

FRUCTIRÉGIONS RAPPORT ANNUEL

EXERCICE
2013



BANQUE & ASSURANCE
www.banquepopulaire.fr

LA BANQUE
QUI DONNE ENVIE D'AGIR



SOMMAIRE

- 2** RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
- 26** RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
- 29** COMPTES DE L'EXERCICE
- 36** RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
- 39** RÉOLUTIONS



EDITO

L'exploitation de la SCPI FRUCTIREGIONS a été impactée au cours de l'exercice 2013 par la conjoncture économique générale avec un recul du résultat unitaire par part qui est passé de 11,20 € en 2012 à 10,87 € en 2013. Le taux d'occupation au 31/12/2013, qui ressortait à 88,81 %, en témoigne également, compte tenu des surfaces vacantes.

Cette conjoncture économique générale, toujours dégradée, notamment en termes de création d'emplois, pèse sur les marchés locatifs. Ce contexte nous conduit à fixer le revenu prévisionnel 2014 à 11,16 € par part dont un euro de distribution de plus-value.

Au-delà des mesures de court terme, d'ores et déjà engagées en vue de louer les surfaces vacantes et de réaliser les travaux nécessaires à cet effet, il convient de maintenir les orientations stratégiques retenues, depuis la création de votre SCPI, en vue d'adapter et de moderniser son patrimoine. A cet effet, la sélectivité de la politique d'investissement apparaît essentielle, tout comme l'accélération du rythme des arbitrages. Déjà, en 2013, les cessions réalisées ont représenté près de 14 M€.

Enfin, la transposition en droit français de la directive AIFM et les mesures d'adaptation du cadre législatif et réglementaire des SCPI nous conduisent à vous proposer des évolutions des statuts et de la gouvernance de FRUCTIREGIONS. Définies en étroite concertation avec votre Conseil de Surveillance, les modifications proposées dans un souci d'efficience accrue préservent le cadre de votre investissement et l'équilibre de la gouvernance qui nous paraissent essentiels.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Mixte à caractère ordinaire et extraordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2013 de votre Société Fructirégions et vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice.

Cette Assemblée Générale est également l'occasion de vous soumettre les adaptations liées à la Directive AIFM et aux modifications du cadre législatif et réglementaire applicable aux SCPI (ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs). Il s'agit pour l'essentiel de la désignation d'un dépositaire, d'une adaptation de la durée du mandat de l'expert immobilier et de la modification des statuts de votre SCPI, pour intégrer différentes adaptations. Ces points vous sont présentés de façon détaillée en page 30.

Votre société de gestion, en concertation avec le Conseil de Surveillance, a veillé à préserver le cadre de votre investissement et la gouvernance de la SCPI.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- la conjoncture immobilière,
- la composition du patrimoine immobilier,
- la gestion du patrimoine immobilier locatif,
- les résultats de l'exercice 2013,
- les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,
- la composition du Conseil de Surveillance,
- la mission du Conseil de Surveillance,
- le renouvellement de l'expert immobilier,
- 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 nomination du dépositaire conformément à la Directive AIFM et à l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs,
- la mise à jour des statuts conformément à la Directive AIFM et à l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs,
- les perspectives,
- les tableaux annexes.

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

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

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE ¹

MARCHE DE L'INVESTISSEMENT

Une première estimation du volume d'investissement en France en immobilier d'entreprise fait état d'une légère hausse de l'activité en un an, avec environ 15,1 milliards d'euros investis en 2013.

Malgré un appétit toujours démontré pour les actifs très sécurisés, le marché s'est également diversifié vers des cibles jugées plus risquées mais au potentiel de valeur ajouté plus grand, en périphérie, en régions, en commerces et en locaux industriels.

Les investissements ont été nourris par les cessions de vendeurs actant une stratégie de recentrage de leur patrimoine ou désireux de dégager des liquidités.

L'Ile-de-France concentre toujours la majeure partie des investissements avec les 3/4 du volume total en France, notamment grâce à des opérations d'envergure (transactions de plus de 100 millions d'euros).

Le manque d'opportunité des actifs dits "core" a réduit la part des bureaux dans Paris intra-muros tandis que des investisseurs se sont positionnés à la Défense, en périphérie sud et en périphérie nord.

Les volumes d'investissement sont stables en régions où les commerces sont restés le moteur de l'activité grâce à un afflux d'offre en galeries et centres commerciaux.

La région Rhône-Alpes en particulier, atteint pratiquement le milliard d'euros, portée par de grandes transactions sur tous les segments de marché : bureaux, commerces et industriels.

Les négociations en cours laissent présager un volume d'activité à l'investissement autant, voire davantage, dynamique en 2014.

MARCHE DE BUREAUX

Avec environ 1,8 millions de m² de bureaux loués ou vendus à utilisateur, la demande placée en bureaux en Ile-de-France aurait baissé d'environ 15 % en 2013 par rapport à l'année précédente.

Le manque de très grandes transactions a été particulièrement flagrant.

Si les utilisateurs ont davantage favorisé une position attentiste, ils ont également su se positionner sur des opportunités économiques : soit par une renégociation de bail soit en profitant de loyers plus attractifs sur une offre neuve ou restructurée qui peinait à s'écouler. Cela a été le cas dans le Croissant Ouest notamment.

Le dernier trimestre n'aura pas vu la Défense enregistrer de grandes transactions, contrairement à la fin 2012, ce qui fait signer au secteur sa plus mauvaise performance des 10 dernières années avec moins de 100 000 m² de demande placée.

C'est également à la Défense que l'accroissement de l'offre est la plus visible en raison d'une conjonction de ralentissement de la commercialisation et de la livraison de grandes offres de bureaux neufs ou restructurés.

Le nombre limité de références de transactions dites "prime" à Paris dans le quartier central des affaires fait baisser les valeurs locatives de marché.

Les mesures d'accompagnement consenties par les bailleurs continuent d'être importantes sur l'ensemble du marché.

MARCHE DES COMMERCES

L'impact des conditions économiques de ces dernières années peut s'évaluer par l'évolution du taux de vacance dans le parc de locaux commerciaux.

En effet, selon une étude du Procos, la vacance dans les commerces de centre-ville en France atteint en moyenne 7,1 % en 2012. A comparer avec un taux de vacance en 2001 qui s'affichait à 6,3 %.

Dans les galeries des centres commerciaux, le taux de vacance en 2012 est estimé à 4,9 %, contre 4,3 % en 2001, soit une différence plus modérée.

L'augmentation de la vacance serait en partie due à l'accroissement du parc de surfaces commerciales tandis que les coûts d'occupation et par répercussion les taux d'efforts augmentent.

Les centres villes de petites villes, déjà sensiblement plus affectés que les autres par le phénomène en 2001, ont vu leur situation se dégrader le plus fortement. La vacance progresse de 2,3 points, passant de 6,3 % à 8,6 % entre 2001 et 2012.

Les centres villes de villes moyennes sont également affectés, mais dans une moindre mesure. La vacance progresse de 1,3 point, passant de 5,7 % à 7 %.

Les centres villes de grandes villes, moins exposés, ont vu le phénomène se stabiliser, autour de 5,4 %.

Enfin les centres villes de très grandes villes, les plus exposés au phénomène en 2001, sont les seuls à connaître une amélioration de leur situation. La vacance recule de 1,7 %, passant de 7,7 % à 6 %.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(1) Sources AEW Europe, Cushman & Wakefield, BNP Paribas Real Estate, CBRE, Jones Lang Lasalle, DTZ, LLDI, Procos.

COLLECTE DE CAPITAUX

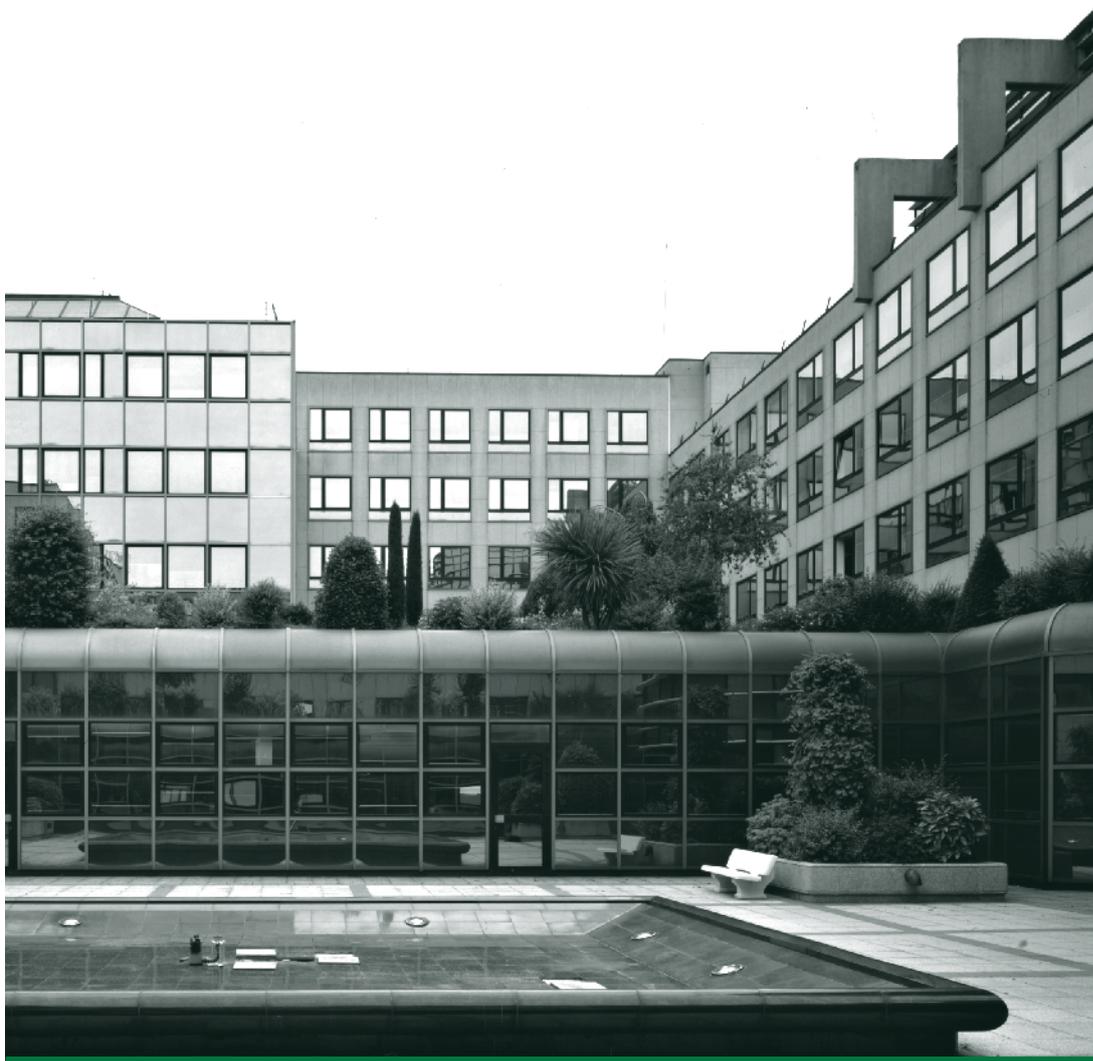
La SCPI FRUCTIREGIONS a lancé une huitième augmentation de capital le 24 septembre 2012.

Cette opération a été clôturée le 28 février 2013 pour un montant de 14 700 000 € prime d'émission incluse, soit 70 000 parts au prix unitaire de 210 €.

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.

La Société de Gestion a prélevé un honoraire d'un montant de 955 500,00 € HT dans les conditions prévues par les statuts.

75, rue des Français Libres - Nantes (44)



COMPOSITION DU PATRIMOINE

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

	Nombre	Surface	Valeur hors droits
Cessions réalisées en 2013**	11	14 205 m ²	13 775 000 €
Acquisitions réalisées en 2013*	3	4 953 m ²	9 900 000 €
Patrimoine en m² (surfaces pondérées)		106 648 m²	180 076 000 €
Nombres d'immeubles	70		
En pleine propriété	48	78 455 m ²	122 053 000 €
En indivision	3	5 613 m ²	19 517 000 €
En copropriété	19	22 580 m ²	38 506 000 €
En région parisienne	10	19 523 m ²	37 040 000 €
En province	60	87 125 m ²	143 036 000 €

* L'acquisition de 2 locaux commerciaux à Marseille est intégrée comme 2 actifs indépendants.

** Dont 5 cessions partielles (issues de la division de l'actif 7 Nationale avec création de surfaces en parties communes)

FRUCTIREGIONS est propriétaire de 70 immeubles d'une surface totale de 106 648 m² pour une valeur d'expertise hors droits de 180 076 000 euros soit en moyenne 1 524 m² et 2,6 M€ par actif contre 863 m² 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'investissements et d'arbitrages.

Le patrimoine de FRUCTIREGIONS est constitué pour l'essentiel (90,20 % en valeur) de bureaux situés à 68,85 % dans les grandes métropoles régionales. Il comporte aujourd'hui 67,78 % (en valeur) d'immeubles détenus en pleine propriété contre 41 % en 2000.

La politique d'investissement retenue vise à privilégier l'achat d'actifs neufs ou récents. 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.

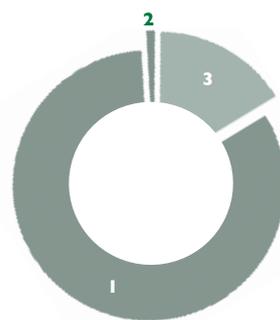
Implantation géographique en pourcentages des m²



1 - Région Parisienne
18,31 % - 19 523 m²

2 - Province
81,69 % - 87 125 m²

Répartition du patrimoine en pourcentages des m²



1 - Bureaux
82,88 % - 88 395 m²

2 - Locaux commerciaux
1,01 % - 1 076 m²

3 - Locaux d'activité
16,11 % - 17 177 m²

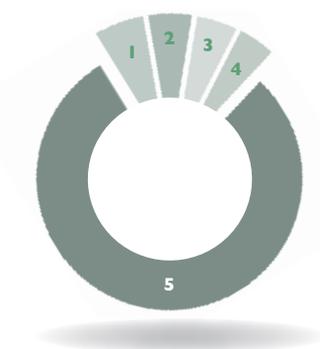
Répartition du patrimoine immobilier
en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2013

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Divers	Total
Strasbourg	6,61 %	-	-	-	6,61 %
Lille	5,68 %	1,27 %	-	-	6,95 %
Toulouse	13,10 %	-	0,30 %	-	13,40 %
Bordeaux	10,38 %	-	-	-	10,38 %
Rennes	1,14 %	-	-	0,16 %	1,30 %
Nantes	8,86 %	0,58 %	-	-	9,44 %
Lyon	19,22 %	-	2,95 %	-	22,16 %
Aix / Marseille	3,87 %	1,03 %	-	-	4,90 %
Région Parisienne IDF	17,06 %	-	3,51 %	-	20,57 %
Autres localisations	4,29 %	-	-	-	4,29 %
Total	90,20 %	2,88 %	6,76 %	0,16 %	100,00 %

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 20,67 % 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 - 6,05 %

2- Lyon (69) "Le Bonnel"
20, rue de la Villette - 5,24 %

3- Asnières (92)
163, quai Dervaux - 4,90 %

4- Nantes (44) "Atlantica"
75, rue des Français Libres
4,48 %

5- Autres immeubles
79,33 %

ACQUISITION 2013

3, chemin des Daturas à Toulouse (31)

Le 28 mars 2013, la SCPI FRUCTIREGIONS a acquis en pleine propriété à Toulouse, un immeuble à usage de bureaux avec un entrepôt associés représentant une surface de 4 014 m² dont 2 685 m² de bureaux, 1 329 m² d'entrepôt et 127 places de parking extérieur. Le prix d'achat s'établit à 6 500 000 € HT acte en mains. L'immeuble est entièrement loué à 1 locataire.

« Le Patio » et « l'Atrium » - Boulevard de Paris et rue Mirès Marseille 2^{ème}

Le 28 juin 2013, la SCPI FRUCTIREGIONS a acquis en copropriété à Marseille des locaux commerciaux à rez-de-chaussée de deux immeubles d'habitation récents et contigus représentant une surface totale de 940 m² et 8 emplacements de parkings. Le prix d'achat s'établit à 3 400 000 € HT acte en mains. L'immeuble est entièrement loué à 2 locataires.

Honoraires sur actifs financés à crédit

En 2013, votre Société de Gestion a perçu une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat de l'actif immobilier de Toulouse financé à crédit, soit un honoraire de 55 969,55 € HT dans les conditions de la résolution votée au titre de l'Assemblée Générale du 25 juin 2013.

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

Acquisitions

Immeuble	Date d'acquisition	Prix d'acquisition frais compris	Quote-part du prix d'acquisition financée à crédit	Rémunération de la société de gestion HT
163 quai du Docteur Dervaux 92 800 Asnières sur Seine	15/09/2009	10 191 195 €	5 533 354 €	138 333,85 €
1 place Ravezies 33000 Bordeaux	28/12/2011	11 000 000 €	10 044 238 €	251 105,97 €
183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	03/05/2012	4 940 000 €	1 343 626 €	33 590,64 €
3 chemin des Daturas 31000 Toulouse	28/03/2013	6 600 000 €	2 238 782 €	55 969,55 €
Total			19 160 000 €	479 000,00 €

ARBITRAGE

Cessions intervenues en 2013

Dans le cadre des autorisations d'arbitrage obtenues, onze actifs ou parties d'actifs ont été cédés en 2013 à des prix supérieurs aux valeurs d'expertise au 31/12/2012. (+ 9,73 %). Ces cessions correspondent soit à des cessions de lots de copropriété dans des actifs souvent détenus depuis longtemps, 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 payer des valeurs de convenance compte tenu des conditions actuelles de financement.

Arbitrage

Adresse			Surface par lot ou total	Valeur d'expertise à date HD	Date de signature Acte authentique	Montant HD	Ecart par rapport à la valeur d'expertise
12 rue des Frères Lumière	77290	MITRY MORY	5 544,00 m ²	2 100 000 €	18/01/2013	2 300 000 €	200 000 €
1 impasse Marcel Chalarid	31000	TOULOUSE	645,00 m ²	560 000 €	20/03/2013	580 000 €	20 000 €
Allée des Frères Montgolfier	77200	CROISSY BEAUBOURG	487,00 m ²	195 000 €	29/03/2013	380 000 €	185 000 €
7 rue Nationale	59000	LILLE	140,70 m ²	196 980 €	18/06/2013	315 000 €	118 020 €
7 rue Nationale	59000	LILLE	129,54 m ²	181 300 €	01/07/2013	285 000 €	103 700 €
97 cours Gambetta	69003	LYON	189,77 m ²	350 000 €	18/09/2013	385 000 €	35 000 €
7 rue Nationale	59000	LILLE	206,30 m ²	288 820 €	26/09/2013	410 000 €	121 180 €
7 rue Nationale	59000	LILLE	129,70 m ²	181 580 €	18/10/2013	270 000 €	88 420 €
47 avenue Alsace Lorraine et 6/8 rue Raymond Bank	38000	GRENOBLE	4 427,80 m ²	5 300 000 €	18/10/2013	5 500 000 €	200 000 €
6 rue Edison Bâtiment A2	69500	BRON	1 481,80 m ²	2 100 000 €	20/12/2013	2 150 000 €	50 000 €
13, rue Edison - B8	69500	BRON	824,00 m ²	1 100 000 €	27/12/2013	1 200 000 €	100 000 €
Total			14 205,61 m²	12 553 680 €		13 775 000 €	1 221 320 €

Les honoraires d'arbitrage perçus par votre Société de Gestion à ce titre ressortent à 344 375,00 € HT soit 2,5 % HT du prix de cession net. 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 0,10 € par part.

Une résolution spécifique vous est soumise en vue de décider de la répartition entre les associés, d'un montant de 0,10 € par part détenue au moment de la distribution, afin d'apurer pour les associés concernés leur dette à l'égard de la SCPI FRUCTIREGIONS et de verser la somme correspondante aux autres associés. Ce versement sera fait aux nus-propriétaires pour les parts démembrées.

Compte tenu du montant des plus-values non distribuées accumulées au titre des exercices précédents, nous vous proposons de distribuer un montant de 1€ par part, prélevé sur ce poste. Cette proposition fait l'objet d'une résolution spécifique.

AUTORISATIONS DE CESSIONS SOLICITÉES

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.

Par ailleurs, il est indiqué que, suite à l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, les arbitrages d'actifs de la SCPI n'ont plus à être autorisés en Assemblée Générale.

Cependant, dans un souci de transparence vis-à-vis des associés et de maintien des règles de gouvernance préexistantes, votre société de gestion a souhaité maintenir le principe de l'autorisation préalable des associés pour les cessions d'actifs au-delà d'un quantum annuel de 4 % de la dernière valeur d'expertise du patrimoine. Ce quantum de 4 % pour lequel la société de gestion pourra mettre en œuvre une cession d'actif en dehors du plan d'arbitrage voté en Assemblée

Générale ne sera utilisé que pour saisir des opportunités de marché.

Cette proposition fait l'objet d'une résolution spécifique modifiant les statuts sur ce point.

Ainsi, votre Société de Gestion continuera de présenter au Conseil de Surveillance et aux associés son programme d'arbitrage et à en justifier la cohérence au regard de la stratégie d'ensemble.

La politique d'arbitrage sera poursuivie en 2014 et, dans ce cadre, les autorisations de cessions suivantes ou leur renouvellement seront sollicitées pour une durée de 5 ans :

Autorisations de cessions			
Désignations	Nature	Valeur vénale au 31/12/2013	Statut
7 bd Strasbourg Bussy Saint George (77)	Entrepôts	4 470 000 €	Autorisation
BAT A3 Sect Feuilly St Priest (69)	Bureaux	2 290 000 €	Autorisation
13 Rue de la Nuée bleue Strasbourg (67)	Bureaux	350 000 €	Renouvellement
3 Quai Kleber Strasbourg (67)	Bureaux	560 000 €	Renouvellement
Les jardins Entreprise Lyon (69)	Bureaux	1 950 000 €	Autorisation
Rue Marguerite Crauste Bordeaux (33)	Bureaux	790 000 €	Renouvellement
Actipole Croissy Beaubourg (77)	Locaux d'activité	1 850 000 €	Autorisation
Basso - Cambo BT6 Toulouse (31)	Bureaux	860 000 €	Renouvellement
540 Allée des Hêtres Limonest (69)	Bureaux	1 860 000 €	Autorisation
Total		14 980 000 €	

La société de gestion ne demande pas le renouvellement de l'autorisation de cession de l'immeuble situé 5 rue Paul Louis Courier à Rennes (35).

Ce programme d'arbitrage vise à céder les actifs les moins performants et de petite taille ou à profiter des opportunités du marché de l'investissement. Il vise également à céder des actifs nécessitant des travaux significatifs dont la rentabilité future serait incertaine. Compte tenu des autorisations de cessions obtenues au titre des exercices précédents, le programme d'arbitrage représente un montant de 50 178 000 € (valeur d'expertise 2013, soit 28 % de la valeur du patrimoine), se décomposant comme suit :

Immeubles	Nature	Surfaces en M ²	Expertise Valeur de réalisation HD 2013
Immeubles situés en province			
7 rue Nationale - Lille (59)	Commerce	297	2 290 000,00 €
Bat A3 Sect Feuilley -St Priest (69)	Bureaux	1 205	2 290 000,00 €
1 rue Jacob Mayer - Strasbourg (67)	Bureaux	988	870 000,00 €
11 rue Jacob Mayer - Strasbourg (67)	Bureaux	1 932	2 040 000,00 €
4 rue de la Durance - Strasbourg (67)	Bureaux	717	605 000,00 €
13 rue de la Nuée bleue - Strasbourg (67)	Bureaux	179	350 000,00 €
3 quai Kleber - Strasbourg (67)	Bureaux	594	560 000,00 €
202 route de Colmar - Strasbourg (67)	Bureaux	444	520 000,00 €
Europarc alpes B1 - Saint Priest (69)	Bureaux	837	1 120 000,00 €
Les Jardins Entreprise - Lyon (69)	Bureaux	1 361	1 950 000,00 €
Bel Air 1 - Carquefou (44)	Bureaux	1 201	1 385 000,00 €
Bel Air 2 - Carquefou (44)	Bureaux	717	840 000,00 €
Bel Air 3 - Carquefou (44)	Bureaux	874	1 000 000,00 €
15 rue de l'Erboniere - Cesson-Sévigné (35)	Bureaux	571	612 000,00 €
23, avenue Champollion - Toulouse (31)	Bureaux	1 960	1 860 000,00 €
11 av. Leonard de Vinci - Pessac (33)	Bureaux	618	720 000,00 €
2, rue de la Rigourdiere - Cesson-Sévigné (35)	Bureaux	585	631 000,00 €
11/19, rue Marguerite Crauste - Bordeaux (33)	Bureaux	590	790 000,00 €
12, rue Kerautret Botmel - Rennes (35)	Bureaux	892	810 000,00 €
20 Avenue René Cassin - Lyon (69)	Bureaux	1 501	2 390 000,00 €
Le Capitole 97 Cours Gambetta - Lyon (69)	Bureaux	1 103	2 270 000,00 €
Le Capitole, 97 cours Gambetta (parkings) - Lyon (69)	Bureaux	42 unités	480 000,00 €
50/54 boulevard de l'Embouchure Central Parc 1 BAT D -Toulouse (31)	Bureaux	2 194	3 330 000,00 €
50/54 boulevard de l'Embouchure Central Parc 2 -Toulouse (31)	Bureaux	29 unités	250 000,00 €
12 rue Michel Labrousse - BAT 6 -Toulouse (31)	Bureaux	671	860 000,00 €
51 route d'Espagne -Toulouse (31)	Divers	17 unités	-
6, av Edouard Serres - Colomiers (31)	Bureaux	1 185	1 265 000,00 €
Campus D - Parc du Canal - 1 avenue de l'Europe -Toulouse (31)	Bureaux	600	450 000,00 €
ZI de Vidailhan - 10 rue des Frères Peugeot - Balma (31)	Locaux activités	816	540 000,00 €
7 rue Giotto - Europarc - Ramonville-Saint-Agne (31)	Bureaux	512	550 000,00 €
540 allée des Hêtres - Limonest (69)	Bureaux	1 674	1 860 000,00 €
Immeubles situés en région parisienne			
28/32 rue Petit - Clichy (92)	Bureaux	1 148	2 500 000,00 €
7 bd Strasbourg - Bussy St Georges (77)	Entrepôts	5 780	4 470 000,00 €
63 rue de l'Est - Boulogne-Billancourt (92)	Bureaux	755	3 100 000,00 €
25 boulevard de Beaubourg Actipole - Croissy Beaubourg (77)	Locaux activités	2 831	1 850 000,00 €
route de Gizey - Bievres (91)	Bureaux	1 408	1 470 000,00 €
av. du bois de la Pie - Roissy (95)	Bureaux	1 530	1 300 000,00 €
TOTAUX		40 270	50 178 000,00 €

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

GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

	31/12/2013	Rappel 31/12/2012	Taux moyen sur l'année
Taux d'Occupation Financier (TOF)*	88,81 %	87,58 %	88,51 %
Taux d'Occupation Physique (TOP)**	86,69 %	84,78 %	87,12 %

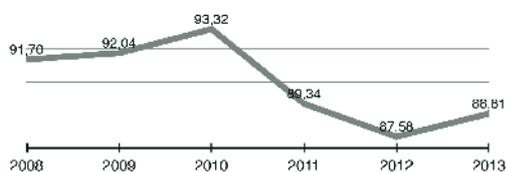
* Le TOF se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

** 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 2013	22 baux pour 14 941 m ²
Surfaces disponibles à la location au 31/12/2013	14 196 m ²
Montant des dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	0,32 %

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

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



L'amélioration du niveau du taux d'occupation financier est liée notamment :

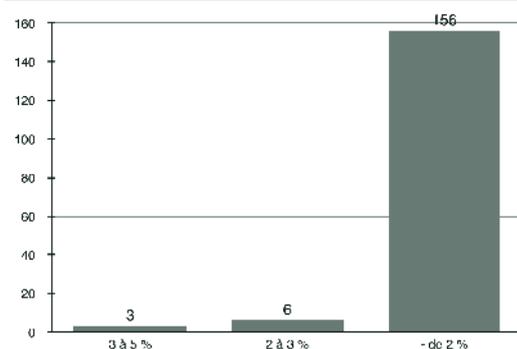
- A la cession d'actifs maintenus vacants dans le cadre de leur arbitrage ; c'est le cas par exemple pour l'actif de Grenoble ;
- Aux locations intervenues notamment au cours des 2^{ème} et 3^{ème} trimestre 2013.

Il est impacté par la rotation normale des locataires sur un patrimoine qui présente toutefois une grande diversification du risque locatif. Votre société de gestion se mobilise, comme par le passé, pour améliorer ce taux d'occupation et préserver ainsi le revenu versé.

DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Répartition des risques locatifs

En pourcentages du montant HT des loyers HT facturés



Au 31 décembre 2013, FRUCTIREGIONS comptait 165 locataires. Les risques locatifs sont bien maîtrisés, 156 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 2013

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

Sociétés et organismes locataires

EIFFAGE	5,41 %
SNEF	3,53 %
AUSY SA	3,12 %
KAEFER WANNER	2,59 %
S.I.R.C.A	2,52 %
AUCHAN VAL D'EUROPE	2,49 %
AGENCE REGIONALE DE SANTE	2,35 %
BVA	2,17 %
SAGE	2,15 %
AUTRES LOCATAIRES	73,68 %
Total	100,00 %

EVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

Au total, les relocations et renouvellements intervenus en 2013 représentent 19 875 m².

Immeubles	Locataires	Nature	Date d'effet	Surface en m ²
Entrée				
4 RUE DE LA DURANCE - STRASBOURG (67)	BAUER MASCHINEN GMBH	BUREAUX	01/02/2013	55
RUE KERAUTRET BOTMEL - RENNES (35)	SERVICEA	LOCAUX ACTIVITÉ	01/03/2013	245
RUE NIEUPORT - SURESNES (92)	LES EDITIONS DU NET	LOCAUX ACTIVITÉ	01/01/2013	240
GREEN SIDE I - BIOT (06)	CIMES	BUREAUX	01/02/2013	198
EDOUARD SERRES - COLOMIERS (31)	SYNERGIE	BUREAUX	15/02/2013	180
3 CHEMIN DES DATURAS - TOULOUSE (31)	SNEF	LOCAUX D'ACTIVITÉ / BUREAUX	01/02/2013	4 014
LE CHATEAU BLANC 2 - BAT D - LILLE (59)	MERCER	BUREAUX	01/04/2013	1 305
63 RUE DE L'EST - BOULOGNE (92)	LABORATOIRES C.T.R.S.	BUREAUX	01/05/2013	493
63 RUE DE L'EST - BOULOGNE (92)	PRECICAP	BUREAUX	01/05/2013	262
RUE DES FRANCAIS LIBRES NANTES (44)	PREVIA	BUREAUX	12/06/2013	388
EDOUARD SERRES COLOMIERS (31)	FIRST AID	BUREAUX	01/05/2013	62
LE PHIDIAS - MONTPELLIER (34)	S.F.H.E.	BUREAUX	15/05/2013	284
ALSACE LORRAINE - RAYMOND BANK - GRENOBLE (38)	ACTIS OPH RÉGION GRENOBLOISE	BUREAUX	02/04/2013	383
BALMA (31)	PROXIGAZ	BUREAUX	15/04/2013	873
28/32 RUE PETIT - CLICHY (92)	LA SOCIETE HISI	BUREAUX	01/09/2013	401
EUROPARC B8 - BRON (69)	CADWARE SYSTEMS	BUREAUX	01/07/2013	224
EUROPARC - BRON (69)	VERIKA	BUREAUX	01/07/2013	541
GREEN SIDE I - BIOT (06)	NETBENEFIT	BUREAUX	01/08/2013	194
RUE VAUCANSON - MIONS - BAT	FRET INDUSTRIE	LOCAUX D'ACTIVITÉ	01/08/2013	3 560
1 JEAN MARIE VIANNEY - ECULLY (69)	MARINE	COMMERCES	15/07/2013	770
INDIV. LE BONNEL - LYON (69)	SYSTRA	BUREAUX	01/12/2013	271
CENTRAL PARCI-TOULOUSE (31)	BPI	BUREAUX	15/11/2013	2 UNITÉS
Renouvellements				
INDIV. LE BONNEL - LYON (69)	BNP PARIBAS	BUREAUX	01/01/2013	294
INDIV. LE BONNEL - LYON (69)	KEOLIS SA	BUREAUX	01/01/2013	226
RUE HERMES RAMONVILLE ST AGNE	MISSLER SOFTWARE	BUREAUX	01/10/2013	1 016
RUE VAUCANSON - MIONS -BAT D	DOCAPOST DPS	LOCAUX D'ACTIVITÉ / BUREAUX	01/10/2013	3 398
Total				19 875

Les loyers facturés s'établissent au 31 décembre 2013 à 14 308 104,62 € contre 14 247 556,04 € en 2012. Cette évolution est liée aux acquisitions réalisées en 2012 et en 2013 et à la légère amélioration du taux d'occupation.

163, quai Dervaux - Asnières-sur-Seine (92)



Locaux vacants au 31 décembre 2013

Surfaces vacantes

Au total, les surfaces vacantes, s'élevaient à 14 196 m² au 31 décembre 2013, soit 13,31 % du total du patrimoine en surface.

Sociétés et organismes locataires	Nature principale	Surface vacante (QP)
INDIV. LE BONNEL	BUREAUX	47 m ²
7 BOULEVARD LOUIS XIV - LILLE	BUREAUX	505 m ²
EUROPPICHAURY B9 - AIX EN PROVENCE	BUREAUX	313 m ²
7 BD STRASBOURG - BUSSY ST GEORGES	LOCAUX ACTIVITÉ	1 088 m ²
1 RUE JACOB MAYER - STRASBOURG	BUREAUX	496 m ²
11 RUE JACOB MAYER - STRASBOURG	BUREAUX	124 m ²
4 RUE DE LA DURANCE - STRASBOURG	BUREAUX	606 m ²
QUAI KLEBER - STRASBOURG	BUREAUX	248 m ²
ROUTE DE COLMAR - STRASBOURG	BUREAUX	186 m ²
LES JARDINS ENTREPRISE - LYON	BUREAUX	125 m ²
15 RUE DE L'ERBONIERE - CESSON	BUREAUX	571 m ²
LA RIGOURDIERE 2 - CESSON	BUREAUX	408 m ²
MARGUERITE CRAUSTE - BORDEAUX	BUREAUX	590 m ²
ACTIPOLE - CROISSY BEAUBOURG	LOCAUX ACTIVITÉ	598 m ²
RUE KERAUTRET BOTMEL - RENNES	BUREAUX	259 m ²
20 AVENUE RENE CASSIN - LYON	BUREAUX	603 m ²
ROUTE DE GIZY - BIEVRES	BUREAUX	704 m ²
RUE NIEUPORT - SURESNES	BUREAUX	352 m ²
AV. DU BOIS DE LA PIE - ROISSY	BUREAUX	1 530 m ²
CENTRAL PARC 1 - TOULOUSE	BUREAUX	585 m ²
APOLLO-PARC CADERA - MERIGNAC	BUREAUX	370 m ²
TECHNOPARC AUBINIERE - NANTES	BUREAUX	749 m ²
EDOUARD SERRES - COLOMIERS	BUREAUX	101 m ²
ZAC DU CANAL/EUROPE - TOULOUSE	BUREAUX	600 m ²
540 ALLEE DES HETRES - LIMONEST	BUREAUX	1 059 m ²
BÂT B4 - EUROPARC - SAINT PRIEST	BUREAUX	495 m ²
LE DRAKKAR - SCHILTIGHEIM	BUREAUX	151 m ²
TRAVERSE BUZINE - MARSEILLE	BUREAUX	733 m ²
Total : 28		14 196 m²

Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes au 31 décembre 2013, peut être estimé à 1 675 675 € sur l'ensemble du patrimoine.

Perspectives de libération de surfaces

Immeubles	Locataires	Nature	Loyer actuel	Date de résiliation	Surface
QUAI KLEBER - STRASBOURG	VERIZON FRANCE (ANC MFS COMMUN,)	BUREAUX	3 487,61 €	31/05/2014	16 m ²
LE PHIDIAS - MONTPELLIER	IMODEUS	BUREAUX	26 760,00 €	30/06/2014	162 m ²
BASSO CAMBO BT6 - TOULOUSE	AKKA (EX COFRAMI)	BUREAUX	80 025,58 €	15/05/2014	671 m ²
GREEN SIDE I - BIOT	DASSAULT SYSTEMES	BUREAUX	65 000,00 €	31/03/2014	388 m ²
LE CALLIGRAMME - ST HERBLAIN	STERIA	BUREAUX	114 004,00 €	31/03/2014	780 m ²
GREEN SIDE I - BIOT	SPIE COMMUNICATION	BUREAUX	64 578,00 €	30/06/2014	467 m ²
75 RUE DES FRANCAIS LIBRES - NANTES	BOUYGUES TELECOM	BUREAUX	168 341,46 €	31/12/2013	959 m ²
I CHEMIN JEAN MARIEVIANNEY - ECULLY	TBWA CORPORATE	BUREAUX	38 658,57 €	31/12/2013	215 m ²
LES JARDINS ENTREPRISE - LYON	GAGNE	BUREAUX	26 083,27 €	31/08/2014	175 m ²
LE PHIDIAS - MONTPELLIER	SQLI	BUREAUX	41 739,69 €	30/06/2014	181 m ²
CENTRAL PARC I - TOULOUSE	EMO - BET	BUREAUX	18 897,00 €	31/08/2014	115 m ²

Au vu de ces différents éléments, il conviendra d'être particulièrement actifs en 2014 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 2013, FRUCTIREGIONS a dû diligenter des procédures en recouvrement devant les tribunaux. Certaines sont encore en cours.

Au titre de l'exercice 2013, le poste provisions pour créances douteuses a été doté d'une somme totale de 46 157,86 €.

Globalement, ce poste représente un pourcentage des loyers facturés en baisse (0,32 % au 31 décembre 2013 contre 1,15 % au 31 décembre 2012). Il reste toutefois satisfaisant au regard de la conjoncture générale.

6, Allée Pierre-Gilles de Gennes - Mérignac (33)



POLITIQUE DE TRAVAUX

Différents travaux nécessaires à la préservation et à l'entretien du patrimoine immobilier ont été effectués en 2013.

Les travaux d'entretien courants

Ces travaux directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la Société se sont élevés à 168 415,56 € en 2013. Il s'agit, en règle générale, de menus travaux.

Les travaux financés à partir de la provision pour grosses réparations

En 2013, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 920 777,69 €, 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.

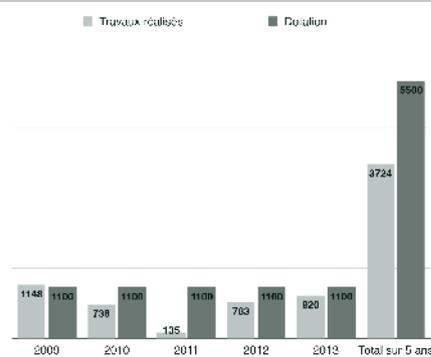
Ces travaux sont financés par une reprise sur la provision pour grosses réparations constituée à cet effet dans les comptes : ils ne pèsent donc pas directement sur le résultat de la Société. Au 31 décembre 2013,

les provisions pour grosses réparations représentent 3 460 125,45 €.

Nous vous proposons de doter la provision pour grosses réparations d'un montant de 1 100 000 €.

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



DETAIL DES TRAVAUX

Grosses réparations : rénovations préalables à des relocations

Détail des travaux		
	Montant HT	Nature des travaux
Batiment A2 - 5 place Berthe Morisot - (69) Priest	249 538,44 €	
4, rue de la Durance - (67) Strasbourg	74 321,86 €	Rénovation intérieure des locaux du 1 ^{er} étage
ZAC du chêne - Europarc B8 - (69) Bron	40 000,00 €	Participation travaux dans le cadre de la location à CADWARE Systems
Erbonière 1 & 2 - 15 et 3, rue de l'Erbonière - (35) Cesson	4 584,00 €	
63, rue de l'Est - (92) Boulogne	55 200,00 €	Participation travaux dans le cadre de la location aux Laboratoires CTRS
Atlantica - 75, rue des Français Libres - (44) Nantes	2 218,58 €	
Parc des Reflets - Avenue du Bois de la Pie - (95) Roissy	246 693,05 €	Participation travaux dans le cadre de la location au groupe INFODIS
Green Side - ZAC St Philippe II - (06) Biot	6 388,32 €	
Technoparc de l'Aubinière - (44) Nantes	220 451,94 €	Rénovation du bâtiment, travaux de climatisation
Sage - Allée P-G de Genens - (33) Mérignac	16 471,50 €	
Sage - Allée P-G de Genens - (33) Mérignac	4 910,00 €	
Total	920 777,69 €	

12, rue Michel Labrousse - Toulouse (31)



EMPRUNT BANCAIRE SOUSCRIT

Votre SCPI a souscrit en 2009 un financement bancaire de 20 000 000 € afin de s'assurer la capacité de saisir des opportunités du marché immobilier.

Il a été contracté un crédit revolving qui est utilisé en fonction des liquidités disponibles et à un taux variable Euribor 3 mois majoré d'une marge de 2,35 %. La rémunération sur la partie non tirée est 50 % de la marge.

En raison des cessions réalisées, aucun tirage n'a été réalisé sur la fin de l'exercice.

Au 31/12/2013, cet emprunt a été utilisé comme suit :

- Montant de la dette totale : 20 000 000 €
- Montant tiré au 31.12.2013 : 0 €
- Date du dernier tirage : 30.07.2013
- Intérêts sur tirage 2013 : 40.481,01 €
- Commissions de non-utilisation 2013 : 215.063,52,00 €
- Intérêts CAP 2013 : 120.643,60 €
- Montant moyen tiré en 2013 : 3 244 000 €
- Taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP) : 2,60%
- Taux moyen annualisé global : 1,89 %
- Ration d'endettement au 31/12/2013 : 11,11%

La date d'échéance de l'emprunt est le 22 juillet 2015. Pour rembourser cette dette, deux possibilités sont envisagées (conjointement ou séparément) :

- Affectation d'arbitrages avec ou sans des remboursements anticipés,
- Nouvel emprunt

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

ASSURANCES

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

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Destination	Surfaces	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
NORD / PAS DE CALAIS						
7, bld Louis XIV (59) Lille	01/01/96	Bureaux	1 965 m ²	2 202 888,30	-	2 202 888,30
7, rue Nationale (59) Lille	01/01/96	Commerces	297 m ²	363 394,93	12 446,21	375 841,14
Avenue de la Mame (59) Wasquehal	03/02/05	Bureaux	2 601 m ²	4 326 316,86	34 710,02	4 361 026,88
Parc scientifique de la Haute Borne (59) Villeneuve d'Ascq	27/12/05	Bureaux	1 162 m ²	1 805 000,00	-	1 805 000,00
				8 697 600,09	47 156,23	8 744 756,32
BRETAGNE / PAYS DE LA LOIRE / HAUTE NORMANDIE						
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	01/01/96	Bureaux	585	472 478,67	-	472 478,67
15 et 3, rue de l'Erbonnière (35) Cesson	01/01/96	Bureaux	571	358 255,19	132 854,75	491 109,94
1 rue Gresset (44) Nantes	01/01/96	Commerces	289	472 591,95	-	472 591,95
Technoparc de l'Aubinière (44) Nantes	01/03/00	Bureaux	749	861 336,95	-	861 336,95
5, rue Paul Louis Courier (35) Rennes	01/01/96	Bureaux	-	152 449,02	-	152 449,02
12, rue Kerautret Botmel (35) Rennes	01/01/96	Bureaux	892	472 591,95	-	472 591,95
75, rue des Français Libres (44) Nantes	01/01/96	Bureaux	2 000	2 138 097,47	-	2 138 097,47
75, rue des Français Libres (44) Nantes	10/11/05	Bureaux	2 040	3 900 000,00	-	3 900 000,00
1-3 rue Mère Térésa (44) Saint-Herblain	21/07/05	Bureaux	2 211	3 136 500,00	69 288,43	3 205 788,43
				13 946 138,42	508 877,98	14 455 016,40
ALSACE						
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
202, route de Colmar (67) Strasbourg	01/01/96	Bureaux	444	503 081,76	0,00	503 081,76
1 rue de la Haye, «les Ailes de l'Europe» (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
Espace Européen (67) Schiltigheim	07/12/09	Bureaux	1 671	2 990 000,00	-	2 990 000,00
				11 400 878,56	481 180,25	11 882 058,81
AQUITAINE						
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
1 Place Ravezies (33) Bordeaux	28/12/11	Bureaux	4 588	11 000 000,00	-	11 000 000,00
				17 891 592,32	299 575,12	18 191 167,44
MIDI-PYRENEES						
Rue des Frères Peugeot (31) Balma	01/01/96	Bureaux	816	228 673,52	8 734,57	237 408,09
6, avenue Edouard Serres (31) Colomiers	01/01/96	Bureaux	1 185	495 459,31	0,00	495 459,31
3, rue Hermès (31) Ramonville St Agnès	01/01/96	Bureaux	1 016	716 510,38	0,00	716 510,38
7, rue Giotto (31) St Agnès	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	-	945 183,91
54, rue de l'Embouchure (31) Toulouse	22/12/99	Bureaux	2 194	2 439 184,28	-	2 439 184,28
12, rue Michel Labrousse (31) Toulouse	05/12/00	Bureaux	671	725 657,32	-	725 657,32
1, avenue de l'Europe (31) Toulouse	01/01/96	Bureaux	600	335 387,84	-	335 387,84
1, impasse Marcel Chalard (31) Toulouse	01/01/96	VENDU				

Expertise Valeur de réalisation HD 2013	Expertise Valeur de réalisation HD 2012	Valeur au m ² en 2013	Frais d'acquisition 2013	Valeur de reconstitution 2013	Locataires
NORD / PAS DE CALAIS					
3 591 000,00	3 570 000,00	1 829,34	222 642,00	3 813 642,00	CNAM, SORELI, DELTA 3, L'ENTRAIDE MALADIE - Disponible 505 m ²
2 290 000,00	3 340 000,00	7 710,44	141 980,00	2 431 980,00	UCPA, DAMART-SERVIPOSTE
4 590 000,00	4 480 000,00	1 764,71	284 580,00	4 874 580,00	MERCER, BOUYGUES IMMOBILIER, PUMA
2 052 000,00	2 080 000,00	1 765,92	127 224,00	2 179 224,00	XEROX
12 523 000,00	13 470 000,00		776 426,00	13 299 426,00	
BRETAGNE / PAYS DE LA LOIRE / HAUTE NORMANDIE					
3 225 000,00	3 220 000,00	1 155,09	199 950,00	3 424 950,00	JOHNSON CONTROLS INDUSTRIES, TRANE
631 000,00	650 000,00	1 078,63	39 122,00	670 122,00	LEROY SOMMER - Disponible 408 m ²
612 000,00	720 000,00	1 071,80	37 944,00	649 944,00	Disponible 571 m ²
1 040 000,00	1 000 000,00	3 598,62	64 480,00	1 104 480,00	G.E.P COMPAGNIE BANCAIRE
858 000,00	1 020 000,00	1 145,53	53 196,00	911 196,00	Disponible 749 m ²
285 000,00	285 000,00	-	17 670,00	302 670,00	S.H.N.M.
810 000,00	810 000,00	908,07	50 220,00	860 220,00	GEOMATIC SYSTEMES, MADAME ISABELLE PHILIPPEAUX, ADAPEI, SERVICEA Disponible 259 m ²
8 060 000,00	4 055 000,00	4 030,00	499 720,00	8 559 720,00	GIE ATLAS / SC MAAF ASSURANCES, ETS PUBLIC AGENCE REGIONALE DE SANTE, PREVIA
-	4 055 000,00	-	-	-	
3 810 000,00	3 790 000,00	1 723,20	236 220,00	4 046 220,00	STERIA, CALIFIMMO, GRANT THORNTON, DISAPI CONSULTING
19 331 000,00	19 605 000,00		1 198 522,00	20 529 522,00	
ALSACE					
870 000,00	890 000,00	880,57	53 940,00	923 940,00	PILZ FRANCE ELECTRONIQUE - Disponible 496 m ²
2 040 000,00	2 100 000,00	1 055,90	126 480,00	2 166 480,00	GESPRES EUROPE - Disponible 124 m ²
605 000,00	630 000,00	843,79	37 510,00	642 510,00	SOCIETE EVERGREEN FRANCE, BAUER MASCHINEN GMBH - Disponible 606 m ²
350 000,00	350 000,00	1 955,31	21 700,00	371 700,00	DOCTEUR DIANCOURT
560 000,00	570 000,00	942,76	34 720,00	594 720,00	ADIRA, VERIZON FRANCE, ASSOCIATION A.C.C.A.A. - TAKTIM - Disponible 248 m ²
520 000,00	540 000,00	1 171,17	32 240,00	552 240,00	ADDECCO FRANCE
1 840 000,00	1 850 000,00	1 571,31	114 080,00	1 954 080,00	CONSUMER FINANCE
2 000 000,00	2 050 000,00	1 494,77	124 000,00	2 124 000,00	EURO ENGINEERING, J H Conseils, ADECCO France, MAITRE CAROLE SAINSAARD, DOCAPOST BPO IS - Disponible 150,80 m ²
3 110 000,00	3 210 000,00	1 861,16	192 820,00	3 302 820,00	CAPGEMINI TECHNOLOGY SERVICES
11 895 000,00	12 190 000,00		737 490,00	12 632 490,00	
AQUITAINE					
790 000,00	900 000,00	1 338,98	48 980,00	838 980,00	Disponible 590 m ²
1 220 000,00	1 250 000,00	1 210,32	75 640,00	1 295 640,00	ECONOCOM France, AMETRA - Disponible 370 m ²
720 000,00	740 000,00	1 165,05	44 640,00	764 640,00	LA VINTAGE COMPANY, MAINTRONIC
3 730 000,00	3 700 000,00	1 776,19	231 260,00	3 961 260,00	SAGE
1 350 000,00	1 350 000,00	1 652,39	83 700,00	1 433 700,00	COMFAX
10 890 000,00	10 810 000,00	2 373,58	675 180,00	11 565 180,00	BPIFRANCE FINANCEMENT, MUTUELLE GENERALE DE L'EDUCATION NATIONALE, SIRCA
18 700 000,00	18 750 000,00		1 159 400,00	19 859 400,00	
MIDI-PYRENEES					
540 000,00	520 000,00	661,76	33 480,00	573 480,00	CENTRINUIITY
1 265 000,00	1 290 000,00	1 067,51	78 430,00	1 343 430,00	ASSEDIC, ETS PUBLIC COMMUNE COLOMIERS, MISSION LOCALE HAUTE GARONNE, SYNERGIE, FIRST AID - Disponible 100,51 m ²
1 180 000,00	1 180 000,00	1 161,42	73 160,00	1 253 160,00	MISSLER SOFTWARE- TOPSOLID
550 000,00	550 000,00	1 074,22	34 100,00	584 100,00	LACROIX ELECTRONIQUE SOLUTIONS
1 860 000,00	1 860 000,00	948,98	115 320,00	1 975 320,00	TRESCAL
3 580 000,00	3 500 000,00	1 631,72	221 960,00	3 801 960,00	EMO, DISTRIBUTION FRANCE ELECTRICITE RESEAU, UIFRANCE PATRI- MOINE, CBRE AGENCY - Disponible 585 m ²
860 000,00	920 000,00	1 281,67	53 320,00	913 320,00	AKKA I & S
450 000,00	510 000,00	750,00	27 900,00	477 900,00	Disponible 600 m ²
	560 000,00				

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Destination	Surfaces en m ²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
Rue Michel Labrousse - Bâtiment 4 - (31) Toulouse	08/10/04	Bureaux	1 201	1 578 450,00	-	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	03/05/12	Bureaux	2 416	4 940 000,00	-	4 940 000,00
3, chemin des Daturas (31) Toulouse	28/03/13	Bureaux	4 014	6 500 000,00	-	6 500 000,00
				25 583 180,09	335 124,74	25 918 304,83
RHONES - ALPES / PROVENCE / COTE D'AZUR						
Pichaury bat. I1 (13) Aix En Provence	30/05/01	Bureaux	1 169	1 485 112,59	-	1 485 112,59
Pichaury bat. I2 (13) Aix En Provence	15/06/01	Bureaux	981	1 227 214,59	-	1 227 214,59
16 traverse de la Buzine (13) Marseille	11/03/08	Bureaux	1 100	2 370 000,00	-	2 370 000,00
Place Mirès (13) Marseille	28/06/13	Bureaux	449	1 600 000,00	-	1 600 000,00
Boulevard de Paris (13) Marseille	28/06/13	Bureaux	490	1 800 000,00	-	1 800 000,00
ZAC St Philippe II (06) Biot	29/12/99	Bureaux	1 637	2 073 306,63	-	2 073 306,63
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 Jusserand (69) Lyon	01/01/96	Bureaux	911	1 280 571,74	-	1 280 571,74
Cours Gambetta/Avenue Jusserand (69) Lyon	11/08/04	Bureaux	210	330 500,00	-	330 500,00
139, rue de l'Aviation (69) Saint Priest	05/08/99	Bureaux	837	974 911,47	-	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 BAT I (69) Saint Priest	23/11/04	Bureaux	1 002	1 714 905,00	-	1 714 905,00
4 place Berthe Morisot BAT 3 (69) Saint Priest	13/05/05	Bureaux	1 205	2 034 761,18	-	2 034 761,18
5 place Berthe Morisot bAT 2 (69) Saint Priest	30/06/05	Bureaux	1 009	1 745 995,23	-	1 745 995,23
9 rue Vaucanson bat c et d (69) Mions	28/07/05	Activité	7 750	5 770 000,00	-	5 770 000,00
6 place Berthe Morisot bat 4 (69) Saint Priest	24/05/06	Bureaux	1 898	3 407 492,00	-	3 407 492,00
47 avenue d'Alsace-Lorraine (38) Grenoble	29/06/06	VENDU				
20 rue de la Villette (69) Lyon	27/09/06	Bureaux	2 464	8 480 134,40	1 529,60	8 481 664,00
Europarc B8 (69) Bron	09/07/02	VENDU				
6, rue Edison (69) Bron	11/06/99	VENDU				
				45 132 701,62	466 904,58	45 599 606,2
ILE DE FRANCE						
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	01/01/96	Bureaux	755	1 600 714,68	835 800,33	2 436 515,01
7, allée des Frères Montgolfier (77) Croissy Beaubourg	01/01/96	VENDU				
Bd 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	-	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	VENDU				
28/32 rue Petit (92) Clichy	17/09/04	Bureaux	1 148	2 850 000,00	-	2 850 000,00
12 rue Gutemberg (77) Bussy Saint Georges	30/09/04	Activités	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
163 quai Dervaux (92) Asnières	14/09/10	Bureaux	1 976	10 010 000,00	-	10 010 000,00
31/35 rue Gambetta (92) Boulogne	29/06/06	Bureaux	1 812	3 800 000,00	926 134,89	4 726 134,89
				33 211 093,70	2 400 503,62	35 611 597,32
TOTAL			106 648	155 863 184,80	4 539 322,52	160 402 507,32

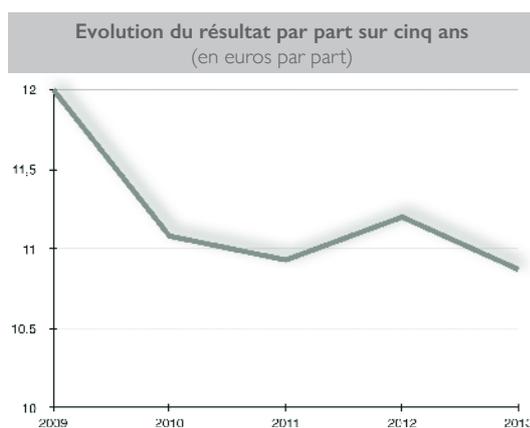
Expertise Valeur de réalisation HD 2013	Expertise Valeur de réalisation HD 2012	Valeur au m ² en 2013	Frais d'acquisition 2013	Valeur de reconstitution 2013	Locataires
1 690 000,00	1 740 000,00	1 407,16	104 780,00	1 794 780,00	BOUYGUES IMMOBILIER, MIDI PYRENEES INFORMATIQUE HOSPITALIERE
5 660 000,00	5 660 000,00	1 931,08	350 920,00	6 010 920,00	BVA, PROXIGAZ
5 120 000,00	5 150 000,00	2 119,21	317 440,00	5 437 440,00	GRANT THORNTON, Sqli, IMODEUS, EIFFAGE CONSTRUCTION, SFPI GESTION, S.F.H.E.
6 500 000,00	-	1 619,33	403 000,00	6 903 000,00	SNEF
29 255 000,00	23 440 000,00		1 813 810,00	31 068 810,00	
RHONES - ALPES / PROVENCE / COTE D'AZUR					
1 900 000,00	1 950 000,00	1 625,32	117 800,00	2 017 800,00	SITA SUD
1 520 000,00	1 530 000,00	1 549,44	94 240,00	1 614 240,00	SPIR COMMUNICATION, CPF ASSET MANAGEMENT - Disponible 313 m ²
1 940 000,00	2 060 000,00	1 763,64	120 280,00	2 060 280,00	C A E DATA, A JUSTE TITRES - Disponible 733 m ²
1 600 000,00	-	3 563,47	99 200,00	1 699 200,00	FINEDUC
1 860 000,00	-	3 795,92	115 320,00	1 975 320,00	FINEDUC, MATMUT
2 600 000,00	2 730 000,00	1 588,27	161 200,00	2 761 200,00	SPIE COMMUNICATIONS, DASSAULT SYSTEMES, NUXIT, QUALYGEST FRANCE, CIMES, NETBENEFIT
1 860 000,00	2 080 000,00	1 111,11	115 320,00	1 975 320,00	ERICH JAEGER FRANCE SARL, DUVEL MOORTGAT FRANCE, DIMO GESTION
1 950 000,00	1 940 000,00	1 432,77	120 900,00	2 070 900,00	AUSY SA, GAGNE, RUTRONIK, CCI EUROLAM - Disponible 125 m ²
2 390 000,00	2 480 000,00	1 592,27	148 180,00	2 538 180,00	AUVALIE, BAYER SAS, ACHATS SERVICES - Disponible 603 m ²
2 270 000,00	2 610 000,00	2 058,02	140 740,00	2 410 740,00	MACIF RHONE ALPES
480 000,00	540 000,00	-	29 760,00	509 760,00	MACIF RHONE ALPES
1 120 000,00	1 110 000,00	1 338,11	69 440,00	1 189 440,00	ELUTIONS
5 650 000,00	5 320 000,00	1 833,23	350 300,00	6 003 000,00	SARL CALLIOPEE, RCIA, INVEST PHONE SERVICES RH-ALPES, GIRAUDY VIACOM OUTDOOR, AROBAS TECHNOLOGIES, AVERY DENNISON FRANCE, SARL GLOBAL HYDRO, DFI MARINE
1 790 000,00	1 770 000,00	1 786,43	110 980,00	1 900 980,00	BP LOIRE ET LYONNAIS, KISCO INTERNATIONAL
2 290 000,00	2 290 000,00	1 900,41	141 980,00	2 431 980,00	LINDE ELECTRONICS, HAGER, R.I.C., GEOX France, IMPAQT, POWER SOLUTIONS, ASICS
1 930 000,00	1 885 000,00	1 912,78	119 660,00	2 049 660,00	PROSEGUR
5 310 000,00	5 750 000,00	685,16	329 220,00	5 639 220,00	STERLING INTERNATIONAL MOVERS, FRET INDUSTRIE, DOCAPOST DPS
3 440 000,00	3 430 000,00	1 812,43	213 280,00	3 653 280,00	BITZER, OMRON ELECTRONICS, STEELCASE, PSA AMENAGEMENT, TROX PROSEGUR - Disponible 495m ²
	5 300 000,00				
9 432 000,00	8 990 000,00	3 827,92	584 784,00	10 016 784,00	BNP PARIBAS, SNCF, TELEASSURANCES, BNP PARIBAS IMEX, VISION FUTURE, PHONE MARKETING RHONE ALPES, ATEAC, KEOLIS, GREEN POWER, BIRD & BIRD AARPI, SYSTRA - Disponible 234,62 m ²
	1 100 000,00				
	2 020 000,00				
51 332 000,00	56 885 000,00		3 182 584,00	54 514 584,00	
ILE DE FRANCE					
1 470 000,00	1 540 000,00	1 044,03	91 140,00	1 561 140,00	MOLEX - Disponible 704 m ²
3 100 000,00	2 800 000,00	4 105,96	192 200,00	3 292 200,00	LABORATOIRES C.T.R.S., PRECICAP
	195 000,00				
1 850 000,00	1 900 000,00	653,48	114 700,00	1 964 700,00	BUFFET ET RECEPTION, GUEST ET CIE, ATELIER PERICAUD GERARD DIGISERVICES, BOUVIER SIGNALETIQUE, GT PERFORMANCE CRISTAL AIR Disponible 598m ²
1 300 000,00	1 420 000,00	849,67	80 600,00	1 380 600,00	Disponible 1 530 m ²
2 870 000,00	2 890 000,00	3 109,43	177 940,00	3 047 940,00	GMD SARL, FREE EXPERT, LES EDITIONS DU NET - Disponible 352m ²
	2 100 000,00				
2 500 000,00	2 490 000,00	2 177,70	155 000,00	2 655 000,00	AZ CORPORATIONS, SMARTHOLIDAY, LA SOCIETE HISI
4 470 000,00	4 750 000,00	773,36	277 140,00	4 747 140,00	AUCHAN VAL D'EUROPE, ELECTROCLASS - Disponible 1 088 m ²
5 210 000,00	5 180 000,00	3 830,88	323 020,00	5 533 020,00	AUSY
8 820 000,00	9 782 500,00	4 463,56	546 840,00	9 366 840,00	EIFFAGE
5 450 000,00	5 720 000,00	3 007,73	337 900,00	5 787 900,00	ASSOCIATION BUZENVAL, KAEFER WANNER
37 040 000,00	40 767 500,00		2 296 480,00	39 336 480,00	
180 076 000,00	185 107 500,00		11 164 712,00	191 240 712,00	

LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2013

LE RÉSULTAT COMPTABLE

Le résultat de l'exercice 2013 s'établit à 9 712 653,11 € soit 10,87 € par part contre 9 460 715,71 € soit 11,20 € par part au 31/12/2012.

L'augmentation des revenus locatifs en 2013 (+ 290.436,16 €), hausse légèrement supérieure à l'augmentation du résultat n'a pas permis de compenser la création de nouvelles parts suite à l'augmentation de capital. Dans leur ensemble, les charges (hors charges exceptionnelles et charges couvertes par le compte transfert de charges) sont relativement stables à l'exception des impôts fonciers non récupérables qui augmentent. Les pertes sur créances irrécouvrables ont été compensées par les reprises de provisions passées et les travaux réalisés sont en grande partie couverts, par la provision pour grosses réparations.



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 € par part au titre du résultat de l'exercice 2013.

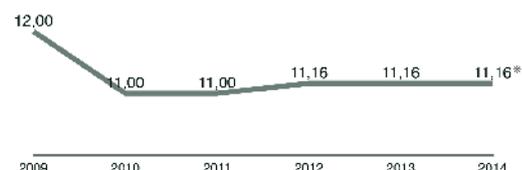
Le report à nouveau à l'issue de la distribution proposée s'élève à 1,08 € par part soit en recul par rapport à 2012 et d'environ 1,16 mois de distribution. Le report à nouveau (984 208,89 €), la provision pour grosses réparations (3 460 125,45 €) et les réserves de plus values (3 209 977,09 €) assurent à votre SCPI un niveau de réserves satisfaisant pour affronter une situation conjoncturelle incertaine.

	Montant global	Montant unitaire
Résultat 2013	9 712 653,11 €	10,87 € *
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	1 242 875,35 €	1,39 € *
TOTAL DISTRIBUABLE	10 955 528,46 €	12,26 € *
TOTAL DISTRIBUE	9 971 319,57 €	11,16 € **
Montant mis en report à nouveau	984 208,89 €	1,08 € **

* Rapporté aux parts en pleine jouissance sur 2013 soit 893 487 parts.

** Rapporté aux parts existantes au 31/12/2013, soit 914 549 parts.

Evolution de la distribution par part en euros



* Prévisionnel de distribution 2014 : 11,16 € par part dont 1 € de distribution de plus value.

Depuis plusieurs années, le résultat distribué est globalement stable à l'exception du résultat unitaire de cet exercice. Le report à nouveau constitué au cours des exercices antérieurs permet le maintien de cette distribution.

EXPERTISE ANNUELLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

La Société de Gestion de FRUCTIREGIONS 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 REVALUATION.

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 FRUCTIREGIONS.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2013 à :

	31/12/2013		Rappel 31/12/2012	Écart 2013/2012
	Montant global en €	Pour une part en €	Pour une part en €	en %
Valeur comptable	162 700 392,18	177,90	177,21	+ 0,39 %
Valeur de réalisation	185 834 010,31	203,19	206,23	- 1,47 %
Valeur de reconstitution	213 604 322,33	233,56	234,55	- 0,42 %

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

3, Allée Pierre-Gilles de Gennes - Mérignac (33)



CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI ET MARCHÉ DES PARTS

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

Date de création de FRUCTIRÉGIONS :	24 octobre 1995
Capital social :	139 925 997 €
Nombre de parts :	914 549 parts de 153 €
<i>(dont 37 339 parts dans le cadre de l'augmentation de capital clôturée au cours de l'exercice 2013)</i>	
Répartition du capital (en % du nombre de parts) :	61,67 % personnes physiques 38,33 % personnes morales
Patrimoine moyen détenu par les personnes physiques	23 181€ sur la base du dernier prix d'exécution
Nombre d'associés en fin d'exercice :	4 850
Taux de parts en attente de cession (en % du capital)(24 parts) :	0,11 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice :	20 557 contre 16 409 en 2012

Évolution du capital (en euros)

Années	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (prime d'émission incluse)	Nombres de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion	Prix de souscription ou d'acquisition frais inclus au 31/12
2009	129 215 997,00	-	844 549	4 907	-	138,12
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	6 858 810	877 210 *	4 866	-	210,00
2013	139 925 997,00	7 841 190	914 549	4 850	955 500,00	210,37

*Y compris les parts souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital en cours au 31/12/2012.

Évolution des conditions de cession (en euros)

Années	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cession en suspens ⁽¹⁾ (en nombre de parts)	Rémunération de la gérance sur les cessions (HT)*
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
2013	20 557	2,34 **	1 017	9 302,17

(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

MARCHÉ SECONDAIRE

Le marché des parts de la SCPI FRUCTIREGIONS 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 FRUCTIREGIONS, dont une partie des frais de transfert, est rétrocédée le cas échéant aux distributeurs.

Au total, 20 557 parts (y compris gré à gré) ont été échangées représentant un volume de capitaux de 4 316 856,09 € contre 3 467 012,81 € en 2012 (frais inclus).

Au cours de l'exercice 2013, le prix moyen de cession, s'est établi à 193,00 € hors frais et 209,99 € frais inclus.

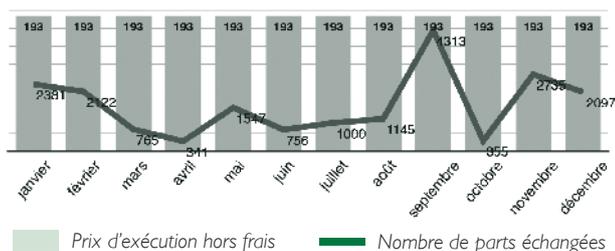
Au 31 décembre 2013, 1 017 parts étaient en attente de cession, soit 0,11 % des parts, souvent à des prix supérieurs au prix d'exécution.

Évolution du prix de la part (en euros)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier frais inclus	-	-	-	210,00	210,00	-
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier frais inclus	183,19	183,12	207,10	207,10	210,37	210,37
Dividende versé au titre de l'année	12,00	11,00	11,00	11,16	11,16	11,16 ⁽³⁾
Rendement de la part ⁽¹⁾ en %	6,55	6,00	5,31	5,30	5,31	-
Report à nouveau cumulé par part ⁽²⁾	1,41	1,49	1,43	1,47	1,08	-

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription ou d'exécution au 1^{er} janvier de la même année (avant 2012) et au prix moyen annuel d'exécution frais inclus (à compter de 2012) - (2) après distribution - (3) revenu prévisionnel 2014 sur la base de la conjoncture actuelle et des perspectives locatives connues, dont 1 euro de distribution de plus-value.

Evolution du prix de la part et performances du placement sur l'année 2013 en € par part



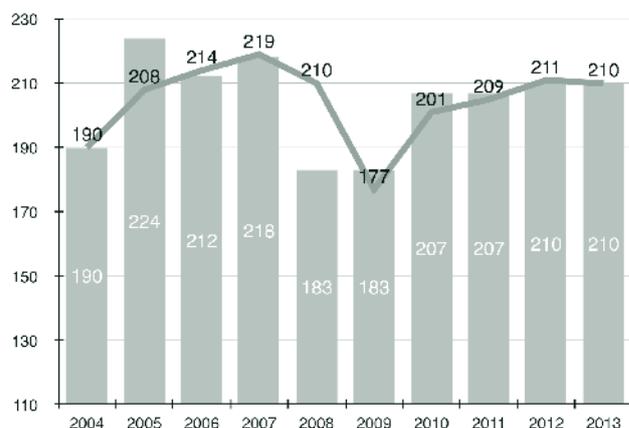
■ Prix d'exécution hors frais — Nombre de parts échangées

Prix nets acquéreurs 2013 pratiqués sur le marché des parts (en euros)*

Période	Prix acquéreur moyen
1 ^{er} trimestre	210,37
2 ^{ème} trimestre	210,37
3 ^{ème} trimestre	210,37
4 ^{ème} trimestre	210,37
Moyenne annuelle	210,37
RAPPEL PRIX D'EXECUTION AU 31/12/2013 frais inclus	210,37

* Hors gré à gré

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



■ Prix d'exécution au 31/12/2013 frais compris
— Prix moyen annuel d'acquisition

PERFORMANCES

Indicateurs de performance (Source NAMI-AEW EUROPE 31/12/2013)

Taux de rentabilité interne (TRI)⁽¹⁾ Sur 5 ans : 7,46 %
Sur 10 ans : 7,13 %

Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)⁽²⁾ Sur 2013 : 5,31 %
Dont quote-part de plus values dans la distribution 2013 -
Dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2013 2,59%

Variation du prix moyen de la part⁽³⁾ Sur 2013 : - 0,14 %

(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 prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

A la demande des membres du Conseil de Surveillance, il est proposé à l'Assemblée de modifier la limite d'âge des membres du Conseil de Surveillance en la fixant à 73 ans (au lieu de 70 ans).

Il est rappelé que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de Surveillance est de seize (16).

Il vous est proposé de renouveler les mandats arrivant à échéance de Messieurs Thierry DUBROUIL, Jérôme JUDLIN, Richard KLEIN et de la Société ALBINGIA pour une durée de trois ans.

La société de gestion a également enregistré la candidature de Monsieur Gérard QUENARD et de l'INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE.

Nous vous indiquons que 5 postes sont à pourvoir pour 6 candidatures.

MISSION ET REMUNERATION 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.

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.

163, quai Dervaux - Asnières-sur-Seine (92)



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.

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

Ce dispositif est déployé par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce dernier est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par NAMI-AEW EUROPE. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de NAMI-AEW EUROPE afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

75, rue des Français Libres - Nantes (44)



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

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

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

En ce qui concerne les nouveaux clients en SCPI, ils sont également classés par défaut « en client non professionnel ». Les demandes de souscription sont désormais accompagnées d'un questionnaire à remplir par le client ayant pour objectif d'apprécier son expérience en matière d'investissement et de l'adéquation du produit souscrit / acheté à son profil et à ses objectifs.

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

6, Allée Pierre-Gilles de Gennes - Mérignac (33)



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 SCl, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

NOMINATION DU DEPOSITAIRE

Dans le cadre de la mise en place de la fonction Dépositaire, votre Société de Gestion a procédé à un appel d'offres auprès de 4 établissements dépositaires de premier plan disposant des compétences et des moyens nécessaires pour réaliser cette prestation.

Cette mise en concurrence a concerné l'ensemble des fonds gérés par NAMI- AEW Europe et l'ensemble de son groupe pour bénéficier d'un effet de synergie.

A l'issue de cet appel d'offres, il vous est proposé de désigner la Société Générale Securities Services (SGSS) comme dépositaire. Le coût prévisionnel de cette prestation ressort à 20 000 K€ HT/an (sur la base des données 2013).

MISE A JOUR DES STATUTS

La transposition de la directive AIFM en droit français par l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs a des impacts sur les SCPI, d'autant que les pouvoirs publics ont, à cette occasion, apporté des modifications au cadre législatif et réglementaire applicable.

Certaines des règles nouvelles sont impératives et doivent être intégrées dans les Statuts et dans la gouvernance de votre SCPI. C'est ce qui vous est proposé dans le cadre de la présente Assemblée Générale. D'autres règles permettent de définir des modalités adaptées à votre SCPI.

Au cas par cas, en concertation avec votre Conseil de Surveillance, votre Société de Gestion s'est attachée à définir le meilleur équilibre entre la recherche de l'efficacité dans la gestion et la préservation du cadre et de la gouvernance qui font la force de la SCPI.

Votre Société de Gestion a associé le Conseil de Surveillance à l'élaboration des nouveaux statuts pour tenir compte à la fois de la transposition de la directive AIFM en droit français et des mesures de modernisation apportées aux SCPI.

Les principales modifications portent notamment sur :

- ❑ l'objet social ;
- ❑ la cession de parts sociales ;
- ❑ les pouvoirs de la Société de Gestion ;
- ❑ la rémunération de la Société de Gestion ;
- ❑ les Conseil de Surveillance ;
- ❑ l'Expert Externe en Evaluation ;
- ❑ le Dépositaire.

Les modifications proposées par la Société de Gestion en concertation avec votre Conseil de Surveillance, visent à :

- (i) intégrer les modifications impératives telles que la désignation d'un dépositaire ;
- (ii) bénéficier des mesures positives dans une perspective d'efficacité accrue de la gestion tout en préservant le cadre de l'investissement d'origine et la gouvernance de votre Société.

Votre Société de Gestion a ainsi souhaité proposer :

- ❑ I. une extension maîtrisée de l'objet social qui vise à (i) préciser des activités qui étaient déjà exercées par votre SCPI, (ii) autoriser la détention indirecte d'immeubles au travers de SCl dans la limite globale de 20 % de la valeur d'expertise du patrimoine de la SCPI, ainsi qu'à (iii) encadrer la nature des travaux

pouvant être réalisés par la SCPI ;

□ 2. le maintien des autorisations de cession au-delà d'un seuil annuel de 4 % de la valeur d'expertise du patrimoine de la SCPI, afin de disposer d'une nécessaire souplesse pour saisir des opportunités et faire face à des situations urgentes, tout en maintenant le contrôle des associés sur la stratégie d'arbitrage ; les autorisations d'arbitrage continueront

à être demandées aux associés réunis en assemblée générale et à être motivées ;

□ 3. une évolution maîtrisée des conditions de rémunération de la Société de Gestion qui conduit à intégrer dans les Statuts des commissions déjà facturées (telles que la commission sur les arbitrages et la commission d'investissement par recours à l'emprunt).

STATUTS	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
<p>ARTICLE 2</p> <p>OBJET</p>	<p>« La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. »</p>	<p>« La Société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ; - l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. <p>Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. La Société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.</p> <p>Il est précisé à cet égard que, pour la réalisation des travaux de construction ou de reconstructions d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, celle-ci devra impérativement conclure, ou faire conclure par la société propriétaire des immeubles concernés dès lors qu'elle est contrôlée dans les conditions définies ci-après, un contrat de promotion immobilière conforme aux dispositions des articles 1831-I et suivant du Code civil avec un professionnel de la construction immobilière agissant en qualité de promoteur.</p> <p>La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.</p> <p>Dans ce cadre et dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société peut détenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A titre principal : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ; - A titre accessoire : <ul style="list-style-type: none"> o des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la Société dans la limite de 17% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ; o des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 3% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société. <p>Etant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.</p> <p>Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier.</p> <p>Il est, par ailleurs, fait renvoi à la note d'information de la SCPI pour la définition de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ainsi que pour les modalités de calcul des ratios indiqués ci-dessus.</p> <p>La société peut également détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins de 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du code monétaire et financier. »</p>



STATUTS	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
<p>ARTICLE 13</p> <p>CESSION DE PARTS SOCIALES</p>	<p>« a/ CESSION ENTRE VIFS</p> <p>I - Organisation du marché des parts</p> <p>Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.</p> <p>Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.</p> <p>Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts.</p> <p>Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-50 du Code monétaire et financier.</p> <p>L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par une personne étrangère à la société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la société de gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse et de l'inscription de l'ordre. Les décisions ne sont pas motivées. (...) »</p>	<p>« A/ CESSION ENTRE VIFS</p> <p>I - Organisation du marché des parts</p> <p>Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.</p> <p>La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse dudit associé.</p> <p>Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.</p> <p>Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.</p> <p>Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.</p> <p>L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par une personne étrangère à la Société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la Société de Gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse et de l'inscription de l'ordre. Les décisions ne sont pas motivées. (...) »</p>
<p>ARTICLE 19</p> <p>POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</p>	<p>« La société de gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la Société. Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi aux autres organes de la Société.</p> <p>La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ; - préparer et réaliser les augmentations de capital ; - agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 13 ; - autoriser le nantissement des parts sociales ; - acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la société, signer les actes d'achat, obliger la société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ; 	<p>« La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la Société. Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi aux autres organes de la Société.</p> <p>La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - administrer la Société et le cas échéant, les sociétés dans lesquelles la Société détient des participations et les représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ; - commercialiser les parts de la Société ; à cet effet, obtenir tout agrément nécessaire de l'Autorité des Marchés Financiers, préparer et réaliser les augmentations de capital ; - agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 13 ; - autoriser le nantissement des parts sociales ; - acquérir et céder tous immeubles et toutes parts de sociétés civiles immobilières dans le cadre de l'objet de la Société, et dans les limites et conditions figurant ci-après, signer les actes d'acquisition et d'arbitrage, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;

STATUTS

ANCIENNE RÉDACTION

NOUVELLE RÉDACTION

ARTICLE 19

POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(SUITE)

- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ;
- faire ouvrir, au nom de la société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;
- encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;
- gérer les liquidités de la société ;
- embaucher et révoquer tout employé ;
- contracter toutes assurances aux conditions qu'il avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;
- retirer auprès des P.T.T. toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation des immeubles sociaux et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;
- exercer toutes actions judiciaires tant en demandeur qu'en défendeur ;
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;
- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société ;
- contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant. »

- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ;
- faire ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;
- gérer les liquidités de la Société ;
- embaucher et révoquer tout employé ;
- contracter toutes assurances aux conditions qu'elle avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;
- retirer auprès de toute entreprise postale toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;
- décider et faire exécuter tous travaux relatifs aux immeubles sociaux dans le cadre de l'objet de la Société et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;
- **procéder à l'évaluation des actifs détenus par la Société sur la base de l'évaluation réalisée, par l'Expert Externe en Evaluation régulièrement désigné ;**
- exercer toutes actions judiciaires tant en demande qu'en défense ;
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;
- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- **représenter la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles elle détient une participation ; à cet effet, participer et voter aux dites assemblées générales, conseils et comités, et signer tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents ;**
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société **au-delà d'un plafond annuel de 4 % de la dernière valeur d'expertise déterminée par l'Expert Externe en Evaluation des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la Société ;**
- contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale **(cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).**

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts passés par la Société, la Société de Gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant. »

ARTICLE 21

REMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

STATUTS	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
<p>ARTICLE 21</p> <p>REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION</p> <p>(SUITE)</p>	<p>Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Cette commission de souscription est destinée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à hauteur de 6,279 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-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 <ul style="list-style-type: none"> - pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 9 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets. <p>La société de gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 150,00 € TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts) (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er 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 % TTI de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts). <p>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 elle aurait conféré sous sa responsabilité une activité pour les objets déterminés conformément au présent article, par déduction sur les sommes lui revenant.</p> <p>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.</p> <p>Les pourcentages et les sommes, visés au présent article, de convention expresse, pourront être modifiés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.»</p>	<p>Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 7,779 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse. <p>Cette commission de souscription est destinée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à hauteur de 6,279 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-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 1,50 % TTC à la recherche des investissements <ul style="list-style-type: none"> - pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 9 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales). <p>La Société de Gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société et par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant.</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixée à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. <p>Cette commission sera facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, le cas échéant, par la Société de Gestion et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.</p> <p>Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession de parts ou actions de sociétés immobilières détenues par la Société, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont cédées telle retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.</p> <p>Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage serait fixé à 1,25 % HT.</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour la restructuration d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, hors travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la provision sur grosses réparation : une commission relative aux travaux pourra être facturée par la Société de Gestion. <p>Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.</p> <p>En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés contrôlées par la Société, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant des dites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser le taux fixé ci-avant.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 150,00 € TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts) (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er 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 % TTI de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts). <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les pourcentages et les sommes, visés au présent article, de convention expresse, pourront être modifiés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.»</p>
<p>ARTICLE 22</p> <p>CONSEIL DE SURVEILLANCE</p>	<p>« Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.</p> <p>Le Conseil est composé de sept membres au moins et de seize membres au plus, choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.</p> <p>Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.</p>	<p>Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.</p> <p>Le Conseil est composé de sept membres au moins et de seize membres au plus, choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.</p> <p>Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.</p> <p>La liste des candidats est présentée dans une résolution.</p>

STATUTS	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
<p>ARTICLE 22 CONSEIL DE SURVEILLANCE <i>(SUITE)</i></p>	<p>Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu la majorité des voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.</p> <p>A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est totalement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de liens avec les fondateurs.</p> <p>Les renouvellements ultérieurs s'opèrent partiellement tous les ans à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, suivant le nombre de membres en fonction. Pour la première application de cette disposition, l'ordre de sortie est déterminé par tirage au sort effectué en séance du Conseil. Une fois ce roulement établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.</p> <p>Les membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 70 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leur 70 ans.</p> <p>En cas de vacance par décès ou par démission, d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut être amené à procéder à des nominations à titre provisoire.</p> <p>Ces nominations sont soumises à la ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.</p> <p>Le membre nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonction que pendant la période restant à courir du mandat de son prédécesseur. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.</p> <p>Lorsque le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la société de gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.</p> <p>Si le Conseil de Surveillance néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée n'est pas convoquée, toute personne autorisée peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier des nominations provisoires.»</p>	<p>Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.</p> <p>A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est totalement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de liens avec les fondateurs.</p> <p>Les renouvellements ultérieurs s'opèrent partiellement tous les ans à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, suivant le nombre de membres en fonction. Pour la première application de cette disposition, l'ordre de sortie est déterminé par tirage au sort effectué en séance du Conseil. Une fois ce roulement établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.</p> <p>Les membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 73 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leur 73 ans.</p> <p>En cas de vacance par décès ou par démission, d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut être amené à procéder à des nominations à titre provisoire.</p> <p>Ces nominations sont soumises à la ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.</p> <p>Le membre nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonction que pendant la période restant à courir du mandat de son prédécesseur.</p> <p>A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.</p> <p>Lorsque le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.</p> <p>Si le Conseil de Surveillance néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée n'est pas convoquée, toute personne autorisée peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier des nominations provisoires.»</p>
<p>ARTICLE 29 EXPERT EXTERNE EN EVALUATION <i>(Ancien article 28 relatif à l'expert immobilier)</i></p>	<p>« - <u>expert immobilier</u> ; La valeur vénale des immeubles de la société résulte d'une expertise quinquennale réalisée par un expert nommé par l'Assemblée. Elle est actualisée par lui chaque année. La mission de l'expert, les conditions de sa nomination et de sa révocation sont déterminées par la réglementation applicable aux SCPI »</p>	<p>« Un Expert Externe en Evaluation est nommé sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour cinq ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature. A cet égard, une convention est passée entre l'Expert Externe en Evaluation et la SCPI ; conformément à la réglementation, cette convention définit la mission de l'Expert Externe en Evaluation et détermine les termes de sa rémunération. Ledit Expert Externe en Evaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la Société et par les sociétés contrôlées par la Société (au sens de l'article R 214-156 I 3° du Code monétaire et financier). Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans. La valeur vénale mentionnée à l'alinéa précédent est actualisée par l'expert chaque année. »</p>
<p>ARTICLE 30 DEPOSITAIRE <i>(création)</i></p>		<p>« Un Dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée. Les conditions de sélection du Dépositaire proposé doivent faire l'objet d'un rapport préalable au Conseil de Surveillance. Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la réglementation AMF. »</p>

PERSPECTIVES

Les perspectives de l'exploitation pour 2014 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,
- enfin, l'adaptation du patrimoine sera poursuivie pour tenir compte des évolutions du marché locatif et des normes.

TABLEAUX ANNEXES DU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART AU 31 DÉCEMBRE 2013 (en euros hors taxes)

	2009	% du total des revenus	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus
REVENUS										
- Recettes locatives brutes	16,39	98,09 %	16,43	99,70 %	16,71	99,70 %	17,11	97,10 %	16,49	89,72 %
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,32	1,91 %	0,05	0,30 %	0,05	0,30 %	0,01	0,06 %	0,01	0,05 %
- Produits divers*	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,50	2,84 %	1,88	10,23 %
TOTAL	16,71	100,00 %	16,48	100,00 %	16,76	100,00 %	17,62	100,00 %	18,38	100,00 %
CHARGES										
- Commissions de gestion	1,66	9,93 %	1,63	9,89 %	1,68	10,02 %	1,72	9,76 %	1,70	9,25 %
- Autres frais de gestion	1,25	7,47 %	1,79	10,85 %	2,06	12,30 %	2,45	13,90 %	3,85	20,95 %
- Entretien du patrimoine	1,42	8,50 %	0,94	5,70 %	0,32	1,91 %	1,12	6,36 %	1,22	6,64 %
- Charges locatives non récupérables	0,35	2,09 %	0,55	3,34 %	0,75	4,48 %	0,57	3,23 %	0,59	3,21 %
Sous-total charges externes	4,68	27,99 %	4,91	29,78 %	4,81	28,71 %	5,86	33,26 %	7,36	40,05 %
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	- 0,05	- 0,30 %	0,42	2,55 %	1,14	6,80 %	0,38	2,16 %	0,21	1,14 %
♦ Autres	0,03	0,20 %	0,06	0,37 %	- 0,13	- 0,78 %	0,18	1,02 %	- 0,04	- 0,22 %
Sous-total charges internes	- 0,02	- 0,10 %	0,48	2,92 %	1,01	6,02 %	0,56	3,18 %	0,17	0,92 %
TOTAL	4,66	27,89 %	5,39	32,70 %	5,82	34,73 %	6,42	36,44 %	7,53	40,97 %
RÉSULTAT COURANT	12,05	72,11 %	11,09	67,30 %	10,94	65,27 %	11,20	63,56 %	10,85	59,03 %
- Variation du report à nouveau	0,05	0,29 %	0,09	0,55 %	- 0,06	- 0,36 %	0,04	0,23 %	- 0,31	- 1,69 %
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,00	71,81 %	11,00	66,75 %	11,00	65,63 %	11,16	63,34 %	11,16	60,72 %
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	11,90	71,21 %	10,90	66,14 %	10,99	65,57 %	11,15	63,28 %	11,16	60,72 %

* : Les charges de gestion sont principalement constituées des frais d'augmentation de capital et d'acquisition d'immeubles.

Ces sommes étant prélevées sur la prime d'émission, ces frais sont également comptabilisés dans les produits divers afin de neutraliser tout impact sur le résultat.

EMPLOI DES FONDS AU 31 DÉCEMBRE 2013 (en euros)

Nature des éléments	Total au 01/01/2013*	Depuis le début de l'année 2013	Total au 31/12/2013*
FONDS COLLECTÉS	160 984 821,59	7 841 190,00	168 826 011,59
+ CESSION D'IMMEUBLES	21 280 929,27	13 775 000,00	35 055 929,27
+ DIVERS			
- COMMISSION DE SOUSCRIPTION	(6 842 743,93)	(955 500,00)	(7 798 243,93)
- ACHAT D'IMMEUBLES	(175 652 027,56)	(9 900 000,00)	(185 552 027,56)
- FRAIS D'ACQUISITION (NON RÉCUPÉRABLE)	(1 404 139,09)	(65 779,71)	(1 469 918,80)
- FRAIS DE FUSION (NON RÉCUPÉRABLE)	(408 247,74)		(408 247,74)
Impôts sur plus-values et honoraires d'arbitrage	(650 409,17)	(662 925,00)	(1 313 334,17)
- HONORAIRES D'INVESTISSEMENTS	(423 030,46)	(1 200,00)	(424 230,46)
- FRAIS SUR EMPRUNTS	(170 000,00)		(170 000,00)
- FRAIS AUGMENTATION DE CAPITAL (NON RÉCUPÉRABLE)	- 40 813,00	(1 373,29)	(42 186,29)
- DIVERS			
- Travaux immobilisés	(5 522 893,27)	0,00	(5 522 893,27)
- Agencements, Aménagements	(22 056,32)	0,00	(22 056,32)
- Immobilisation en cours	0,00	0,00	0,00
- Engagements sur constructions	0,00	0,00	0,00
Somme restant à investir	(8 870 609,68)	10 029 412,00	1 158 802,32
Commissions de souscription sur augmentation de capital en cours	(418 612,82)	418 612,82	0,00
Emprunts**	20 000 000,00		20 000 000,00
TOTAL RESTANT A INVESTIR APRES EMPRUNT	10 710 777,50	10 448 024,82	21 158 802,32

(*) Depuis l'origine de la société

VALEURS COMPTABLE DE RÉALISATION, ET DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2013 (en euros)

Nature des éléments	Global au 31.12.2013	31.12.2013 par part	31.12.2012 par part	Ecart 2013/2012 en %
Capitaux propres comptables	162 700 392,18 €	177,90 €	177,21 €	0,39 %
Provision pour grosses réparations	3 460 125,45 €			
Valeur comptable des immeubles	160 402 507,32 €			
Valeur de réalisation des immeubles	180 076 000,00 €			
Écart de réévaluation	19 673 492,68 €			
Écart de réévaluation sur engagement hors bilan**	0,00 €			
Valeur de réalisation	185 834 010,31 €	203,19 €	206,23 €	- 1,47 %
Frais d'acquisition des immeubles	11 164 712,00 €			
Frais de collecte	16 605 600,02 €			
Valeur de reconstitution brute	213 604 322,33 €	233,56 €	234,55 €	- 0,42 %
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
Valeur de reconstitution nette	213 604 322,33 €	233,56 €	234,55 €	- 0,42 %

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI FRUCTIRÉGIONS

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de FRUCTIREGIONS, clos le 31 décembre 2013.

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

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

COLLECTE DE CAPITAUX

La SCPI Fructirégions a lancé une huitième augmentation de capital le 24 septembre 2012 qui s'est clôturée le 28 février 2013 avec une collecte de 14 700 000 € prime d'émission incluse, via la souscription de 70 000 parts de 153 €, émises au prix de 210 €, soit avec une prime d'émission de 57 €.

Le montant du capital social de la SCPI FRUCTIREGIONS, à l'issue de cette augmentation de capital, a été arrêté à 139 925 997 €, divisé en 914 549 parts sociales de 153 € de nominal.

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

La rémunération de la société de gestion au titre de cette augmentation de capital ressort à 955 500,00 € HT.

ACQUISITION

En 2013, la SCPI FRUCTIREGIONS a acquis suite notamment à la collecte précitée et en emploi du produit des arbitrages :

- Un immeuble de bureaux et activités situé à Toulouse pour un montant de 6,5 M€, et
- Des locaux commerciaux situés à Marseille pour un montant de 3,4M€.

Les caractéristiques de ces acquisitions nous ont été présentées par la Société de Gestion. Nous avons approuvé ces opérations conformes à la politique d'investissement de la société.

Votre société de gestion a perçu un honoraire de 55.969,55 € HT au titre de l'acquisition de Toulouse dans les conditions de la résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 25 juin 2013. Cette commission solde les commissions versées à votre société de gestion au titre des investissements financés par emprunt.

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

Immeuble	Date d'acquisition	Prix d'acquisition frais compris	Quote-part du prix d'acquisition financée à crédit en euros	Rémunération de la société de gestion HT
163 quai du Docteur Dervaux 92 800 Asnières sur seine	15/09/2010	10 191 195,00	5 533 354,94	138 333,85
1 place Ravezies 33000 Bordeaux	28/12/2011	11 000 000,00	10 044 238,00	251 105,97
183 avenue Henri Becquerel 84000 Montpellier	03/05/2012	4 940 000,00	1 343 626,00	33 590,64
3 chemin des Daturas 31000 Toulouse	28/03/2013	6 600 000,00	2 238 782,00	55 969,55
Total			19 160 000,00	479 000,00

ARBITRAGES

L'Assemblée Générale du 25 juin 2013 a autorisé votre Société de Gestion à procéder, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables, à la cession des actifs suivants pour les 5 prochaines années:

- ☐ 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).

Votre société de gestion nous a fait part des négociations sur les cessions d'actifs ou de parties d'actifs. En 2013, conformément aux autorisations d'arbitrage obtenues en assemblées, onze actifs ou parties d'actifs ont été cédés pour un montant global de 13 775 000 € HD.

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 ces cessions, soit 344 375,00 € HT au titre de 2013.

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 2013, un montant de 0,10 € par part. Une distribution de plus-value est soumise au vote des associés pour apurer cette dette fiscale.

Par ailleurs, une distribution de plus-values d'un montant de 1€ par part est proposée par la Société de Gestion. Nous approuvons celle-ci qui vise à faire bénéficier les associés du fruit des opérations de cession réalisées pour leur compte.

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 dixième résolution.

Compte tenu de ces éléments, le patrimoine de la SCPI se compose ainsi au 31 décembre 2013 de 70 actifs et 180 076 000 € hors droits en valeur d'expertise.

GESTION DES IMMEUBLES LOCATIFS

Le taux d'occupation financier du patrimoine, en amélioration, ressortait à 88,81 % au 31 décembre 2013 contre 87,58 % à la fin 2012.

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 2013 à 0,32 %. 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, 920 777,69 € de travaux pour

grosses réparations ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 168 415,56 €.

Votre société a provisionné au titre de la provision pour grosses réparations la somme de 1 100 000 € sur l'exercice clos le 31 décembre 2013, 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 2013 un montant total de 3 460 125,45 € contre 3 280 903,14 € en 2012.

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 9 712 653,11 € soit 10,87 € par part contre 11,20 € par part en 2012.

Sur le montant distribuable de 10 955 528,46 € soit 12,26 € 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 1,08 € 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 1 522 169,94 € soit 9 % du montant des recettes locatives HT et des produits financiers.

MARCHE DES PARTS

Marché secondaire

Douze confrontations sont intervenues en 2013.

Ainsi au total, 20 557 parts (y compris gré à gré) ont été échangées représentant un volume de capitaux de 4 316 856,09 € (frais inclus) contre 3 467 012,81 € en 2012.

Le prix moyen de cession en 2013, s'est établi à 193 € hors frais et 209,99 € frais inclus contre 193,84 € et 211,29 € en 2012. Cette évolution marque la permanence de l'intérêt des épargnants pour la SCPI.

Au 31 décembre 2013, 1 017 parts étaient en attente de cession.

EXPERTISE IMMOBILIERE

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 6 mars 2014, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2013 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 203,19 € par part soit -1,47 % et la valeur de reconstitution à 233,56 € par part soit -0,42 %.

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous proposons de renouveler les mandats arrivant à échéance de Messieurs Thierry DUBROUIL, Richard KLEIN, Jérôme JUDLIN et de la société ALBINGIA 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 Georges QUENARD et de la société IPBP.

Nous vous précisons ainsi que cinq postes sont à pourvoir pour six candidatures reçues.

Enfin, il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la limite d'âge des membres du Conseil de Surveillance en la fixant à 73 ans (au lieu de 70 ans).

DIRECTIVE AIFM

Suite aux nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, les statuts de votre Société doivent être modifiés.

Votre Conseil de Surveillance a été associé par la Société de Gestion à l'élaboration des nouveaux statuts pour tenir compte à la fois de la transposition de la directive AIFM en droit français et des mesures de modernisations apportées aux SCPI.

Les principales modifications portent notamment sur :

- L'objet social ;
- La cession de parts sociales ;
- Les pouvoirs de la Société de Gestion ;
- La rémunération de la Société de Gestion ;
- Les Conseil de Surveillance ;
- L'Expert Externe en Evaluation ;
- Le Dépositaire

Les modifications proposées par la Société de Gestion en concertation avec votre Conseil de Surveillance, visent à :

- Intégrer les modifications impératives telles que la désignation d'un dépositaire ;
- Bénéficier des mesures positives dans une perspective d'efficience accrue de la gestion tout en préservant le cadre de l'investissement d'origine et la gouvernance de votre Société.

Votre Conseil a été attentif à l'extension maîtrisée de l'objet social, au maintien des autorisations de cession au-delà d'un seuil annuel de 4% de la valeur d'expertise du patrimoine et à l'évolution des conditions de rémunération de la Société de Gestion.

DÉPOSITAIRE

Dans le cadre de l'obligation de mise en place de la fonction Dépositaire, votre Société de Gestion a procédé à un appel d'offres auprès de 4 établissements de premier plan disposant des compétences et des moyens nécessaires pour réaliser cette prestation.

Cette mise en concurrence a concerné l'ensemble des fonds gérés par NAMI-AEW Europe et son groupe pour bénéficier d'un effet de synergie.

A l'issue de cet appel d'offres, la proposition de SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES a été sélectionnée et sa nomination sera soumise au vote des associés lors de l'Assemblée Générale.

VISITE DU PATRIMOINE

Votre Conseil s'est rendu le 20 novembre 2013 à Montpellier (34) et a visité l'actif situé avenue Becquerel à Montpellier. Les conditions de gestion nous sont apparues comme tout à fait satisfaisantes.

Avant de conclure le présent rapport, nous vous rappelons que Monsieur Alain PIVERT, ancien Directeur général de NAMI-AEW Europe, a fait valoir ses droits à la retraite en 2013 après avoir consacré plus de trente années au service des associés des SCPI. Au nom du Conseil de Surveillance nous adressons à Monsieur PIVERT nos très sincères remerciements pour la qualité, et le professionnalisme de son action dont les performances de FRUCTIREGIONS, sur la durée, témoignent ainsi que pour la courtoisie du dialogue qu'il a toujours su entretenir avec les épargnants et leurs représentants.

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

Jean-Luc VANDAME

Président du Conseil de Surveillance

COMPTES DE L'EXERCICE

30 ÉTAT DU PATRIMOINE

30 ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

31 COMPTE DE RÉSULTAT

32 ANNEXE AUX COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013 (en euros)

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs bilantielles 31/12/2013	Valeurs estimées 31/12/2013	Valeurs bilantielles 31/12/2012	Valeurs estimées 31/12/2012
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	160 402 507,32	180 076 000,00	162 935 005,16	185 107 500,00
Agencements et installations	0,00		0,00	
Immobilisations en cours	0,00		0,00	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles	0,00		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 3 460 125,45		- 3 280 903,14	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	156 942 381,87	180 076 000,00	159 654 102,02	185 107 500,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 979 510,41	2 979 510,41	2 329 923,93	2 329 923,93
Autres créances	10 242 038,68	10 242 038,68	8 630 962,71	8 630 962,71
Provisions pour dépréciation des créances	- 188 655,71	- 188 655,71	- 227 157,58	- 227 157,58
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement		0,00		0,00
Fonds de remboursement		0,00		0,00
Autres disponibilités	6 994 025,57	6 994 025,57	2 105 930,50	2 105 930,50
Provisions générales pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes				
Dettes financières	- 3 207 338,10	- 3 207 338,10	- 8 108 708,00	- 8 108 708,00
Dettes d'exploitation	- 6 420 724,65	- 6 420 724,65	- 5 433 224,69	- 5 433 224,69
Dettes diverses	- 4 842 482,82	- 4 842 482,82	- 3 819 423,55	- 3 819 423,55
TOTAL II	5 556 373,38	5 556 373,38	- 4 521 696,68	- 4 521 696,68
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	201 636,93	201 636,93	321 488,69	321 488,69
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	201 636,93	201 636,93	321 488,69	321 488,69
Capitaux propres comptables	162 700 392,18		155 453 894,03	
Valeur estimée du patrimoine ⁽¹⁾		185 834 010,31		180 907 292,01

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

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2013 (en euros)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	129 215 997,00		10 710 000,00	139 925 997,00
Capital en cours de souscription	4 997 133,00		- 4 997 133,00	0,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	23 978 349,18		3 990 000,00	27 968 349,18
Primes d'émission en cours de souscription	1 861 677,00		- 1 861 677,00	0,00
Prélèvements sur primes d'émission	- 9 099 267,74		- 1 015 602,55	- 10 114 870,29
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	2 530 399,93		679 577,16	3 209 977,09
Prime de fusion	1 134 978,05			1 134 978,05
Prélèvement sur prime de fusion	- 408 247,74			- 408 247,74
Réserves sur capital amorti	0,00			0,00
Report à nouveau	1 207 326,48	35 548,87		1 242 875,35
Résultat en instance d'affectation	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat de la période				
Résultat de la période	9 460 715,71	- 9 460 715,71	9 712 653,11	9 712 653,11
Acomptes sur distribution	- 9 425 166,84	9 425 166,84	- 9 971 319,57	- 9 971 319,57
TOTAL GENERAL	155 453 894,03	0,00	7 246 498,15	162 700 392,18

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2013 (en euros)

Charges (hors taxe)	Exercice 2013		Exercice 2012	
	31/12/2013	Totaux partiels	31/12/2012	Totaux partiels
Charges immobilières		7 510 678,98		7 220 341,29
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 672 731,84		4 778 757,51	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	168 415,56		160 327,73	
Grosses réparations	920 777,69		783 620,30	
Autres charges immobilières	1 748 753,89		1 497 635,75	
Charges d'exploitation de la société		3 550 082,30		3 231 395,24
Honoraires de gérance	1 522 169,94		1 456 435,66	
Frais d'actes et de contentieux	18 764,76		22 887,78	
Publicité, publications	50 812,27		82 550,99	
Impôts et taxes	88 645,99		62 512,00	
Autres charges d'exploitation	723 531,48		343 295,50	
Dotations aux amortissements				
- Frais d'augmentation de capital	0,00		0,00	
- Frais d'acquisition	0,00		0,00	
- Frais de constitution	0,00		0,00	
- Aménagements et installations	0,00		0,00	
Dotations aux provisions				
- Provisions pour créances douteuses	46 157,86		163 713,31	
- Provisions pour grosses réparations	1 100 000,00		1 100 000,00	
- Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
- Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Charges financières	377 103,55	377 103,55	544 347,98	544 347,98
Charges exceptionnelles		955 500,00		0,00
- Commissions de souscription	955 500,00		0,00	
- Autres charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Total des charges	12 393 364,83	12 393 364,83	10 996 084,51	10 996 084,51
Solde créditeur = bénéfice	9 712 653,11	9 712 653,11	9 460 715,71	9 460 715,71
TOTAL GÉNÉRAL	22 106 017,94	22 106 017,94	20 456 800,22	20 456 800,22

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2013 (en euros)

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	31/12/2013	Totaux partiels	31/12/2012	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		20 132 468,54		19 647 654,64
Produits de l'activité immobilière				
- Loyers	14 308 104,62		14 247 556,04	
- Charges locatives facturées	2 515 525,85		2 914 379,29	
- Charges contractuelles facturées	2 157 205,99		1 864 378,22	
- Produits annexes	428 604,53		198 716,95	
- Transfert de charges exploitation	723 027,55		422 624,14	
Autres produits d'exploitation		1 005 437,42		798 663,56
Reprise de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	84 659,73		15 043,26	
- Provisions pour grosses réparations	920 777,69		783 620,30	
- Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
- Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Produits financiers		12 609,09		10 476,86
Produits financiers	12 609,09		10 476,86	
Produits exceptionnels		955 502,89		5,16
- Transfert de charges exceptionnelles	955 500,00		0,00	
- Produits exceptionnels divers	2,89		5,16	
Total des produits	22 106 017,94	22 106 017,94	20 456 800,22	20 456 800,22
Solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	22 106 017,94	22 106 017,94	20 456 800,22	20 456 800,22

ANNEXE

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 2013, FRUCTIREGIONS a cédé 11 actifs pour un montant de 13 775 K€.

Au cours de l'exercice 2013, FRUCTIREGIONS a acquis trois actifs pour un montant de 9 900 K€.

La S.C.Pl. Fructirégions a clôturée la nouvelle augmentation de capital, le 28 février 2013.

Cette opération a apportée une collecte de 14 700 000 € prime d'émission incluse soit, 70 000 parts au prix unitaire de 210 €.

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 m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.

□ **méthode dite « par le revenu »** : elle est réalisée par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers

inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble.

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 en 2014 par la société de gestion.

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 m² retenus variant selon l'ancienneté et le niveau de qualité des aménagements existants.

3 – INFORMATIONS DIVERSES

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013

PLACEMENTS IMMOBILIERS

□ Immobilisations locatives

Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, 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'Etat,
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents 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 H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.

Les valeurs de placement et disponibilités intègrent la contrepartie des dépôts de garantie, reçus des locataires, et des provisions ayant la nature de capitaux propres ainsi que le fonds de roulement et les fonds disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées en 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 2013, le montant tiré est néant.

☐ 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 RESULTAT

PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

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

AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

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

PRODUITS FINANCIERS

Ils correspondent aux intérêts générés par les comptes à terme, objet des placements de trésorerie.

CHARGES IMMOBILIERES

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 10 % HT sur le montant des loyers HT et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

CHARGES FINANCIÈRES

Elles sont constituées des intérêts de l'emprunt.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les cautions reçues en lieu et place des dépôts de garantie, ou en complément, s'élèvent à 148 937,04 €. Dans le cadre de l'emprunt, il a été donné aux banques une cession Dailly des factures et le nantissement des comptes bancaires ainsi qu'un LTV de 15 % des actifs.

4 – TABLEAUX CHIFFRES

- 4.1 Etat de l'actif immobilisé avec entrées et sorties.
- 4.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers.
- 4.3 Inventaire détaillé des placements immobiliers.
- 4.4 Etat des créances et des dettes.

4.1 ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ AVEC ENTRÉES ET SORTIES AU 31 DÉCEMBRE 2013 (en euros)

Situations des 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	162 935 005,16	9 900 000,00	12 432 497,84	160 402 507,32
Agencements et installations	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	162 935 005,16	9 900 000,00	12 432 497,84	160 402 507,32

4.2 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2013 (en euros)

Récapitulation des placements immobiliers	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	144 204 598,19	163 946 000,00	147 540 010,37	169 412 500,00
Habitations	0,00	0,00	0,00	0,00
Locaux d'activités	11 949 476,04	11 630 000,00	14 922 402,84	14 695 000,00
Entrepôts	0,00	0,00	0,00	0,00
Commerces	4 248 433,09	6 790 000,00	472 591,95	1 000 000,00
Divers	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	160 402 507,32	180 076 000,00	162 935 005,16	185 107 500,00

4.3 INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
NORD / PAS-DE-CALAIS				
Bureaux				
7, bld Louis XIV - (59) Lille	2 202 888,30	3 591 000,00	2 202 888,30	3 570 000,00
7, rue Nationale - (59) Lille	375 841,14	2 290 000,00	1 135 226,63	3 340 000,00
Avenue de la Marne - (59) Wasquehal	4 361 026,88	4 590 000,00	4 361 026,88	4 480 000,00
Rue Heloise - (59) Villeneuve d'Ascq	1 805 000,00	2 052 000,00	1 805 000,00	2 080 000,00
BRETAGNE / PAYS DE LA LOIRE / HAUTE NORMANDIE				
Bureaux				
Rue de l'Hôtellerie - (44) Carquefou	2 288 572,02	3 225 000,00	2 288 572,02	3 220 000,00
2, rue de la Rigourdière - (35) Cesson	472 478,67	631 000,00	472 478,67	650 000,00
15 et 3, rue de l'Erbonnière - (35) Cesson	491 109,94	612 000,00	491 109,94	720 000,00
Technoparc de l'Aubinière - (44) Nantes	861 336,95	858 000,00	861 336,95	1 020 000,00
12, rue Kerautret Botmel - (35) Rennes	472 591,95	810 000,00	472 591,95	810 000,00
75, rue des Français Libres - (44) Nantes	6 038 097,47	8 060 000,00	6 038 097,47	8 110 000,00
1-3 rue Mère Térésa - (44) Saint-Herblain	3 205 788,43	3 810 000,00	3 205 788,43	3 790 000,00
Locaux d'activités				
Rue de l'Hôtellerie - (44) Carquefou	(*)	(*)	(*)	(*)
2, rue de la Rigourdière - (35) Cesson	(*)	(*)	(*)	(*)
Technoparc de l'Aubinière - (44) Nantes	(*)	(*)	(*)	(*)
Commerce				
1, rue Gresset - (44) Nantes	472 591,95	1 040 000,00	472 591,95	1 000 000,00
Entrepôts				
2, rue de la Rigourdière - (35) Cesson	(*)	(*)	(*)	(*)
Divers				
5, rue Paul Louis Courier - (35) Rennes	152 449,02	285 000,00	152 449,02	285 000,00
ALSACE				
Bureaux				
1, rue Jacob Mayer - (67) Strasbourg	609 796,07	870 000,00	609 796,07	890 000,00
11, rue Jacob Mayer - (67) Strasbourg	1 987 972,25	2 040 000,00	1 987 972,25	2 100 000,00
4, rue de la Durance - (67) Strasbourg	736 333,57	605 000,00	736 333,57	630 000,00
13, rue de la Nuée Bleue - (67) Strasbourg	213 428,62	350 000,00	213 428,62	350 000,00
3, quai Kleber - (67) Strasbourg	518 999,60	560 000,00	518 999,60	570 000,00
202, route de Colmar - (67) Strasbourg	503 081,76	520 000,00	503 081,76	540 000,00
1 rue de la Haye - (67) Schiltigheim	2 161 943,66	1 840 000,00	2 161 943,66	1 850 000,00
Espace Européen - (67) Schiltigheim	2 160 503,28	2 000 000,00	2 160 503,28	2 050 000,00
- (67) Schiltigheim	2 990 000,00	3 110 000,00	2 990 000,00	3 210 000,00
AQUITAINE				
Bureaux				
11/19, rue Marguerite Crauste - (33) Bordeaux	735 185,38	790 000,00	735 185,38	900 000,00
Rue Apollo - (33) Mérignac	990 918,61	1 220 000,00	990 918,61	1 250 000,00
11, avenue Léonard de Vinci - (33) Pessac	540 063,45	720 000,00	540 063,45	740 000,00
6 Allée PG de gennes - (33) Mérignac	3 585 000,00	3 730 000,00	3 585 000,00	3 700 000,00
3 Allée PG de gennes - (33) Mérignac	1 340 000,00	1 350 000,00	1 340 000,00	1 350 000,00
1 Place Ravezies - (33) Bordeaux	11 000 000,00	10 890 000,00	11 000 000,00	10 810 000,00
MIDI - PYRÉNÉES				
Bureaux				
Rue des Frères Peugeot - (31) Balma	237 408,09	540 000,00	237 408,09	520 000,00
6, avenue Edouard Serres - (31) Colomiers	495 459,31	1 265 000,00	495 459,31	1 290 000,00
3, rue Hermès - (31) Ramonville St Agnès	716 510,38	1 180 000,00	716 510,38	1 180 000,00
7, rue Giotto - (31) St Agnès	484 063,70	550 000,00	484 063,70	550 000,00
23, avenue Champollion - (31) Toulouse	945 183,91	1 860 000,00	945 183,91	1 860 000,00
54, rue de l'Embouchure - (31) Toulouse	2 439 184,28	3 580 000,00	2 439 184,28	3 500 000,00
12, rue Michel Labrousse - (31) Toulouse	725 657,32	860 000,00	725 657,32	920 000,00
1, avenue de l'Europe - (31) Toulouse	335 387,84	450 000,00	335 387,84	510 000,00
1, impasse Marcel Chalard - (31) Toulouse	0,00	0,00	574 732,79	560 000,00

4.3 INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Rue Michel Labrousse - (31) Toulouse	1 578 450,00	1 690 000,00	1 578 450,00	1 740 000,00
75 rue Jean Moulin - (31) Balma	6 521 000,00	5 660 000,00	6 521 000,00	5 660 000,00
183 avenue Henri Becquerel - (34) Montpellier	4 940 000,00	5 120 000,00	4 940 000,00	5 150 000,00
3 Chemin des Daturas - (31) Toulouse	6 500 000,00	6 500 000,00	0,00	0,00
Entrepôts				
Rue des Frères Peugeot - (31) Balma	(*)	(*)	(*)	(*)
23, avenue Champollion - (31) Toulouse	(*)	(*)	(*)	(*)
54, rue de l'Embouchure - (31) Toulouse	(*)	(*)	(*)	(*)
RHONE - ALPES / PROVENCE / COTE D'AZUR				
Bureaux				
Pichaury bat. 11 - (13) Aix En Provence	1 485 112,59	1 900 000,00	1 485 112,59	1 950 000,00
Pichaury bat. 12 - (13) Aix En Provence	1 227 214,59	1 520 000,00	1 227 214,59	1 530 000,00
16 traverse de la Buzine - (13) Marseille	2 370 000,00	1 940 000,00	2 370 000,00	2 060 000,00
ZAC St Philippe II - (06) Biot	2 073 306,63	2 600 000,00	2 073 306,63	2 730 000,00
Europarc B8 - (69) Bron	0,00	0,00	1 185 259,56	1 100 000,00
6, rue Edison - (69) Bron	0,00	0,00	1 835 424,76	2 020 000,00
Allée des Hêtres - (69) Limonest	1 555 826,14	1 860 000,00	1 555 826,14	2 080 000,00
213, rue Gerland - (69) Lyon	1 219 920,18	1 950 000,00	1 219 920,18	1 940 000,00
20, avenue René Cassin - (69) Lyon	1 249 681,76	2 390 000,00	1 249 681,76	2 480 000,00
Cours Gambetta/Avenue Jusserand - (69) Lyon	1 280 571,74	2 270 000,00	1 280 571,74	2 610 000,00
139, rue de l'Aviation - (69) Saint Priest	974 911,47	1 120 000,00	974 911,47	1 110 000,00
Cours Gambetta/Avenue Jusserand - (69) Lyon	330 500,00	480 000,00	330 500,00	540 000,00
Cours Gambetta/Avenue Jusserand - (69) Lyon	0,00	0,00	375 000,00	0,00
27 chemin de Villeneuve - (69) Ecully	5 277 743,69	5 650 000,00	5 277 743,69	5 320 000,00
2 place Berthe Morisot - (69) Saint Priest	1 714 905,00	1 790 000,00	1 714 905,00	1 770 000,00
4 place Berthe Morisot - (69) Saint Priest	2 034 761,18	2 290 000,00	2 034 761,18	2 290 000,00
5 place Berthe Morisot - (69) Saint Priest	1 745 995,23	1 930 000,00	1 745 995,23	1 885 000,00
6 place Berthe Morisot - (69) Saint Priest	3 407 492,00	3 440 000,00	3 407 492,00	3 430 000,00
47 avenue d'Alsace-Lorraine - (38) Grenoble	0,00	0,00	4 729 768,44	5 300 000,00
20 rue de la Villette - (69) Lyon	8 481 664,00	9 432 000,00	8 481 664,00	8 990 000,00
Locaux d'activités				
9 rue Vaucanson - (69) Mions	5 770 000,00	5 310 000,00	5 770 000,00	5 750 000,00
Commerces				
Place Mirès - (13) Marseille	1 600 000,00	1 600 000,00	0,00	0,00
Boulevard de Paris - (13) Marseille	1 800 000,00	1 860 000,00	0,00	0,00
ILE-DE-FRANCE				
Bureaux				
Route de Gisy - (91) Bièvres	1 724 106,91	1 470 000,00	1 724 106,91	1 540 000,00
63, rue de l'Est - (92) Boulogne	2 436 515,01	3 100 000,00	2 436 515,01	2 800 000,00
Avenue du Bois de la Pie - (95) Roissy	1 676 939,19	1 300 000,00	1 676 939,19	1 420 000,00
22, rue Nieuport - (92) Suresnes	1 255 309,88	2 870 000,00	1 255 309,88	2 890 000,00
28/32 rue Petit - (92) Clichy	2 850 000,00	2 500 000,00	2 850 000,00	2 490 000,00
9 rue des Peupliers - (92) Issy les Moulineaux	4 753 115,40	5 210 000,00	4 753 115,40	5 180 000,00
31/35 rue Gambetta - (92) Boulogne	4 726 134,89	5 450 000,00	4 726 134,89	5 720 000,00
163 Quai Dervaux - (92) Asnières sur Seine	10 010 000,00	8 820 000,00	10 010 000,00	9 782 500,00
Locaux d'activités				
12 rue Gutemberg - (77) Bussy Saint Georges	4 645 059,50	4 470 000,00	4 645 059,50	4 750 000,00
Bd de Beaubourg - (77) Croissy-Beaubourg	1 534 416,54	1 850 000,00	1 534 416,54	1 900 000,00
7, Allée des Frères Mongolfier - (77) Croissy Beaubourg	0,00	0,00	221 051,07	195 000,00
12 rue des Frères Lumières - (77) Mitry-Mory	0,00	0,00	2 751 875,73	2 100 000,00
Bd de Beaubourg - (77) Croissy-Beaubourg	(*)	(*)	(*)	(*)
22, rue Nieuport - (92) Suresnes	(*)	(*)	(*)	(*)
Avenue du Bois de la Pie - (95) Roissy	(*)	(*)	(*)	(*)
Commerces				
Allée des Frères Mongolfier - (77) Croissy Beaubourg	(*)	(*)	(*)	(*)
TOTAL	160 402 507,32	180 076 000,00	162 935 005,16	185 107 500,00

(*) Valeurs comptables et estimées non extérieures, pour les locaux accessoires de bureaux.

4.4 ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2013 (en euros)

Provisions	Au 01.01.2013	Dotations	Reprises	Au 31.12.2013
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	3 280 903,14	1 100 000,00	920 777,69	3 460 125,45
Créances douteuses	227 157,58	46 157,86	84 659,73	188 655,71
TOTAL	3 508 060,72	1 146 157,86	1 005 437,42	3 648 781,16

4.5 ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2013 (en euros)

Créances		Dettes	
		Emprunt	0
Créances locataires	794 863	Intérêts courus sur emprunt	40 472
Charges locatives	2 184 647	Dépôts reçus	3 166 866
Locataires et comptes rattachés	2 979 510	Dettes financières	3 207 338
		Locataires créditeurs	22 954
Créances fiscales	744 259	Provisions charges locatives	5 860 452
Fournisseurs débiteurs	161 065	Gérants	264 467
Syndics	7 743 825	Fournisseurs	99 074
Autres débiteurs	1 592 889	Dettes fiscales	173 778
Autres créances	10 242 039	Dettes d'exploitation	6 420 725
Provisions pour locataires douteux	- 188 656	Associés	2 631 048
		Autres créditeurs	2 211 435
Provisions pour dépréciation des créances	- 188 656	Dettes diverses	4 842 483
TOTAL GÉNÉRAL	13 032 893	TOTAL GÉNÉRAL	14 470 546

4.6 AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT AU 31 DÉCEMBRE 2012 (en euros)

Affectation		Origine	
Résultat distribué	9 425 166,84	Report à nouveau de l'exercice précédent	1 207 326,48
Montant mis en rapport à nouveau	1 242 875,35	Résultat de l'exercice 2012	9 460 715,71
TOTAL	10 668 042,19	TOTAL	10 668 042,19

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

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 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier FRUCTIREGIONS, 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 REValuation, 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 L823-9 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 12 mai 2014
Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 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'ASSEMBLEE GENERALE

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. 214-106 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 2013 s'élève à 955 500 € HT ;
- 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 2013, cette commission s'élève à 1 522 170 € ;
- 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 2013, cette commission s'élève à 344 375 €.

Votre assemblée générale du 25 juin 2013 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 2013, cette commission s'élève à 55 970 €

Neuilly-Sur-Seine, le 12 mai 2014
Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER

ORDRE DU JOUR À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 18 JUIN 2014

ORDRE DU JOUR À CARACTÈRE ORDINAIRE

- Lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2013.
- Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
- Distribution au titre des plus-values immobilières.
- Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions soumises à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.
- Présentation de la valeur comptable déterminée par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice.
- Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice.
- Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice.
- Quitus à la Société de Gestion.
- Approbation du versement à la Société de Gestion d'un honoraire d'arbitrage.
- Autorisation de cession d'actifs immobiliers.
- Nomination de membres du Conseil de Surveillance.
- Nomination du Dépositaire.
- Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

ORDRE DU JOUR À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'article 2 des statuts.
- Modification de l'article 13 des statuts.
- Modification de l'article 19 des statuts.
- Modification de l'article 21 des statuts.
- Modification de l'article 22 des statuts.
- Création d'un nouvel article 29 des statuts relatif à l'Expert Externe en Evaluation.
- Création d'un nouvel article 30 des statuts relatif au Dépositaire.
- Modifications formelles et adoption des nouveaux statuts articles par articles.
- Questions diverses.

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

A TITRE ORDINAIRE

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 2013.

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 9 712 653,11 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 10 955 528,46 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 1 242 875,35 €, elle convient de répartir aux associés une somme de 9 971 319,57 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 984 208,89 €. 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 1,10 € par part prélevé sur le compte plus-values.

Cette distribution correspond :

(i) en application de l'article 39 des Statuts, au montant acquitté par la société pour une part détenue par une personne relevant du régime de l'impôt sur le revenu au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées en 2013, soit 0,10 € par part.

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

(ii) au versement aux associés d'un montant complémentaire de 1 €. Cette distribution sera versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée.

Ces distributions seront mises en paiement au cours du deuxième semestre 2014 et en tout état de cause avant le 30 novembre 2014.

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. 214-106 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 162 700 392,18 €, soit 177,90 € 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 185 834 010,31 €, soit 203,19 € 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 213 604 322,33 €, soit 233,56 € 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 2013. 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, approuve le versement à la Société de Gestion d'un honoraire d'arbitrage fixé à 2,5 % H.T. du prix de vente des actifs immobiliers. Cet honoraire sera prélevé par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.

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

DIXIÈME 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 :

- ☐ 7, BD STRASBOURG À BUSSY ST GEORGES (77)
- ☐ BAT A3 SECT FEUILLY À ST PRIEST (69)
- ☐ 13, RUE DE LA NUÉE BLEUE À STRASBOURG (67)
- ☐ 3, QUAI KLEBER À STRASBOURG (67)
- ☐ LES JARDINS ENTREPRISE À LYON (69)
- ☐ RUE MARGUERITE CRAUSTE À BORDEAUX (33)
- ☐ ACTIPOLE À CROISSY BEAUBOURG (77)
- ☐ BASSO-CAMBO BT6 À TOULOUSE (31)
- ☐ 540, ALLEE DES HETRES À LIMONEST (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 2018.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de Surveillance (soit 5), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, les 5 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non Élu
M. Thierry DUBROUIL			
M. Richard KLEIN			
M. Jérôme JUDLIN			
ALBINGIA			
M. Georges QUENARD			
Institution de Prévoyance Banque Populaire			

Il est précisé que seront exclusivement pris en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires applicables modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide de nommer SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES en qualité de dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée.

TREIZIÈME 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.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013, des textes réglementaires applicables modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, et des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'objet social de la SCPI. Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 2 des statuts comme suit :

« ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. La Société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Il est précisé à cet égard que, pour la réalisation des travaux de construction ou de reconstructions d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, celle-ci devra impérativement conclure, ou faire conclure par la société propriétaire des immeubles concernés dès lors qu'elle est contrôlée dans les conditions définies ci-après, un contrat de promotion immobilière conforme aux dispositions des articles 1831-1 et suivant du Code civil avec un professionnel de la construction immobilière agissant en qualité de promoteur.

La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Dans ce cadre et dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société peut détenir :

- A titre principal : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ;
- A titre accessoire :
 - o des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la Société dans la limite de 17 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ;
 - o des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 3 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

Etant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.

Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier.

Il est, par ailleurs, fait renvoi à la note d'information de la SCPI pour la définition de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ainsi que les modalités de calcul du respect des ratios indiqués ci-dessus.

La société peut également détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des

emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins de 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du code monétaire et financier : »

QUINZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, et des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de prévoir une durée de vie d'un an pour les ordres de vente de parts de la SCPI.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 13 des statuts comme suit :

« ARTICLE 13 - CESSION DE PARTS SOCIALES

A/ CESSION ENTRE VIFS

I - Organisation du marché des parts

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres. La durée de validité d'un ordre de vente est de 12 mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse dudit associé.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par une personne étrangère à la Société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la Société de Gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse et de l'inscription de l'ordre. Les décisions ne sont pas motivées. »

Les autres dispositions de l'article 13 demeurent inchangées.

SEIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, et des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier les pouvoirs de la société de gestion de la SCPI.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 19 des statuts comme suit :

« ARTICLE 19 - POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la Société.

Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi aux autres organes de la Société.

La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- administrer la Société et le cas échéant, les sociétés dans lesquelles la Société détient des participations et les représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- commercialiser les parts de la Société ; à cet effet, obtenir tout agrément nécessaire de l'Autorité des Marchés Financiers, préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 13 ;
- autoriser le nantissement des parts sociales ;
- acquérir et céder tous immeubles et toutes parts de sociétés civiles immobilières dans le cadre de l'objet de la Société et dans les limites et conditions figurant ci-après, signer les actes d'acquisition et d'arbitrage, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;
- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ;
- faire ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;
- gérer les liquidités de la Société ;

- embaucher et révoquer tout employé ;
- contracter toutes assurances aux conditions qu'elle avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;
- retirer auprès de toute entreprise postale toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;
- décider et faire exécuter tous travaux relatifs aux immeubles sociaux dans le cadre de l'objet de la Société et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;
- procéder à l'évaluation des actifs détenus par la Société sur la base de l'évaluation réalisée par l'Expert Externe en Evaluation régulièrement désigné ;
- exercer toutes actions judiciaires tant en demande qu'en défense ;
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;
- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- représenter la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles elle détient une participation ; à cet effet, participer et voter aux dites assemblées générales, conseils et comités, et signer tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents ;
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société au-delà d'un plafond annuel de 4% de la dernière valeur d'expertise déterminée par l'Expert Externe en Evaluation des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la Société;
- contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts passés par la Société, la Société de Gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant. »

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, et des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier les rémunérations de la société de gestion de la SCPI.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 21 des statuts comme suit :

ARTICLE 21 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

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

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

Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :

□ pour la 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 7,779 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription est destinée :

o 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

o à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,50% TTC à la recherche des investissements

□ pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 9 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales).

La Société de Gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société et par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant.

□ pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixée à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Cette commission sera facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, le cas échéant, par la Société de Gestion et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession de parts ou actions de sociétés immobilières détenues par la Société, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société. Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage serait fixé à 1,25 % HT.

□ pour la restructuration d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, hors travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la provision sur grosses réparation : une commission relative aux travaux pourra être facturée par la Société de Gestion. Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés contrôlées par la Société, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant des dites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser le taux fixé ci-avant.

□ 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 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^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2007, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers. la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.

□ pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de Gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4,00 % TTI de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-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 elle 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. »

DIX-HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, et des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier les conditions de nomination des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 22 des statuts comme suit :

« ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le Conseil est composé de sept membres au moins et de seize membres au plus, choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.

La liste des candidats est présentée dans une résolution.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix

des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est totalement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de liens avec les fondateurs.

Les renouvellements ultérieurs s'opèrent partiellement tous les ans à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, suivant le nombre de membres en fonction. Pour la première application de cette disposition, l'ordre de sortie est déterminé par tirage au sort effectué en séance du Conseil. Une fois ce roulement établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

Les membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 73 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leur 73 ans.

En cas de vacance par décès ou par démission, d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut être amené à procéder à des nominations à titre provisoire.

Ces nominations sont soumises à la ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le membre nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonction que pendant la période restant à courir du mandat de son prédécesseur.

A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Si le Conseil de Surveillance néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée n'est pas convoquée, toute personne autorisée peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier des nominations provisoires.

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, et des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de supprimer les dispositions de l'article 28 des Statuts concernant l'expert immobilier de la SCPI et de

créer un nouvel article 29 de statuts intitulé « expert externe en évaluation » et rédigé comme suit :

« ARTICLE 29 – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Un Expert Externe en Evaluation est nommé sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour cinq ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature.

A cet égard, une convention est passée entre l'Expert Externe en Evaluation et la SCPI ; conformément à la réglementation, cette convention définit la mission de l'Expert Externe en Evaluation et détermine les termes de sa rémunération.

Ledit Expert Externe en Evaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la Société et par les sociétés contrôlées par la Société (au sens de l'article R 214-156 I 3° du Code monétaire et financier).

Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans. La valeur vénale mentionnée à l'alinéa précédent est actualisée par l'expert chaque année. »

procéder à diverses modifications de forme ;

(ii) de modifier les références aux textes législatifs et réglementaires applicables aux SCPI figurant dans les Statuts.

Par conséquent, l'Assemblée Générale adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des statuts de la SCPI ainsi modifié.

VINGTIÈME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et les textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, et des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de créer un nouvel article 30 des statuts intitulé « dépositaire » et rédigé comme suit :

« ARTICLE 30 – DEPOSITAIRE

Un Dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Les conditions de sélection du Dépositaire proposé doivent faire l'objet d'un rapport préalable au Conseil de Surveillance.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la réglementation AMF. »

VINGT-ET-UNIÈME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, et des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide :

(i) de modifier, sous réserve de l'adoption des deux résolutions précédentes, les articles 29 à 42 des statuts en les renumérotant de 31 à 44 et de

ORGANES DE LA SCPI FRUCTIREGIONS AU 31 DÉCEMBRE 2013

SOCIÉTÉ DE GESTION

Directeur Général

Directeur Général Délégué

Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne

NAMI-AEW Europe

Serge BATAILLIE

Philippe AGENIS-NEVERS

Valérie LAUMET

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

Monsieur Jean-Luc VANDAME

Vice-Président

Monsieur Thierry DUBROUIL
Monsieur Jean-Philippe RICHON

Membres

Monsieur Serge BLANC

Monsieur Patrick JEAN

Monsieur Jérôme JUDLIN

Monsieur Richard KLEIN

Monsieur Bernard TETIOT

Monsieur Henri TIESSEN

Monsieur Alain LANCON

Monsieur Cyril TIBERGHIE

Monsieur Philippe GEYER D'EUGNY

ALBINGIA (Représentée par Monsieur Bernard LOTH)

ALCYON (Représentée par Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE)

SC DU TILLEUL (Représentée par Richard VEBER)

Commissaires aux comptes

DELOITTE & Associés, titulaire
Représenté par Monsieur VERCAMER
BEAS, suppléant
Représenté par Mireille BERTHELOT

Expert externe en évaluation

BNP PARIBAS RE VALUATION

FRUCTIRÉGIONS

Société Civile de Placement Immobilier

Capital social : 139 925 997 €

Siège social : 8-12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 Paris

Visa de l'autorité des marchés financiers SCPI n° 12-20 du 10 août 2012

Agrément AMF de la Société de Gestion NAMI - AEW Europe

n° GP-10000007 du 09 février 2010

8-12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 Paris

Tél. 01 78 40 33 03 - Télécopie : 01 78 40 66 24

Internet : www.namiaeweurope.com

