

## FRUCTIRÉGIONS

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 139 925 997 euros  
Visa de l'Autorité des marchés financiers de la note d'information SCPI n° 12-20 du 10 août 2012  
Agrément 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  
Tél. : 01 78 40 33 00 - Télécopie : 01 78 40 66 24  
Internet : [www.namiaeweurope.com](http://www.namiaeweurope.com)

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



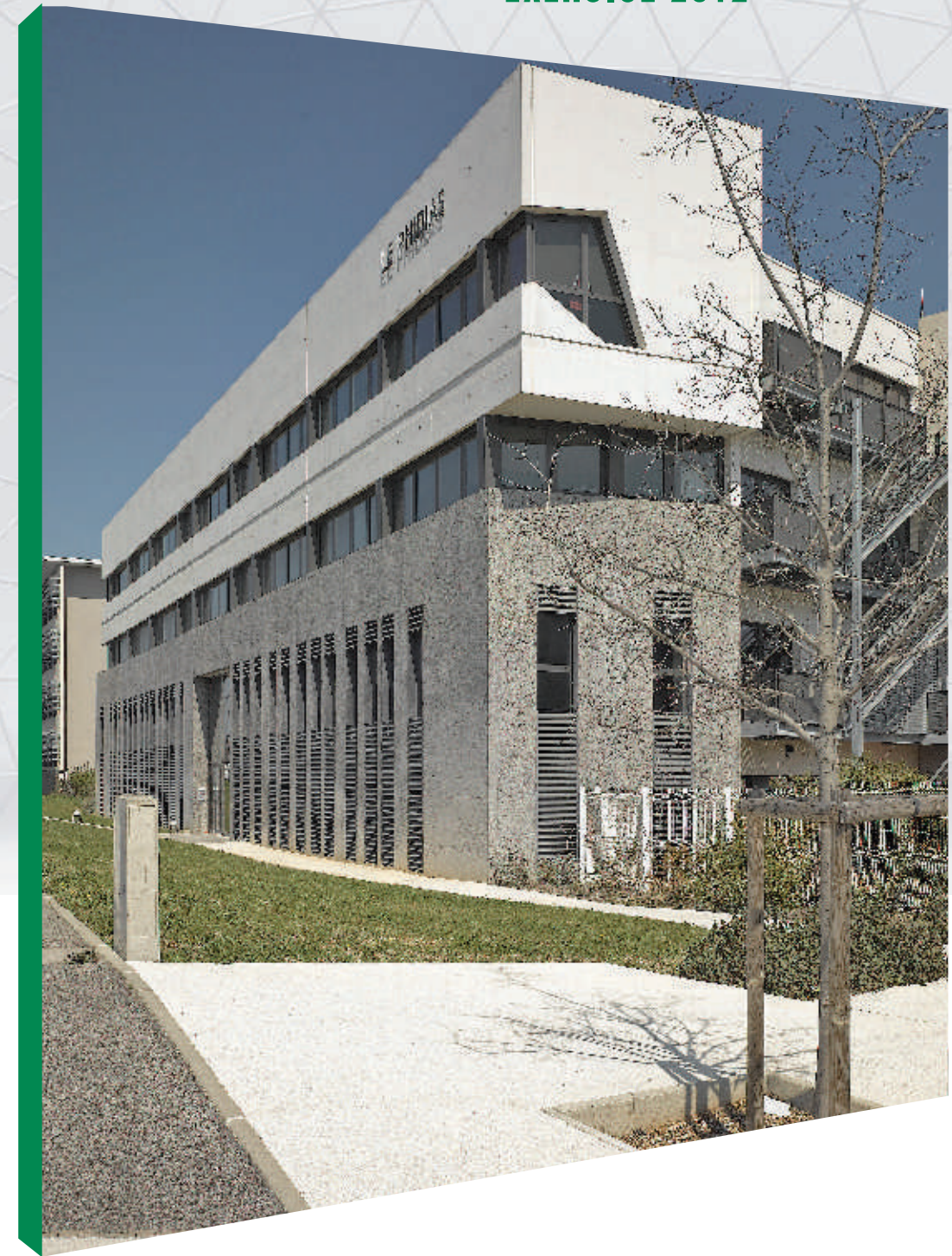
LA BANQUE  
QUI DONNE ENVIE D'AGIR

[www.atoll.sa.com](http://www.atoll.sa.com) - Crédit photos : Brice Desrez. Photo couverture : 183, avenue Henri Becquerel - 34000 Montpellier

# FRUCTIRÉGIONS

## RAPPORT ANNUEL

### EXERCICE 2012



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



LA BANQUE  
QUI DONNE ENVIE D'AGIR

# SOMMAIRE

<u>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</u>	<u>Page 2</u>
<u>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</u>	<u>Page 28</u>
<u>COMPTES DE L'EXERCICE</u>	<u>Page 31</u>
<u>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</u>	<u>Page 40</u>
<u>RÉSOLUTIONS</u>	<u>Page 42</u>

## EDITORIAL

La conjoncture économique dégradée et toujours incertaine pèse sur l'exploitation de Fructirégions, ce qui se traduit par un taux d'occupation financier encore inférieur à 90 % au 31/12/2012.

Toutefois, le plein effet des investissements réalisés au cours des derniers mois, l'impact positif des arbitrages réalisés portant souvent sur des actifs vacants et la poursuite de la politique d'asset management ont conduit, en 2012, à une progression du résultat comptable par part. Cette évolution positive a ainsi permis d'accroître le revenu versé aux associés en 2012 et de renforcer le report à nouveau.

Par ailleurs, la relance de la collecte en 2012, poursuivie en 2013, permet d'accélérer la modernisation du patrimoine et de consolider le taux d'occupation de votre Société et ses performances.

Comme par le passé, l'ensemble de ces actions s'inscrit dans une stratégie de long terme qui allie politique de développement maîtrisée, stratégie d'investissement privilégiant des actifs immobiliers de qualité et mobilisation des équipes en termes d'asset management. S'agissant du patrimoine de votre Société, une partie très significative des actifs détenus répartis sur les principales métropoles françaises est constituée d'actifs récents détenus en pleine propriété.

**Enfin, votre Société dispose d'atouts pour affronter les difficultés conjoncturelles. Les réserves constituées au travers du report à nouveau, des provisions pour grosses réparations et des plus-values immobilières non distribuées représentent ainsi près de 9 mois de distribution 2012.**



*Pichaury • 1330 Rue Jean René Guilibert Gauthier de la Lauzière • Aix-en-Provence (13)*

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

2

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Mixte à caractère Ordinaire et Extraordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2012, de votre société Fructirégions et vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- la conjoncture immobilière,
- la composition du patrimoine immobilier,
- la collecte de capitaux,
- la gestion du patrimoine immobilier,
- 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 des Commissaires aux Comptes titulaire et 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 de la note d'information et 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.



540, Allée des Hêtres • Limonest (69)

## 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'Île-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.

### MARCHÉ DE BUREAUX

#### Île-de-France

- La demande placée en Île-de-France atteint en 2012 près de 2,4 millions de m<sup>2</sup> (-3% en un an).
- Après un début d'année mitigé, les surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> auront finalement été le moteur de la demande placée francilienne en 2012 avec plus de 1,1 million de m<sup>2</sup> 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<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup> actuellement en chantier, dont 500 000 m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup>/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<sup>er</sup> semestre 2011 et le 1<sup>er</sup> 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.



Zac Saint-Philippe • Biot (06)

### 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 m<sup>2</sup> en termes de transactions locatives.
- 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 m<sup>2</sup> de projets neufs actuellement mis en chantier en Île-de-France.
- Dans ce contexte, la pression à la baisse sur les loyers devrait perdurer d'une manière générale en Île-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.

## LA COLLECTE DE CAPITAUX

La SCPI Fructirégions a lancé une huitième augmentation de capital le 24 septembre 2012 jusqu'au 28 février 2013, sauf clôture anticipée. Cette opération marque la reprise de la collecte par votre SCPI après plusieurs années d'interruption. Elle s'inscrit dans une nouvelle phase de développement et de diversification du patrimoine de votre SCPI.

Cette opération porte sur la collecte de 14 700 000 € prime d'émission incluse soit 70 000 parts au prix unitaire de 210 €.

Au 31 décembre 2012, 32 661 parts ont été souscrites pour un montant de 6 858 810 €.

Cette opération vise à saisir les opportunités du marché de l'investissement sur les métropoles régionales en privilégiant des actifs neufs ou récents de taille significative détenus en pleine propriété.

Cette augmentation de capital n'ayant pas été clôturée, aucun honoraire n'a été prélevé par votre société de gestion. En revanche, un montant de 533 203,89 € TTC figure en engagement hors bilan.



Aubinère • Nantes (44)

## COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

### LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2012

			Valeur hors droits
Cessions réalisées en 2012	3	2 025 m <sup>2</sup>	3 085 000 €*
Acquisition réalisée en 2012	1	2 416 m <sup>2</sup>	5 150 000 €
<b>Patrimoine en m<sup>2</sup> (surfaces pondérées)</b>		<b>116 090 m<sup>2</sup></b>	<b>185 107 500 €</b>
<b>Nombre d'immeubles</b>	<b>73</b>		
En pleine propriété	53	83 717 m <sup>2</sup>	123 775 000 €
En indivision	4	6 100 m <sup>2</sup>	20 257 500 €
En copropriété	16	26 273 m <sup>2</sup>	41 075 000 €
En région parisienne	12	25 498 m <sup>2</sup>	40 767 500 €
En province	61	90 592 m <sup>2</sup>	144 340 000 €

\* prix de vente

Fructirégions est propriétaire de 73 immeubles d'une surface totale de 116 090 m<sup>2</sup> pour une valeur d'expertise hors droits de 185 107 500 euros soit en moyenne 1 590 m<sup>2</sup> et 2,5 M€ par actif contre 863 m<sup>2</sup> et 760 K€ en 2000. Cette évolution traduit le recentrage du patrimoine sur des actifs plus performants.

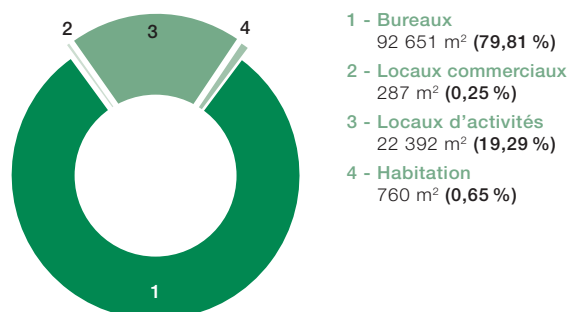
L'accroissement de la taille unitaire des actifs et la recherche d'actifs détenus en pleine propriété situés sur des marchés locatifs confirmés ont orienté la stratégie d'investissement et d'arbitrage.

Le patrimoine de Fructirégions est constitué pour l'essentiel (86,99 % en valeur) de bureaux situés à 69,79 % dans les grandes métropoles régionales. Il comporte aujourd'hui 66 % (en valeur) d'immeubles détenus en pleine propriété contre 41 % en 2000.

Une fraction très significative du patrimoine est composée d'immeubles neufs ou récents compte tenu de la politique d'investissement retenue. Ces actifs offrent un rendement immédiat inférieur à celui du patrimoine préexistant, mais ils présentent des prestations techniques et des caractéristiques qui permettent d'accompagner l'évolution du marché locatif. Cette caractéristique sera d'autant plus importante dans un marché locatif plus disputé et pour anticiper le coût des mises aux normes environnementales des actifs anciens, coût qu'il sera difficile de répercuter au travers d'un accroissement du loyer sur cette typologie d'actif.

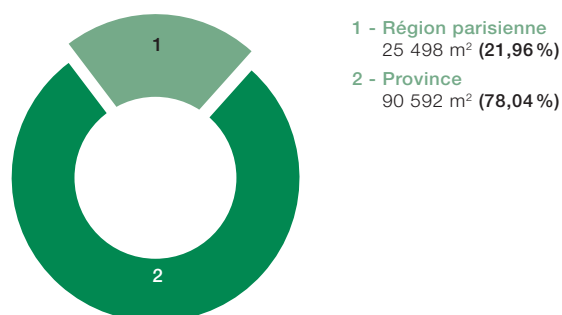
#### Répartition par nature de locaux

En % des m<sup>2</sup>



#### Répartition par implantation géographique

En % des m<sup>2</sup>





### Répartition du patrimoine immobilier

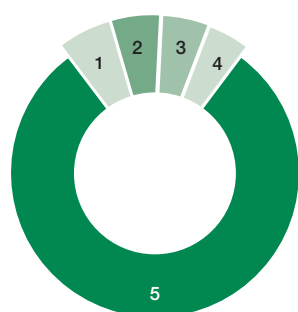
En % de la valeur venale des immeubles au 31 décembre 2012

%	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Divers	Total
Strasbourg	6,58				6,58
Lille	7,28				7,28
Toulouse	9,88				9,88
Bordeaux	10,13				10,13
Rennes	1,18			0,15	1,33
Nantes	4,34	4,92			9,26
Lyon	20,29		3,11		23,40
Région Parisienne IDF	17,20		4,83		22,03
Autres localisations	10,11				10,11
<b>TOTAL</b>	<b>86,99</b>	<b>4,92</b>	<b>7,94</b>	<b>0,15</b>	<b>100,00</b>

### Division des risques immobiliers

Le patrimoine est caractérisé par une division satisfaisante des risques ; seuls quatre immeubles représentent chacun plus de 4 % de la valeur globale du patrimoine, ces actifs pouvant être divisés et loués à plusieurs locataires. Ces actifs représentent ensemble 20,36 % du patrimoine en valeur et ils correspondent à des acquisitions récentes dans le cadre de la stratégie retenue.

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



- 1 - Bordeaux (33)  
« Plaza » 1, place Ravezies **5,84 %**
- 2 - Asnière (92)  
163, quai Dervaux **5,28 %**
- 3 - Lyon (69)  
« Le Bonnel » 20, rue de la Villette **4,86 %**
- 4 - Nantes (44)  
« Atlantica » 75, rue des Français Libres **4,38 %**
- 5- Autres immeubles  
**79,64 %**

## ACQUISITION 2012

### Le Phidias – 183 avenue Henri Becquerel à Montpellier (34)

Le 11 mai 2012, la SCPI Fructirégions a acquis en pleine propriété à Montpellier, un immeuble neuf entier de bureaux élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et deux niveaux de sous-sol, représentant une surface développée de 2 416 m<sup>2</sup> utiles, plus 43 places de parkings couvertes à rez-de-chaussée dudit bâtiment ainsi que 37 places de parkings extérieures.

Le prix d'achat s'établit à 4 940 000 € HT, montant auquel il convient d'ajouter 157 600 € de frais et droits.

L'immeuble est entièrement loué à 5 locataires.

### Honoraires sur actifs financés à crédit

En 2012, votre Société de Gestion a perçu une commission d'investissement de 2,5% HT de la fraction du prix d'achat de l'actif immobilier de Montpellier financé à crédit, soit un honoraire de 33 590,64 € HT dans les conditions de la

résolution votée au titre de l'Assemblée Générale du 29 juin 2009.

D'une façon plus générale, la rémunération de la société de gestion au titre des acquisitions financées à crédit vous est rappelée ci-après.

Immeuble	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors frais	Quote-part du prix d'acquisition financée à crédit	Rémunération de la société de gestion
163, quai du Docteur Dervaux 92800 Asnières-sur-Seine	15 septembre 2009	10 191 195 €	5 533 354 €	138 333,85 €
1, place Ravezies 33000 Bordeaux	28 décembre 2011	11 000 000 €	10 044 238 €	251 105,97 €
183, avenue Henri Becquerel 84000 Montpellier	3 mai 2012	4 940 000 €	1 343 626 €	33 590,64 €
<b>Total</b>			<b>16 921 218 €</b>	<b>423 030,46 €</b>

### ARBITRAGE

Dans le cadre des autorisations d'arbitrage obtenues, trois actifs ont été cédés en 2012 à des prix supérieurs aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2011. (+24,64%).

Ces cessions correspondent à des cessions de lots de copropriété, soit à des cessions d'immeubles vacants dont la relocation aurait nécessité des travaux importants et difficiles à rentabiliser. Elles ont souvent été faites au profit d'acquéreurs utilisateurs qui sont en mesure de mieux valoriser ces actifs compte tenu des conditions actuelles de financement.

Adresse	Surface	Dernière valeur d'expertise au 31/12/2011 en € HD	Date de signature Acte authentique	Prix de cession en €	Écart par rapport à la valeur d'expertise en €
869 avenue de la République Marcq-en-Barœul (59)	968 m <sup>2</sup>	1 050 000	29/05/2012	1 350 000	+ 300 000
9, rue Jacob Mayer Strasbourg (67)	186 m <sup>2</sup>	125 000	28/06/2012	185 000	+ 60 000
18, chemin du Saquin Ecully (69)	871 m <sup>2</sup>	1 300 000	30/01/2012	1 550 000	+ 250 000
<b>Total</b>	<b>2 025 m<sup>2</sup></b>	<b>2 475 000</b>		<b>3 085 000</b>	<b>610 000</b>

Les honoraires d'arbitrage perçus par votre société de gestion à ce titre ressortent à 77 125 € HT soit 2,5% HT du prix de cession. Ils couvrent à la fois les diligences de la société de gestion pour la cession et le réemploi des capitaux.

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 0,07 euro par part.

Une résolution spécifique vous est soumise en vue de décider de la répartition entre les associés, d'un montant de 0,07 euro par part détenue au moment de la distribution, afin d'apurer et de verser la somme correspondante aux autres associés. Ce versement sera fait aux nus-proprétaires pour les parts démembrées.

### LA POLITIQUE D'ARBITRAGE

La politique d'arbitrage sera poursuivie et elle s'articule autour des critères suivants :

- recentrage sur des immeubles de bureaux de taille unitaire importante détenus en pleine propriété, situés en Ile de France et sur les métropoles régionales répondant à la demande locative actuelle et présentant des potentialités de plus-values sur le long terme.
- cession de lots de copropriété d'immeubles et d'immeubles anciens, peu fonctionnels ou obsolètes, nécessitant des travaux importants notamment au titre des mises aux normes environnementales dont la rentabilité future serait incertaine.
- saisie, lorsque cela sera possible, des opportunités du marché de l'immobilier pour extérioriser les plus-values existantes sur des actifs arrivés à maturité.

### Autorisations de cessions sollicitées

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

- rue des Frères Peugeot à Balma (31)
- 63, rue de l'Est à Boulogne Billancourt (92)
- 3, rue Jules Jusserand, Cours Gambetta à Lyon (69)



Le Bonnel • 20, rue de la Villette • Lyon (69)

Compte tenu des autorisations de cession obtenues au titre des exercices précédents, le programme d'arbitrage représente un montant de 49 680 000 euros (valeur d'expertise 2012) soit 26,83% de la valeur du patrimoine, se décomposant comme suit :

Immeubles	Nature	Surfaces en m <sup>2</sup>	Expertise valeur de réalisation HD 2012 en €
<b>Province</b>			
15, rue de l'Erbonnière à Cesson-Sevigné (35)	Bureaux	571	720 000
Rue Paul Louis Courrier à Rennes (35)	Parkings	-	285 000
12, rue Kerautret Botmel à Rennes (35)	Activités	892	810 000
Rue de l'hôtellerie à Carquefou (44)	Bureaux	2 792	3 220 000
7, rue Nationale à Lille (59)	Bureaux	1 088	3 340 000
4, rue de la Durance à Strasbourg (67)	Bureaux	717	630 000
1, rue Jacob Meyer à Strasbourg (67)	Bureaux	988	890 000
11, rue Jacob Meyer à Strasbourg (67)	Bureaux	1 932	2 100 000
13, rue de la Nuée Bleue à Strasbourg (67)	Bureaux	179	350 000
3, quai Kléber à Strasbourg (67)	Bureaux	594	570 000
202, route de Colmar à Strasbourg (67)	Bureaux	444	540 000
Europarc B8 à Lyon-Bron (69)	Bureaux	824	1 100 000
Europarc, 6 rue Edison à Lyon-Bron (69)	Bureaux	1 528	2 020 000
97, Cours Gambetta à Lyon (69)	Bureaux	1 272	2 610 000
20, avenue René Cassin à Lyon (69)	Bureaux	1 501	2 480 000
Europarc, bâtiment B1 à Saint-Priest (69)	Bureaux	837	1 110 000
Central Park 1 à Toulouse (31)	Bureaux	2 194	3 500 000
Central Park 2 à Toulouse (31)	Parkings	-	
6, avenue Edouard Serres à Colomiers (31)	Bureaux	1 185	1 290 000
Zac du Canal à Toulouse (31)	Bureaux	600	510 000
Europarc 3 rue Hermès à Ramonville-Saint-Agnes (31)	Bureaux	1 016	1 180 000
1, impasse Marcel Chalard à Toulouse (31)	Bureaux	645	560 000
23, avenue Champollion à Toulouse (31)	Bureaux	1 960	1 860 000
Rue des Frères Peugeot à Balma (31)	Activités	816	520 000
51, route d'Espagne Oustalous (31)	Solde parkings	-	
11, avenue Léonard de Vinci à Pessac (33)	Bureaux	618	740 000
11/19, rue Marguerite Crauste à Bordeaux (33)	Bureaux	590	900 000
47, avenue Alsace-Lorraine à Grenoble (38)	Bureaux	4 467	5 300 000
<b>Région parisienne</b>			
Allée des Frères Montgolfier à Croissy-Beaubourg (77)	Activités	487	195 000
12, rue des Frères Lumières à Mitry-Mory (77)	Activités	5 544	2 100 000
Route de Gisy à Bièvres (91)	Bureaux	1 408	1 540 000
28-32, rue Petit à Clichy (92)	Bureaux	1 148	2 490 000
63, rue de l'Est à Boulogne-Billancourt (92)	Bureaux	699	2 800 000
Avenue du Bois de la Pie à Roissy (95)	Bureaux	1 530	1 420 000
<b>Total</b>		<b>41 066</b>	<b>49 680 000</b>

À 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

	31 décembre 2012	Rappel 31 décembre 2011	Taux moyen sur l'année
Taux d'occupation financier (TOF)*	87,58 %	89,34 %	88,45 %
Taux d'occupation physique (TOP)**	84,78 %	86,94 %	85,47 %

\* 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.

Nombre de nouveaux baux signés en 2012

16 baux  
pour 6 105 m<sup>2</sup>

Surfaces disponibles à la location au 31/12/2012

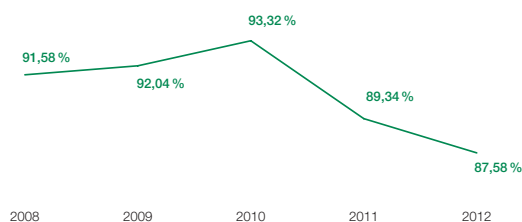
17 260 m<sup>2</sup>

Montant des dotations pour créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice

1,15 %

### ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

Évolution du taux d'occupation financier  
au 31 décembre de chaque année



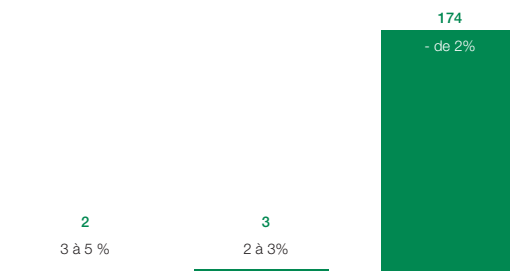
La dégradation du taux d'occupation est liée à la contraction du marché locatif sur les différents marchés. Celle-ci se traduit par des libérations de surfaces sur de nombreux actifs du patrimoine.

Votre société de gestion se mobilise, comme par le passé, pour redresser ce taux d'occupation.

### DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Répartition des risques locatifs

En pourcentages du montant HT  
des loyers HT encaissés



Au 31 décembre 2012, Fructirégions comptait 179 locataires. Les risques locatifs sont bien maîtrisés, 174 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.

Répartition du risque locatif  
au 31 décembre 2012

(loyers HT supérieurs à 2 %  
du montant total des loyers HT  
facturables hors franchise de loyers)

Sociétés et organismes locataires

Eiffage	4,47
Ausy	3,10
Kaefer Wanner	2,16
Auchan	2,11
Sirca	2,10
Autres Locataires (174)	86,06
<b>Total</b>	<b>100,00 %</b>

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

Au total, les relocations et renouvellements intervenus en 2012 représentent 6 105 m<sup>2</sup>.

Immeubles	Locataires	Nature	Date	Surface en m <sup>2</sup>
Bat A1 Sect Feuilly à Saint-Priest (69)	Kisco International	Bureaux	27/02/2012	822
Europ.pichaury B9 à Aix-en-Provence (13)	Cpf Asset Management	Bureaux	16/04/2012	188
Bat A2 Sect Feuilly à Saint-Priest (69)	Prosegur France	Bureaux	01/04/2012	1009
Route De Colmar à Strasbourg (67)	Adecco France	Bureaux	01/05/2012	258
Bel Air 2 à Carquefou (44)	Trane	Bureaux	01/06/2012	717
Green Side 1 à Biot (06)	Qualygest France	Bureaux	15/06/2012	197
1, Jean Marie à Vianney à Ecully (69)	Invest Phone Services Rh.alpes	Bureaux	01/06/2012	670
	Sarl Calliopee	Bureaux	01/07/2012	150
540 Allée des Hetres à Limonest (69)	Dimo Gestion	Bureaux	06/04/2012	285
Indiv. Le Bonnel 20, Rue de la Villette à Lyon (69)	Bnp Paribas	Bureaux	01/09/2012	120
28/32, Rue Petit à Clichy (92)	Az Corporations	Bureaux	15/11/2012	247
Europarc à Lyon (69)	Verika	Bureaux	01/11/2012	282
Rue des Français Libres à Nantes (44)	Gie Atlas/Sc Maaf Assurances	Bureaux	01/10/2012	264
Central Parc 1 à Toulouse (31)	Uifrance Patrimoine	Bureaux	01/10/2012	333
Le Phidias à Montpellier (34)	Gie Sfpi Gestion	Bureaux	01/10/2012	238
Le Drakkar à Schiltigheim (69)	Docapost Bpo Is	Bureaux	08/10/2012	325
<b>Total</b>				<b>6 105</b>

Les loyers facturés s'établissent au 31 décembre 2012 à 14 247 556,04 € contre 13 489 802,97 € en 2011. Cette évolution est liée aux acquisitions réalisées fin 2011 et en 2012 qui viennent contre balancer l'effet du recul du taux d'occupation moyen.



75, rue des Français Libres • Nantes (44)

## Locaux vacants au 31 décembre 2012 :

### Surfaces vacantes :

Au total, les surfaces vacantes, s'élevaient à 17 260 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2012, soit 14,86% du total du patrimoine en surface.

Locaux disponibles	Surfaces vacantes en m <sup>2</sup>
7, boulevard Louis XIV à Lille (59)	505
7, rue Nationale à Lille (59)*	486
12, rue des Frères Lumière à Mitry-Mory (77)	1 945
63, rue de l'Est à Boulogne-Billancourt (92)*	699
Rue Nieuport à Suresnes (92)	592
7, boulevard Strasbourg à Bussy-Saint-Georges (77)	1 088
Allée des Frères Montgolfier à Croissy-Beaubourg (77)*	487
Route de Gisy à Bièvres (91)*	704
Avenue du Bois de la Pie à Roissy (95)*	1 530
1, rue Jacob Meyer à Strasbourg (67)*	496
11, rue Jacob Meyer à Strasbourg (67)*	124
4, rue de la Durance à Strasbourg (67)*	661
202, route de Colmar à Strasbourg (67)*	186
Europarc Pichaury B9 à Aix-en-Provence (06)	313
Green Side 1 à Biot (06)	198
20, avenue René Cassin à Lyon (69)*	367
Batiment B4 Europarc à Saint-Priest (69)	495
Europarc B8 à Lyon-Bron (69)*	224
Europarc à Lyon-Bron (69)*	299
97, Cours Gambetta – Le Capitole à Lyon (69)*	187
540, allée des Hêtres à Limonest (69)	865
Rue Kerautret Botmel à Rennes (35)*	259
La Rigourdière 2 à Cesson (35)	408
Apollo Parc Cadera à Merignac (33)	370
Zac du Canal à Toulouse (31)*	600
Impasse Marcel Chalard à Toulouse (31)*	645
Central Park 1 à Toulouse (31)*	585
Édouard Serres à Colomiers (31)*	284
Avenue Alsace-Lorraine à Grenoble (38)*	1 507
Le Drakkar à Schiltigheim (67)	151
<b>Total</b>	<b>17 260</b>

\* immeuble dont la cession est engagée ou envisagée

Le manque à gagner, en rythme annuel, résultant des surfaces vacantes en 2012, peut être estimé à 2 053 362 euros sur l'ensemble du patrimoine.

## Perspectives de libération de surfaces

Immeubles	Locataires	Nature	Loyer actuel en €	Date de résiliation	Surface en m <sup>2</sup>
1, Jean Marie Vianney Écully (69)	D P L	Bureaux	132 883,43	28/02/2013	770
Les Jardins Entreprise à Lyon (69)	Amarena Plaza	Bureaux	16 904,42	31/03/2013	125
	Gagne	Bureaux	25 623,72	31/08/2014	175
Rue Vaucanson Bat C à Mions (69)	Fret Industrie	Activités	252 992,90	31/07/2013	3 560
540, Allée des Hêtres à Limonest (69)	BBM Soft	Bureaux	12 363,80	14/04/2013	91
	Gamarvin	Bureaux	13 904,56	30/04/2013	103
15, rue de l'Erbonnière à Cesson-Sévigné (35)	Rehau	Bureaux	88 196,96	14/04/2013	571
Technoparc Aubinière à Nantes (44)	Électricité de France - Dirco	Bureaux	115 852,97	31/05/2013	749
Rue des Français Libres à Nantes (44)	Previa	Bureaux	66 795,59	11/06/2013	388
<b>Total</b>			<b>725 518,35</b>		<b>6 532</b>

Au vu de ces différents éléments, la société de gestion devra être particulièrement active en 2013 au travers de la stratégie locative, de la saisie des opportunités de cession de surfaces vacantes pour maintenir et accroître le taux d'occupation dans une conjoncture économique dégradée.

## 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, Fructirégions 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 163 713,31 euros.

Globalement, ce poste représente un pourcentage des loyers facturés en augmentation (1,15%). Il reste toutefois satisfaisant au regard de la conjoncture générale.

## 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 deux 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 160 327,73 euros en 2012. Il s'agit, en règle générale, de menus travaux.

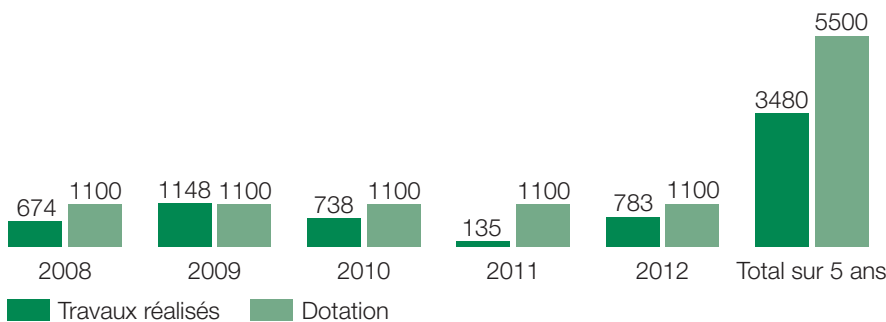
### 2) les travaux financés à partir de la provision pour grosses réparations

En 2012, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 783 620,30€, et le plus souvent, préalablement à des relocations ou dans le cadre d'une politique de valorisation des actifs à potentiel. Ils portent cette année sur différents immeubles en vue d'assurer leur relocation.

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 1 100 000 euros. Au 31 décembre 2012, les provisions pour grosses réparations représentent 3 280 903,14 € soit près de cinq mois de distribution compte tenu de cette dotation et des reprises.

Ces réserves permettent d'assurer à la SCPI la capacité à financer les travaux nécessaires au maintien en état du patrimoine et à la location des locaux libérés. Dans un marché locatif plus disputé, cette faculté est essentielle. Toutefois, pour chaque actif, une analyse est réalisée en vue de s'assurer de la rentabilité des travaux envisagés.

Provisions pour grosses réparations  
Dotations et reprises sur les 5 derniers exercices  
montant en k. euros



## DÉTAIL DES TRAVAUX

### Grosses réparations : rénovations préalables à des relocations

Immeubles			Montant HT en €
869, avenue de la République	59	Marcq-en-Barœul	8 131,90
Rue de l'Hôtellerie	44	Carquefou	431 085,31
63, rue de l'Est	92	Boulogne-Billancourt	20 878,60
12, rue Gutenberg	77	Bussy-Saint-Georges	303 293,49
9, rue des Peupliers	92	Issy-les-Moulineaux	19 131,00
31/35, rue Gambetta	92	Suresnes	1 100,00
<b>TOTAL</b>			<b>783 620,30</b>

## EMPRUNT BANCAIRE SOUSCRIT

Pour assurer à Fructirégions la capacité de saisir des opportunités du marché immobilier un financement bancaire a été souscrit en 2009. Les principales caractéristiques de ce financement bancaire et de son utilisation sont les suivantes :

- montant de la dette totale : 20 000 000 €
- montant tiré au 31/12/2012 : 5 000 000 €
- date du dernier tirage : 27/12/2012
- intérêts sur tirage au 31/12/2012 : 300 427,30 €
- commissions de non-utilisation au 31/12/2012 : 123 277,08 €
- intérêts CAP au 31/12/2012 : 120 643,60 €
- montant moyen tiré en 2012 : 9 415 000 €
- taux moyen annualisé du montant tiré : 3,19%
- taux moyen annualisé : 2,72%

La date d'échéance de l'emprunt est en juillet 2015.

Ce crédit permet, en fonction des conditions de rémunération de la trésorerie disponible, d'optimiser ses conditions d'emploi en adaptant les tirages.

Pour rembourser cette dette, trois possibilités sont envisagées (conjointement ou séparément) :

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

La décision sera arrêtée en fonction de l'évolution des marchés immobiliers et financiers.

À cet égard il vous est proposé de renouveler l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale à la société de gestion de :

- (1) 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 Fructirégions et pour une durée de 4 années ;
- (2) facturer à la SCPI une commission d'investissement de 2,5% HT 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).

## ASSURANCES

Les immeubles de votre SCPI sont assurés dans le cadre d'une police multirisque, perte de loyer, 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	Destination	Surfaces en m <sup>2</sup>	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
<b>NORD / PAS-DE-CALAIS</b>						
7, boulevard Louis XIV - 59 Lille	01/01/96	Bureaux	1 963	2 202 888,30	0,00	2 202 888,30
7, rue Nationale - 59 Lille	01/01/96	Bureaux	1 088	1 097 632,92	37 593,71	1 135 226,63
Avenue de la Marne - 59 Wasquehal	03/02/05	Bureaux	2 601	4 326 316,86	34 710,02	4 361 026,88
869, avenue de la République - 59 Marcq-en-Barœul	01/01/96	VENDU				
Parc scientifique de la Haute-Borne - 59 Villeneuve-d'Ascq	27/12/05	Bureaux	1 162	1 805 000,00	0,00	1 805 000,00
<b>Total</b>			<b>6 814</b>	<b>9 431 838,08</b>	<b>72 303,73</b>	<b>9 504 141,81</b>
<b>BRETAGNE / PAYS-DE-LOIRE / HAUTE-NORMANDIE</b>						
Rue de l'Hôtellerie - 44 Carquefou	01/01/96	Bureaux	2 792	1 981 837,22	306 734,80	2 288 572,02
2, rue de la Rigourdière - 35 Cesson-Sevigné	01/01/96	Bureaux	585	472 478,67	0,00	472 478,67
15, et 3, rue de l'Érbonnière - 35 Cesson-Sevigné	01/01/96	Bureaux	571	358 255,19	132 854,75	491 109,94
1, rue Gresset - 44 Nantes	01/01/96	Commerces	287	472 591,95	0,00	472 591,95
Technoparc de l'Aubinière - 44 Nantes	01/03/00	Bureaux	749	861 336,95	0,00	861 336,95
5, rue Paul Louis Courier - 35 Rennes	01/01/96	parkings		152 449,02	0,00	152 449,02
12, rue Kerautret Botmel - 35 Rennes	01/01/96	Bureaux	892	472 591,95	0,00	472 591,95
75, rue des Français Libres - 44 Nantes	01/01/96	Bureaux	4 040	6 038 097,47	0,00	6 038 097,47
1-3, rue Mère Teresa - 44 Saint-Herblain	21/07/05	Bureaux	2 211	3 136 500,00	69 288,43	3 205 788,43
<b>Total</b>			<b>12 127</b>	<b>13 946 138,42</b>	<b>508 877,98</b>	<b>14 455 016,40</b>
<b>ALSACE</b>						
1, rue Jacob Mayer - 67 Strasbourg	01/01/96	Bureaux	988	609 796,07	0,00	609 796,07
11, rue Jacob Mayer - 67 Strasbourg	01/01/96	Bureaux	1 932	1 692 184,09	295 788,16	1 987 972,25
4, rue de la Durance - 67 Strasbourg	01/01/96	Bureaux	717	609 796,07	126 537,50	736 333,57
13, rue de la Nuée Bleue - 67 Strasbourg	01/01/96	Bureaux	179	213 428,62	0,00	213 428,62
3, quai Kleber - 67 Strasbourg	01/01/96	Bureaux	594	472 591,95	46 407,65	518 999,60
9, rue Jacob Mayer - 67 Strasbourg	01/01/96	VENDU				
202, route de Colmar - 67 Strasbourg	01/01/96	Bureaux	444	503 081,76	0,00	503 081,76
1, rue de la Haye - 67 Schiltigheim	09/11/06	Bureaux	1 171	2 160 000,00	1 943,66	2 161 943,66
Espace Européen - 67 Schiltigheim	20/12/06	Bureaux	1 338	2 150 000,00	10 503,28	2 160 503,28
rue de la Haye - 67 Schiltigheim	07/12/09	Bureaux	1 671	2 990 000,00		2 990 000,00
<b>Total</b>			<b>9 034</b>	<b>11 400 878,56</b>	<b>481 180,25</b>	<b>11 882 058,81</b>
<b>AQUITAINE</b>						
11/19, rue Marguerite Crauste - 33 Bordeaux	01/01/96	Bureaux	590	564 061,36	171 124,02	735 185,38
Rue Apollo - 33 Mérignac	10/12/99	Bureaux	1 008	990 918,61	0,00	990 918,61
11, avenue Léonard de Vinci - 33 Pessac	01/01/96	Bureaux	618	411 612,35	128 451,10	540 063,45
3, Allée Pierre-Gilles de Gennes - 33 Mérignac	17/03/10	Bureaux	2 100	3 585 000,00		3 585 000,00
6, Allée Pierre-Gilles de Gennes - 33 Mérignac	17/03/10	Bureaux	817	1 340 000,00		1 340 000,00
Plaza 1 - 1, place Ravezies/boulevard Godard - 33 Bordeaux	28/12/11	Bureaux	4 588	11 000 000,00		11 000 000,00
<b>Total</b>			<b>9 721</b>	<b>17 891 592,32</b>	<b>299 575,12</b>	<b>18 191 167,44</b>
<b>MIDI-PYRÉNÉES / LANGUEDOC ROUSSILLON</b>						
Rue des Frères Peugeot - 31 Balma	01/01/96	Bureaux	816	228 673,52	8 734,57	237 408,09
6, avenue Édouard Serres - 31 Colomiers	01/01/96	Bureaux	1 185	495 459,31	0,00	495 459,31
3, rue Hermès 31 Ramonville - Sainte-Agne	01/01/96	Bureaux	1 016	716 510,38	0,00	716 510,38
7, rue Giotto - 31 Saint-Agne	01/01/96	Bureaux	512	228 673,53	255 390,17	484 063,70
23, avenue Champollion - 31 Toulouse	01/01/96	Bureaux	1 960	945 183,91	0,00	945 183,91
54, rue de l'Embouchure 31 - Toulouse	22/12/99	Bureaux	2 194	2 439 184,28	0,00	2 439 184,28
12, rue Michel Labrousse - 31 Toulouse	05/12/00	Bureaux	671	725 657,32	0,00	725 657,32
1, avenue de l'Europe - 31 Toulouse	01/01/96	Bureaux	600	335 387,84	0,00	335 387,84
1, impasse Marcel Chalard - 31 Toulouse	01/01/96	Bureaux	645	457 347,06	117 385,73	574 732,79
rue Michel Labrousse - 31 Toulouse	08/10/04	Bureaux	1 201	1 578 450,00	0,00	1 578 450,00
75, rue Jean Moulin - 31 Balma	27/07/07	Bureaux	2 931	6 450 000,00	71 000,00	6 521 000,00
183, avenue Henri Becquerel - 34 Montpellier	11/05/12	Bureaux	2 416	4 940 000,00	0,00	4 940 000,00
<b>Total</b>			<b>16 147</b>	<b>19 540 527,15</b>	<b>452 510,47</b>	<b>19 993 037,62</b>



Expertise valeur de réalisation HD 2012	Expertise valeur de réalisation HD 2011	Valeur au m <sup>2</sup> en 2012	Frais d'acquisition 2012	Valeur de reconstitution 2012	Locataires
3 570 000,00	3 250 000,00	1 818,64	221 340,00	3 791 340,00	Arcnam Nord-Pas-de-Calais, Delta 3L'entr'aide Maladie, Soreli, disponible 505 m <sup>2</sup>
3 340 000,00	2 800 000,00	3 069,85	207 080,00	3 547 080,00	Damart-Serviposte, GNSG, SPCL, UCPA, disponible 486 m <sup>2</sup>
4 480 000,00	4 500 000,00	1 722,41	277 760,00	4 757 760,00	Bouygues Immobilier, Mercer SAS, Puma France, J-P Colonna
	1 050 000,00				
2 080 000,00	2 000 000,00	1 790,02	128 960,00	2 208 960,00	Xerox
<b>13 470 000,00</b>	<b>13 600 000,00</b>		<b>835 140,00</b>	<b>14 305 140,00</b>	
3 220 000,00	2 950 000,00	1 153,30	199 640,00	3 419 640,00	Johnson Controls Industries, Trane
650 000,00	650 000,00	1 111,11	40 300,00	690 300,00	Leroy Sommer SA, disponible 408 m <sup>2</sup>
720 000,00	775 000,00	1 260,95	44 640,00	764 640,00	Rehau
1 000 000,00	1 200 000,00	3 484,32	62 000,00	1 062 000,00	Gep
1 020 000,00	975 000,00	1 361,82	63 240,00	1 083 240,00	Electricite de France-Diroc
285 000,00	275 000,00		17 670,00	302 670,00	SHNM
810 000,00	775 000,00	908,07	50 220,00	860 220,00	Adapei, Madame Isabelle Philippeaux, Ste Geomatic Systemes, disponible 259 m <sup>2</sup>
8 110 000,00	7 700 000,00	2 007,43	502 820,00	8 612 820,00	Agence Regionale de Sante, Bouygues Telecom, Gie Atlas/Sc Maaf Assurances, Previa
3 790 000,00	3 500 000,00	1 714,16	234 980,00	4 024 980,00	Califimmo, Disapi Consulting, Grant Thornton, Steria
<b>19 605 000,00</b>	<b>18 800 000,00</b>		<b>1 215 510,00</b>	<b>20 820 510,00</b>	
890 000,00	925 000,00	900,81	55 180,00	945 180,00	Pilz France Électronique, disponible 496 m <sup>2</sup>
2 100 000,00	2 025 000,00	1 086,96	130 200,00	2 230 200,00	Gespre Europe, disponible 124 m <sup>2</sup>
630 000,00	615 000,00	878,66	39 060,00	669 060,00	Societe Evergreen France, disponible 661 m <sup>2</sup>
350 000,00	375 000,00	1 955,31	21 700,00	371 700,00	Docteur Diancourt
570 000,00	585 000,00	959,60	35 340,00	605 340,00	ACCAA - Taktim, Adira, International Executives, Verizon France
	125 000,00				
540 000,00	500 000,00	1 216,22	33 480,00	573 480,00	Adecco France, disponible 186 m <sup>2</sup>
1 850 000,00	1 925 000,00	1 579,85	114 700,00	1 964 700,00	Ca Consumer Finance
2 050 000,00	2 075 000,00	1 532,14	127 100,00	2 177 100,00	Adecco France, Euro Engineering, J H Conseils, Maitre Carole Sainsard, Docapost BPO IS, disponible 151 m <sup>2</sup>
3 210 000,00	2 930 000,00	1 921,01	199 020,00	3 409 020,00	Capgemini Technology Services
<b>12 190 000,00</b>	<b>12 080 000,00</b>		<b>755 780,00</b>	<b>12 945 780,00</b>	
900 000,00	900 000,00	1 525,42	55 800,00	955 800,00	GEP
1 250 000,00	1 260 000,00	1 240,08	77 500,00	1 327 500,00	Ametra, Econocom, disponible 370 m <sup>2</sup>
740 000,00	700 000,00	1 197,41	45 880,00	785 880,00	La Vintage Company, Maintronic
3 700 000,00	3 685 000,00	1 761,90	229 400,00	3 929 400,00	Sage
1 350 000,00	1 380 000,00	1 652,39	83 700,00	1 433 700,00	Comfax
10 810 000,00	10 800 000,00	2 356,15	670 220,00	11 480 220,00	Oseo Financement, MGEN, Sirca
<b>18 750 000,00</b>	<b>18 725 000,00</b>		<b>1 162 500,00</b>	<b>19 912 500,00</b>	
520 000,00	475 000,00	637,25	32 240,00	552 240,00	Centrinity
1 290 000,00	1 125 000,00	1 088,61	79 980,00	1 369 980,00	Assedic, Claf, Commune de Colomiers, Mission Locale Haute-Garonne, disponible 284 m <sup>2</sup>
1 180 000,00	1 100 000,00	1 161,42	73 160,00	1 253 160,00	Missler Software -Topsolid
550 000,00	510 000,00	1 074,22	34 100,00	584 100,00	Lacroix Electronique Solutions
1 860 000,00	1 550 000,00	948,98	115 320,00	1 975 320,00	Trescal
3 500 000,00	3 300 000,00	1 595,26	217 000,00	3 717 000,00	Cbre Agency, Electricite Reseau, Emo, Uifrance Patrimoine, disponible 585 m <sup>2</sup>
920 000,00	835 000,00	1 371,09	57 040,00	977 040,00	Akka I & S
510 000,00	575 000,00	850,00	31 620,00	541 620,00	disponible
560 000,00	680 000,00	868,22	34 720,00	594 720,00	disponible
1 740 000,00	1 750 000,00	1 448,79	107 880,00	1 847 880,00	Bouygues Immobilier, Midi-Pyrénées Informatiques
5 660 000,00	5 600 000,00	1 931,08	350 920,00	6 010 920,00	Afpa, BVA
5 150 000,00	0,00	2 131,62	319 300,00	5 469 300,00	Sqli, Imodeus, Eiffage Construction, Grant Thornton, Tagerim Languedoc, GIE SFPI Gestion
<b>23 440 000,00</b>	<b>17 500 000,00</b>		<b>1 453 280,00</b>	<b>24 893 280,00</b>	

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

16

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Destination	Surfaces en m <sup>2</sup>	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
<b>RHÔNE - PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR</b>						
Pichaury bat. 11 - 13 Aix-en-Provence	30/05/01	Bureaux	1 169	1 485 112,59	0,00	1 485 112,59
Pichaury bat. 12 - 13 Aix-en-Provence	15/06/01	Bureaux	981	1 227 214,59	0,00	1 227 214,59
16 traverse de la Buzine - 13 Marseille	11/03/08	Bureaux	1 100	2 370 000,00	0,00	2 370 000,00
ZAC St Philippe II - 06 Biot	29/12/99	Bureaux	1 637	2 073 306,63	0,00	2 073 306,63
Europarc B8 - 69 Bron	09/07/02	Bureaux	824	1 170 350,00	14 909,56	1 185 259,56
6, rue Edison - 69 Bron	11/06/99	Bureaux	1 528	1 808 807,59	26 617,17	1 835 424,76
Allée des Hêtres - 69 Limonest	11/09/97	Bureaux	1 674	1 242 459,48	313 366,66	1 555 826,14
213, rue Gerland - 69 Lyon	18/05/00	Bureaux	1 361	1 189 102,33	30 817,85	1 219 920,18
20, avenue René Cassin - 69 Lyon	01/01/96	Bureaux	1 501	1 166 234,98	83 446,78	1 249 681,76
Cours Gambetta/Avenue Jussierand - 69 Lyon	01/01/96	Bureaux	893	1 280 571,74	0,00	1 280 571,74
Cours Gambetta/Avenue Jussierand - 69 Lyon	11/08/04	Bureaux	192	330 500,00	0,00	330 500,00
Cours Gambetta/Avenue Jussierand - 69 Lyon	23/12/04	Bureaux	187	375 000,00	0,00	375 000,00
139, rue de l'Aviation - 69 Saint-Priest	05/08/99	Bureaux	837	974 911,47	0,00	974 911,47
27, chemin de Villeneuve - 69 Ecully	30/11/04	Bureaux	3 082	5 240 000,00	37 743,69	5 277 743,69
2, place Berthe Morisot - 69 Saint-Priest	23/11/04	Bureaux	1 002	1 714 905,00	0,00	1 714 905,00
4, place Berthe Morisot - 69 Saint-Priest	13/05/05	Bureaux	1 205	2 034 761,18	0,00	2 034 761,18
5, place Berthe Morisot - 69 Saint-Priest	30/06/05	Bureaux	1 009	1 745 995,23	0,00	1 745 995,23
9, rue Vaucanson - 69 Mions	28/07/05	Activité	7 750	5 770 000,00	0,00	5 770 000,00
18, chemin du Saquin - 69 Ecully	01/01/96	VENDU				
6, place Berthe Morisot - 69 Saint Priest	24/05/06	Bureaux	1 898	3 407 492,00	0,00	3 407 492,00
47, avenue d'Alsace-Lorraine - 38 Grenoble	29/06/06	Bureaux	3 707	4 700 000,00	29 768,44	4 729 768,44
		Habitation	760			
20, rue de la Villette - 69 Lyon	27/09/06	Bureaux	2 452	8 480 134,40	1 529,60	8 481 664,00
<b>Total</b>			<b>36 749</b>	<b>49 786 859,21</b>	<b>538 199,75</b>	<b>50 325 058,96</b>
<b>ÎLE-DE-FRANCE</b>						
Route de Gisy - 91 Bièvres	01/01/96	Bureaux	1 408	1 600 714,68	123 392,23	1 724 106,91
63, rue de l'Est - 92 Boulogne-Billancourt	01/01/96	Bureaux	699	1 600 714,68	835 800,33	2 436 515,01
Allée des Frères Mongolfier - 77 Croissy-Beaubourg	01/01/96	Activités	487	221 051,07	0,00	221 051,07
Boulevard de Beaubourg - 77 Croissy-Beaubourg	01/01/96	Activités	2 831	1 524 490,17	9 926,37	1 534 416,54
Avenue du Bois de la Pie - 95 Roissy	01/01/96	Bureaux	1 530	1 676 939,19	0,00	1 676 939,19
22, rue Nieuport - 92 Suresnes	01/01/96	Bureaux	923	1 166 234,98	89 074,90	1 255 309,88
12, rue des Frères Lumières - 77 Mitry-Mory	09/07/04	Activité	5 544	2 523 585,00	228 290,73	2 751 875,73
28-32, rue Petit - 92 Clichy	17/09/04	Bureaux	1 148	2 850 000,00	0,00	2 850 000,00
12, rue Gutemberg - 77 Bussy-Saint-Georges	30/09/04	Activité	5 780	4 552 000,00	93 059,50	4 645 059,50
9, rue des Peupliers - 92 Issy-les-Moulineaux	30/09/05	Bureaux	1 360	4 430 000,00	323 115,40	4 753 115,40
31-35, rue Gambetta - 92 Suresnes	29/06/06	Bureaux	1 812	3 800 000,00	926 134,89	4 726 134,89
163, quai Dervaux - 92 Asnières-sur-Seine	15/09/10	Bureaux Parking	1 976	10 010 000,00		10 010 000,00
<b>Total</b>			<b>25 498</b>	<b>35 955 729,77</b>	<b>2 628 794,35</b>	<b>38 584 524,12</b>
<b>Total en euros</b>			<b>116 090</b>	<b>157 953 563,51</b>	<b>4 981 441,65</b>	<b>162 935 005,16</b>

Expertise valeur de réalisation HD 2012	Expertise valeur de réalisation HD 2011	Valeur au m <sup>2</sup> en 2012	Frais d'acquisition 2012	Valeur de reconstitution 2012	Locataires
1 950 000,00	2 060 000,00	1 668,09	120 900,00	2 070 900,00	SITA Sud
1 530 000,00	1 635 000,00	1 559,63	94 860,00	1 624 860,00	Spir Communication, CPF Asset Management, disponible 313 m <sup>2</sup>
2 060 000,00	2 000 000,00	1 872,73	127 720,00	2 187 720,00	À Juste Titres, CAE Data, Renault SAS
2 730 000,00	2 800 000,00	1 667,68	169 260,00	2 899 260,00	Dassault Systemes, Qualygest France, Group NBT France, Nuxit, SPIE Communications, disponible 198 m <sup>2</sup>
1 100 000,00	1 135 000,00	1 334,95	68 200,00	1 168 200,00	Abisse SAS, BCA Expertise SAS, Scasicomp, disponible 224 m <sup>2</sup>
2 020 000,00	2 050 000,00	1 321,99	125 240,00	2 145 240,00	DHL Holding France, Verika, disponible 299 m <sup>2</sup>
2 080 000,00	1 950 000,00	1 242,53	128 960,00	2 208 960,00	BBM Soft, Duvel Moortgat France, Erich Jaeger France Sarl, Gamarvin, Dimo Gestion, disponible 865 m <sup>2</sup>
1 940 000,00	2 050 000,00	1 425,42	120 280,00	2 060 280,00	Amarena Plaza, Ausy SA, CCI Eurolam, Gagne, Rutronik
2 480 000,00	2 350 000,00	1 652,23	153 760,00	2 633 760,00	AB Numeric, Achats Service, Auvalie, Bayer SAS, disponible 367 m <sup>2</sup> , CNEM
3 150 000,00	2 770 000,00	2 051,89	195 300,00	3 345 300,00	Macif Rhône-Alpes
		0,00	-	-	disponible
1 110 000,00	1 150 000,00	1 326,16	68 820,00	1 178 820,00	Elutions
5 320 000,00	5 275 000,00	1 726,15	329 840,00	5 649 840,00	Arobas Technologies, Avery Dennison France, DPL, DFI, Giraudy Viacom Outdoor, Invest Phone Services Rh.alpes, Rcia, Sarl Calliopee, Sarl Global Hydro, TBWA Corporate
1 770 000,00	1 625 000,00	1 766,47	109 740,00	1 879 740,00	BP Loire et Lyonnais, Kisco International
2 290 000,00	2 200 000,00	1 900,41	141 980,00	2 431 980,00	Power Solutions France, Asics France, Geox France, Hager SAS, Impaqt, Linde Electronics, RIC
1 885 000,00	1 750 000,00	1 868,19	116 870,00	2 001 870,00	Prosegur France
5 750 000,00	6 000 000,00	741,94	356 500,00	6 106 500,00	Fret Industrie, Sterling International Movers
	1 300 000,00				
3 430 000,00	3 250 000,00	1 807,17	212 660,00	3 642 660,00	Bitzer France, Omron Electronics, Psa Amenagement, Steelcase SA, Trox, disponible 495 m <sup>2</sup>
5 300 000,00	5 650 000,00	1 429,73	328 600,00	5 628 600,00	Argos, Barclays Bank SA, Capri Lyon, Composite SARL d'architecture, CXR 18 - Mobilite et Service, Durand - Benaabella, Enerdata, Europrim, Maxime Leroux et Chen Zhang, Madame Carmona Christelle, Mademoiselle Nathalie Gilbert, M. Revil Michel Parent Benoit, Saint-Martin ou Mle Sack Lau, SCM Raymond Bank, Setec Organisation, Szejwach Sven, Territoires Conseil, Muglia Jean Claude et Laetitia, disponible 1 507 m <sup>2</sup>
8 990 000,00	8 800 000,00	3 666,39	557 380,00	9 547 380,00	BNP Paribas Imex, Vision Future, Califimmo, Telesurances, Phone Marketing Rhône-Alpes, Ateac, BNP Paribas, SNCF, Enel Green Power, Bird & Bird Aarpi, Inexia, Keolis SA
<b>56 885 000,00</b>	<b>57 800 000,00</b>		<b>3 526 870,00</b>	<b>60 411 870,00</b>	
1 540 000,00	1 700 000,00	1 093,75	95 480,00	1 635 480,00	Molex France, disponible 704 m <sup>2</sup>
2 800 000,00	2 850 000,00	4 005,72	173 600,00	2 973 600,00	Disponible
195 000,00	180 000,00	400,41	12 090,00	207 090,00	Disponible
1 900 000,00	1 825 000,00	671,14	117 800,00	2 017 800,00	Atelier Pericaud Gerard, Bouvier Signalétique, Buffet et Reception, Cristal Air, Digiservices, Galis, GT Performance, Guest et Cie
1 420 000,00	1 570 000,00	928,10	88 040,00	1 508 040,00	Disponible
2 890 000,00	2 770 000,00	3 131,09	179 180,00	3 069 180,00	Free Expert, GMD SARL, Les Éditions du Net, disponible 592 m <sup>2</sup>
2 100 000,00	2 250 000,00	378,79	130 200,00	2 230 200,00	Mauffrey Transports, MVMS, CM Emballages, World Exhibition Logistics
2 490 000,00	2 425 000,00	2 168,99	154 380,00	2 644 380,00	AZ Corporations, Docxa Software, Smartholiday
4 750 000,00	4 725 000,00	821,80	294 500,00	5 044 500,00	Auchan-Val-d'Europe, Electroclass, disponible 1 088 m <sup>2</sup>
5 180 000,00	5 000 000,00	3 808,82	321 160,00	5 501 160,00	Ausy SA
5 720 000,00	5 450 000,00	3 156,73	354 640,00	6 074 640,00	Buzenval, Kaefer Wanner
9 782 500,00	9 800 000,00	4 950,66	606 515,00	10 389 015,00	Eiffage
<b>40 767 500,00</b>	<b>40 545 000,00</b>		<b>2 527 585,00</b>	<b>43 295 085,00</b>	
<b>185 107 500,00</b>	<b>179 050 000,00</b>		<b>11 476 665,00</b>	<b>196 584 165,00</b>	

## LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2012

### LE RÉSULTAT COMPTABLE

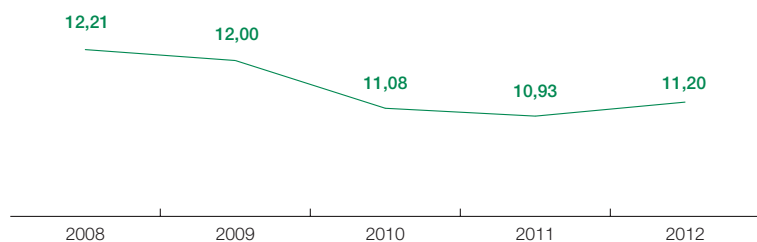
Le résultat de l'exercice 2012 s'établit à 9 460 715,71 euros soit 11,20 euros par part contre 10,93 euros par part en 2011. Cette progression, après plusieurs années de recul, témoigne des effets positifs de la stratégie de gestion retenue, notamment en terme de recours maîtrisé à l'emprunt.

Ce résultat est lié à :

- une progression des produits qui passent de 18 657 569,30€ en 2011 à 20 456 800,22€ en 2012 en raison pour l'essentiel de la progression des produits locatifs en lien avec l'impact positif des acquisitions réalisées en 2011 et 2012 (+ 1 301 011,15€ et + 7,1%),
- une maîtrise des charges qui passent de 9 422 927,73€ en 2011 à 10 996 084,51€ en 2012 en raison de l'accroissement de la taille du patrimoine, de la progression des charges financières en lien avec l'emploi du crédit bancaire et du maintien d'une dotation de la provision pour grosses réparations à 1 100 000€.

Il témoigne d'une évolution positive de l'exploitation en dépit d'un taux d'occupation toujours disputé.

#### Évolution du résultat par part sur cinq ans



### LA DISTRIBUTION

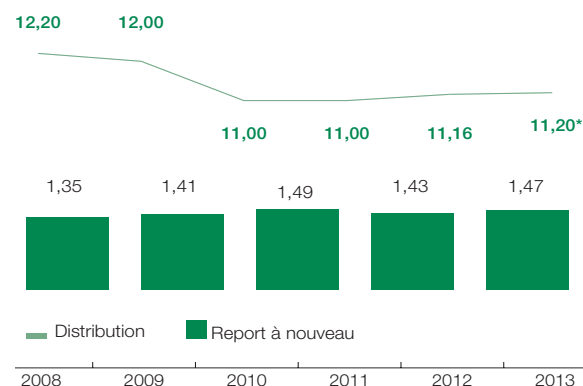
Si l'affectation du résultat telle qu'elle est exposée ci-après recueille votre adhésion, il sera réparti entre les associés un dividende de 11,16 euros par part au titre du résultat de l'exercice 2012.

Le report à nouveau à l'issue de la distribution proposée s'élève à 1,47 € par part soit 1,6 mois de distribution. Pour évaluer les réserves de votre SCPI Fructirégions il convient de tenir compte à la fois du report à nouveau (1 242 875,35 €), de la provision pour grosses réparations (3 280 903,14 €) et des réserves de plus values (2 530 399,93 €). Ensemble, elles représentent près de 9 mois de distribution prévisionnelle 2013.

	Montant global en €	Montant unitaire en €*
Résultat 2012	9 460 715,71	11,20
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	1 207 326,48	1,43
<b>Total distribuable</b>	<b>10 668 042,19</b>	<b>12,63</b>
Total distribué	9 425 166,84	11,16
<b>Montant mis en report à nouveau</b>	<b>1 242 875,35</b>	<b>1,47</b>

\* rapporté aux parts existantes au 31/12/2012 soit 844 549

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



\* prévisionnel de distribution 2013

Le recul de la distribution dans le passé résulte de la politique d'acquisition retenue qui a privilégié les immeubles neufs ou récents dont le rendement immédiat est plus faible que celui du patrimoine préexistant. En dépit d'un environnement plus difficile et de niveaux de mise en réserves accrus, le résultat bénéficie désormais de la stratégie d'investissement et d'arbitrage retenue.

## EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

La société de gestion de Fructirégions a déterminé à la clôture de l'exercice, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de votre Société sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par l'expert indépendant désigné par l'Assemblée Générale, BNP Paribas RE Valuation.

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 Fructirégions.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2012 à :

	2012		Rappel 2011	Évolution 2012/2011
	Montant global en €	Pour une part	Pour une part	
Valeur comptable	155 453 894,03	177,21	175,06	+ 1,23%
Valeur de réalisation	180 907 292,01	206,23	201,19	+ 2,51%
Valeur de reconstitution	205 754 642,02	234,55	229,23	+ 2,32%

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



7, boulevard Louis XIV • Lille (59)

## CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI ET MARCHÉ DES PARTS

### LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2012

Date de création de Fructirégions	24 octobre 1995
Capital Social	129 215 997 euros
Nombre de parts	844 549 parts de 153 euros de nominal de pleine jouissance (+ 32 661 parts dans le cadre de l'augmentation de capital en cours)
Répartition du capital (en % du nombre de parts)	63,95 % personnes physiques 36,05 % personnes morales
Patrimoine moyen détenu par les personnes physiques	22 956 euros sur la base du dernier prix d'exécution
Nombre d'associés en fin d'exercice	4 866
Taux de parts en attente de cession (% du capital)	0,11 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	16 409 contre 20 451 en 2011

#### Évolution 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 HT	Prix d'acquisition ou de souscription frais inclus au 31/12
2008	129 215 997,00	-	844 549	4 976	-	183,12
2009	129 215 997,00	-	844 549	4 907	-	183,12
2010	129 215 997,00	-	844 549	4 842	-	207,10
2011	129 215 997,00	-	844 549	4 853	-	207,10
2012	129 215 997,00	4 997 133	877 210 *	4 866	-	210,00

\*y compris les parts souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital en cours

### MARCHÉ SECONDAIRE

Le marché des parts de la SCPI Fructirégions 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.

Le marché des parts assure des modalités simples de passage des ordres, un prix de marché déterminé par simple rapprochement de l'offre et de la demande, et une information exhaustive.

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 Fructirégions, dont une partie est rétrocédée, le cas échéant, aux distributeurs.

Au total, 16 409 parts ont été échangées représentant un volume de capitaux de 3 467 012,81 euros contre 4 210 557,73 euros en 2011.

Au cours de l'exercice 2012, le prix moyen de cession en 2012, s'est établi à 193,84 euros hors frais et 211,29 euros frais inclus.

Au 31 décembre 2012, 986 parts étaient en attente de cession, soit 0,11% des parts, souvent à des prix supérieurs au prix d'exécution.

#### Évolution des conditions de cession en euros

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions en suspens <sup>(1)</sup>	Rémunération de la gérance sur les cessions HT*
2008	15 438	1,82 **	16 602	16 874,60
2009	29 389	3,47 **	3 191	41 242,83
2010	50 384	5,96 **	1 660	11 814,73
2011	20 451	2,42 **	1 229	28 090,98
2012	16 409	1,94 **	986	23 219,44

(1) ordres de vente à des prix supérieurs à ceux constatés sur le marché des parts

\* hors rémunération des établissements placeurs et hors mutations à titre gratuit

\*\* rapporté au nombre de parts totales

#### Évolution du prix de la part en euros

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Prix de souscription	-	-	-	-	-	210,00
Prix de cession conseillé ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier, frais inclus	218,00	183,12	183,12	207,10	207,10	210,37
Dividende versé au titre de l'année	12,20	12,00	11,00	11,00	11,16	11,20 <sup>(3)</sup>
Rentabilité de la part <sup>(1)</sup> en %	5,59	6,55	6,00	5,31	5,38	5,32 <sup>(4)</sup>
Report à nouveau cumulé par part <sup>(2)</sup>	1,35	1,41	1,49	1,43	1,47	

(1) dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution au 1<sup>er</sup> janvier de la même année

(2) après distribution

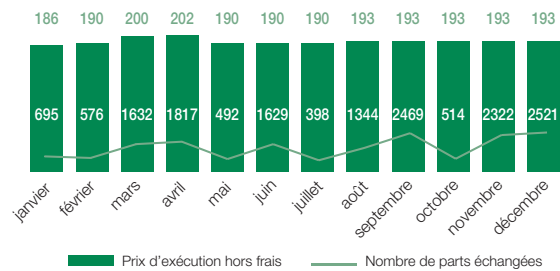
(3) revenu prévisionnel 2013 sur la base de la conjoncture actuelle et des perspectives locatives connues

(4) sur la base du revenu prévisionnel 2013 et du prix au 1<sup>er</sup> janvier 2013

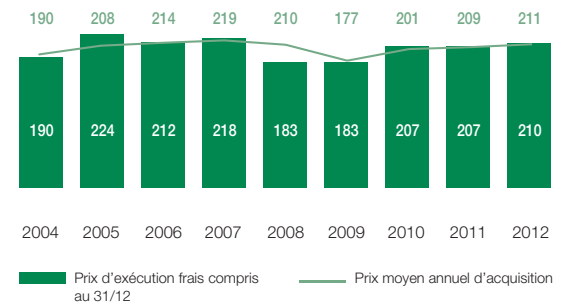
#### Prix nets acquéreurs 2012 pratiqués sur le marché des parts en euros

Période	Prix acquéreur moyen
1 <sup>er</sup> trimestre	212,18
2 <sup>e</sup> trimestre	213,19
3 <sup>e</sup> trimestre	210,06
4 <sup>e</sup> trimestre	210,37
Moyenne annuelle	211,29
Rappel prix d'exécution au 31/12/2011 frais inclus	207,10

#### Évolution du prix de la part et performances du placement sur l'année 2012 en euros par part



#### Valeur des parts et prix moyen de transaction en euros (exprimés en prix acquéreur)



#### Performances

##### Indicateurs de performance (Source NAMI-AEW EUROPE 2012)

Taux de rentabilité interne (TRI)<sup>(1)</sup> Sur 5 ans : 3,42 %  
Sur 10 ans : 7,41 %

Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)<sup>(2)</sup> Sur 2012 : 5,30 %  
Dont quote-part de plus values dans la distribution 2012 -

Dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2012 -

Variation du prix moyen de la part<sup>(3)</sup> Sur 2012 : 2,21 %

(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 compensent). 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 prélévement 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

Monsieur Christian Bucillat, en raison des dispositions statutaires relatives à la limite d'âge des membres du Conseil de Surveillance qui lui sont applicables, est réputé démissionnaire à la présente assemblée.

La société de gestion remercie Monsieur Christian Bucillat membre fondateur de la SCPI Fructirégions pour sa participation assidue à la vie sociale de la société.

Par ailleurs, il vous est proposé de renouveler les mandats arrivant à échéance de messieurs Serge Blanc, Patrick Jean, Alain Lancon, Cyril Tiberghien, Henri Tiessen et Jean-Luc Vandame pour une durée de trois ans.

La société de gestion a également enregistré les candidatures de Monsieur Philippe Geyer d'Eugny et de la SCI du Tilleul.

Nous vous indiquons que neuf postes sont à pourvoir pour huit candidatures. Le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de Surveillance est de seize (16).

### 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.

### NOMINATION DES 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 est en conséquence proposé de nommer en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire Deloitte & Associés, représenté par Jean-Pierre Vercamer et de nommer en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant BEAS pour une durée de six exercices prenant fin à 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 à cette dernière. 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, SOCIETE 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.

À 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, portant 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<sup>er</sup> novembre 2007. La MIF vise la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

NAMI-AEW Europe, société de gestion de votre SCPI entre dans le champ d'application de la Directive. À 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. À 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.



Route de Mions • Saint-Priest (69)

## 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 immobilier étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. A cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts. Cet investissement comporte un risque de perte en capital.

### Le risque lié à la liquidité

C'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet. Il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.

### Le risque lié au crédit

Le financement bancaire souscrit s'accompagne d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette éligible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

## MISE A 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.

## 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,
- par 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 HORS TAXE)

	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
<b>REVENUS</b>										
- Recettes locatives brutes	15,20	92,46 %	16,39	98,09 %	16,43	99,70 %	16,71	99,70 %	17,61	97,10 %
- Produits financiers avant P.L.	1,24	7,54 %	0,32	1,91 %	0,05	0,30 %	0,05	0,30 %	0,01	0,06 %
- Produits divers	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,50	2,84 %
<b>Total</b>	<b>16,44</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16,71</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16,48</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16,76</b>	<b>100,00 %</b>	<b>17,62</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
- Commissions de gestion	1,63	9,92 %	1,66	9,93 %	1,63	9,89 %	1,68	10,02 %	1,72	9,76 %
- Autres frais de gestion	0,98	5,98 %	1,25	7,47 %	1,79	10,85 %	2,06	12,30 %	2,45	13,90 %
- Entretien du Patrimoine	0,84	5,11 %	1,42	8,50 %	0,94	5,70 %	0,32	1,91 %	1,12	6,36 %
- Charges locatives non récupérables	0,29	1,76 %	0,35	2,09 %	0,55	3,34 %	0,75	4,48 %	0,57	3,23 %
<b>Sous total charges externes</b>	<b>3,74</b>	<b>22,77 %</b>	<b>4,68</b>	<b>27,99 %</b>	<b>4,91</b>	<b>29,78 %</b>	<b>4,81</b>	<b>28,71 %</b>	<b>5,86</b>	<b>33,26 %</b>
Amortissements nets										
- Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	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	0,50	3,04 %	-0,05	-0,30 %	0,42	2,55 %	1,14	6,80 %	0,38	2,16 %
- Autres	-0,02	-0,15 %	0,03	0,20 %	0,06	0,37 %	-0,13	-0,78 %	0,18	1,02 %
<b>Sous total charges internes</b>	<b>0,48</b>	<b>2,89 %</b>	<b>0,02</b>	<b>-0,10 %</b>	<b>0,48</b>	<b>2,92 %</b>	<b>1,01</b>	<b>6,02 %</b>	<b>0,56</b>	<b>3,18 %</b>
<b>Total</b>	<b>4,22</b>	<b>25,66 %</b>	<b>4,66</b>	<b>27,89 %</b>	<b>5,39</b>	<b>32,70 %</b>	<b>5,82</b>	<b>34,73 %</b>	<b>6,42</b>	<b>36,44 %</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>12,22</b>	<b>74,34 %</b>	<b>12,05</b>	<b>72,11 %</b>	<b>11,09</b>	<b>67,30 %</b>	<b>10,94</b>	<b>65,27 %</b>	<b>11,20</b>	<b>63,56 %</b>
- Variation du report à nouveau	0,02	0,13 %	0,05	0,29 %	0,09	0,55 %	-0,06	-0,36 %	0,04	0,23 %
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,20	74,21 %	12,00	71,81 %	11,00	66,75 %	11,00	65,63 %	11,16	63,34 %
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	11,83	71,96 %	11,90	71,21 %	10,90	66,14 %	10,99	65,57 %	11,15	63,28 %

## 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	154 126 011,59	6 858 810,00	160 984 821,59
+ Cessions d'immeubles	18 195 929,27	3 085 000,00	21 280 929,27
+ Divers ( préciser )			
- Commission de souscription	(6 842 743,93)	0,00	(6 842 743,93)
- Achat d'immeubles	(170 712 027,56)	(4 940 000,00)	(175 652 027,56)
- Frais d'acquisition (non récup.)	(1 258 043,59)	(146 095,50)	(1 404 139,09)
- Frais de fusion (non récup.)	(408 247,74)	0,00	(408 247,74)
- Honoraires d'arbitrage et impôts sur plus-values	(413 957,17)	(236 452,00)	(650 409,17)
- Honoraires d'investissements	(389 439,82)	(33 590,64)	(423 030,46)
- Frais sur emprunts	(170 000,00)		(170 000,00)
- Frais sur augmentation de capital		(40 813,00)	(40 813,00)
- Divers			
- Travaux immobilisés	(5 522 893,27)	0,00	(5 522 893,27)
- Agencements, aménagements	(22 056,32)		(22 056,32)
- Immobilisations en cours	0,00		0,00
- Engagements sur constructions	0,00		0,00
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>(13 417 468,54)</b>	<b>4 546 858,87</b>	<b>(8 870 609,67)</b>
Commissions de souscription sur augmentation de capital en cours		(418 612,82)	(418 612,82)
Emprunts	20 000 000,00**		20 000 000,00
<b>Total restant à investir après emprunt</b>	<b>6 582 531,46</b>	<b>4 128 246,05</b>	<b>10 710 777,51</b>

\* depuis l'origine de la société

\*\* dont 5 000 000 € ayant fait l'objet d'un tirage en 2011

## VALEURS COMPTABLE / DE RÉALISATION / DE RECONSTITUTION AU 31 DÉCEMBRE 2012

	31/12/2012 Global €	31/12/2012 Par part €	31/12/2011 Par part €	Ecart 2012/2011 en %
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>155 453 894,03</b>	<b>177,21</b>	<b>175,06</b>	<b>+ 1,23</b>
Non valeurs	0,00			
Provisions pour grosses réparations	3 280 903,14			
Valeur comptable des immeubles	162 935 005,16			
Valeur de réalisation des immeubles	185 107 500,00			
Écart de réévaluation	22 172 494,84			
Écart de réévaluation sur engagement hors bilan	0,00			
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>180 907 292,01</b>	<b>206,23</b>	<b>201,19</b>	<b>+ 2,51</b>
Frais d'acquisition des immeubles	11 476 665,00			
Frais de collecte	13 370 685,01			
<b>Valeur de reconstitution brute</b>	<b>205 754 642,02</b>	<b>234,55</b>	<b>229,23</b>	<b>+ 2,32</b>
Amortissement des frais d'acquisition				
Des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
<b>Valeur de reconstitution nette</b>	<b>205 754 642,02</b>	<b>234,55</b>	<b>229,23</b>	<b>+ 2,32</b>

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

28

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 Fructirégions 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 particulièrement sur les points ci-après :

## COLLECTE DE CAPITAUX

La SCPI Fructirégions a lancé une huitième augmentation de capital le 24 septembre 2012 jusqu'au 28 février 2013, sauf clôture anticipée.

Cette opération porte sur la collecte de 14 700 000 € prime d'émission incluse soit 70 000 parts au prix unitaire de 210 €.

Au 31 décembre 2012, 32 661 parts ont été souscrites pour un montant de 6 858 810 €.

Cette opération vise à saisir les opportunités du marché de l'investissement et à renforcer encore davantage la diversification du patrimoine.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

### Acquisition

En 2012, Fructirégions a acquis, en emploi du financement bancaire souscrit et du produit des arbitrages, un immeuble de bureaux à Montpellier pour un montant de 4 940 000 €, montant auquel il convient d'ajouter 157 600 € de frais et droits.

Les caractéristiques de cette acquisition nous ont été présentées par la société de gestion. Nous avons approuvé cette opération conforme à la politique d'investissement de la société.

Votre société de gestion a perçu un honoraire de 33 590,64 € HT au titre de cette acquisition dans les conditions de la résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 29 juin 2009.

D'une façon plus générale, la rémunération de la société de gestion au titre des financements à crédit vous est rappelée ci-après.

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

### Arbitrages

Votre société de gestion nous a fait part des négociations sur les cessions d'actifs. En 2012, conformément aux autorisations d'arbitrage obtenues en assemblées, trois actifs ont été cédés pour un montant global de 3 085 000 €.

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

Nous approuvons le versement à la société de gestion d'un honoraire d'arbitrage représentant 2,5 % du montant de cette cession, soit 77 125,00 € HT au titre de 2012.

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 0,07 € par part. Une distribution de plus-value est soumise au vote des associés pour apurer cette dette fiscale.

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

Le taux d'occupation du patrimoine en recul ressortait à 87,58 % au 31 décembre 2012 contre 89,34 % à la fin 2011.

Lors de nos réunions, nous avons pris connaissance des initiatives prises par votre société de gestion en vue de faciliter la relocation des actifs disponibles dans un environnement plus difficile dans certaines métropoles.

Nous avons également été mis au courant des conditions de recouvrement des sommes dues par les locataires. Le taux de dotation aux provisions pour créances douteuses rapporté aux loyers facturés s'établit au 31 décembre 2012 à 1,15 %. Ce taux témoigne de la dégradation de la situation des entreprises. Notre Conseil a demandé à la société de gestion d'être particulièrement attentive au suivi des impayés.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 783 620,30 € de travaux pour grosses réparations ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 160 327,73 €.

Votre société a provisionné au titre de la provision pour grosses réparations la somme de 1 100 000 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2012, et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

Le montant total de la provision pour grosses réparations représente ainsi au 31 décembre 2012 un montant total de 3 280 903,14 euros contre 2 964 523,44 € en 2011.

Immeuble	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors frais	Quote-part du prix d'acquisition financée à crédit	Rémunération de la société de gestion
163, quai du Docteur Dervaux - 92800 Asnières-sur-Seine	15 septembre 2009	10 191 195 €	5 533 354 €	138 333,85 €
1, place Ravezies 33000 Bordeaux	28 Décembre 2011	11 000 000 €	10 044 238 €	251 105,97 €
183, avenue Henri Becquerel 84000 Montpellier	3 mai 2012	4 940 000 €	1 343 626 €	33 590,64 €
<b>Total</b>			<b>16 921 218 €</b>	<b>423 030,46 €</b>

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 Fructirégions et pour une durée de 4 années ;

(ii) facturer à la SCPI une commission d'investissement de 2,5 % HT 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).

## COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux qui vous ont été présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont fait l'objet d'un examen de la part de votre Conseil.

Le résultat de votre société ressort à 9 460 715,71 € soit 11,20 € par part contre 10,93 euros par part en 2011.

Sur le montant distribuable de 10 668 042,19 € soit 12,63 € par part, votre société de gestion a décidé au regard des perspectives à moyen terme, de proposer à votre Assemblée Générale de répartir entre les associés une somme de 11,16 € par part et de reporter à nouveau 1,47 € par part.

Le Conseil de Surveillance a marqué son accord sur cette proposition.

Par ailleurs, la rémunération perçue par la société de gestion au titre de la gestion immobilière et administrative de votre société a représenté conformément aux statuts sous déduction des créances irrécouvrables 1 456 435,66 € soit 9% du montant des recettes locatives HT et des produits financiers.

## MARCHÉ DES PARTS

### Marché secondaire

Douze confrontations sont intervenues en 2012.

Ainsi au total, 16 409 parts ont été échangées représentant un volume de capitaux de 3 467 012,81 € contre 4 210 557,73 € en 2011.

Le prix moyen de cession en 2012, s'est établi à 193,84 € hors frais et 211,29 € frais inclus contre 188,89 € et 205,89 € en 2011. Cette évolution marque la permanence de l'intérêt des épargnants pour la SCPI.

Au 31 décembre 2012, 986 parts étaient en attente de cession.

## EXPERTISE IMMOBILIÈRE ET PRIX DES PARTS

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 28 février 2013, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2012 par BNP Paribas RE Valuation 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 206,23 € par part soit + 2,51 % et la valeur de reconstitution à 234,55 € par part soit + 2,32 %.

## COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Monsieur Christian Bucillat, en raison des dispositions statutaires relatives à la limite d'âge des membres du Conseil de Surveillance qui lui sont applicables, est réputé démissionnaire à la présente Assemblée.

Les autres membres de votre Conseil ont tenu à remercier Monsieur Christian Bucillat pour sa participation assidue à la vie sociale de la société.

Par ailleurs, nous vous proposons de renouveler les mandats arrivant à échéance de Messieurs Serge Blanc, Patrick Jean, Alain Lancon, Henri Tiessen, Cyril Tiberghien Et Jean-Luc Vandame pour une durée de trois ans.

Votre société de gestion a enregistré les candidatures à un poste de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Philippe Geyer d'Eugny et de la SCI du Tilleul.

Nous vous précisons ainsi que neuf postes sont à pourvoir pour huit candidatures reçues.

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

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 Deloitte & Associés, représenté par Jean-Pierre Vercamer et de nommer en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant BEAS, pour une durée de six exercices prenant fin à l'Assemblée Générale se tenant en 2019 afin d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

## MISE À JOUR DES STATUTS

Compte tenu du régime de TVA applicable aux différentes natures de commissions perçues la société de gestion, cette dernière est amenée à modifier 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 demeurent bien entendu 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 de la nécessité très probable, sauf changement de perspective au regard des actions entreprises par les associations représentatives des porteurs de parts, de doter votre SCPI d'un dépositaire, à l'image de ce qui existe sur la plupart des véhicules collectifs commercialisés 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 prend acte même s'il s'interroge sur leur opportunité au regard de la nature des actifs des SCPI, de ces différentes mesures qui visent à renforcer la sécurité du placement pour les épargnants. Il sera attentif au coût de l'application de ce nouveau cadre législatif et réglementaire pour la SCPI et les associés.

La société de gestion nous a également indiqués 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.

Les conséquences à la fois financières et en termes de gouvernance pour notre Société seront déterminantes. L'importance de l'enjeu nécessite une vigilance spécifique des associés et de leur Conseil de Surveillance.

## VISITE DU PATRIMOINE

Votre Conseil s'est rendu le 26 septembre 2012 à Bordeaux (33) et a pu visiter les actifs suivants :

- 1, place Ravezies à Bordeaux
- 3, allée Pierre-Gilles de Gennes à Mérignac

Les conditions de gestion 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  
Jean-Luc Vandame  
Président





<u>État du patrimoine</u>	<u>32</u>
<u>Analyse de la variation des capitaux propres</u>	<u>32</u>
<u>Compte de résultat</u>	<u>33</u>
<u>Annexe aux comptes</u>	<u>34</u>

## ETAT DU PATRIMOINE (EN EUROS)

	Exercice 2012		Exercice 2011	
	Valeurs bilantielles 31/12/2012	Valeurs estimées 31/12/2012	Valeurs bilantielles 31/12/2011	Valeurs estimées 31/12/2011
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions	162 935 005,16	185 107 500,00	159 947 126,77	179 050 000,00
Agencements et installations				
Immobilisations en cours				
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-3 280 903,14		-2 964 523,44	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Total I</b>	<b>159 654 102,02</b>	<b>185 107 500,00</b>	<b>156 982 603,33</b>	<b>179 050 000,00</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	2 329 923,93	2 329 923,93	2 875 068,12	2 875 068,12
Autres créances	8 630 962,71	8 630 962,71	5 581 802,80	5 581 802,80
Provisions pour dépréciation des créances	-227 157,58	-227 157,58	-78 487,53	-78 487,53
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 105 930,50	2 105 930,50	4 067 372,32	4 067 372,32
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-8 108 708,00	-8 108 708,00	-13 088 251,14	-13 088 251,14
Dettes d'exploitation	-5 433 224,69	-5 433 224,69	-5 222 278,44	-5 222 278,44
Dettes diverses	-3 819 423,55	-3 819 423,55	-3 699 557,56	-3 699 557,56
<b>Total II</b>	<b>-4 521 696,68</b>	<b>-4 521 696,68</b>	<b>-9 564 331,43</b>	<b>-9 564 331,43</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	321 488,69	321 488,69	431 009,01	431 009,01
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>Total III</b>	<b>321 488,69</b>	<b>321 488,69</b>	<b>431 009,01</b>	<b>431 009,01</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>155 453 894,03</b>	<b>180 907 292,01</b>	<b>147 849 280,91</b>	<b>169 916 677,58</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine<sup>(1)</sup></b>		<b>180 907 292,01</b>		<b>169 916 677,58</b>

(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 1er juillet 1971

## TABLEAUX D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2012 (EN EUROS)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - 1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	129 215 997,00			129 215 997,00
Capital en cours de souscription			4 997 133,00	4 997 133,00
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	23 978 349,18			23 978 349,18
Primes d'émission en cours de souscription			1 861 677,00	1 861 677,00
Prélèvements sur primes d'émission	-8 878 768,60		-220 499,14	-9 099 267,74
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	1 599 646,54		930 753,39	2 530 399,93
Prime de fusion	1 134 978,05			1 134 978,05
Prélèvement sur prime de fusion	-408 247,74			-408 247,74
<b>Réserves sur capital amorti</b>				
Report à nouveau	1 262 723,91	-55 397,43		1 207 326,48
<b>Résultat en instance d'affectation</b>				
<b>Résultat de la période</b>				
Résultat de la période	9 234 641,57	-9 234 641,57	9 460 715,71	9 460 715,71
Acomptes sur distribution	-9 290 039,00	9 290 039,00	-9 425 166,84	-9 425 166,84
<b>Total général</b>	<b>147 849 280,91</b>		<b>7 604 613,12</b>	<b>155 453 894,03</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT (EN EUROS)

Charges (hors taxe)	Exercice 2012		Exercice 2011	
	31/12/2012	Totaux partiels	31/12/2011	Totaux partiels
<b>Charges immobilières</b>		<b>7 220 341,29</b>		<b>5 848 476,50</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 778 757,51		4 237 221,10	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	160 327,73		134 914,90	
Grosses réparations	783 620,30		135 100,84	
Autres charges immobilières	1 497 635,75		1 341 239,66	
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		<b>3 231 395,24</b>		<b>3 189 260,69</b>
Honoraires de gérance	1 456 435,66		1 420 060,34	
Frais d'actes et de contentieux	22 887,78		25 716,28	
Publicité, publications	82 550,99		47 780,77	
Impôts et taxes	62 512,00		43 528,57	
Autres charges d'exploitation	343 295,50		531 132,63	
Dotations aux amortissements				
- Frais d'augmentation de capital				
- Frais d'acquisition				
- Droits d'occupation				
- Aménagements et installations				
Dotations aux provisions				
- Provisions pour créances douteuses	163 713,31		21 042,10	
- Provisions pour grosses réparations	1 100 000,00		1 100 000,00	
- Provisions pour éventualités diverses				
- Provisions pour risques et charges				
<b>Charges financières</b>	<b>544 347,98</b>	<b>544 347,98</b>	<b>385 190,54</b>	<b>385 190,54</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
- Commissions de souscription				
- Autres charges exceptionnelles				
- Frais de fusion				
<b>Total des charges</b>	<b>10 996 084,51</b>	<b>10 996 084,51</b>	<b>9 422 927,73</b>	<b>9 422 927,73</b>
Solde créditeur = bénéfice	9 460 715,71	9 460 715,71	9 234 641,57	9 234 641,57
<b>Total général</b>	<b>20 456 800,22</b>	<b>20 456 800,22</b>	<b>18 657 569,30</b>	<b>18 657 569,30</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT (EN EUROS)

Produits (Hors Taxe)	Exercice 2012		Exercice 2011	
	31/12/2012	Totaux partiels	31/12/2011	Totaux partiels
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		<b>19 647 654,64</b>		<b>18 346 643,49</b>
Produits de l'activité immobilière				
- Loyers	14 247 556,04		13 489 802,97	
- Charges locatives facturées	2 914 379,29		2 166 473,33	
- Charges contractuelles facturées	1 864 378,22		2 070 747,77	
Produits annexes	198 716,95		619 619,42	
Transfert de charges d'exploitation	422 624,14			
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>798 663,56</b>		<b>267 209,41</b>
Reprise de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	15 043,26		132 108,57	
- Provisions pour grosses réparations	783 620,30		135 100,84	
- Provisions pour éventualités diverses				
- Provisions pour risques et charges				
<b>Produits financiers</b>	<b>10 476,86</b>	<b>10 476,86</b>	<b>43 712,72</b>	<b>43 712,72</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>5,16</b>		<b>3,68</b>
- Transfert de charges exceptionnelles				
- Produits exceptionnels divers	5,16		3,68	
<b>Total des produits</b>	<b>20 456 800,22</b>	<b>20 456 800,22</b>	<b>18 657 569,30</b>	<b>18 657 569,30</b>
Solde débiteur = perte				
<b>Total général</b>	<b>20 456 800,22</b>	<b>20 456 800,22</b>	<b>18 657 569,30</b>	<b>18 657 569,30</b>

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, Fructirégions a cédé 3 actifs pour un montant de 3.085K€.

Au cours de l'exercice 2012, Fructirégions a acquis un actif pour un montant de 4.940 K€.

La <sup>SCPI</sup> Fructirégions a lancé une nouvelle augmentation de capital le 24 septembre 2012 jusqu'au 28 février 2013, sauf clôture anticipée.

Cette opération porte sur la collecte de 14 700 000 euros prime d'émission incluse soit, 70 000 parts au prix unitaire de 210 €.

Au 31 décembre 2012, 32 661 parts ont été souscrites pour un montant de 6 858 810 €.

## 2 – INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'ÉVALUATION

### a - 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 Paribas Real Estate Valuation, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 23 mai 2012. Au titre de l'exercice écoulé, BNP Paribas Real Estate Valuation a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus et à une expertise de base pour les immeubles acquis dans l'année.

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 m<sup>2</sup> 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.

### b – 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.

Ce dernier a fait l'objet d'une actualisation fin 2012.

Les travaux couverts concernent les grosses réparations et ont pour objectif de maintenir les éléments d'actif 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 m<sup>2</sup> 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 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.

##### 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 financières concernent des dépôts et cautionnements.

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer,
- des créances sur l'État,
- 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 syndics de copropriété, sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant HT 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 comptes à terme et certificats de dépôt 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. Aucune provision n'a été constatée pour cet exercice.

### Dettes financières

Ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux ainsi que l'emprunt.

Fructirégions a souscrit auprès de BNP Paribas et Banques Populaires Rives de Paris un emprunt de 20.000.000 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 50 % minimum. Fructirégions a souscrit un cap à 3,00 % sur 50 % de l'emprunt au 31 décembre 2009 et un complément aux mêmes conditions le 18 février 2010. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt.

Au 31 décembre 2012, le montant tiré est de 5 000 000 euros.

### 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 ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor Public.

### Dettes diverses

Sont regroupées les charges à payer et provisions à verser aux syndics 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. Pour les immeubles acquis en VEFA, la valeur estimée a été évaluée en fonction du montant des fonds versés après une estimation de la valeur de l'immeuble par l'expert.

### 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 comprennent les commissions de souscription sur augmentations de capital, les frais d'acquisitions des immeubles et la commission d'arrangement de l'emprunt.

Suite aux modifications de l'imposition des plus-values dégagées sur les cessions d'immeubles, il a été décidé de comptabiliser l'impôt du en moins du compte plus-values de cession conformément à la modification statutaire intervenue lors de l'assemblée générale du 23 juin 2004. De même, les honoraires d'arbitrage versés lors des cessions sont comptabilisés dans le compte « Plus-values ».

La commission d'arrangement de l'emprunt a été prélevée sur la prime d'émission

Les frais d'acquisitions des immeubles, calculés sur la fraction des immeubles acquis par emprunt, sont imputés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription liées aux augmentations de capital ne sont comptabilisées qu'au moment où 75 % de la collecte prévue est atteint.

## 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 facturées. 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 à terme, objet 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. Seule la dotation de l'année aura un impact sur le résultat.

### 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, des produits locatifs annexes et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

Ces charges comprennent également les commissions d'arbitrage.

### 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 731 542,75 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 que qu'un LTV de 15% des actifs.

Dans le cadre de l'augmentation de capital, une commission sur les souscriptions de 6,5% HT ( 7,774% TTC au taux de TVA en vigueur ) sur la valeur de souscription est due par la SCPI Fructirégions à la société de gestion.

Au titre de l'augmentation de capital en cours, au 31 décembre 2012, le montant des commissions de souscriptions s'élève à 533 203,89 euros TTC.

## 4 – TABLEAUX CHIFFRÉS

- 4.1 État de l'actif immobilisé avec entrées et sorties
- 4.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers
- 4.3 Inventaire détaillé des placements immobiliers
- 4.4 État des provisions avec variations de l'exercice
- 4.5 État des créances et des dettes
- 4.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent

### 4-1 – ÉTAT DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2012 (EN EUROS)

Situations et mouvements	A	B	C	D
Rubriques	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	159 947 126,77	4 940 000,00	1 952 121,61	162 935 005,16
Immobilisations en cours				
<b>Total</b>	<b>159 947 126,77</b>	<b>4 940 000,00</b>	<b>1 952 121,61</b>	<b>162 935 005,16</b>

### 4-2 – TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Récapitulation des placements immobiliers</b>				
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	147 540 010,37	169 412 500,00	144 552 131,98	162 870 000,00
Habitations	0,00	0,00	0,00	0,00
Locaux d'activités	14 922 402,84	14 695 000,00	14 922 402,84	14 980 000,00
Entrepôts	0,00	0,00	0,00	0,00
Commerces	472 591,95	1 000 000,00	472 591,95	1 200 000,00
Divers	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>162 935 005,16</b>	<b>185 107 500,00</b>	<b>159 947 126,77</b>	<b>179 050 000,00</b>

## 4-3 – INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

Récapitulation des placements immobiliers	Exercice 2012		Exercice 2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>NORD / PAS-DE-CALAIS</b>				
<b>Bureaux</b>				
7, boulevard Louis XIV - 59 Lille	2 202 888,30	3 570 000,00	2 202 888,30	3 250 000,00
7, rue Nationale - 59 Lille	1 135 226,63	3 340 000,00	1 135 226,63	2 800 000,00
869, av. de la République -59 Marcq-en-Barœul	0,00	0,00	876 593,79	1 050 000,00
Avenue de la Marne -59 Wasquehal	4 361 026,88	4 480 000,00	4 361 026,88	4 500 000,00
Rue Heloise - 59 Villeneuve-d'Ascq	1 805 000,00	2 080 000,00	1 805 000,00	2 000 000,00
<b>BRETAGNE / PAYS-DE-LOIRE / HAUTE-NORMANDIE</b>				
<b>Bureaux</b>				
Rue de l'Hôtellerie - 44 Carquefou	2 288 572,02	3 220 000,00	2 288 572,02	2 950 000,00
2, rue de la Rigourdière - 35 Cesson-Sévigné	472 478,67	650 000,00	472 478,67	650 000,00
15 et 3, rue de l'Erbonnière - 35 Cesson-Sévigné	491 109,94	720 000,00	491 109,94	775 000,00
Technoparc de l'Aubinière - 44 Nantes	861 336,95	1 020 000,00	861 336,95	975 000,00
12, rue Kerautret Botmel - 35 Rennes	472 591,95	810 000,00	472 591,95	775 000,00
75, rue des Français Libres - 44 Nantes	6 038 097,47	8 110 000,00	6 038 097,47	7 700 000,00
1-3 rue Mère Térésa - 44 Saint-Herblain	3 205 788,43	3 790 000,00	3 205 788,43	3 500 000,00
<b>Locaux d'activités</b>				
Rue de l'Hôtellerie - 44 Carquefou	(*)	(*)	(*)	(*)
2, rue de la Rigourdière - 35 Cesson-Sévigné	(*)	(*)	(*)	(*)
Technoparc de l'Aubinière - 44 Nantes	(*)	(*)	(*)	(*)
<b>Commerce</b>				
1, rue Gresset - 44 Nantes	472 591,95	1 000 000,00	472 591,95	1 200 000,00
<b>Entrepôts</b>				
2, rue de la Rigourdière - 35 Cesson	(*)	(*)	(*)	(*)
<b>Divers</b>				
5, rue Paul Louis Courier - 35 Rennes	152 449,02	285 000,00	152 449,02	275 000,00
<b>ALSACE</b>				
<b>Bureaux</b>				
1, rue Jacob Mayer - 67 Strasbourg	609 796,07	890 000,00	609 796,07	925 000,00
11, rue Jacob Mayer - 67 Strasbourg	1 987 972,25	2 100 000,00	1 987 972,25	2 025 000,00
4, rue de la Durance - 67 Strasbourg	736 333,57	630 000,00	736 333,57	615 000,00
13, rue de la Nuée Bleue - 67 Strasbourg	213 428,62	350 000,00	213 428,62	375 000,00
3, quai Kléber - 67 Strasbourg	518 999,60	570 000,00	518 999,60	585 000,00
9, rue Jacob Mayer - 67 Strasbourg	0,00	0,00	155 498,00	125 000,00
202, route de Colmar - 67 Strasbourg	503 081,76	540 000,00	503 081,76	500 000,00
1 rue de la Haye - 67 Schiltigheim	2 161 943,66	1 850 000,00	2 161 943,66	1 925 000,00
Espace Européen - 67 Schiltigheim	2 160 503,28	2 050 000,00	2 160 503,28	2 075 000,00
rue de la Haye - 67 Schiltigheim	2 990 000,00	3 210 000,00	2 990 000,00	2 930 000,00
<b>AQUITAINE</b>				
<b>Bureaux</b>				
11/19, rue Marguerite Crauste - 33 Bordeaux	735 185,38	900 000,00	735 185,38	900 000,00
Rue Apollo - 33 Mérignac	990 918,61	1 250 000,00	990 918,61	1 260 000,00
11, avenue Léonard de Vinci - 33 Pessac	540 063,45	740 000,00	540 063,45	700 000,00
6 Allée PG de gennes - 33 Mérignac	1 340 000,00	1 350 000,00	1 340 000,00	1 380 000,00
3 Allée PG de gennes - 33 Mérignac	3 585 000,00	3 700 000,00	3 585 000,00	3 685 000,00
Plaza 1 - 33 Bordeaux	11 000 000,00	10 810 000,00	11 000 000,00	10 800 000,00
<b>MIDI - PYRENEES / LANGUEDOC-ROUSSILLON</b>				
<b>Bureaux</b>				
Rue des Frères Peugeot - 31 Balma	237 408,09	520 000,00	237 408,09	475 000,00
6, avenue Édouard Serres - 31 Colomiers	495 459,31	1 290 000,00	495 459,31	1 125 000,00
3, rue Hermès - 31 Ramonville Saint-Agne	716 510,38	1 180 000,00	716 510,38	1 100 000,00
7, rue Giotto - 31 Saint-Agne	484 063,70	550 000,00	484 063,70	510 000,00
23, avenue Champollion - 31 Toulouse	945 183,91	1 860 000,00	945 183,91	1 550 000,00
54, rue de l'Embouchure 31 - Toulouse	2 439 184,28	3 500 000,00	2 439 184,28	3 300 000,00
12, rue Michel Labrousse - 31 Toulouse	725 657,32	920 000,00	725 657,32	835 000,00
1, avenue de l'Europe - 31 Toulouse	335 387,84	510 000,00	335 387,84	575 000,00
1, impasse Marcel Chalard - 31 Toulouse	574 732,79	560 000,00	574 732,79	680 000,00
rue Michel Labrousse - 31 Toulouse	1 578 450,00	1 740 000,00	1 578 450,00	1 750 000,00
75 rue Jean Moulin - 31 Balma	6 521 000,00	5 660 000,00	6 521 000,00	5 600 000,00
51 rue de Thor - 34 Montpellier	4 940 000,00	5 150 000,00		

# COMPTES DE L'EXERCICE

38

Récapitulation des placements immobiliers	Exercice 2012		Exercice 2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Entrepôts</b>				
Rue des Frères Peugeot - 31 Balma	(*)	(*)	(*)	(*)
23, avenue Champollion - 31 Toulouse	(*)	(*)	(*)	(*)
54, rue de l'Embouchure - 31 Toulouse	(*)	(*)	(*)	(*)
<b>RHÔNE - PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR</b>				
<b>Bureaux</b>				
Pichaury bat. 11 - 13 Aix-en-Provence	1 485 112,59	1 950 000,00	1 485 112,59	2 060 000,00
Pichaury bat. 12 - 13 Aix-en-Provence	1 227 214,59	1 530 000,00	1 227 214,59	1 635 000,00
ZAC St Philippe II - 06 Biot	2 073 306,63	2 730 000,00	2 073 306,63	2 800 000,00
Europarc B8 - 69 Bron	1 185 259,56	1 100 000,00	1 185 259,56	1 135 000,00
6, rue Edison - 69 Bron	1 835 424,76	2 020 000,00	1 835 424,76	2 050 000,00
18, chemin du Saquin - 69 Ecully	0,00	0,00	920 029,82	1 300 000,00
Allée des Hêtres - 69 Limonest	1 555 826,14	2 080 000,00	1 555 826,14	1 950 000,00
213, rue Gerland - 69 Lyon	1 219 920,18	1 940 000,00	1 219 920,18	2 050 000,00
20, avenue René Cassin - 69 Lyon	1 249 681,76	2 480 000,00	1 249 681,76	2 350 000,00
139, rue de l'Aviation - 69 Saint-Priest	974 911,47	1 110 000,00	974 911,47	1 150 000,00
Cours Gambetta/Avenue Jusserand - 69 Lyon	1 280 571,74	0,00	1 280 571,74	1 930 000,00
Cours Gambetta/Avenue Jusserand - 69 Lyon	330 500,00	3 150 000,00	330 500,00	500 000,00
Cours Gambetta/Avenue Jusserand - 69 Lyon	375 000,00	0,00	375 000,00	340 000,00
27 chemin de Villeneuve - 69 Ecully	5 277 743,69	5 320 000,00	5 277 743,69	5 275 000,00
2 place Berthe Morisot - 69 Saint-Priest	1 714 905,00	1 770 000,00	1 714 905,00	1 625 000,00
4 place Berthe Morisot - 69 Saint-Priest	2 034 761,18	2 290 000,00	2 034 761,18	2 200 000,00
5 place Berthe Morisot - 69 Saint-Priest	1 745 995,23	1 885 000,00	1 745 995,23	1 750 000,00
6 place Berthe Morisot - 69 Saint-Priest	3 407 492,00	3 430 000,00	3 407 492,00	3 250 000,00
47 avenue d'Alsace-Lorraine - 38 Grenoble	4 729 768,44	5 300 000,00	4 729 768,44	5 650 000,00
20 rue de la Villette - 69 Lyon	8 481 664,00	8 990 000,00	8 481 664,00	8 800 000,00
16 traverse de la Buzine - 13 Marseille	2 370 000,00	2 060 000,00	2 370 000,00	2 000 000,00
<b>Locaux d'activités</b>				
9 rue Vaucanson - 69 Mions	5 770 000,00	5 750 000,00	5 770 000,00	6 000 000,00
<b>ÎLE-DE-FRANCE</b>				
<b>Bureaux</b>				
Route de Gisy - 91 Bièvres	1 724 106,91	1 540 000,00	1 724 106,91	1 700 000,00
63, rue de l'Est - 92 Boulogne-Billancourt	2 436 515,01	2 800 000,00	2 436 515,01	2 850 000,00
Avenue du Bois de la Pie - 95 Roissy	1 676 939,19	1 420 000,00	1 676 939,19	1 570 000,00
22, rue Nieuport - 92 Suresnes	1 255 309,88	2 890 000,00	1 255 309,88	2 770 000,00
28/32 rue Petit - 92 Clichy	2 850 000,00	2 490 000,00	2 850 000,00	2 425 000,00
9 rue des Peupliers - 92 Issy-les-Moulineaux	4 753 115,40	5 180 000,00	4 753 115,40	5 000 000,00
31/35 rue Gambetta - 92 Suresnes	4 726 134,89	5 720 000,00	4 726 134,89	5 450 000,00
163 Quai Dervaux - 92 Asnières-sur-Seine	10 010 000,00	9 782 500,00	10 010 000,00	9 800 000,00
<b>Locaux d'activités</b>				
12 rue Gutemberg - 77 Bussy-Saint-Georges	4 645 059,50	4 750 000,00	4 645 059,50	4 725 000,00
Allée des Frères Mongolfier - 77 Croissy-Beaubourg	221 051,07	195 000,00	221 051,07	180 000,00
Bd de Beaubourg - 77 Croissy-Beaubourg	1 534 416,54	1 900 000,00	1 534 416,54	1 825 000,00
12 rue des Frères Lumières - 77 Mitry-Mory	2 751 875,73	2 100 000,00	2 751 875,73	2 250 000,00
Bd de Beaubourg - 77 Croissy-Beaubourg	(*)	(*)	(*)	(*)
22, rue Nieuport - 92 Suresnes	(*)	(*)	(*)	(*)
Avenue du Bois de la Pie - 95 Roissy	(*)	(*)	(*)	(*)
<b>Total en euros</b>	<b>162 935 005,16</b>	<b>185 107 500,00</b>	<b>159 947 126,77</b>	<b>179 050 000,00</b>

(\*) valeurs comptables et estimées non extériorisées, pour les locaux accessoires de bureaux



#### 4-4 – ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012 (EN EUROS)

Provisions	Au 01/01/2012	Dotations	Reprises	Au 31/12/2012
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	2 964 523,44	1 100 000,00	783 620,30	3 280 903,14
Créances douteuses	78 487,53	163 713,31	15 043,26	227 157,58
<b>Total</b>	<b>3 043 010,97</b>	<b>1 263 713,31</b>	<b>798 663,56</b>	<b>3 508 060,72</b>

#### 4-5 – ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2012 (EN EUROS)

Créances	Dettes
Créances locataires	Emprunt
Charges locatives	Intérêts courus sur emprunt
Locataires et comptes rattachés	Dépôts reçus
Créances fiscales	Dettes financières
Associés	Locataires créditeurs
Syndics	Provisions charges locatives
Autres débiteurs	Gérants
Autres créances	Fournisseurs
Provisions pour locataires douteux	Dettes d'exploitation
Provisions pour dépréciation des créances	Associés
	Autres créditeurs
	Dettes diverses
<b>Total général</b>	<b>Total général</b>

\*Emprunt tiré au 31/12/2012 sur un montant total maximum de 20 000 000€.

#### 4-6 – AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2011 (EN EUROS)

Affectation	Origine
Résultat distribué	Report à nouveau de l'exercice précédent
Montant mis en report à nouveau	Résultat de l'exercice 2011
<b>Total</b>	<b>Total</b>

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

40

## 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 Fructirégions, 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 Paribas RE Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 23 mai 2012. 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 24 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 A 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). Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2012 est nul. Par ailleurs, figure en engagement hors

bilan pour un montant de 445 823 euros HT, l'engagement correspondant à la commission de 6,5 % HT sur les capitaux collectés au 31 décembre 2012 dans le cadre de l'augmentation de capital en cours ;

- 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 (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes de la société et des produits financiers. Au titre de l'exercice 2012, cette commission s'élève à 1 456 436 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 77 125 euros.

Votre assemblée générale du 29 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 s'élève à 33 591 euros.

Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2013  
Le Commissaire aux Comptes  
Constantin Associés  
Jean-Pierre Vercamer

## RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE 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 9 460 715,71 € telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 10 668 042,19 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 1 207 326,48 €, elle convient de répartir aux associés une somme de 9 425 166,84 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 1 242 875,35 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 11,16 €.

### 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 de 0,07 euros par part prélevé sur le compte plus-values.

Cette distribution correspond : 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 0,07 € 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.

Cette distribution sera mise 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 155 453 894,03 €, soit 177,21 € 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 180 907 292,01 €, soit 206,23 € 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 205 754 642,02 €, soit 234,55 € 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 sûretés 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 Fructirégions.

Ces acquisitions donneront 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. 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% HT 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 :

- rue des Frères Peugeot à Balma (31)
- 63 rue de l'Est à Boulogne-Billancourt (92)
- 3 rue Jules Jusserand / Cours Gambetta/ à Lyon (69)

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, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Serge Blanc. 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, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Patrick Jean. 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, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Alain Lancon. 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, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Henri Tiessen. 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, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Cyril Tiberghien. 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.

## DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jean-Luc Vandame. 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.

## DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme Monsieur Philippe Geyer d'Eugny 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.

## DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme la SCI du Tilleul 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.

## VINGTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme Deloitte & Associés, demeurant sis 195, avenue du Général de Gaulle 92524 Neuilly-sur-Seine, en qualité de commissaire aux comptes titulaire, représenté par Jean Pierre Vercamer. 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.

## VINGT ET UNIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme BEAS demeurant sis 195 avenue du Général de Gaulle 92524 Neuilly-sur-Seine, en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant. 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.

## VINGT DEUXIÈME 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.

## VINGT TROISIÈME 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 bénéficiaires, 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 bénéficiaires, 9% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

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) 150,00€ 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<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> 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 DE LA SCPI FRUCTIRÉGIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012

### **PRESIDENT**

Monsieur Jean-Luc Vandame

### **VICES-PRESIDENTS**

Monsieur Thierry Dubrouil

Monsieur Jean-Philippe Richon

### **MEMBRES**

Monsieur Serge Blanc

Monsieur Christian Bucillat

Monsieur Patrick Jean

Monsieur Jérôme Judlin

Monsieur Richard Klein

Monsieur Bernard Tetiot

Monsieur Henri Tiessen

Monsieur Alain Lancon

Monsieur Cyril Tiberghien

Albingia

Représenté par Monsieur Bernard Loth

Alcyon

Représenté par Monsieur Jean-Jacques Bonfil-Praire

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Constantin Associés, titulaire

Représenté par Monsieur Jean-Pierre Vercamer

Monsieur Dominique Laurent, suppléant

### **EXPERT IMMOBILIER**

BNP Paribas RE Valuation