution de la distribution et du montant mis en report à nouveau en euros par part



- (1) Compte tenu du complément doté lors de la fusion par prélèvement sur la prime de fusion (soit 1 085 920,89 euros) et 1,09 euros par part.
 (2) Y compris une distribution de plus value de 2 € par part.
 (3) Y compris une distribution de plus value de 3 € par part.
 (4) Revenu prévisionnel 2013.

	2012		Rappel 2011	Ecart en %
	Montant global en €	Pour une part en €	Pour une part en €*	
Valeur comptable	445 906 841,75	368,78	363,54	+1,44
Valeur de réalisation	562 725 562,80	465,40	454,36	+2,43
Valeur de reconstitution	639 584 643,44	528,96	517,77	+2,16

*Compte tenu des parts existantes au 31/12/2011, soit 1 098 615 parts.

Ces valeurs font l'objet d'une résolution spécifique soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale.

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI ET MARCHÉ DES PARTS

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2012

Date de création de Fructipierre	30 mars 1987
Fusion-absorption des SCPI Fructipierre 1, 2 et 3	1 ^{er} janvier 1999
Fusion-absorption de la SCPI Parnasse Immo	1 ^{er} janvier 2010
Capital social	259 959 725 euros
Nombre de parts	1 209 115 parts de 215 euros de nominal
Répartition du capital (en pourcentage du nombre de parts)	57,92 % personnes physiques 42,08 % personnes morales
Patrimoine moyen détenu par les personnes physiques	28 453 euros sur la base du dernier prix d'exécution
Nombre d'associés en fin d'exercice	11 265
Taux de parts en attente de cession (% du capital)	0,02 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	16 173 contre 37 744 en 2011

Evolution du capital en euros

Année	Montant capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération de la société de gestion HT	Prix de souscription ou d'acquisition frais inclus au 31/12
2008	190 192 225,00	-	884 615	8 681	-	381,50
2009	213 842 225,00	-	994 615	8 642	-	425,10
2010	213 842 225,00	22 213 736	1 041 678	10 353	-	472,00
2011	236 202 225,00	30 216 440	1 098 615	10 801	3 816 101,12	478,00
2012	259 959 725,00	22 254 220	1 209 115	11 265	2 807 853,88	486,14

MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts de la SCPI Fructipierre 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 votre société. La confrontation intervient le dernier jour ouvré du mois.

Pour permettre aux associés et aux acquéreurs de déterminer un prix d'acquisition ou de vente en toute indépendance, la société de gestion met à leur 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.

L'acquéreur acquitte le droit d'enregistrement de 5 % et les frais de transfert de 4 %, soit un total de 9 % pour les parts de la SCPI Fructipierre. Une fraction de cette commission de placement est reversée au distributeur.

Ainsi, en 2012, 16 173 parts ont été échangées, représentant un volume de capitaux de 7 762 516,02 euros.

La centralisation des ordres d'achat et de vente assure des modalités simples de passage des ordres, un prix de marché déterminé par simple rapprochement de l'offre et de la demande, une information exhaustive.

Evolution des conditions de cession

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cession en suspens ⁽²⁾ (en nombre de parts)	Rémunération de la gérance sur les cessions HT ⁽¹⁾ hors mutations à titre gratuit
2008	19 735	2,23	7 989 ⁽²⁾	51 402,36
2009	27 637	2,77	315 ⁽²⁾	99 562,40
2010	28 806	2,89	765 ⁽²⁾	56 752,53
2011	37 744	3,43	351 ⁽²⁾	119 936,14
2012	16 173	1,33	204 ⁽²⁾	46 115,40

(1) Hors montants rétrocédés aux établissements placeurs.

(2) A un prix supérieur au dernier prix d'exécution.

Evolution du prix de la part en euros

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier, frais inclus	389,06	381,50	425,10	472,00	478,00	486,14
Dividende versé au titre de l'année	24,50	25,50	25,50	25,00	25,20	25,00 ⁽³⁾
Rendement de la part en pourcentage ⁽¹⁾	6,29	6,68	5,99	5,29	5,27	5,14 ⁽³⁾
Report à nouveau cumulé par part ⁽²⁾	5,15	6,14	4,03	2,91	4,00	-

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.

(2) Après distribution.

(3) Revenu prévisionnel 2013 et rendement prévisionnel 2013 sur la base du prix de souscription au 1^{er} janvier 2013.

Prix pratiqués sur le marché des parts en 2012 (y compris gré à gré)

Période	Prix moyen net cédant en €	Prix acquéreur moyen en €
Rappel année 2011	436,97	476,29
1 ^{er} trimestre	440,43	478,38
2 ^{ème} trimestre	441,78	478,76
3 ^{ème} trimestre	440,38	475,18
4 ^{ème} trimestre	444,10	484,07
Prix moyen 2012	442,23	479,97
Rappel prix d'exécution au 31.12.2012	446,00	486,14

Prix d'exécution et nombre de parts échangées sur le marché des parts

janv. fév. mars avril mai juin juil. août sept. oct. nov. déc.



■ Nombre de parts échangées

■ Prix d'exécution hors frais

Valeur des parts et prix moyen de transaction exprimés en prix acquéreurs, en euros

2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012



■ Prix moyen annuel d'acquisition

■ Prix d'exécution frais compris au 31/12

Rendement annuel en pourcentage

2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012



■ Par rapport au prix moyen d'acquisition

■ Par rapport au dernier prix d'exécution

Performances 2012 source NAMI-AEW Europe

Taux de rentabilité interne (TRI) ⁽¹⁾	sur 5 ans :	7,30 %
	sur 10 ans :	8,55 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) ⁽²⁾	sur 2012 :	5,27 %
dont quote-part de plus-values dans la distribution 2012		11,90 %
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2012		-
Variation du prix moyen de la part ⁽³⁾	Sur 2012 :	0,95 %

(1) Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie, le dernier prix cédant au terme de la période.

(2) Le taux DVM correspond à la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La société de gestion a enregistré les candidatures de Monsieur Pierre Brondino, de Monsieur Guy Fauchon, de Madame Laurence Masson et de la SCI GAIA à un poste de membre du Conseil de Surveillance.

Deux postes sont à pourvoir pour un total de quatre candidats. Seront élus ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou représentés à l'assemblée.

MISSION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de la gouvernance d'entreprise, le conseil de Surveillance de votre SCPI a notamment pour vocation, d'exercer le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Il se réunit deux fois par an. Il examine à l'occasion de ses réunions, principalement les points particuliers ci-après :

- les investissements et les arbitrages,
- la situation locative,

- les comptes trimestriels et annuels ainsi que les distributions d'acomptes et l'affectation des résultats,
- les expertises immobilières et les valeurs de part qui en découlent, en fin d'année,
- la collecte de capitaux, le fonctionnement du marché des parts.

Le Conseil de Surveillance peut aussi, sur simple demande, obtenir toutes autres informations complémentaires.

COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRE ET SUPPLEANT

Les mandats de Commissaire aux Comptes titulaire et suppléant arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Il est en conséquence proposé de nommer en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire KPMG Audit, repré-

senté par Pascal Lagand, et en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant KPMG Audit FS II, représenté par Malcom McLarty, pour une durée de six exercices prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2019 afin d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

LA CONVENTION D'ASSISTANCE ET DE CONSEIL ENTRE NAMI-AEW EUROPE ET AEW EUROPE

NAMI-AEW Europe a confié à AEW Europe dans le cadre d'une convention d'assistance et de conseil un certain nombre de missions.

Ces missions portent, pour l'essentiel, sur :

- Une assistance lors des acquisitions et des cessions immobilières, étant précisé que la décision d'investir ou d'arbitrer relève uniquement de la société de gestion ;
- Conseil en gestion de portefeuille ;
- Assistance dans la gestion des actifs immobiliers ;
- Assistance dans la gestion administrative, financière et juridique des SCPI et des OPCI.

Bien entendu, les coûts afférents à cette convention sont supportés par la société de gestion et tous les frais qui pourraient être supportés directement par la SCPI feraient l'objet d'une résolution spécifique.

NAMI-AEW Europe a recours aux services d'AEW Europe, son actionnaire, pour bénéficier de ses compétences et de son savoir faire liés à la gestion d'un patrimoine immobilier particulièrement significatif pour le compte de grands institutionnels de la place en France et en Europe.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE DE NAMI-AEW EUROPE, SOCIÉTÉ DE GESTION DE SCPI

La gestion de votre SCPI est assurée par NAMI-AEW Europe, agréée en tant que société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers le 9 février 2010 sous le n°GP-10000007.

A ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, NAMI-AEW Europe a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Ce dispositif est déployé par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce dernier est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par NAMI-AEW Europe.

Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de NAMI-AEW Europe afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le dispositif de contrôle NAMI-AEW Europe est mis en œuvre conformément aux principes suivants :

- la couverture de l'ensemble des activités et des risques,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne,
- des normes et procédures formalisées,
- des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques.

Le système de contrôle s'organise en trois niveaux

• **Les contrôles de premier niveau** sont réalisés par les opérationnels préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne.

• **Les contrôles permanents de second niveau** sont réalisés par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures, ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau.

• **Les contrôles périodiques de troisième niveau** par des audits externes menés par NGAM (Natixis Global Asset Management). La nature des audits est précisée en début d'année, ils sont réalisés par un cabinet d'audit externe.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de NAMI-AEW Europe et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de AEW Europe mais également de NGAM.

Le RCCI présente à la Direction Générale de NAMI-AEW Europe, à la Direction Compliance et Risques de AEW Europe et de NGAM et au Conseil d'Administration de NAMI-AEW Europe le résultat de ses travaux, port tant sur le dispositif de contrôle permanent, la mise en œuvre des principales recommandations formulées par des missions internes ou externes et, plus largement, les anomalies identifiées.

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.



323 avenue du Président Hoover • Lille (59)

LES PRINCIPAUX 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 exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI.

LA MISE À JOUR DES STATUTS

Compte tenu du régime de TVA applicable aux différentes natures de commissions perçues la Société de Gestion, nous sommes amenés à vous soumettre la modification de la rédaction de l'article 21 des statuts pour adapter la rédaction de cet article et exprimer les commissions

afférentes à la collecte et aux cessions de parts sans faire référence à la TVA, ces commissions n'entrant pas dans son champ. Les taux TTC appliqués demeurent bien entendu inchangés.

LES PERSPECTIVES

Les perspectives de l'exploitation pour 2013 seront marquées, dans une conjoncture économique générale toujours incertaine, par :

- l'emploi des capitaux disponibles,
- la location des surfaces vacantes et la réalisation des travaux nécessaires,

- la mise en œuvre de la directive AIFM qui va induire des changements significatifs dans la gestion des SCPI. Bien entendu, votre Société de Gestion participe aux travaux de place pour faire prévaloir l'intérêt des associés,
- enfin, l'adaptation du patrimoine sera poursuivie pour tenir compte des évolutions du marché locatif et des normes.

TABLEAUX ANNEXES AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résultats financiers par part en euros HT

	2008	% du total des revenus	2009	% du total des revenus	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	28,99	90,96	33,31	92,48	33,17	96,37	29,93	74,39	32,25	86,73
Produits financiers avant P.L.	2,88	9,04	0,46	1,28	0,04	0,12	0,25	0,63	0,02	0,06
Produits divers	0,00	0,00	2,25	6,24	1,21	3,51	10,05	24,98	4,91	13,21
Total	31,87	100,00	36,02	100,00	34,42	100,00	40,23	100,00	37,18	100,00
Charges										
Commissions de gestion	2,57	8,06	2,95	8,19	2,95	8,56	2,65	6,59	2,87	7,73
Autres frais de gestion	1,43	4,49	4,38	12,16	4,37	12,70	12,30	30,57	7,48	20,10
Entretien du patrimoine	0,75	2,35	1,38	3,83	1,37	3,98	2,10	5,21	2,28	6,13
Charges locatives non récupérables	0,70	2,20	0,72	2,00	1,25	3,64	1,09	2,71	1,02	2,75
Sous-total charges externes	5,45	17,10	9,43	26,18	9,94	28,88	18,14	45,08	13,65	36,71
Amortissements nets										
Patrimoine	0,11	0,35	0,07	0,19	0,07	0,19	0,03	0,08	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes										
Pour travaux	1,56	4,89	1,22	3,39	0,74	2,15	0,02	0,04	-0,23	-0,61
Autres	0,13	0,41	0,22	0,61	0,10	0,30	0,00	0,00	0,13	0,34
Sous-total charges internes	1,80	5,65	1,51	4,19	0,91	2,64	0,05	0,12	-0,10	-0,27
Total	7,25	22,75	10,94	30,37	10,85	31,52	18,19	45,20	13,55	36,44
Résultat courant	24,62	77,25	25,08	69,63	23,57	68,48	22,04	54,80	23,63	63,56
Variation du report à nouveau	0,12	0,38	-0,42	-1,17	-1,93	-5,60	-0,96	-2,38	1,43	3,85
Revenus distribués* avant prélèvement libératoire	24,50	76,87	25,50	70,79	25,50	74,08	23,00	57,17	22,20	59,71
Revenus distribués* après prélèvement libératoire	23,65	74,21	25,38	70,46	25,38	73,74	22,99	57,14	22,19	59,68

* Hors distribution de plus-values (2 € par part en 2011 et 3 € par part en 2012).

Emploi des fonds au 31 décembre 2012 en euros

Nature des éléments	Total au 31.12.2011*	Depuis le début de l'année 2012	Total au 31.12.2012*
Fonds collectés	328 608 267,59	49 476 824,00	378 085 091,59
+ Cessions d'immeubles	166 187 764,61	14 823 000,00	181 010 764,61
+ Divers (préciser)			
Reprise solde Parnasse Immo au 31/12/2009	1 371 349,53	0,00	1 371 349,53
- Commission de souscription	(22 776 319,93)	(2 807 853,88)	(25 584 173,81)
- Achat d'immeubles	(449 190 672,94)	(33 275 000,00)	(482 465 672,94)
- Frais d'acquisition (non récupérables)	(25 055 282,36)	(1 965 645,54)	(27 020 927,90)
- Frais de fusion (non récupérables)	(758 682,19)	0,00	(758 682,19)
- Honoraires d'arbitrages et d'impôts sur plus-values	(20 863 420,79)	(1 074 606,98)	(21 938 027,77)
- Distribution de plus-values	(2 059 038,00)	(4 477 042,50)	(6 536 080,50)
- Honoraires d'investissements	(1 210 250,00)	0,00	(1 210 250,00)
- Frais sur emprunts	(420 000,00)		(420 000,00)
- Frais sur augmentation de capital		(42 540,52)	(42 540,52)
- Divers			
Travaux immobilisés	(21 455 090,15)	(68 752,89)	(21 523 843,04)
Droits d'occupation	(30 489,80)	0,00	(30 489,80)
Agencements, aménagements	(764 500,06)	0,00	(764 500,06)
Immobilisations financières	(5 104,81)	0,00	(5 104,81)
Sommes restant à investir avant amortissements**	(48 421 469,30)	20 588 381,69	(27 833 087,61)
Amortissements des immobilisations	960 029,16	3 673,84	963 703,00
Amortissements des frais d'acquisition*	8 544 691,95	0,00	8 544 691,95
Amortissements des honoraires d'arbitrage*	153 574,86	0,00	153 574,86
Commissions de souscription sur augmentation de capital en cours	(259 820,76)	259 820,76	0,00
Emprunt	50 000 000,00	0,00	50 000 000,00
Total restant à investir après amortissements	10 977 005,91	20 851 876,29	31 828 882,20

*Depuis l'origine de la société.

**Afin de couvrir cette insuffisance, il a été fait appel à un emprunt de 50 millions d'euros et aux amortissements pratiqués. Après l'utilisation de ces sommes, le montant des sommes restant à investir est indiqué dans la dernière ligne du tableau ci-dessus.

Valeurs comptable, de réalisation, de reconstitution au 31 décembre 2012

	31.12.2012 global en €	31.12.2012 par part en €	31.12.2011 par part en €	Ecart 2012/2011 en %
Capitaux propres comptables	445 906 841,75	368,78	363,54	1,44
Non valeurs	0,00			
Provisions pour grosses réparations	5 312 599,23			
Valeur comptable des immeubles	457 792 978,18			
Valeur de réalisation des immeubles	569 299 100,00			
Ecart de réévaluation	111 506 121,82			
Valeur de réalisation	562 725 562,80	465,40	454,36	2,43
Frais d'acquisition des immeubles	35 296 544,20			
Frais de collecte	41 562 536,44			
Valeur de reconstitution brute	639 584 643,44	528,96	517,77	2,16
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
Valeur de reconstitution nette	639 584 643,44	528,96	517,77	2,16

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214-70 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de Fructipierre, clos le 31 décembre 2012.

Au cours de nos différentes réunions, la société de gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de votre société.

Notre contrôle a porté plus particulièrement sur les points ci-après :

COLLECTE DE CAPITAUX

Nous vous rappelons que la SCPI Fructipierre a lancé une nouvelle augmentation de capital de 40 630 000 € du 28 novembre 2011 prévue pour se dérouler jusqu'au 14 novembre 2012, sauf clôture anticipée, par l'émission de 85 000 parts de 215 euros de nominal émises au prix de 478 euros, soit avec une prime d'émission de 263 euros.

Compte tenu du succès de l'opération, la société de Gestion a décidé de relever le plafond de l'augmentation de capital à 52 819 000 € prime d'émission incluse par l'émission de 110 500 parts sociales de 215 euros de nominal émises au prix de 478 € ; les autres conditions de l'augmentation de capital demeurant inchangées.

Au 8 novembre 2012, 110 500 parts sociales ont été souscrites pour un montant total de capitaux libérés, prime d'émission incluse, de 52 819 000 euros. En conséquence, l'augmentation de capital a été close à cette date.

Le montant des commissions de souscription au titre de cette opération s'élève au titre de l'exercice 2012 à 2 807 853,88 € HT. Il représente 7,77 % TTC du montant collecté prime incluse.

A l'issue de cette opération, le montant du capital social de Fructipierre a été arrêté à 259 959 725 euros, divisé en 1 209 115 parts sociales de 215 euros de nominal.

Cette collecte marque l'attrait de notre SCPI auprès des épargnants. Elle témoigne également de la stratégie continue de modernisation du patrimoine.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Acquisitions

Dans le cadre de l'emploi du produit des arbitrages et des capitaux collectés, votre société a procédé en 2012 à l'acquisition d'un immeuble de bureaux en région parisienne et de deux surfaces de commerces à Paris pour une somme globale de 35 340 800 €.

Bureaux

47/49 rue des Fauvelles à Courbevoie (92)

Prix d'achat frais et droits inclus : 17 601 300 €.

Rendement 7,2 %.

Surfaces de Commerce

104 boulevard Saint Germain à Paris (6^{ème})

Prix d'achat frais et droits inclus : 15 294 800 €.

Rendement 5,0 %.

4 boulevard Saint Michel à Paris (6^{ème})

Prix d'achat frais et droits inclus : 2 444 700 €.

Rendement 4,6 %.

Les caractéristiques détaillées de ces investissements nous ont été présentées par la Société de Gestion à l'occasion des réunions du Conseil. Les deux dernières acquisitions marquent le souhait de renforcer la diversification en commerce.

Votre Conseil approuve, en tant que de besoin, ces opérations répondant aux critères de la politique d'investissement de la société Fructipierre et à la volonté de renforcer la part des commerces pour accroître la diversification du patrimoine.

Honoraires sur actifs financés à crédit

Nous vous rappelons que les acquisitions d'actifs immobiliers réalisées par la Société de Gestion au cours des exercices passés, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 26 juin 2009, ont donné lieu à la perception par la Société de Gestion d'une commission d'investissement de 2,5 % HT de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit, comme indiqué page suivante.

Fructipierre n'a pas eu recours en 2012 au crédit pour financer les dernières acquisitions.

Il est par ailleurs proposé de renouveler l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale à la société de gestion de :

(i) souscrire des emprunts (ainsi que toute garantie et sûretés nécessaires) dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de la SCPI Fructipierre et pour une durée de 4 années ;

(ii) facturer à la SCPI une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit, dans l'hypothèse où l'emprunt souscrit serait utilisé afin d'acquérir des immeubles (et non de rembourser l'emprunt existant).

Nous approuvons cette décision qui s'inscrit dans le droit fil de l'autorisation donnée en 2009 et qui a permis à notre Société à une époque de faible niveau des taux financiers de saisir des opportunités sur le marché de l'investissement.

Immeubles	Date d'acquisition	Prix d'acquisition frais compris en €	Quote-part du prix d'acquisition financée à crédit en €	Rémunération de la société de gestion HT en €
*Le Realty's - 18 rue Louis Pouey - La Défense 8 Puteaux 92 800	23 juillet 2009	13 517 915,63	13 517 915,63	337 947,89
103 boulevard Hausmann - 75008 Paris	14 décembre 2009	20 462 423,61	20 462 423,61	511 560,59
64 rue de la Boétie - 75008 Paris	30 décembre 2009	2 126 700	2 126 700	53 167,50
Rue Fanfan la Tulipe - Boulogne-Billancourt (92)	29 décembre 2011	27 300 000	12 302 960,76	307 574,02
Total			48 410 000	1 210 250*

*Depuis la mise en place du financement bancaire.

Arbitrages

Votre Société de Gestion nous a également tenus régulièrement informés des cessions d'actifs engagées et réalisées. En 2012, conformément aux autorisations obtenues en assemblée générale, 15 actifs ou parties d'actifs ont été cédés pour un montant global de 14 823 000 €, globalement à des prix supérieurs aux valeurs d'expertises arrêtées au 31 décembre 2011. Le détail de ces ventes, repris dans le rapport de la société de gestion, nous a été présenté en Conseil.

A cet égard, le 21 décembre 2012, Fructipierre a signé une promesse de vente pour l'actif situé à Suresnes (92), 1 rue Salomon de Rothschild. Cette opération est de nature à générer d'ici fin 2014 et sous réserve de la levée de différentes conditions suspensives, une plus value significative pour votre société.

La poursuite de la stratégie d'arbitrages, privilégiant des cessions à des acquéreurs utilisateurs, vise à saisir des opportunités et adapter le patrimoine. Elle passe également par des opérations de valorisation de réserve foncière, complexes et nécessitant une forte mobilisation de votre Société de Gestion, mais sources de plus-values. A cet égard, les comptes de notre SCPI font ressortir un montant de plus-values représentant environ deux années de distribution. Ajoutées au report à nouveau, ces plus-values constituent des réserves particulièrement significatives pour notre société.

Compte tenu de ce qui précède, nous approuvons le versement à la société de gestion d'un honoraire d'arbitrage représentant 2,5 % du montant de ces cessions soit 370 575,00 € HT.

La plus-value taxable dégagée à l'occasion de ces opérations a conduit la société à acquitter pour le compte des associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu et présents durant tout l'exercice 2012, un montant de 0,3091 € par part. Une distribution de plus-value est soumise au vote des associés pour apurer cette dette fiscale.

Par ailleurs, une distribution de plus-values d'un montant de 3 € par part est proposée par la Société de Gestion. Nous approuvons celle-ci qui vise à faire bénéficier les associés du fruit de leur placement.

Dans le cadre de la stratégie d'allocation d'actifs retenue, nous approuvons la poursuite du programme des cessions telle qu'elle est prévue par le biais de la onzième résolution.

GESTION DES IMMEUBLES

Votre Conseil de Surveillance s'est attaché à surveiller, avec la collaboration étroite de la société de gestion, l'évolution du patrimoine immobilier de votre société.

Les décisions significatives prises dans ce domaine ainsi que les modifications apportées à la situation locative des immeubles, ont été régulièrement portées à notre connaissance.

Nous avons pu ainsi constater que le taux d'occupation du patrimoine en fin d'exercice ressortait au 31 décembre 2012 à 94,58 %. Ce taux demeure satisfaisant. Votre Conseil de Surveillance sera toutefois attentif à son évolution dans le cadre d'une conjoncture économique générale dégradée.

Par ailleurs, nous avons bien noté que toutes les clauses d'indexation des loyers ont été appliquées et que l'encaissement des loyers s'est effectué pour l'essentiel dans des délais normaux. Toutefois, des procédures en recouvrement ont dû être initiées. Les dotations aux provisions pour créances douteuses, représentent 0,62 % des loyers facturés en 2012 contre 0,24 % au 31 décembre 2011. Cette évolution est liée à des difficultés rencontrées par différents locataires dans une conjoncture économique plus difficile.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 2 458 991,89 € de travaux pour grosses réparations ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 152 530,25 euros.

Votre société a provisionné au titre des grosses réparations la somme de 2 200 000 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2012, et ceci en vue d'assurer sa capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

Au total, les provisions constituées représentent, au 31 décembre 2012, un montant de 5 312 599,23 euros.

COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux de Fructipierre qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont été examinés comme les années précédentes, par votre Conseil.

Le résultat de Fructipierre ressort à 27 055 008,50 euros, soit 23,63 euros par part contre 22,05 euros par part en 2011.

La proposition de distribution s'établit à 22,20 euros par part. Le Conseil approuve cette proposition. Le report à nouveau à l'issue de la distribution proposée s'établirait à

4,00 euros par part. Il nous a été rappelé le montant des distributions de plus-values réalisées en 2012, soit 3 € par part (hors distribution correspondant aux impôts sur plus-values payées en 2011).

Compte tenu de cette distribution, un montant total de 25,20 € a été versé aux associés au titre de 2012.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative a atteint 3 289 839,81 euros H.T, soit 9 % des produits locatifs HT encaissés conformément aux statuts.

MARCHE DES PARTS

Au total, sur l'année 2012, 7 762 516,02 € ont été échangées représentant 16 173 parts.

Le prix moyen annuel 2012 ressort à 442,23 euros hors frais et 479,97 euros frais inclus, contre 436,97 € hors frais et 476,29 € frais inclus en 2011. Au 31 décembre 2012, 204 parts étaient en attente de cession.

La collecte sur le marché primaire et l'évolution favorable des prix sur le marché secondaire témoignent de l'intérêt des épargnants pour Fructipierre.

EXPERTISE IMMOBILIERE

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 1^{er} mars 2013, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2012 par BNP REAL ESTATE VALUATION FRANCE, ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion, servant à compter de leur publication de valeurs de référence pour les intervenants sur le marché des parts.

La valeur de réalisation s'établit à 465,40 € par part (+2,43 %) et la valeur de reconstitution à 528,96 € par part (+2,16 %).

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre Société de Gestion a enregistré les candidatures à un poste de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Pierre BRONDINO, de Monsieur Guy Fauchon, de Madame Laurence MASSON et de la SCI GAIA.

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de Surveillance est de vingt-deux.

Nous vous précisons ainsi que deux postes sont à pourvoir pour quatre candidatures reçues. Seront élus ceux des candidats ayant obtenu, avec la majorité, le plus grand nombre de voix des associés présents ou représentés à l'assemblée.

COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRE ET SUPPLÉANT

Les mandats de Commissaire aux Comptes titulaire et suppléant arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Il vous est proposé de nommer en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire KPMG Audit, représenté par Pascal Lagand, et en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant KPMG Audit FS II, représenté par Malcom McLarty, pour une durée de six exercices prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2019 afin d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

MISE A JOUR DES STATUTS

Compte tenu du régime de TVA applicable aux différentes natures de commissions perçues par la Société de Gestion, cette dernière est amenée à proposer de modifier la rédaction de l'article 21 des statuts afin d'exprimer les commissions afférentes à la collecte et aux cessions de parts sans faire référence à la TVA, ces commissions n'entrant pas dans son champ. Les taux TTC demeurent inchangés.

DIRECTIVE AIFM

La société de gestion a fait des points réguliers sur la directive AIFM et nous a informés des modalités d'application et de ses conséquences prévisibles pour les SCPI. Elle nous a en particulier informés du projet de doter les SCPI d'un dépositaire, à l'image de ce qui existe dans le cas des produits basés sur les valeurs mobilières commercialisées auprès des épargnants. Cette directive prévoit également un renforcement des dispositifs de contrôle et de prévention des risques au niveau de la société de gestion.

Votre Conseil de Surveillance ne peut que prendre acte de ces différents projets. Il entend demeurer particulièrement attentif à la finalisation des textes ainsi évoqués, ainsi qu'au coût de l'application de ce nouveau cadre législatif et réglementaire pour la SCPI et ses associés.

La société de gestion nous a également indiqué que la mise en place de cette directive pourrait conduire à des réorganisations opérationnelles au sein de ses équipes et au niveau des structures de gestion tout en veillant à préserver la qualité du service rendu aux associés.

VISITE DU PATRIMOINE

Votre Conseil a visité le 14 septembre 2012 deux actifs de bureaux situés en région parisienne :

- 7 place René Clair à Boulogne Billancourt (92),
- 47/49 rue des Fauvelles à Courbevoie (92).

Les conditions de gestion de ces immeubles nous sont apparues comme tout à fait satisfaisantes.

D'une manière générale, les documents qui vous sont présentés n'appellent aucun commentaire particulier de notre part, quant à leur régularité. En conséquence, nous vous invitons à adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

*Pour le Conseil de Surveillance
Paul-Louis Netter, Président*

COMPTES DE L'EXERCICE

34 Etat du patrimoine

34 Analyse de la variation des capitaux propres

35 Compte de résultat

36 Annexe aux comptes

82 rue Beaubourg • Paris 3^{ème}



Etat du patrimoine en euros

	Exercice 2012		Exercice 2011	
	Valeurs bilantielles 31/12/12	Valeurs estimées 31/12/12	Valeurs bilantielles 31/12/11	Valeurs estimées 31/12/11
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	457 792 978,18	569 299 100,00	435 837 976,50	530 684 500,00
Agencements et installations			5 877,67	
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-5 312 599,23		-5 571 591,12	
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	452 480 378,95	569 299 100,00	430 272 263,05	530 684 500,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	20 667,79	20 667,79	21 074,32	21 074,32
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	5 104,81	5 104,81	5 104,81	5 104,81
Créances				
Locataires et comptes rattachés	7 269 770,03	7 269 770,03	5 780 289,79	5 780 289,79
Autres créances	16 067 646,52	16 067 646,52	15 768 944,11	15 768 944,11
Provisions pour dépréciation des créances	-718 690,72	-718 690,72	-629 726,94	-629 726,94
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 197 100,19	4 197 100,19	19 754 012,92	19 754 012,92
Provisions générales pour risques et charges	-341 000,00	-341 000,00	-288 820,00	-288 820,00
Dettes				
Dettes financières	-7 744 826,09	-7 744 826,09	-43 550 755,71	-43 550 755,71
Dettes d'exploitation	-13 750 255,52	-13 750 255,52	-15 785 430,89	-15 785 430,89
Dettes diverses	-12 236 465,73	-12 236 465,73	-10 376 604,63	-10 376 604,63
Total II	-7 230 948,72	-7 230 948,72	-29 301 912,22	-29 301 912,22
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	721 946,27	721 946,27	1 011 357,39	1 011 357,39
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-64 534,75	-64 534,75	-43 452,33	-43 452,33
Total III	657 411,52	657 411,52	967 905,06	967 905,06
Capitaux propres comptables	445 906 841,75		401 938 255,89	
Valeur estimée du patrimoine⁽¹⁾		562 725 562,80		502 350 492,84

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214-78 de la partie législative du code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971.

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2012 en euros

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - 1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	236 202 225,00		23 757 500,00	259 959 725,00
Capital en cours de souscription	1 503 280,00		-1 503 280,00	
Primes d'émission				
Primes d'émission	84 905 033,27		29 061 500,00	113 966 533,27
Primes d'émission en cours de souscription	1 838 896,00		-1 838 896,00	
Prélèvements sur primes d'émission	-33 514 427,81		-4 816 039,95	-38 330 467,76
Ecart de réévaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	49 299 725,58		-2 331 076,04	46 968 649,54
Prime de fusion	29 884 809,31			29 884 809,31
Prélèvement sur prime de fusion	-1 548 492,09			-1 548 492,09
Réserves sur capital amorti	30 168 989,74			30 168 989,74
Report à nouveau	4 207 295,24	-1 009 078,35		3 198 216,89
Résultat en instance d'affectation				
Résultat de la période				
Résultat de la période	23 420 143,57	-23 420 143,57	27 055 008,50	27 055 008,50
Acomptes sur distribution	-24 429 221,92	24 429 221,92	-25 416 130,65	-25 416 130,65
Total général	401 938 255,89	0,00	43 968 585,86	445 906 841,75

Compte de résultat en euros

Charges (hors taxes)	Exercice 2012		Exercice 2011	
	31/12/12	Totaux partiels	31/12/11	Totaux partiels
Charges immobilières		13 629 904,92		10 821 941,18
Charges ayant leur contrepartie en produits	8 451 942,34		6 079 835,71	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	152 530,25		245 610,53	
Grosses réparations	2 458 991,89		1 983 923,36	
Autres charges immobilières	2 566 440,44		2 512 571,58	
Charges d'exploitation de la société		9 067 941,38		11 892 238,61
Honoraires de gérance	3 289 839,81		2 815 403,06	
Frais d'actes et de contentieux	42 678,77		55 346,01	
Publicité, publications	147 038,25		93 271,35	
Impôts et taxes	143 354,83		112 888,03	
Autres charges d'exploitation	2 890 350,20		6 706 227,70	
Dotations aux amortissements				
Frais d'augmentation de capital				
Frais d'acquisition				
Droits d'occupation	406,53		406,53	
Aménagements et installations	3 267,31		33 347,52	
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	226 005,68		75 348,41	
Provisions pour grosses réparations	2 200 000,00		2 000 000,00	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges	125 000,00			
Charges financières	1 116 419,72	1 116 419,72	929 011,63	929 011,63
Charges exceptionnelles		2 821 587,02		3 816 101,12
Commissions de souscription	2 807 853,88		3 816 101,12	
Autres charges exceptionnelles	13 733,14			
Frais de fusion				
Total des charges	26 635 853,04	26 635 853,04	27 459 292,54	27 459 292,54
Solde créditeur = bénéfice	27 055 008,50	27 055 008,50	23 420 143,57	23 420 143,57
Total général	53 690 861,54	53 690 861,54	50 879 436,11	50 879 436,11

Compte de résultat en euros

Produits (hors taxes)	Exercice 2012		Exercice 2011	
	31/12/12	Totaux partiels	31/12/11	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		48 143 903,84		44 717 054,38
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	36 454 367,42		31 424 025,27	
Charges locatives facturées	4 950 063,97		3 182 306,39	
Charges contractuelles facturées	3 501 878,37		2 897 529,32	
Produits annexes	463 315,60		364 074,04	
Transfert de charges	2 774 278,48		6 849 119,36	
Autres produits d'exploitation		2 668 853,79		2 063 418,25
Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	137 041,90		77 467,59	
Provisions pour grosses réparations	2 458 991,89		1 985 950,66	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges	72 820,00			
Produits financiers		27 708,20		270 475,24
Produits financiers	27 708,20		270 475,24	
Produits exceptionnels		2 850 395,71		3 828 488,24
Transfert de charges exceptionnelles	2 850 394,40		3 827 973,87	
Produits exceptionnels divers	1,31		514,37	
Total des produits	53 690 861,54	53 690 861,54	50 879 436,11	50 879 436,11
Solde débiteur = perte				
Total général	53 690 861,54	53 690 861,54	50 879 436,11	50 879 436,11

ANNEXE AUX COMPTES

Les comptes de la société ont été établis dans le respect des dispositions de la loi n°93-1444 du 31 décembre 1993 et en application des règles du plan comptable des Sociétés Civiles de Placement Immobilier fixées par l'arrêté du 14 décembre 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995.

Les comptes ont été arrêtés en euros.

1 - FAITS SIGNIFICATIFS

Au cours de l'exercice 2012, Fructipierre a acquis 3 actifs pour un montant de 33.275 K€ et a cédé 8 actifs (5 en totalité et 3 partiellement) pour un montant de 14.823 K€.

L'augmentation de capital de 52 819 K€ lancée le 28 novembre 2011 a été clôturée le 14 novembre 2012. Elle comprend 23 757,5 K€ de capital et 29 061,5 K€ de prime d'émission.

2 - INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

La valeur vénale des immeubles locatifs

Les expertises sont effectuées une fois tous les cinq ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société BNP Real Estate Valuation France, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 30 avril 2010. Au titre de

l'exercice écoulé, BNP Real Estate Valuation France a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus.

Conformément à l'avis COB-CNCC d'octobre 1995, les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

- **méthode dite "par comparaison"** : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.

- **méthode dite "par le revenu"** : elle est réalisée par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble.

Présentation du plan d'entretien et des méthodes ayant servi à son élaboration

Le plan d'entretien réalisé par un architecte indépendant couvre la période 2011/2015 et fait l'objet d'une projection sur les années 2016/2020.

Il a été actualisé fin 2012.

Les travaux couverts concernent les grosses réparations et ont pour objectif de maintenir les éléments d'actifs dans un état normal d'utilisation ; ils portent notamment sur le gros entretien du clos et du couvert (réfection d'étanchéité, ravalement et nettoyage des façades) et des principaux équipements techniques.

Sont également pris en compte les travaux de remise en état des locaux suite aux départs des locataires.

Les estimations sont déterminées en fonction de fréquences de rotation supposées de locataire, tenant compte des échéances de baux en cours, ainsi que de coûts de remise en état, les ratios au m² retenus variant selon l'ancienneté et le niveau de qualité des aménagements existants.

3 - INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

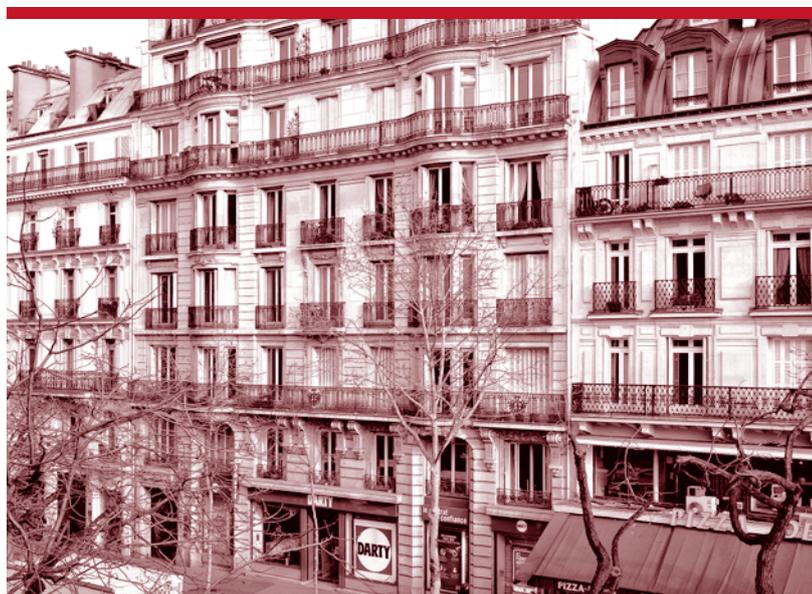
Placements immobiliers

Immobilisations locatives

Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, hors frais et taxe, augmenté, le cas échéant, des travaux

Paris 6^{ème} • 104 boulevard Saint Germain



ayant le caractère d'immobilisations ; il ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

Agencements et installations

Figurent dans ce poste les aménagements, amortissables ou non amortissables réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation. Les amortissements sont effectués sur 9 ans.

Provisions liées aux placements immobiliers

Figure dans cette rubrique la provision pour grosses réparations qui est destinée à faire face aux dépenses à engager, au cours des années à venir, pour le maintien en bon état locatif de l'ensemble du patrimoine immobilier ; elle est dotée chaque année en fonction du plan d'entretien.

Autres actifs et passifs d'exploitation

Actifs immobilisés

Les immobilisations incorporelles comprennent les droits d'occupation des parkings amortis sur 75 ans.

Les immobilisations financières sont constituées pour l'essentiel des dépôts et cautionnements.

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer,
 - des créances sur l'Etat,
 - des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété,
- sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.

Les valeurs de placement et disponibilités intègrent la contrepartie des dépôts de garantie, reçus des locataires, et des provisions ayant la nature de capitaux propres ainsi que le fonds de roulement et les fonds disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées en valeurs mobilières de placement ou en comptes à terme à taux fixe et/ou à taux variable.

Provisions générales pour risques et charges

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Au cours de l'exercice, aucune nouvelle provision ni reprise de provisions n'a été constatée.

Dettes financières

Ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux.

Fructipierre a souscrit auprès de BNP Paribas et Banques Populaires Rives de Paris un emprunt de 40.000.000 euros d'une durée de 6 ans. Il s'agit d'un crédit revolving renouvelable trimestriellement au taux Euribor 3 mois + 235 bps pour la partie utilisée avec une commission de non utilisation de 50 % de la marge. Le taux de couverture est de 100 %.



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

Une seconde tranche a été souscrite de 10.000.000 euros au taux Euribor 3 mois + 140 bps pour la partie utilisée avec une commission de non utilisation de 50 % de la marge.

Fructipierre a souscrit un cap à 5,30 %. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt et le taux de couverture est de 80 % de l'ensemble de l'emprunt.

Au 31 décembre 2012, la possibilité d'emprunt est de 50.000.000 d'euros, puisque il n'y a aucun tirage à cette date.

Dettes d'exploitation

Ce poste comprend principalement les provisions pour charges réglées par les locataires, le montant des situations des fournisseurs en cours de règlement qui se rapportent à des travaux effectués.

Dettes diverses

Sont regroupées les charges à payer et provisions à verser aux syndicats ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor Public et le résultat qui sera distribué au titre de l'exercice.

Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

La valeur estimée du patrimoine est la valeur de réalisation.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice.

Les prélèvements sur primes d'émission sont représentés par les commissions de souscription sur augmentations de capital réalisées depuis l'origine ainsi que par l'amortissement, effectué lors de la réduction du capital de l'ancienne SCPI Fructipierre 3, lors des opérations de fusion.

Les frais d'acquisitions des immeubles, (calculés sur la fraction des immeubles acquis par emprunt), et la commission d'arrangement de l'emprunt, sont imputés sur la prime d'émission.



43 avenue de Clichy • Paris 17^{ème}

Suite aux modifications de l'imposition des plus-values dégagées sur les cessions d'immeubles, il a été décidé de comptabiliser l'impôt dû en moins du compte plus-values de cession conformément à la modification statutaire intervenue lors de l'assemblée générale du 23 juin 2004. Les honoraires d'arbitrage versés lors des cessions sont comptabilisés dans le compte "Plus-values". De même la distribution exceptionnelle de plus-value est comptabilisée dans le compte "Plus-values", conformément à la 3^{ème} résolution de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes 2010.

Au titre de l'augmentation de capital de 52.819.000 €, clôturée le 14/11/2012, le montant des commissions de souscription s'élève à 3.433.235 € (6,5 % HT du montant de la collecte).

Il a été procédé en 2012, au titre de l'augmentation de capital de 49.088.000 € clôturée le 27/04/2011, à une régularisation de - 625.381,12 € représentant la TVA facturée à tort.

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance et les charges locatives et contractuelles refacturées. Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont compensées par des montants identiques figurant en charges.

Autres produits d'exploitation

Ce poste est constitué des reprises de provisions de toute nature.

Produits financiers

Ils correspondent aux intérêts générés par les comptes courants et cessions de valeurs mobilières de placements, objets des placements de trésorerie.

Charges immobilières

Elles comprennent les charges d'entretien et de grosses réparations effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine immobilier (honoraires de commercialisation, taxes bureaux, taxes foncières notamment).

Les grosses réparations effectuées figurant en charges immobilières n'ont pas d'impact sur le résultat puisqu'elles ont en contrepartie une reprise de provision d'un montant équivalent.

Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 9 % sur le montant des loyers H.T. diminués des créances irrécouvrables.

A cet égard, il convient de noter que la Société de Gestion a renoncé à appliquer l'indexation prévue pour la rémunération statutaire liée aux mutations de parts (hors marché organisé) qui demeure fixée à 150,63 euros.

Charges financières

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt.

Engagements hors bilan

Les cautions reçues en lieu et place des dépôts de garantie s'élèvent à 3 703 982,20 euros.

Dans le cadre de l'emprunt, il a été donné aux banques une cession Dailly des factures et le nantissement des comptes bancaires ainsi qu'un LTV de 15 % des actifs.

4 - TABLEAUX CHIFFRÉS

- 4.1 Etat des immobilisations locatives avec entrées et sorties
- 4.2 Etat des amortissements des aménagements et installations avec variations de l'exercice
- 4.3 Tableau récapitulatif des placements immobiliers
- 4.4 Inventaire détaillé des placements immobiliers
- 4.5 Etat des actifs immobilisés avec entrées et sorties
- 4.6 Etat des amortissements des actifs immobilisés
- 4.7 Etat des provisions avec variations de l'exercice
- 4.8 Etat des créances et des dettes
- 4.9 Affectation du résultat de l'exercice précédent

Etat des immobilisations locatives au 31 décembre 2012 en euros

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	427 190 715,29	33 275 000,00	11 391 361,57	449 074 353,72
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	8 649 871,57	68 752,89	0,00	8 718 624,46
Aménagements et installations	0,00	0,00	0,00	0,00
Aménagements et installations amortissables	921 123,42	0,00	610,23	920 513,19
Total	436 761 710,28	33 343 752,89	11 391 971,80	458 713 491,37

Evolution des amortissements au 31 décembre 2012 en euros
Aménagements et installations amortissables sur 9 ans

Immeubles	Aménagements Installations	Période d'amortissement	Amortissement			Valeurs nettes
			Au 01/01/12	Annuités	Reprise	
TOULOUSE (33) - 52, rue J. Babinet	7 797,77	2000-2008	7 797,77	0,00	0,00	0,00
IVRY S/SEINE (94) - 24, boulevard H. Marques	294 795,54	2000-2008	294 795,54	0,00	0,00	0,00
FONTENAY/B. (94) - 9/11, av. du Val de Fontenay	2 091,71	2000-2008	2 091,71	0,00	0,00	0,00
PARIS 8 ^{ème} - 64, rue de la Boétie	2 400,56	2000-2008	2 400,56	0,00	0,00	0,00
PARIS 15 ^{ème} - 72/74, rue de la Fédération	9 615,89	1999-2007	9 615,89	0,00	0,00	0,00
TOULOUSE (33) - 52, rue J. Babinet	9 505,20	2001-2009	9 505,17	0,00	0,00	0,03
PARIS 15 ^{ème} - 72/74, rue de la Fédération	1 128,12	2001-2009	1 128,15	0,00	0,00	(0,03)
FONTENAY/B. (94) - 44, rue Roger Salengro	1 653,64	2002-2010	2 263,86	0,00	610,24	0,02
NEUILLY S/SEINE (92) - 58, avenue Ch. de Gaulle	187 579,40	2002-2010	187 579,44	0,00	0,00	(0,04)
PARIS 15 ^{ème} - 72/74, rue de la Fédération	103 817,79	2002-2010	103 817,79	0,00	0,00	0,00
NEUILLY S/SEINE (92) - 58, avenue Ch. de Gaulle	240 178,54	2003-2011	240 178,51	0,00	0,00	0,03
LEVALLOIS-PERRET (92) - 68, avenue de Villiers	30 543,00	2003-2011	30 543,02	0,00	0,00	(0,02)
LEVALLOIS-PERRET (92) - 68, avenue de Villiers	29 406,03	2003-2011	26 138,71	3 267,34	0,00	0,01
NANTERRE (92) - 167, av. P. Picasso	0,00	2004-2012	0,00	0,00	0,00	0,00
	2 610,38	2004-2012	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaux	920 513,19		917 856,12	3 267,31		920 513,19

Tableau récapitulatif des placements immobiliers en euros

	Exercice 2012		Exercice 2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	426 564 838,62	523 919 100,00	421 313 057,53	506 474 500,00
Habitations	0,00	0,00	0,00	0,00
Locaux d'activités	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrepôts	0,00	0,00	0,00	0,00
Commerces	32 148 652,75	45 380 000,00	15 448 652,75	24 210 000,00
Total	458 713 491,37	569 299 100,00	436 761 710,28	530 684 500,00
Agencements et aménagements	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	458 713 491,37	569 299 100,00	436 761 710,28	530 684 500,00

Inventaire détaillé des placements immobiliers en euros

	Exercice 2012		Exercice 2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Bureaux				
Courbevoie (92) - 47-49 rue des Fauvelles	16 575 000,00	18 950 000,00	0,00	0,00
Paris 17 ^{ème} - 25/27, avenue de Villiers	4 394 448,77	7 580 000,00	4 394 448,77	6 630 000,00
Paris 8 ^{ème} - 69, rue de Monceau	5 488 164,62	11 660 000,00	5 488 164,62	12 070 000,00
Paris 15 ^{ème} - 26/34, rue de Cambronne	5 189 566,59	9 930 000,00	5 189 566,59	9 890 000,00
Levallois-Perret (92) - 3/5, rue Vatimesnil	1 907 851,73	4 940 000,00	1 907 851,73	4 780 000,00
Paris 14 ^{ème} - 66, avenue du Maine	1 676 939,19	3 200 000,00	1 676 939,19	3 200 000,00
Paris 8 ^{ème} - 40, avenue Hoche	2 515 408,78	5 950 000,00	2 515 408,78	5 700 000,00
Toulouse (31) - 52, rue Babinet	1 010 115,11	1 150 000,00	1 010 115,11	1 150 000,00
Lille (59) - 199/201, rue Colbert	0,00	0,00	291 413,69	320 000,00
Fontenay-sous-Bois (94) - 44, rue R. Salengro	698 648,15	1 040 000,00	955 185,63	1 300 000,00
Paris 10 ^{ème} - 32-34, rue Paradis	0,00	70 000,00	0,00	64 000,00
Ivry-sur-Seine (94) - 27, bld H. Marqués	5 077 785,38	9 620 000,00	5 077 785,38	9 710 000,00
Fontenay-sous-Bois (94) - 9/11, avenue Val de Fontenay	847 165,41	1 220 000,00	847 165,41	1 240 000,00
Paris 17 ^{ème} - 130, av. de Villiers	0,00	0,00	1 403 668,66	2 700 000,00
Paris 8 ^{ème} - 64, rue de la Boétie	5 643 014,20	14 710 000,00	5 643 014,20	14 100 000,00
Paris 16 ^{ème} - 4, rue émile Ménier	2 328 187,78	5 730 000,00	2 328 187,78	5 640 000,00
Saint-Cloud (92) - Bureaux de la Colline	1 787 232,39	2 230 000,00	1 787 232,39	2 200 000,00
Villiers-sur-Marne (94) - Avenue des Frères Lumière	0,00	0,00	3 916 873,21	3 300 000,00
Boulogne-Billancourt (92) - Espace Gallieni	2 669 554,52	3 440 000,00	2 669 554,52	3 450 000,00
Suresnes (92) - 1, rue S. de Rotchild	7 771 850,90	10 750 000,00	7 771 850,90	10 280 000,00
Bordeaux (33) - Les Bureaux du Lac	831 889,41	750 000,00	831 889,41	750 000,00
Clichy (92) - 30, rue Mozart	5 665 767,73	4 510 000,00	5 665 767,73	5 000 000,00
Lyon 7 ^{ème} - Les Berges du Rhône	953 593,50	1 020 000,00	1 589 321,63	1 500 000,00
Bièvres (91) - Parc Burospace	3 311 134,63	2 190 000,00	3 311 134,63	2 330 000,00
Paris 19 ^{ème} - 86/92, bld de la Villette	8 238 847,69	4 740 000,00	8 238 847,69	4 440 000,00
Courbevoie (92) - 60/62, bld M. Marchand	9 527 013,53	8 000 000,00	9 527 013,53	8 000 000,00
Saint-Denis (93) - 221, avenue du pdt Wilson	8 255 039,85	5 920 000,00	8 255 039,85	6 600 000,00
Roissy-en-France (95) - Le Parc des Reflets	2 820 219,31	1 920 000,00	2 820 219,31	1 900 000,00
Boulogne-Billancourt (92) - 12, rue d'Anjou	13 619 511,73	14 920 000,00	13 619 511,73	14 540 000,00
Montrouge (92) - 14/18, rue de la Vanne	6 628 701,88	12 070 000,00	6 628 701,88	12 070 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 58, avenue Gal de Gaulle	7 481 074,71	14 810 000,00	7 481 074,71	14 730 000,00
Toulouse (31) - 54, rue de l'Embouchure	2 393 449,57	3 320 000,00	2 393 449,57	3 700 000,00
Paris 16 ^{ème} - 152, avenue Malakoff	4 266 581,50	10 390 000,00	4 266 581,50	8 200 000,00
La Défense (92) - Tour Franklin	3 582 551,91	6 440 000,00	3 582 551,91	6 770 000,00
Paris 15 ^{ème} - 72/74, rue de la Fédération	4 981 256,64	8 630 000,00	4 981 256,64	7 750 000,00
Levallois-Perret (92) - 68, avenue de Villiers	14 025 269,51	21 270 000,00	14 025 269,51	21 220 000,00
Vélizy-Villacoublay (78) - 13, avenue Morane Saulnier	6 700 000,00	4 400 000,00	6 700 000,00	5 500 000,00
La Défense (92) - Tour Franklin	5 143 700,24	11 450 000,00	5 143 700,24	11 660 000,00

Inventaire détaillé des placements immobiliers en euros

	Exercice 2012		Exercice 2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Paris 8 ^{ème} - 9, avenue de Friedland	6 100 000,00	7 340 100,00	6 100 000,00	7 278 000,00
Paris 3 ^{ème} - 82, rue Beaubourg	12 300 000,00	11 970 000,00	12 300 000,00	11 800 000,00
Paris 13 ^{ème} - 6/8, rue Oudiné	10 616 591,51	17 864 000,00	10 616 591,51	17 780 000,00
Suresnes (92) - Quai Galliéni	6 250 182,51	7 350 000,00	6 250 182,51	7 350 000,00
Suresnes (92) - Rue du Bac	0,00	0,00	2 712 750,64	2 682 500,00
Lyon 3 ^{ème} - 20, rue de la Villette	12 722 496,00	13 485 000,00	12 722 496,00	13 200 000,00
Issy-les-Moulineaux (92) - 1, rue J. H. Lartigues	22 500 000,00	18 150 000,00	22 500 000,00	19 340 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 2/4, rue Victor Noir	10 650 000,00	9 570 000,00	10 650 000,00	9 600 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 48, rue Jacques Dulud	8 500 000,00	8 110 000,00	8 500 000,00	8 530 000,00
Montreuil (93) - 40, rue Armand Carrel	10 200 000,00	10 930 000,00	10 200 000,00	9 740 000,00
Puteaux (92) - 20 bis, Jardin Boieldieux	12 687 500,00	15 920 000,00	12 687 500,00	15 710 000,00
Paris 8 ^{ème} - 103, boulevard Haussmann	19 300 000,00	22 020 000,00	19 300 000,00	21 180 000,00
Paris 8 ^{ème} - Rue de la Boétie	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	0,00
Paris 17 ^{ème} - 125, rue de Saussure	10 620 187,73	12 990 000,00	10 551 434,84	10 390 000,00
Paris 9 ^{ème} - 10, rue du Fbg Montmartre	21 006 344,00	26 380 000,00	21 251 344,00	23 500 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 171, avenue Charles de Gaulle	0,00	0,00	1 930 000,00	1 730 000,00
Lille (59) - 323 av. du Président Hoover	16 605 000,00	17 260 000,00	16 605 000,00	17 190 000,00
Paris 17 ^{ème} - 43 av. de Clichy	18 000 000,00	21 000 000,00	18 000 000,00	20 590 000,00
Saint Denis (93) - 2-4 allée de Seine - Etoile Pleyel 2	25 200 000,00	27 060 000,00	25 200 000,00	26 900 000,00
Boulogne Billancourt (92) - 7 Place René Claire	27 300 000,00	27 600 000,00	27 300 000,00	27 600 000,00
Locaux d'activité				
Ivry-sur-Seine (94) - 27, bld H. Marqués	(1)	(1)	(1)	(1)
Nanterre (92) - 33, rue des Peupliers	(1)	(1)	(1)	(1)
Suresnes (92) - 1, rue S. de Rothschild	(1)	(1)	(1)	(1)
Clichy (92) - 30, rue Mozart	(1)	(1)	(1)	(1)
Boulogne-Billancourt (92) - 77/79, rue Marcel Dassault	(1)	(1)	(1)	(1)
Courbevoie (92) - 60/62, bld M. Marchand	(1)	(1)	(1)	(1)
Saint-Denis (93) - 221, avenue du Pdt Wilson	(1)	(1)	(1)	(1)
Roissy-en-France (95) - Le Parc des Reflets	(1)	(1)	(1)	(1)
Bièvres (91) - Parc Burospace	(1)	(1)	(1)	(1)
Villiers-sur-Marne (94) - Avenue des Frères Lumière	(1)	(1)	(1)	(1)
Commerces				
Paris 5 ^{ème} - 50, rue des Ecoles	579 306,27	1 780 000,00	579 306,27	1 570 000,00
Paris 6 ^{ème} - 89/93, bld Raspail	5 239 346,48	11 300 000,00	5 239 346,48	10 200 000,00
Paris 7 ^{ème} - 15-17, rue de Bourgogne	2 220 000,00	2 600 000,00	2 220 000,00	2 510 000,00
Paris 20 ^{ème} - 100-102, rue de Lagny	3 960 000,00	5 650 000,00	3 960 000,00	5 530 000,00
Paris 8 ^{ème} - 49 Faubourg St Honoré	3 450 000,00	4 700 000,00	3 450 000,00	4 400 000,00
Paris 6 ^{ème} - 104 boulevard Saint Germain	14 400 000,00	16 800 000,00	0,00	0,00
Paris 6 ^{ème} - 4 bd Saint-Michel	2 300 000,00	2 550 000,00	0,00	0,00
Total	458 713 491,37	569 299 100,00	436 761 710,28	530 684 500,00

(1) Valeurs comptables et estimées non extériorisées, pour les locaux accessoires de bureaux.

Actifs immobilisés au 31 décembre 2012 en euros

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'augmentation de capital	0,00	0,00	0,00	0,00
Droits d'occupation	30 489,80	0,00	0,00	30 489,80
Immobilisations financières				
Parts G.I.E. 152 avenue Malakoff 75016 Paris	1 990,98	0,00	0,00	
Dépôts et cautionnements versés	3 113,83	0,00	0,00	3 113,83
Total	35 594,61	0,00	0,00	35 594,61

Etat des provisions au 31 décembre 2012 en euros

	Au 31.12.2011	Dotations	Reprises	Au 31.12.2012
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	5 571 591,12	2 200 000,00	2 458 991,89	5 312 599,23
Risques et charges	288 820,00	125 000,00	72 820,00	341 000,00
Créances douteuses	629 726,94	226 005,68	137 041,90	718 690,72
Total	6 490 138,06	2 551 005,68	2 668 853,79	6 372 289,95

**Evolution des amortissements au 31 décembre 2012 en euros
Immobilisations incorporelles**

	Base à amortir	Période d'amortissement	Amortissement			Valeurs nettes
			Au 01/01/12	Augmentations	Diminutions	
Droits d'occupation	30 489,80	1987 - 2062	9 415,48	406,53	9 822,01	20 667,79
Totaux	30 489,80		9 415,48	406,53	0,00	9 822,01

Etat des créances et des dettes au 31 décembre 2012 en euros

Créances		Dettes	
		Emprunt	0
Créances locataires	1 732 798	Intérêts courus sur emprunt	88 350
Charges locatives	5 536 972	Dépôts reçus	7 656 476
Charges contractuelles	0	Dettes financières	7 744 826
Locataires et comptes rattachés	7 269 770	Locataires créditeurs	1 455 467
Créances fiscales	325 921	Provisions charges locatives	10 942 067
Fournisseurs débiteurs	195 746	Gérants	352 127
Syndics	13 427 690	Fournisseurs	754 332
Autres débiteurs	2 118 289	Dettes fiscales	246 262
Autres créances	16 067 647	Dettes d'exploitation	13 750 256
Provisions pour locataires douteux	-718 691	Associés	9 563 879
Provisions pour dépréciation des créances	-718 691	Autres créditeurs	2 672 587
		Dettes diverses	12 236 466
Total général	22 618 726	Total général	33 731 547

Affectation du résultat de l'exercice 2011 en euros

Affectation		Origine	
Résultat distribué	24 429 221,92	Report à nouveau de l'exercice précédent	4 207 295,24
Montant mis en report à nouveau	3 198 216,89	Résultat de l'exercice 2011	23 420 143,57
Total	27 627 438,81	Total	27 627 438,81

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Fructipierre, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Real Estate Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 30 avril 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

S'agissant de l'estimation de la provision pour grosses réparations (PGR), nous nous sommes notamment assurés :

- de l'existence d'un plan d'entretien couvrant les dépenses à venir pour le maintien des immeubles dans un état normal d'utilisation,
- de la correcte application de la procédure de constitution de la PGR en fonction du plan d'entretien, décrite dans l'annexe des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2013

Le commissaire aux comptes
Constantin Associés, Jean-Pierre Vercamer

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-76 du Code monétaire financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions conclues avec la société de gestion NAMI-AEW Europe

L'article 21 des statuts de votre société fixe la rémunération de la société de gestion. Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de 6,50 % HT du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse). Au titre de l'exercice 2012, cette commission s'élève à 2 807 854 euros (3 433 235 € sur 2012 minoré de la régularisation de 625 381 euros relative à 2011) correspondant à l'augmentation de capital close le 14 novembre 2012.

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, une commission de 9 % HT du montant des recettes locatives HT. Au titre de l'exercice 2012, cette commission s'élève à 3 289 840 euros.

- Pour la réalisation d'investissements hors augmentations de capital, à la suite d'arbitrages, une commission de 2,50 % HT du montant de l'investissement frais compris. Au titre de l'exercice 2012, cette commission s'élève à 370 575 euros.

Votre assemblée générale du 26 juin 2009 a accordé l'autorisation à la société de gestion de contracter des emprunts dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers et de percevoir à ce titre une commission d'investissement de 2,5 % HT de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financés à crédit. Au titre de l'exercice 2012, cette commission est nulle.

Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2013

Le commissaire aux comptes
Constantin Associés, Jean-Pierre Vercamer

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Première résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2012.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 27 055 008,50 euros telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion. En fonction du montant distribuable qui s'établit à 30 253 225,39 euros, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 3 198 216,89 euros, elle convient de répartir aux associés une somme de 25 416 130,65 euros, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 4 837 094,74 euros. En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 22,20 euros.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de répartir entre les associés présents au moment de la distribution un montant total de 3,3091 euros par part prélevé sur le compte plus-values.

Cette distribution correspond :

(i) en application de l'article 39 des Statuts, au montant acquitté par la société pour une part détenue par une personne relevant du régime de l'impôt sur le revenu au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées en 2012, soit 0,3091 € par part.

Cette distribution, versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux nus-propriétaires pour les parts dont la propriété est démembrée, sera affectée, pour les associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu, au remboursement de leur dette à l'égard de la société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte. À cet égard, il est rappelé que, pour les associés ayant cédé leurs parts antérieurement à cette distribution, leur dette éventuelle a été déduite du produit de la cession.

(ii) au versement aux associés d'un montant complémentaire de 3,00 € par part. Cette distribution sera versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée.

Ces distributions seront mises en paiement avant le 30 juillet 2013.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-76 de la partie législative du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de :

- la valeur nette comptable qui ressort à 445 906 841,75 euros, soit 368,78 euros pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de :

- la valeur de réalisation qui ressort à 562 725 562,80 euros, soit 465,40 euros pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de :

- la valeur de reconstitution qui ressort à 639 584 643,44 euros, soit 528 ,96 euros pour une part.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2012. En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux, donner toutes suretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par la SCPI au bénéfice des banques prêteuses, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de la SCPI Fructipierre.

Ces acquisitions donneront lieu à la perception par la Société de Gestion d'une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit. Toutefois, dans l'éventualité, où l'emprunt serait utilisé, en vue de refinancer une ligne de crédit précédemment souscrite, la Société de Gestion ne percevra aucune commission.

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2016.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve le versement à la Société de Gestion d'un honoraire d'arbitrage fixé à 2,5 % H.T. du prix de vente des actifs immobiliers. Cet honoraire sera prélevé par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.

Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage serait ramené à 1,25 % HT du prix de vente des actifs immobiliers.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à procéder aux charges et conditions qu'elle jugera convenables à la cession des actifs :

- 72/74 rue de la Fédération 75015 Paris,
- 14-18 rue de la Vanne à Montrouge (92),
- 30 rue Mozart à Clichy (92),
- 52 rue Jacques Babinet/Péri-ouest 1 et 2 à Toulouse (31),
- 29 rue Caumont à Bordeaux (33).

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2017.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum

et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme Monsieur Pierre BRONDINO en qualité de membre du Conseil de Surveillance. Son mandat, d'une durée de trois années, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme Monsieur Guy FAUCHON en qualité de membre du Conseil de Surveillance. Son mandat, d'une durée de trois années, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme Madame Laurence MASSON en qualité de membre du Conseil de Surveillance. Son mandat, d'une durée de trois années, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme la SCI GAIA en qualité de membre du Conseil de Surveillance. Son mandat, d'une durée de trois années, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Seizième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme KPMG Audit dont le siège social est situé 3 cours du Triangle, Immeuble le Palatin, 92 939 Paris la Défense Cedex, en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire, représenté par Pascal Lagand. Son mandat, d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme KPMG Audit FS II dont le siège social est situé 3 cours du Triangle, Immeuble le Palatin, 92 939 Paris la Défense Cedex, en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant, représenté par Malcom McLarty. Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

Dix-huitième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

Dix-neuvième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier la rédaction de l'article 21 comme suit :

"Article 21 - Rémunération de la société de gestion

La société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnels nécessaires à l'administration de la Société et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les audits spécifiques techniques ou juridiques s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des Commissaires aux Comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des Assemblées et des Conseils de Surveillance, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

- pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, 6,50 % hors taxes du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse),
- pour la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux, une

commission de souscription de 7,774 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6,279 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte,
- à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,495 % TTC à la recherche des investissements,
- pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 9 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés.

La société de gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société.

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de ~~126 € H.T. (valeur 2005)~~ **150 € TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts) (valeur 2005)** par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2007, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers. la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur,
- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4,00 % ~~TTC~~ TTI de la somme revenant au cédant (**commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts**).

La société de gestion pourra faire payer, directement, par la Société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui il aurait conféré sous sa responsabilité une activité pour les objets déterminés conformément au présent article, par déduction sur les sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Les pourcentages et les sommes, visés au présent article, de convention expresse, pourront être modifiés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés."

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AU 31 DÉCEMBRE 2012

Président Monsieur Paul-Louis NETTER

Vices-Présidents Monsieur Pierre CAP
Monsieur Patrick JEAN
Monsieur Bernard WURM
SCI BPIJC représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL PRAIRE

Membres Madame Christine GARDIEN
Monsieur Jean-Pierre TUIL
Monsieur Jérôme JUDLIN
Monsieur Michel LE PEUTREC
Monsieur Alain MOLO
Monsieur Jean-Philippe RICHON
Monsieur Alain THOREUX
ALBINGIA représentée par Monsieur Hubert FAULQUIER
SARL ARTHIBEL représentée par Monsieur Richard CHALIER
SPIRICA représentée par Monsieur Daniel COLLIGNON
APPSCPI représentée par Madame Jacqueline SOLSONA
LA MUTUELLE GENERALE DE L'EDUCATION NATIONALE
(MGEN)
L'UNION MUTUALISTE RETRAITE (UMR)
LA CASDEN BANQUE POPULAIRE (Caisse d'Aide Sociale
de l'Education Nationale - Banque Populaire)
L'INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE (IPBP)

Commissaires aux comptes CONSTANTIN Associés, titulaire,
représenté par Monsieur Jean-Pierre VERCAMER
Monsieur Dominique LAURENT, suppléant

Expert immobilier BNP REAL ESTATE VALUATION FRANCE

7 place René Clair • Boulogne Billancourt (92)



FRUCTIPIERRE

Société civile de placement immobilier au capital de 259 959 725 euros.
Visa de l'Autorité des Marchés Financiers de la note d'information SCPI
n° 11-41 du 9 novembre 2011.

Agrément de l'Autorité des marchés financiers de la Société de Gestion
NAMI-AEW Europe n° GP-10000007 en date du 9 février 2010.

8-12 rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris

Téléphone 01 78 40 33 27

Télécopie 01 78 40 66 24

Internet www.namiaeweuropa.com

BANQUE & ASSURANCE
www.banquepopulaire.fr


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