

FRUCTIRÉGIONS

RAPPORT ANNUEL
EXERCICE 2009



Banque et populaire à la fois.

www.fructiregions.fr

é d i t o r i a l

Dans une conjoncture marquée par les difficultés du marché immobilier et la baisse prononcée de la rémunération de la trésorerie, le revenu distribué aux associés est en recul à 12,00 € contre 12,20 € en 2008.

Au vu de l'impact décalé de la crise économique sur le marché de l'immobilier d'entreprise, votre société de gestion anticipe logiquement une stabilité voire une légère diminution du résultat sur les deux prochaines années.

Toutefois, il convient de se placer dans une perspective à plus long terme en relevant les atouts de Fructirégions.

Compte tenu de son développement au cours des dernières années, Fructirégions est une des plus importantes SCPI régionales de la place avec une valeur d'actifs de 150 600 500 €. Situé en Ile-de-France et dans les principales métropoles régionales, le patrimoine est réparti en 74 immeubles, gage d'une bonne division du risque locatif et patrimonial.

Les capitaux disponibles du fait des cessions d'actifs et de la mobilisation du crédit mis en place en 2009 sont employés pour l'essentiel à l'acquisition d'immeubles neufs ou récents bien localisés dans les quartiers d'affaires. Les perspectives de valorisation de ces actifs sont plus favorables même si ces derniers offrent un rendement immédiat plus faible que les immeubles de seconde main.

Votre gérant maintient une politique prudente de dotation à la provision pour travaux en vue de faire face aux mises aux normes environnementales un des enjeux majeurs dans les années à venir.

Le rendement immédiat offert par FRUCTIREGIONS, plus de 6,5 % qui se compare favorablement aux placements financiers à court et long terme et les perspectives de votre société expliquent la bonne tenue du marché des parts, la progression du volume de transactions et de la valeur d'échange.

Rapport de la Société de Gestion

3

Rapport du Conseil de Surveillance

24

Comptes de l'exercice

27

Rapports du commissaire aux comptes

37

Résolutions

39

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 2009 de votre Société Fructirégions et vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- la conjoncture immobilière,
- la composition du patrimoine immobilier,
- la gestion du patrimoine immobilier,
- les résultats de l'exercice 2009,
- les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,
- la composition du Conseil de Surveillance,
- la mission du Conseil de Surveillance,
- l'organisation du dispositif de contrôle interne de Natixis Asset Management Immobilier,
- l'application de la directive MIF par Natixis Asset Management Immobilier,
- les principaux risques,
- le changement de la société de gestion statutaire
- 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.

31-35, rue Gambetta
Suresnes (92)



Conjoncture immobilière

Dans un contexte de récession économique marqué par une forte progression du chômage, le secteur de l'immobilier d'entreprise a enregistré en 2009 un repli des transactions ainsi que des loyers et des prix de vente.

Le recul a été particulièrement marqué sur le marché de l'investissement. Malgré un rebond de l'activité à partir de la rentrée 2009, 8 milliards d'euros d'immeubles ont été échangés contre 12 milliards en 2008 et 25 milliards en 2007. Alors qu'au cours des années 2000, le marché était animé par des investisseurs étrangers dont les interventions étaient financées en majorité à crédit, l'exercice 2009 a vu la majorité des transactions réalisées par des acteurs français (Compagnies d'assurance vie, OPCI et SCPI). Ces derniers ont privilégié des investissements sécurisés comme des surfaces tertiaires de taille moyenne situées dans les quartiers d'affaires reconnus en Ile-de-France ou des locaux commerciaux en centre ville.

La caractéristique la plus marquante du marché reste la forte progression des taux de rendement traduisant une baisse des prix de vente. A Paris, les immeubles les plus recherchés s'échangent à un taux de 6 % contre 4,5 % en 2007 ; les bureaux en province, les surfaces commerciales et la logistique ont enregistré des évolutions de même ordre.

Plus encore que les difficultés de financement, les incertitudes du marché locatif ont expliqué en 2009, l'attentisme des investisseurs et leurs exigences en terme de rendement.

La conjoncture économique a pesé sur les décisions des entreprises. Compte tenu du recul des demandes portant sur des surfaces supérieures à 5 000 m², 1 800 000 m² de

bureaux en Ile-de-France ont été loués ou achetés par des utilisateurs contre 2 200 000 m² en 2008. L'essentiel des transactions s'est concentré sur les quartiers d'affaires traditionnels, Paris et la périphérie Ouest au détriment des banlieues Nord et Est où les stocks de locaux vacants ont fortement progressé. Globalement, le taux de vacance (locaux vides rapportés à l'ensemble du parc) s'élève à 6,8 % au 31/12/2009 contre 5,4 % un an auparavant, ce qui explique une correction des valeurs locatives de l'ordre de 10 %.

Ces principales caractéristiques se retrouvent dans les principales métropoles régionales. Le tassement de la consommation affecte également les surfaces commerciales plus particulièrement en périphérie où les valeurs locatives sont plus discutées par les enseignes nationales.

Les incertitudes économiques et un chômage élevé pèseront à nouveau en 2010 sur le marché locatif. Par contre les investisseurs institutionnels se montrent actifs depuis le début de 2010.

Alors que les marchés boursiers restent très volatils, l'écart entre le taux de rendement immobilier (6 % à Paris) et le taux des obligations d'état (3,5 % environ à 10 ans) se situe à un niveau historiquement élevé. En outre, les opportunités d'investissement peuvent à nouveau être financées à crédit à des conditions avantageuses. Enfin, dans une perspective à moyen terme, le marché tertiaire d'Ile-de-France est le plus important et le plus diversifié en Europe, le taux de vacance est un des plus faibles parmi les métropoles concurrentes et il a réagi rapidement aux difficultés conjoncturelles en limitant le lancement des nouveaux programmes.



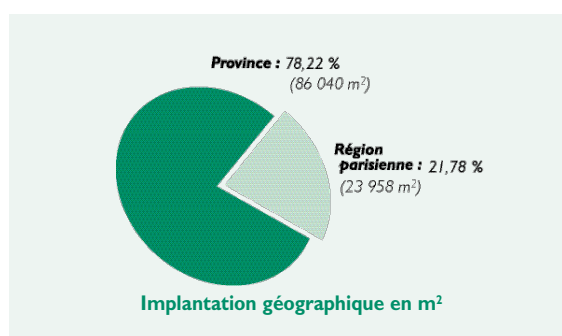
20, allée du Château Blanc
Wasquehal (59)

Composition du patrimoine immobilier

Les chiffres clés au 31 décembre 2009

| | | | Valeurs hors droits |
|---|----|------------------------------------|------------------------|
| Cessions réalisées en 2009 | 2 | 1 448 m ² + 10 parkings | 1 740 000 €* |
| Acquisition réalisée en 2009 | 1 | 1 671 m ² | 2 870 000 € |
| Patrimoine en m² (surfaces pondérées) | | | |
| Nombre d'immeubles | 74 | 109 998 m ² | 153 040 000 € |
| En pleine propriété | 52 | 87 624 m ² | 114 805 000 € |
| En copropriété | 22 | 22 374 m ² | 38 235 000 € |
| En région parisienne | 11 | 23 958 m² | 31 020 000 € |
| En province | 63 | 86 040 m² | 122 020 000 € |

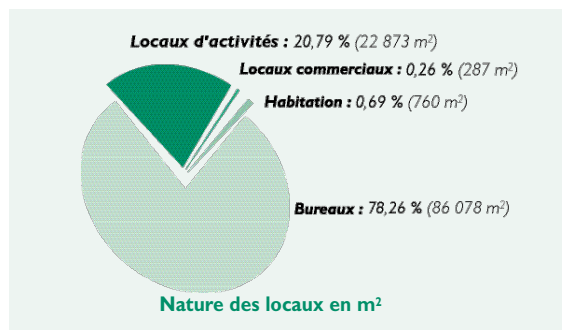
* prix de vente



Fructirégions est propriétaire de 74 immeubles d'une surface totale de 109 998 m² pour une valeur d'expertise hors droits de 153 040 000 euros soit en moyenne 1 486,45 m² et 2 M€ par actif contre 863 m² et 760 K€ en 2000.

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 Fructirégions est constitué pour l'essentiel (87,98 % en valeur) de bureaux situés à 74,29 % dans les grandes métropoles régionales. Il comporte aujourd'hui 75 % (en valeur) d'immeubles détenus en pleine propriété contre 41 % en 2000.



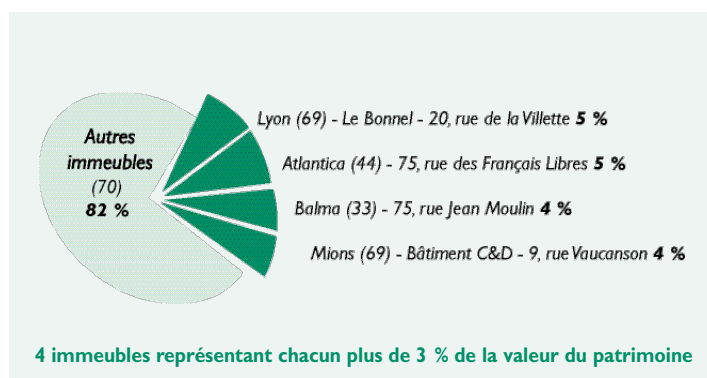
Une fraction très significative du patrimoine est composée d'immeubles neufs ou récents compte tenu de la politique d'investissement retenue. Ces actifs offrent un rendement immédiat inférieur à celui du patrimoine préexistant, mais ils présentent des prestations techniques et des caractéristiques qui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

9, rue Vaucanson - bât. C et D
Mions (69)





Division des risques immobiliers



Le patrimoine est caractérisé par une bonne division des risques ; seuls quatre immeubles représentent chacun plus de 3 % de la valeur globale du patrimoine, ces actifs pouvant être divisés et loués à plusieurs locataires.

| Répartition du patrimoine immobilier en pourcentage de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2009 | | | | | |
|--|--------------|--------------------|--------------------|-------------|-------------|
| | Bureaux | Locaux commerciaux | Locaux d'activités | Divers | Habitation |
| Alsace (Strasbourg et Mulhouse) | 8,39 | | | | |
| Lille | 7,96 | | | | |
| Toulouse | 11,23 | | | | |
| Bordeaux | 3,38 | | | | |
| Rennes | 1,66 | | | 0,19 | |
| Nantes | 9,57 | 0,65 | | | |
| Rhône-Alpes | 26,89 | | 3,82 | | 0,77 |
| Nice et Marseille | 5,21 | | | | |
| Région Parisienne IDF | 13,69 | | 6,59 | | |
| Total | 87,98 | 0,65 | 10,41 | 0,19 | 0,77 |

Acquisition

Espace Européen de l'Entreprise - rue de la Haye à Schiltigheim (67)

En 2009, la SCPI Fructirégions a acquis un immeuble de bureaux à construire représentant une surface de 1 671 m² à Schiltigheim, pour une somme de 2 990 000 € TTC.

Sa livraison est prévue en juin 2010.

L'immeuble sera loué à un locataire unique, la société CAP GEMINI. Le rendement immédiat prévisionnel ressort à 7,5 %.

Financement à crédit d'investissement

Conformément à l'autorisation obtenue en assemblée générale le 29 juin 2009, Fructirégions dans le cadre d'un appel d'offre auprès des principaux groupes bancaires, a souscrit auprès de BNP Paribas et de la Banque Populaire Rives de Paris un emprunt de 20 000 000 euros d'une durée de 6 ans.

Il s'agit d'un crédit revolving non assorti d'une hypothèque dont le taux est variable (Euribor 3 mois + 2,35 %).

Pour garantir votre société contre une forte progression des conditions d'emprunt, Fructirégions a souscrit un contrat de couverture qui permet de limiter le taux maximum à 5,35 %. Le coût de cette couverture (427 000 euros) est étalé sur la durée de l'emprunt.

La commission de montage s'est élevée à 170 000 euros et elle a été prélevée sur la prime d'émission.

Aucun tirage n'a été réalisé en 2009.

Ce crédit permettra de saisir des opportunités du marché immobilier. Ses caractéristiques permettent d'optimiser la gestion de la trésorerie de votre SCPI et de conforter son exploitation.

Nous vous rappelons que la Société de Gestion bénéficie d'une rémunération de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financés à crédit. Aucun montant n'a été prélevé à ce titre en 2009.

Arbitrage

En 2009, conformément aux autorisations obtenues en assemblées générales un actif avec des parkings a été cédé à Lille (59), 999 avenue de la République ainsi que des surfaces de bureaux à Cesson Sévigné (35), 2, rue de la Rigourdière pour un montant global de 1 740 000 €. A ce titre la société de gestion a perçu un honoraire d'arbitrage de 2,5 % du prix de cession, soit un montant de 43 500 € HT.

Conformément aux règles fiscales applicables, les plus-values dégagées 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 0,01 € par part.

Une résolution spécifique vous est soumise en vue de

décider de la répartition entre les associés, d'un montant de 0,01 € par part détenue au moment de la distribution, afin d'apurer pour les associés concernés leur dette à l'égard de Fructirégions. Nous vous rappelons que pour les associés ayant cédé leurs parts antérieurement à cette distribution, leur dette éventuelle à l'égard de la société a été retenue sur le produit de la vente de leurs parts.

| Actif | Valeur d'expertise en M€ au 31/12/2008 | Prix de cession en € |
|---|---|-------------------------|
| 999, av. de la République Lille (59) | 1 340 000,00 | 1 400 000,00 |
| 2, rue de la rigourdière Cesson Sévigné (35) | 320 000,00 | 340 000,00 |

La politique d'arbitrage

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

- recentrage sur des immeubles de bureaux de taille unitaire importante détenus en pleine propriété, situés en Ile-de-France et sur les métropoles régionales répondant à la demande locative actuelle et présentant des potentialités de plus-values sur le long terme ;
- cession de lots de copropriété d'immeubles et d'immeubles anciens, peu fonctionnels ou obsolètes, nécessitant des travaux importants notamment au titre des mises aux normes environnementales dont la rentabilité future serait incertaine ;

- saisie, lorsque cela sera possible, des opportunités du marché de l'immobilier pour extérioriser les plus-values existantes sur des actifs arrivés à maturité.

Autorisations de cessions sollicitées

Cette politique d'arbitrage sera poursuivie en 2010 et, dans ce cadre, les autorisations de cessions suivantes seront sollicitées pour une durée de 5 ans :

- Grand Rex, rue Franklin à Mulhouse (68)
- 3, rue de l'Erbonnière à Cesson Sévigné (35)
- Allée des Frères Montgolfier à Croissy Beaubourg (77)
- 7, rue Nationale à Lille (59)
- Rue de l'Hôtellerie à Carquefou (44)
- 11, avenue Léonard de Vinci à Pessac (33)
- 28/32, rue Petit à Clichy (92)

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. Compte tenu des autorisations de cession obtenues au titre des exercices précédents, le programme d'arbitrage représente un montant de 19 835 000 euros (valeur d'expertise 2009) soit 12,96 % de la valeur du patrimoine, se décomposant comme suit :

| Immeubles | Nature | Surfaces en m ² | Expertise Valeur de réalisation HD 2009 en € |
|--|-----------|-------------------------------|--|
| Immeubles situés en province | | | |
| Rue Franklin « Grand Rex » - Mulhouse (68) | Bureaux | 316 | 330 000,00 |
| 3, rue de l'Erbonnière - Cesson Sévigné (35) | Bureaux | 1 102 | 1 135 000,00 |
| 2, rue de la Rigourdière « Rigourdière 2 » - Cesson Sévigné (35) | Bureaux | 585 | 660 000,00 |
| Rue Paul Louis Courier - Rennes (35) | Parkings | - | 285 000,00 |
| Rue de l'Hôtellerie - Carquefou (44) | Bureaux | 2 792 | 2 850 000,00 |
| 7, rue Nationale - Lille (59) | Bureaux | 1 086 | 1 950 000,00 |
| 1, rue Jacob Meyer - Strasbourg (67) | Bureaux | 988 | 890 000,00 |
| 9, rue Jacob Meyer - Strasbourg (67) | Bureaux | 186 | 145 000,00 |
| 11, rue Jacob Meyer - Strasbourg (67) | Bureaux | 1 932 | 1 860 000,00 |
| 13, rue de la Nuée Bleue - Strasbourg (67) | Bureaux | 179 | 360 000,00 |
| Rue Ettore Bugatti - Eckbolsheim (67) | Bureaux | 492 | 370 000,00 |
| 3, quai Kléber - Strasbourg (67) | Bureaux | 594 | 550 000,00 |
| 23, avenue Champollion - Toulouse (31) | Bureaux | 1 960 | 1 500 000,00 |
| Rue des frères Peugeot - Balma (31) | Bureaux | 816 | 420 000,00 |
| 11, avenue Léonard de Vinci - Pessac (33) | Bureaux | 616 | 640 000,00 |
| 95, rue de la Liberté - Bordeaux (33) | Bureaux | 1 947 | 2 500 000,00 |
| 11/19, rue Marguerite Crauste - Bordeaux (33) | Bureaux | 590 | 830 000,00 |
| Immeubles situés en région parisienne | | | |
| Allée des Frères Montgolfier - Croissy-Beaubourg (77) | Activités | 974 | 200 000,00 |
| 28/32, rue Petit-Clichy (92) | Bureaux | 1 148 | 2 360 000,00 |
| Totaux | | 16 739 | 19 835 000,00 |

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.

Gestion du patrimoine immobilier locatif

Les chiffres clés au 31 décembre 2009

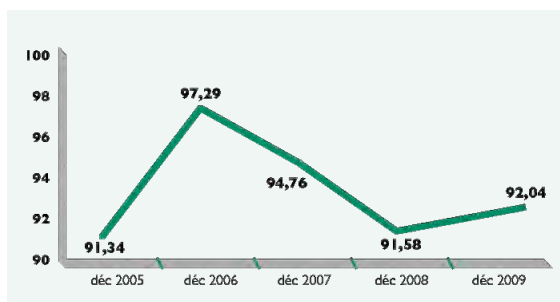
| | |
|---|-------------------------------------|
| Taux d'occupation par rapport aux loyers facturables* | 92,04% contre 91,58 % au 31.12.2008 |
| Taux d'occupation en moyenne trimestrielle | 91,84 % |
| Nombre de nouveaux baux signés | 22 baux pour 11 909 m ² |
| Surfaces disponibles à la location au 31/12/2009 | 11 487 m ² |
| Montant des dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice | 0,53 % |

* Ce taux comprend les immeubles en travaux et en cours de cession et correspond au rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui pourrait l'être si le patrimoine était entièrement loué.

Evolution du taux d'occupation

Le taux d'occupation du patrimoine ressortait à 92,04 % au 31 décembre 2009, contre 91,58 % à la fin de l'année 2008.

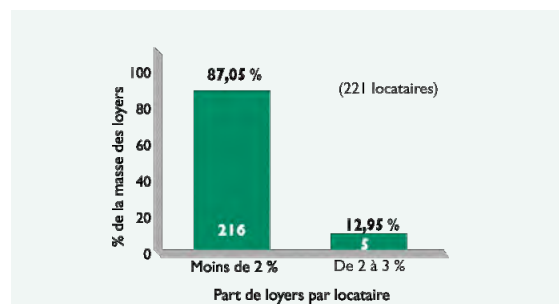
Evolution du taux d'occupation financier
sur les cinq derniers exercices en pourcentage



Division des risques locatifs

Au 31 décembre 2009, Fructirégions comptait 221 locataires. Les risques locatifs sont bien maîtrisés, 216 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 des risques locatifs



Répartition du risque locatif au 31 décembre 2009
(loyers HT supérieurs à 2 %
du montant total des loyers HT facturables)

| Sociétés ou organismes locataires | |
|-----------------------------------|-----------------|
| AUSY | 3,84 |
| BNP-PARIBAS | 2,53 |
| AUCHAN | 2,37 |
| DIREN (Administration) | 2,12 |
| SA BVA | 2,09 |
| Autres locataires (216) | 87,05 |
| Total | 100,00 % |

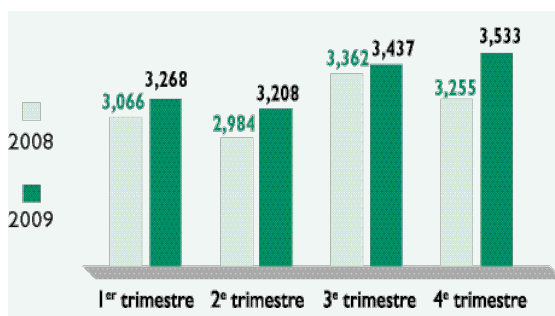


Evolution de la situation locative

Au total, les relocations et renouvellements intervenus en 2009 représentent 11 909 m².

| Immeubles | Locataires | Surface m² | Date d'effet |
|--|-----------------------------|---------------|-----------------|
| 47, avenue Alsace Lorraine - Grenoble (38) | SAS ERDATA | 404 | 01.09.2009 |
| 47, avenue Alsace Lorraine - Grenoble (38) | ARGOS | 207 | 01.07.2009 |
| 18, chemin du Saquin - Ecully (69) | AMYOT EXCO SUD | 871 | 01.07.2009 |
| 11, avenue Leonard de Vinci - Pessac (33) | LA VINTAGE COMPANY | 115 | 15.02.2009 |
| 3, quai Kleber - Strasbourg (67) | INTERNATIONAL EXECUTIVES | 130 | 01.12.2009 |
| 7, rue Nationale - Lille (59) | OFFICE DU TOURISME DE LILLE | 131 | 01.02.2009 |
| 1, allée d'Helsinki - Schiltigheim (67) | ADECCO FRANCE | 156 | 01.02.2009 |
| | Maître Carole Sainsa | 35 | 01.09.2009 |
| Parc de Sophia Antipolis - Biot (06) | AZURA NETWORKS | 193 | 01.04.2009 |
| 16, Traverse de la Buzine - Marseille (13) | A JUSTE TITRES | 200 | 01.11.2009 |
| 869, Avenue de la République - Marcq-en-Barœul (59) | CR.ORDRE INFIRMIER | 211 | 01.10.2009 |
| Boulevard de Croissy Beaubourg - Croissy-Baubourg (77) | DIGISERVICES | 250 | 01.03.2009 |
| | AMETIS | 250 | 15.04.2009 |
| 28/32, rue Petit - Clichy (92) | SMART & CO INT. | 506 | 11.03.2009 |
| | MEDIAS SERVICES | 400 | 01.10.2009 |
| Rue de l'hôtellerie - Carquefou (44) | JOHNSON CONTROLS FRANCE | 358 | 01.01.2009 |
| 31/35, rue Gambetta - Suresnes (92) | KAEFER WANNER | 444 | 15.08.2009 |
| Europarc de Pichauray - Aix-en-Provence (06) | SPIR COMMUNICATION | 480 | 01.03.2009 |
| 22, rue Edouard Nieuport - Suresnes (92) | TOTAL IMMERSION | 592 | 01.10.2009 |
| 1 et 3, rue Mère Teresa - Saint-Herblain (44) | CALIFIMMO | 758 | 01.04.2009 |
| 75, rue Saint-Jean - Balma (31) | AFPA | 873 | 01.09.2009 |
| 7, boulevard de Strasbourg - Bussy-Saint-Georges (77) | AUCHAN VAL D'EUROPE | 4345 | 01.07.2009 |
| Total | | 11 909 | |

Evolution des recettes locatives (en M€)



Les loyers facturés progressent de 6,15 % en 2009 compte tenu de la montée en puissance du patrimoine.

Locaux vacants au 31 décembre 2009

Au total, les surfaces vacantes, s'élevaient à 11 487 m² à la fin de l'exercice 2009.

| Locaux disponibles | Surfaces vacantes en m ² |
|--|-------------------------------------|
| Rue de l'Hôtellerie - Carquefou (44) | 1 271 |
| 3, rue de l'Erbonière - Cesson (35) * | 531 |
| Sous total Pays de Loire | 1 802 |
| 1, rue Jacob Meyer - Strasbourg (67) * | 200 |
| 11, rue Jacob Meyer - Strasbourg (67) * | 124 |
| 4, rue de la Durance - Strasbourg (67) | 240 |
| 3, quai Kléber - Strasbourg (67) * | 119 |
| 9, rue Jacob Meyer - Strasbourg (67) * | 186 |
| Espace Européen - Schiltigheim (67) | 325 |
| Sous total Alsace | 1 194 |
| 11, avenue Léonard de Vinci - Pessac (33) | 193 |
| Sous total Aquitaine | 193 |
| 6, avenue Edouard Serres - Colomiers (31) | 342 |
| Rue Michel Labrousse - Toulouse (31) Bâtiment B4 | 596 |
| Sous total Midi Pyrénées | 938 |
| 16, traverse de la Buzine - Marseille (13) | 167 |
| Europarc B8 Bron (69) | 224 |
| 6, rue Edison Bron (69) | 1 026 |
| 540, allée des Hêtres - Limonest (69) | 239 |
| 213, rue Gerland - Lyon (69) | 187 |
| 20, avenue René Cassin - Lyon (69) | 141 |
| Cours Gambetta - Lyon (69) | 46 |
| 27, chemin de Villeneuve - Ecully (69) | 455 |
| 6, place Berthe Morisot - Saint-Priest (69) | 295 |
| 47, avenue Alsace Lorraine - Grenoble (38) | 1 477 |
| Sous total Rhone-Alpes/ Provence/ Côte d'Azur | 4 257 |
| 22, rue Nieuport - Suresnes (92) | 176 |
| 12, rue des Frères Lumières - Mitry-Mory (77) | 1 859 |
| 31/35, rue Gambetta - Suresnes (92) | 1 068 |
| Sous total Région Parisienne | 3 103 |
| TOTAL GENERAL | 11 487 |

* immeuble dont la cession est engagée ou envisagée

Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes en 2009, peut être estimé à 1 165 510 euros sur l'ensemble du patrimoine.

Des relocations sont depuis intervenues notamment les bureaux situés à Suresnes (92) rue Gambetta.

Perspectives de libération de surfaces

Les surfaces dont la libération pourrait intervenir en 2010 représentent 4 020 m² soit 3,65 % du patrimoine en surface.

| Locaux | Locataires | Congé | Surfaces m ² |
|---|----------------------------|------------|-------------------------|
| 7, boulevard Louis XIV - Lille (59) | Akerys Participations | 31.07.2010 | 207 |
| 7, rue Nationale - Lille (59) | Office du Tourisme | 31.12.2010 | 131 |
| Europarc Pichauray Aix en Provence (13) | Art Promotion | 31.12.2010 | 252 |
| 7, boulevard de Strasbourg Bussy Saint Georges (77) | Konica | 30.06.2010 | 1 088 |
| Europarc bâtiment A3 - Saint Priest (69) | DCS Fleet | 19.04.2011 | 103 |
| 3, quai Kléber - Strasbourg (67) | ACSE | 30.04.2010 | 314 |
| 213, rue Gerland - Lyon (69) | Gagne | 13.03.2010 | 175 |
| Route de Gisy - Bièvres (91) | Molex France | 31.03.2010 | 1 408 |
| 540, allée des Hêtres | BBM Soft | 15.04.2010 | 91 |
| Limonest (69) | Alsacienne de Restauration | 18.02.2010 | 251 |
| Total | | | 4 020 |

Encaissement des loyers - Contentieux

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

Provisions pour créances douteuses

Toutefois, en 2009, Fructirégions a dû diligenter des procédures en recouvrement devant les tribunaux. Certaines sont encore en cours.

Au titre de l'exercice 2009, le poste provisions pour créances douteuses a été doté d'une somme totale de 72 019,93 euros. Cette dotation concerne deux dossiers, les sociétés CM EMBALLAGE et ARCNAM.

Globalement, ce poste représente un pourcentage limité des loyers facturés (0,53 %), satisfaisant au regard de la conjoncture générale. Ce taux témoigne de la politique rigoureuse de sélection des locataires.

Provisions pour créances irrécouvrables

Il a été constaté que les créances sur les sociétés EUROCIBLE et MARMOLES SAN MARINO, totalement provisionnées dans le passé, étaient définitivement irrécouvrables. Elles s'élèvent à 23 667,98 €.

Celles-ci ont été portées en rubrique de charges « créances irrécouvrables », ce qui n'a pas eu d'impact au niveau du compte de résultat, compte tenu de la provision effectuée au cours des années antérieures.

Politique de travaux

Différents travaux nécessaires à la préservation et à l'entretien du patrimoine immobilier ont été effectués en 2009. Ils se décomposent en trois catégories.

Les travaux d'entretien courants

Ces travaux directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la Société se sont élevés à 49 798,75 euros en 2009. Il s'agit, en règle générale, de menus travaux.

Les travaux financés à partir de la provision pour grosses réparations

En 2009, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 1 148 538,60 €, et le plus souvent, préalablement à des relocations ou dans le cadre d'une politique de valorisation des actifs à potentiel.

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

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

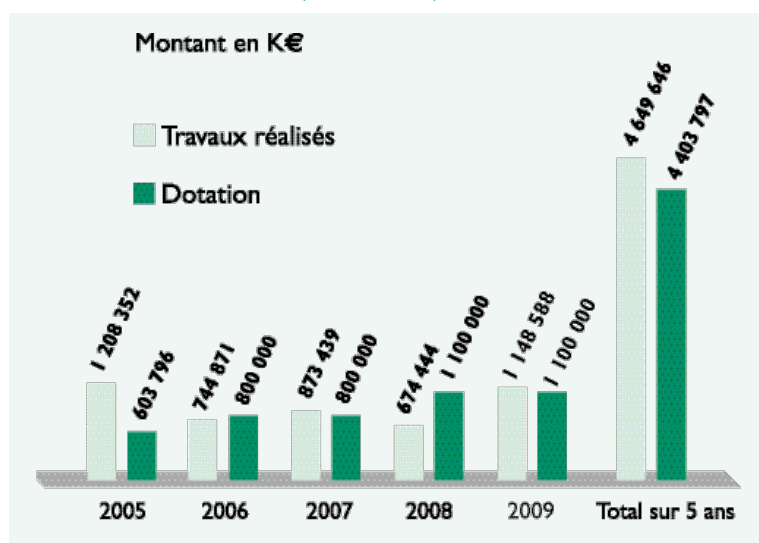
Ces réserves permettent d'assurer à la SCPI la capacité à financer les travaux nécessaires au maintien en état du

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.

Compte tenu du volume de travaux engagés sur les cinq dernières années et des sommes ressortant du programme de travaux, la provision pour grosses réparations s'établit au 31 décembre 2009 à 1 638 521,23 €.

Provisions aux grosses réparations

Dotations et reprises sur les cinq derniers exercices



Détail des travaux

Grosses réparations : rénovations préalables à des relocations

| Immeubles | Nature des travaux | Montant en € H.T. |
|---|---|---------------------|
| 999, av. de la République - Marcq-en-Barœul (59) | Rénovation huisseries | 100 000,00 |
| 7, bld Louis XIV - Lille (59) | Séparation comptage électrique | 2 110,00 |
| Bel Air 1,2,3 Rue de l'Hôtellerie Carquefou (44) | Réfection étanchéité toiture remise en état locaux libres | 72 488,71 |
| Atlantica 75, rue des Français Libres - Nantes (44) | Extension rafraîchissement des locaux | 12 879,77 |
| Le Drakkar Espace Européen - Schiltigheim (67) | Séparation de lot | 6 598,01 |
| Europarc 11, avenue Léonard de Vinci - Pessac (33) | Rénovation de locaux libérés | 10 518,98 |
| Green Side ZAC St Philippe II 6 - Biot (06) | Réparation toiture Rénovation climatisation Remise en état étage 2C | 363 929,39 |
| 6, rue Edison - Bron (69) | Rénovation des locaux libérés | 50 521,76 |
| Vaise 20, avenue René Cassin - Lyon (69) | Rénovation locaux vacants | 15 849,75 |
| 47, avenue d'Alsace-Lorraine - Grenoble (38) | Rénovation des locaux libérés | 95 816,64 |
| 16, traverse de la Buzine - Marseille (13) | Séparation de lot | 3 894,25 |
| 63, rue de l'Est - Boulogne (92) | Rénovation plateaux libérés | 32 231,43 |
| 12, rue Gutenberg - Bussy-Saint-Georges (77) | Rénovation climatisation bureaux | 30 000,00 |
| 31-35, rue Gambetta - Boulogne (92) | Rénovation locaux libérés | 351 699,91 |
| TOTAL | | 1 148 538,60 |

Les travaux immobilisés

Compte tenu de leur nature, ces travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat de la société et contribuent à consolider la valeur du patrimoine.


Leur montant pour 2009 ressort à 358 056,28 euros.


| Immeuble | Nature travaux immobilisés | Montant en € H.T. |
|--|--|-------------------|
| Parc Technologique du canal | | |
| 7, rue Giotto St Agnès (31) | Solde travaux de rénovation sur exercice 2008 | 1 676,81 |
| 75, rue Jean Moulin Balma (31) | Remboursement travaux locataire | 71 000,00 |
| 47, av. Alsace-Lorraine Grenoble (38) | Honoraires d'architecte / Etude permis de construire | 29 768,44 |
| 20, rue de la Villette Lyon (69) | Quote-part travaux d'aménagement du locataire | 1 529,60 |
| 63, rue de l'Est Boulogne (92) | Solde travaux de rénovation sur exercice 2008 | 23 237,40 |
| 12, rue Gutenberg Bussy-Saint-Georges (77) | Rénovation installation SSI | 78 533,30 |
| 31-35, rue Gambetta Boulogne (92) | Rénovation TCE | 152 310,73 |
| Total | | 358 056,28 |


Assurances


Afin de bénéficier de meilleures conditions, les immeubles de votre SCPI sont assurés dans le cadre d'une police négociée au niveau de l'ensemble du pôle immobilier européen de NATIXIS. Cette police globale fait ressortir des conditions financières plus attractives.


INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2009

| Immeubles | Date d'achat ou d'apport | Destination | Surfaces en m² | 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 | 2 202 888,30 | 0,00 | 2 202 888,30 |
| 7, rue Nationale (59) Lille | 01.01.96 | Bureaux | 1 086 | 1 097 632,92 | 37 593,71 | 1 135 226,63 |
| 999, av. de la République (59) Marcq-en-Baroeul | 01.01.96 | Bureaux | Vendu | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 869, av. de la République (59) Marcq-en-Baroeul | 01.01.96 | Bureaux | 962 | 868 959,40 | 7 634,39 | 876 593,79 |
| 1015, av. de la République (59) Marcq-en-Baroeul | 01.01.96 | Parkings | Vendu | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Avenue de la Mame (59) Wasquehal | 03.02.05 | Bureaux | 2 601 | 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 | 1 805 000,00 | 0,00 | 1 805 000,00 |
| | | | 7 776 | 10 300 797,48 | 79 938,12 | 10 380 735,60 |

| | | | | | | |
|---|----------|-----------|---------------|----------------------|-------------------|----------------------|
|  BRETAGNE / PAYS DE LOIRE / HAUTE NORMANDIE | | | | | | |
| Rue de l'Hôtellerie (44) Carquefou | 01.01.96 | Bureaux | 2 792 | 1 981 837,22 | 282 090,80 | 2 263 928,02 |
| 2, rue de la Rigourdière (35) Cesson | 01.01.96 | Bureaux | 585 | 472 478,67 | 0,00 | 472 478,67 |
| 15 et 3, rue de l'Erbonnière (35) Cesson | 01.01.96 | Bureaux | 1 102 | 632 663,42 | 132 854,75 | 765 518,17 |
| 1, rue Gresset (44) Nantes | 01.01.96 | Commerces | 287 | 472 591,95 | 0,00 | 472 591,95 |
| Technoparc de l'Aubinière (44) Nantes | 01.03.00 | Bureaux | 749 | 861 336,95 | 0,00 | 861 336,95 |
| 5, rue Paul Louis Courier (35) Rennes | 01.01.96 | Parkings | | 152 449,02 | 0,00 | 152 449,02 |
| 12, rue Kerautret Botmel (35) Rennes | 01.01.96 | Bureaux | 892 | 472 591,95 | 0,00 | 472 591,95 |
| 75, rue des Français Libres (44) Nantes | 01.01.96 | Bureaux | 2 040 | 2 138 097,47 | 0,00 | 2 138 097,47 |
| 75, rue des Français Libres (44) Nantes | 10.11.05 | Bureaux | 2 000 | 3 900 000,00 | 0,00 | 3 900 000,00 |
| 1-3, rue Mère Térèse (44) Saint-Herblain | 21.07.05 | Bureaux | 2 211 | 3 136 500,00 | 69 288,43 | 3 205 788,43 |
| | | | 12 658 | 14 220 546,65 | 484 233,98 | 14 704 780,63 |

| | | | | | | |
|---|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|----------------------|
|  ALSACE | | | | | | |
| Rue Ettore Bugatti (67) Eckbolsheim | 01.01.96 | Bureaux | 492 | 304 898,03 | 0,00 | 304 898,03 |
| Rue Franklin (68) Mulhouse | 01.01.96 | Bureaux | 316 | 320 142,94 | 0,00 | 320 142,94 |
| 1, rue Jacob Mayer (67) Strasbourg | 01.01.96 | Bureaux | 988 | 609 796,07 | 0,00 | 609 796,07 |
| 11, rue Jacob Mayer (67) Strasbourg | 01.01.96 | Bureaux | 1 932 | 1 692 184,09 | 295 788,16 | 1 987 972,25 |
| 4, rue de la Durance (67) Strasbourg | 01.01.96 | Bureaux | 717 | 609 796,07 | 126 537,50 | 736 333,57 |
| 13, rue de la Nuée Bleue (67) Strasbourg | 01.01.96 | Bureaux | 179 | 213 428,62 | 0,00 | 213 428,62 |
| 3, quai Kleber (67) Strasbourg | 01.01.96 | Bureaux | 594 | 472 591,95 | 46 407,65 | 518 999,60 |
| 9, rue Jacob Mayer (67) Strasbourg | 01.01.96 | Bureaux | 186 | 155 498,00 | 0,00 | 155 498,00 |
| 202, route de Colmar (67) Strasbourg | 01.01.96 | Bureaux | 444 | 503 081,76 | 0,00 | 503 081,76 |
| 1, rue de la Haye (67) Schiltigheim | 09.11.06 | Bureaux | 1 171 | 2 160 000,00 | 1 943,66 | 2 161 943,66 |
| Espace Européen (67) Schiltigheim | 20.12.06 | Bureaux | 1 338 | 2 150 000,00 | 10 503,28 | 2 160 503,28 |
| Espace Européen (67) Schiltigheim | 07.12.09 | Bureaux | 1 671 | 448 500,00 | 0,00 | 448 500,00 |
| | | | 10 028 | 9 639 917,53 | 481 180,25 | 10 121 097,78 |

| | | | | | | |
|--|----------|---------|--------------|---------------------|-------------------|---------------------|
|  AQUITAINE | | | | | | |
| 95, rue de la Liberté (33) Bordeaux | 01.01.96 | Bureaux | 1 947 | 1 905 612,72 | 332 515,71 | 2 238 128,43 |
| 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 | 616 | 411 612,35 | 128 451,10 | 540 063,45 |
| | | | 4 161 | 3 872 205,04 | 632 090,83 | 4 504 295,87 |

| | | | | | | |
|--|----------|---------|-------|--------------|------------|--------------|
|  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 | 0,00 | 945 183,91 |
| 54, rue de l'Embouchure (31) Toulouse | 22.12.99 | Bureaux | 2 194 | 2 439 184,28 | 0,00 | 2 439 184,28 |
| 12, rue Michel Labrousse (31) Toulouse | 05.12.00 | Bureaux | 671 | 725 657,32 | 0,00 | 725 657,32 |
| 1, avenue de l'Europe (31) Toulouse | 01.01.96 | Bureaux | 600 | 335 387,84 | 0,00 | 335 387,84 |
| 1, impasse Marcel Chalard (31) Toulouse | 01.01.96 | Bureaux | 645 | 457 347,06 | 117 385,73 | 574 732,79 |

| Expertise valeur de réalisation HD 2009 | Expertise valeur de réalisation HD 2008 | Valeur au m ² en 2009 | Frais d'acquisition 2009 | Valeur de reconstitution 2009 | Locataires |
|---|---|----------------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------|
|---|---|----------------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------|

NORD / PAS-DE-CALAIS



| | | | | | |
|----------------------|----------------------|-----------|-------------------|----------------------|--|
| 3 100 000,00 | 3 000 000,00 | 1 577,61 | 192 200,00 | 3 292 200,00 | AKERY'S PARTICIPATIONS, ARCNAM NORD PAS DE CALAIS, CETELEM, DELTA 3, L'ENTR'AIDE MALADIE, SORELI, 2 parkings disponibles |
| 1 950 000,00 | 1 800 000,00 | 1 795,58 | 120 900,00 | 2 070 900,00 | GNSG, HAVAS VOYAGES, NASSIRI & BIANCHI, OFFICE DU TOURISME, PERFECT MODELS, SCPL, UCFA |
| 0,00 | 1 340 000,00 | | 0,00 | 0,00 | Vendu |
| 1 165 000,00 | 1 150 000,00 | 1 211,02 | 72 230,00 | 1 237 230,00 | ACCENT JOBS FOR PEOPLE, ARCANTE, C.R. ORDRE INFIRMIERS, ISECO |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 4 100 000,00 | 4 200 000,00 | 1 576,32 | 254 200,00 | 4 354 200,00 | BOUYGUES, J-P COLONNA, MERCER, PUMA France |
| 1 860 000,00 | 1 880 000,00 | 32 013,77 | 115 320,00 | 1 975 200,00 | XEROX GLOBAL SERVICE |
| 12 175 000,00 | 13 370 000,00 | | 754 850,00 | 12 929 850,00 | |

BRETAGNE / PAYS DE LOIRE / HAUTE NORMANDIE



| | | | | | |
|----------------------|----------------------|----------|---------------------|----------------------|--|
| 2 850 000,00 | 3 000 000,00 | 1 020,77 | 176 700,00 | 3 026 700,00 | Disponible 1271 m ² , JOHNSON CONTROLS France, ARES BNP PARIBAS LEASE GROUP, 18 parkings disponibles |
| 660 000,00 | 935 000,00 | 1 128,21 | 40 920,00 | 700 920,00 | INGEROP, LEROY SOMMER |
| 1 135 000,00 | 1 220 000,00 | 1 029,95 | 70 370,00 | 1 205 370,00 | REHAU, 21 parkings disponibles et 531 m ² disponible |
| 1 000 000,00 | 930 000,00 | 3 484,32 | 62 000,00 | 1 062 000,00 | GEP CIE BANCAIRE |
| 950 000,00 | 1 000 000,00 | 1 268,36 | 58 900,00 | 1 008 900,00 | EDF |
| 285 000,00 | 280 000,00 | 0,00 | 17 670,00 | 302 670,00 | HOTEL MERCURE |
| 750 000,00 | 750 000,00 | 840,81 | 46 500,00 | 796 500,00 | BATI PEINTRE DISTRIBUTION, ETS PUBLIC GIP BRETAGNE, GENERIMED GEOMATIC SYSTEME, ISABELLE PHILIPPEAUX, 3 parkings disponibles |
| 3 775 000,00 | 3 640 000,00 | 934,41 | 234 050,00 | 4 009 050,00 | ATLAS SERVICE ET DÉVELOPPEMENT, BOUYGUES TEL, CAP GEMINI, ELAN, LE COMPTOIR IMMOBILIER, PREVIA |
| 3 775 000,00 | 3 640 000,00 | 1 887,50 | 234 050,00 | 4 009 050,00 | DEXIA CREDIT LOCAL |
| 3 300 000,00 | 3 400 000,00 | 1 492,54 | 204 600,00 | 3 504 600,00 | CREDIT LYONNAIS, CALIFIMMO, GRANT THORNTON, V2I CONSEIL BY MIX |
| 18 480 000,00 | 18 795 000,00 | | 1 145 760,00 | 19 625 760,00 | |

ALSACE



| | | | | | |
|----------------------|----------------------|----------|-------------------|----------------------|--|
| 370 000,00 | 365 000,00 | 752,03 | 22 940,00 | 392 940,00 | EURORAD 2-6, 14 parkings disponibles |
| 330 000,00 | 340 000,00 | 1 044,30 | 20 460,00 | 350 460,00 | La ville de Mulhouse |
| 890 000,00 | 890 000,00 | 900,81 | 55 180,00 | 945 180,00 | Disponible 200 m ² + 2 parkings, AURAL, PILZ |
| 1 860 000,00 | 1 900 000,00 | 962,73 | 115 320,00 | 1 975 320,00 | GESPRE EUROPE, disponible 124 m ² + 1 parking |
| 770 000,00 | 850 000,00 | 1 073,92 | 47 740,00 | 817 740,00 | Disponible 240 m ² + 6 parkings, EVERGREEN FRANCE, OKI SYSTEMES, SODEXHO |
| 360 000,00 | 360 000,00 | 2 011,17 | 22 320,00 | 382 320,00 | DIANCOURT |
| 550 000,00 | 580 000,00 | 925,93 | 34 100,00 | 584 100,00 | Disponible 119 m ² , ADIRA, INTERNATIONAL EXECUTIVES CENTER, L'ACSE, VERIZON-MCI |
| 145 000,00 | 155 000,00 | 779,57 | 8 990,00 | 153 990,00 | Disponible 186 m ² + 6 parkings |
| 600 000,00 | 665 000,00 | 1 351,35 | 37 200,00 | 637 200,00 | LA MONDIALE |
| 2 000 000,00 | 2 100 000,00 | 1 707,94 | 124 000,00 | 2 214 000,00 | SOFINCO |
| 2 100 000,00 | 2 100 000,00 | 1 569,51 | 130 200,00 | 2 230 200,00 | Disponible 324,8 m ² , ADECCO FRANCE, AJILON ENGINEERING, J H CONSEILS, MAITRE CAROLE SAINSAUD, NEW YORKER, 12 parkings disponibles |
| 430 500,00 | 0,00 | 257,63 | 26 691,00 | 457 191,00 | Vente en l'état futur d'achèvement, non livrée |
| 10 405 500,00 | 10 305 000,00 | | 645 141,00 | 11 050 641,00 | |

AQUITAINE



| | | | | | |
|---------------------|---------------------|----------|-------------------|---------------------|--|
| 2 500 000,00 | 2 400 000,00 | 1 284,03 | 155 000,00 | 2 655 000,00 | DIREN, 1 parking disponible |
| 830 000,00 | 800 000,00 | 1 406,78 | 51 460,00 | 881 460,00 | BNP |
| 1 200 000,00 | 1 120 000,00 | 1 190,48 | 74 400,00 | 1 274 400,00 | COMPUTER SYSTEM, TOPOTEL, AMETRA |
| 640 000,00 | 635 000,00 | 1 038,96 | 39 680,00 | 679 680,00 | Disponible 193 m ² + 5 parkings, LA VINTAGE COMPANY, MAINTRONIC SUD OUEST |
| 5 170 000,00 | 5 035 000,00 | | 320 540,00 | 5 490 540,00 | |


MIDI-PYRENEES




| | | | | | |
|--------------|--------------|----------|------------|--------------|--|
| 420 000,00 | 400 000,00 | 514,71 | 26 040,00 | 446 040,00 | VIATEL |
| 1 100 000,00 | 1 200 000,00 | 928,27 | 68 200,00 | 1 168 200,00 | Disponible 342 m ² , ASSEDIC, COMMUNE COLOMIERS, MISSION LOCALE |
| 1 050 000,00 | 1 080 000,00 | 1 033,46 | 65 100,00 | 1 115 100,00 | MISSLER SOFTWARE- TOPSOLID |
| 490 000,00 | 530 000,00 | 957,03 | 30 380,00 | 520 380,00 | THARSYS |
| 1 500 000,00 | 1 500 000,00 | 765,31 | 93 000,00 | 1 593 000,00 | TIS METROLOGIE |
| 3 200 000,00 | 3 300 000,00 | 1 458,52 | 198 400,00 | 3 398 400,00 | Crédit Local de France, CRT, EMO, LE COMPTOIR IMMOBILIER, UFRANCE PATRMOINE, CB RICHARD ELLIS, 14 parkings disponibles |
| 950 000,00 | 950 000,00 | 1 415,80 | 58 900,00 | 1 008 900,00 | COFRAMI, 1 parking disponible |
| 590 000,00 | 550 000,00 | 983,33 | 36 580,00 | 626 580,00 | ANPE |
| 730 000,00 | 790 000,00 | 1 131,78 | 45 260,00 | 775 260,00 | Comptabilité Publique |

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2009 (suite)

| Immeubles | Date d'achat ou d'apport | Destination | Surfaces en m² | Prix d'achat et/ou d'apport | Travaux immobilisés | Valeur en fin d'exercice |
|--|--------------------------|-------------|----------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------|
|  MIDI-PYRENEES | | | | | | |
| Rue Michel Labrousse - Bâtiment 4 (31) Toulouse | 08.10.04 | Bureaux | 1 201 | 1 578 450,00 | 0,00 | 1 578 450,00 |
| 75, rue Jean Moulin (31) Balma | 27.07.07 | Bureaux | 2 931 | 6 450 000,00 | 71 000,00 | 6 521 000,00 |
| | | | 13 731 | 14 600 527,15 | 452 510,47 | 15 053 037,62 |

| | | | | | | |
|---|----------|------------|---------------|----------------------|-------------------|----------------------|
|  RHONE - ALPES / PROVENCE / COTE D'AZUR | | | | | | |
| Pichaury bât. 11 (13) Aix en Provence | 30.05.01 | Bureaux | 1 169 | 1 485 112,59 | 0,00 | 1 485 112,59 |
| Pichaury bât. 12 (13) Aix en Provence | 15.06.01 | Bureaux | 981 | 1 227 214,59 | 0,00 | 1 227 214,59 |
| 16, traverse de la Buzine (13) Marseille | 11.03.08 | Bureaux | 1 100 | 2 370 000,00 | 0,00 | 2 370 000,00 |
| ZAC St Philippe II (06) Biot | 29.12.99 | Bureaux | 1 638 | 2 073 306,63 | 0,00 | 2 073 306,63 |
| Europarc B8 (69) Bron | 09.07.02 | Bureaux | 824 | 1 170 350,00 | 14 909,56 | 1 185 259,56 |
| 6, rue Edison (69) Bron | 11.06.99 | Bureaux | 1 528 | 1 808 807,59 | 26 617,17 | 1 835 424,76 |
| 18, chemin du Saquin (69) Ecully | 01.01.96 | Bureaux | 871 | 920 029,82 | 0,00 | 920 029,82 |
| 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 | 0,00 | 1 189 102,33 |
| 20, avenue René Cassin (69) Lyon | 01.01.96 | Bureaux | 1 501 | 1 166 234,98 | 83 446,78 | 1 249 681,76 |
| Cours Gambetta/Avenue Jussierand (69) Lyon | 01.01.96 | Bureaux | 943 | 1 280 571,74 | 0,00 | 1 280 571,74 |
| Cours Gambetta/Avenue Jussierand (69) Lyon | 11.08.04 | Bureaux | 207 | 330 500,00 | 0,00 | 330 500,00 |
| Cours Gambetta/Avenue Jussierand (69) Lyon | 23.12.04 | Bureaux | 187 | 375 000,00 | 0,00 | 375 000,00 |
| 139, rue de l'Aviation (69) Saint Priest | 05.08.99 | Bureaux | 837 | 974 911,47 | 0,00 | 974 911,47 |
| 27, chemin de Villeneuve (69) Ecully | 30.11.04 | Bureaux | 3 082 | 5 240 000,00 | 33 762,69 | 5 273 762,69 |
| 2, place Berthe Morisot bât. A1 (69) Saint Priest | 23.11.04 | Bureaux | 1 002 | 1 714 905,00 | 0,00 | 1 714 905,00 |
| 4, place Berthe Morisot bât. A3 (69) Saint Priest | 13.05.05 | Bureaux | 1 205 | 2 034 761,18 | 0,00 | 2 034 761,18 |
| 5, place Berthe Morisot bât. A2 (69) Saint Priest | 30.06.05 | Bureaux | 1 009 | 1 745 995,23 | 0,00 | 1 745 995,23 |
| 9, rue Vaucanson bât. C et D (69) Mions | 28.07.05 | Activité | 7 750 | 5 770 000,00 | 0,00 | 5 770 000,00 |
| 6, place Berthe Morisot bât. B4 (69) Saint Priest | 24.05.06 | Bureaux | 1 899 | 3 407 492,00 | 0,00 | 3 407 492,00 |
| 47, avenue d'Alsace-Lorraine (38) Grenoble | 29.06.06 | Bureaux | 3 707 | 4 700 000,00 | 29 768,44 | 4 729 768,44 |
| | | Habitation | 760 | | | |
| 20, rue de la Villette (69) Lyon | 27.09.06 | Bureaux | 2 452 | 8 480 134,40 | 1 529,60 | 8 481 664,00 |
| | | | 37 686 | 50 706 889,03 | 503 400,90 | 51 210 289,93 |

| | | | | | | |
|--|----------|-----------|----------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
|  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 | 654 | 1 600 714,68 | 835 800,33 | 2 436 515,01 |
| Allée des Frères Mongolfier (77) Croissy-Beaubourg | 01.01.96 | Activités | 974 | 221 051,07 | 0,00 | 221 051,07 |
| Bld de Beaubourg (77) Croissy-Beaubourg | 01.01.96 | Activités | 2 825 | 1 524 490,17 | 9 926,37 | 1 534 416,54 |
| Avenue du Bois de la Pie (95) Roissy | 01.01.96 | Bureaux | 1 530 | 1 676 939,19 | 0,00 | 1 676 939,19 |
| 22, rue Nieuport (92) Suresnes | 01.01.96 | Bureaux | 923 | 1 166 234,98 | 89 074,90 | 1 255 309,88 |
| 12, rue des Frères Lumières (77) Mitry-Mory | 09.07.04 | Activité | 5 544 | 2 523 585,00 | 228 290,73 | 2 751 875,73 |
| 28/32, rue Petit (92) Clichy | 17.09.04 | Bureaux | 1 148 | 2 850 000,00 | 0,00 | 2 850 000,00 |
| 12, rue Gutenberg (77) Bussy Saint Georges | 30.09.04 | Activité | 5 780 | 4 552 000,00 | 81 747,80 | 4 633 747,80 |
| 9, rue des Peupliers (92) Issy les Moulineaux | 30.09.05 | Bureaux | 1 360 | 4 430 000,00 | 323 115,40 | 4 753 115,40 |
| 31/35, rue Gambetta (92) Boulogne | 29.06.06 | Bureaux | 1 812 | 3 800 000,00 | 840 828,54 | 4 640 828,54 |
| | | | 23 958 | 25 945 729,77 | 2 535 176,30 | 28 477 906,07 |
| Agencements et installations | | | | | | |
| Total en euros | | | 109 998 | 129 286 613,00 | 5 165 531,00 | 134 452 144,00 |

| Expertise valeur de réalisation HD 2009 | Expertise valeur de réalisation HD 2008 | Valeur au m ² en 2009 | Frais d'acquisition 2009 | Valeur de reconstitution 2009 | Locataires |
|---|---|----------------------------------|--------------------------|-------------------------------|---|
| MIDI-PYRENEES | | | | | |
| 1 750 000,00 | 1 800 000,00 | 1 457,12 | 108 500,00 | 1 858 500,00 | Disponible 596 m ² + 25 parkings, BOUYGUES IMMOBILIER, MIDI PYRENEES INFORMATIQUE HOSPITALIERE |
| 5 400 000,00 | 5 800 000,00 | 1 842,37 | 334 800,00 | 5 734 800,00 | AFPA, BVA |
| 17 180 000,00 | 17 900 000,00 | | 1 065 160,00 | 18 245 160,00 | |



| | | | | | |
|---|----------------------|----------|---------------------|----------------------|---|
| RHONE - ALPES / PROVENCE / COTE D'AZUR | | | | | |
| 1 850 000,00 | 1 870 000,00 | 1 582,55 | 114 700,00 | 1 964 700,00 | PARCOURS, SITA SUD |
| 1 530 000,00 | 1 550 000,00 | 1 559,63 | 94 860,00 | 1 646 860,00 | ART PROMOTION, EUROSALLES FINANCE, SPIR COMMUNICATION, |
| 2 000 000,00 | 2 000 000,00 | 1 818,18 | 124 000,00 | 2 124 000,00 | Disponible 167 m ² , A JUSTE TITRES, RENAULT, 28 parkings disponibles |
| 2 600 000,00 | 2 550 000,00 | 1 587,67 | 161 200,00 | 2 761 200,00 | AMEC SPIE COMMUNICATIONS, AZURA NETWORKS, CIFS, DUTHEIL, SEEMAGE, VIP-NETBENEFIT NETNAMES |
| 1 180 000,00 | 1 400 000,00 | 1 432,04 | 73 160,00 | 1 253 160,00 | Disponible 224 m ² + 10 parkings, LAVILLE DE MULHOUSE, ABISSE, GIE BCA, SCASICOMP |
| 2 000 000,00 | 2 450 000,00 | 1 308,90 | 124 000,00 | 2 124 000,00 | Disponible 1026 m ² , et 52 parkings, BITZER, Bq HERVE |
| 1 280 000,00 | 1 280 000,00 | 1 469,58 | 79 360,00 | 1 359 360,00 | AMYOT EXCO Sud-est - A.E.S.E., 7 parkings disponibles |
| 2 100 000,00 | 2 300 000,00 | 1 254,71 | 130 200,00 | 2 230 200,00 | Disponible 239,58 m ² , ALSACIENNE DE RESTAURATION, BBM SOFT, DFI, ERICH JAEGER GMBH & CO K, EUROTHERM, GAMARVIN, ITT GOULD BENELUX, LTI TELECOM, 6 parkings disponibles |
| 1 950 000,00 | 1 980 000,00 | 1 432,77 | 120 900,00 | 2 070 900,00 | Disponible 187 m ² , AMARENA PLAZA, AUSY, GAGNE, LIOGIER ROUX, 8 parkings disponibles |
| 2 170 000,00 | 2 100 000,00 | 1 445,70 | 134 540,00 | 2 304 540,00 | Disponible 141 m ² , AB NUMERIC, BAYER CROPS SCIENCE, DEPARTEMENT RHONE, ONIVINS, 2 parkings disponibles |
| 1 860 000,00 | 1 860 000,00 | 1 972,43 | 115 320,00 | 1 975 320,00 | CIE NAT. EXPERTISE ET MESURAGE, MACIF, |
| 440 000,00 | 440 000,00 | 2 125,60 | 27 280,00 | 467 280,00 | MACIF |
| 320 000,00 | 355 000,00 | 1 711,23 | 19 840,00 | 339 840,00 | Disponible 46 m ² , PRESTA CONCEPT, 43 parkings disponibles |
| 1 400 000,00 | 1 470 000,00 | 1 672,64 | 86 800,00 | 1 486 800,00 | WIZCON SYSTEMS |
| 5 100 000,00 | 5 200 000,00 | 1 654,77 | 316 200,00 | 5 416 200,00 | Disponible 455 m ² , ACHATS SERVICE, AVERY DENNISON FRANCE, CALLIOPEE, D P L, GIRAUDY VIACOM OUTDOOR, GLOBAL HYDRO, INVEST PHONE SERVICES, TBWA CORPORATE, 37 parkings disponibles |
| 1 800 000,00 | 1 850 000,00 | 1 796,41 | 111 600,00 | 1 911 600,00 | BP LOIRE ET LYONNAIS, KISCOMEDICA, NTN France |
| 2 150 000,00 | 2 230 000,00 | 1 784,23 | 133 300,00 | 2 283 300,00 | ACORN, AGA MEDICAL, DCS FLEET, HAGER TEHALIT SYSTEMES, LINDE NIPPON SANJO France, 15 parkings disponibles |
| 1 820 000,00 | 1 900 000,00 | 1 803,77 | 112 840,00 | 1 932 840,00 | RICOH FRANCE |
| 5 850 000,00 | 5 930 000,00 | 754,84 | 362 700,00 | 6 212 700,00 | STERLING, FRET, ASPHERIA MIKROS |
| 3 350 000,00 | 3 460 000,00 | 1 764,55 | 207 700,00 | 3 557 700,00 | Disponible 295 m ² , COPLAN RHONE-ALPES, EOLYS INGENIERIE, ORMON ELECTRONICS, PSA AMENAGEMENT, STEELCASE |
| 5 460 000,00 | 5 150 000,00 | 1 472,89 | 338 520,00 | 5 798 520,00 | Disponible 1477 m ² , BARCLAYS, CAPRI, SETEC ORGANISATION, HAUSMANN FINANCE, CXT 18, INSTITUT CULTUREL ITALIEN, LOZACHMEUR Marion, EUROPRIM ex CHABERT, SAS ERDATA, ARGOS, SDCEM, 12 locataires habitation |
| 7 960 000,00 | 8 540 000,00 | 3 245,88 | 493 520,00 | 8 453 520,00 | ATEAC, BNP PARIBAS, CALIFIMMO, CETELEM, KEOLIS, PHONE MARKETING RHONE ALPES, SNCF, TELEASSURANCE, VISION FUTURE, 1 parking disponible |
| 56 170 000,00 | 57 865 000,00 | | 3 482 540,00 | 59 652 540,00 | |



| | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|----------|---------------------|-----------------------|--|
| ILE-DE-FRANCE | | | | | |
| 1 670 000,00 | 1 900 000,00 | 1 186,08 | 103 540,00 | 1 773 540,00 | MOLEX |
| 2 950 000,00 | 3 000 000,00 | 4 510,70 | 182 900,00 | 3 132 900,00 | EUROPEAN BUSINESS SCHOOL, 1 parking disponible |
| 200 000,00 | 192 500,00 | 205,34 | 12 400,00 | 212 400,00 | TECHNAL |
| 1 790 000,00 | 1 780 000,00 | 633,63 | 110 980,00 | 1 900 980,00 | AMETIS, ATELIER PERICAUD, BIOMEDICAL, BUFFET ET RECEPTION, CHARME D'ORIENT, DIGISERVIES, GALIS, GUEST, H2O |
| 1 700 000,00 | 1 750 000,00 | 1 111,11 | 105 400,00 | 1 805 400,00 | ANACOMP |
| 2 350 000,00 | 2 500 000,00 | 2 546,05 | 145 700,00 | 2 495 700,00 | Disponible 176 m ² , G.M.D, TOTAL IMMERSION, 2 parkings disponibles |
| 3 300 000,00 | 3 600 000,00 | 595,24 | 204 600,00 | 3 504 600,00 | Disponible 1859 m ² , CM EMBALLAGES, MAUFFREY TRANSPORTS, WORLD EXHIBITION LOGISTICS |
| 2 360 000,00 | 2 800 000,00 | 2 055,75 | 146 320,00 | 2 506 320,00 | AZ CORPORATION, INT, MEDIA SERVICE, SMART & CO |
| 4 800 000,00 | 5 700 000,00 | 830,51 | 297 600,00 | 5 097 600,00 | AUCHAN, ELECTROCLASS, KONICA, 1 parking disponible |
| 5 000 000,00 | 5 200 000,00 | 3 676,47 | 310 000,00 | 5 310 000,00 | AUSY |
| 4 900 000,00 | 5 150 000,00 | 2 704,19 | 303 800,00 | 5 203 800,00 | Disponible 1068 m ² , ASSOC BUZENVAL, KAEFER WANNER, 19 parkings disponibles |
| 31 020 000,00 | 33 572 500,00 | | 1 923 240,00 | 32 943 240,00 | |
| 150 600 500,00 | 156 842 500,00 | | 9 337 231,00 | 159 937 731,00 | |

Les résultats de l'exercice 2009

Le résultat comptable

Le résultat de l'exercice 2009 s'établit à 10 182 732,01 euros soit 12,05 euros par part contre 12,21 euros en 2008.

Les produits de l'activité immobilière sont en progression passant de 16 431 378,32 euros en 2008 à 17 978 709,55 euros, compte tenu de la mise en exploitation de nouveaux immeubles et de la bonne tenue du taux d'occupation.

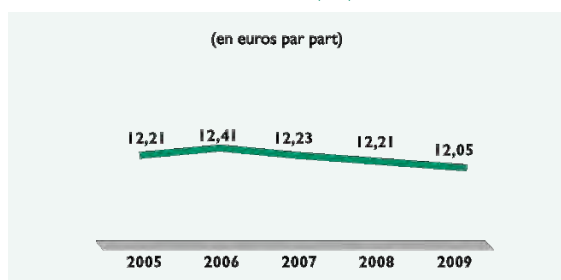
Les produits financiers sont en repli marqué passant de 1 048 103,64 euros en 2008 à 266 691,57 euros, compte tenu de l'évolution des taux monétaires.

Il convient de rappeler que votre SCPI avait bénéficié en 2008 de conditions de placement de la trésorerie exceptionnellement favorables. Au total, les produits passent de 18 218 365,90 euros à 19 437 875,80 euros en intégrant les produits ayant leur contrepartie en charges.

Les charges sont en progression en raison notamment des charges financières liées à l'emprunt souscrit.

Les autres postes sont bien maîtrisés.

Evolution du résultat par part sur 5 ans



La distribution

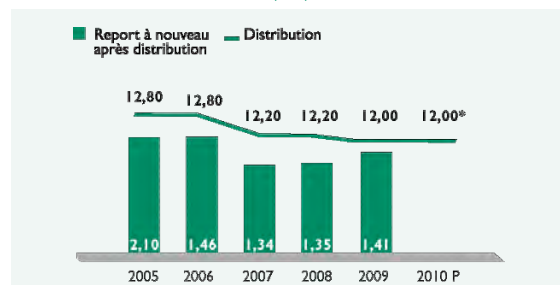
Si l'affectation du résultat telle qu'elle est exposée ci-après recueille votre adhésion, il sera réparti entre les associés un dividende de 12,00 euros par part au titre du résultat de l'exercice 2009.

Le report à nouveau à l'issue de la distribution proposée s'élève à 1,41 € par part, montant correspondant à un mois de distribution. Il sera renforcé, dans l'avenir, pour permettre de linéariser la distribution. Dans un premier temps, l'effort a porté sur la dotation accrue de la provision pour grosses réparations qui constitue l'un des postes de réserves de votre Société.

| | Montant global en € | Montant unitaire en €* € |
|--|----------------------|--------------------------|
| Résultat 2009 | 10 182 732,01 | 12,05 |
| Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents | 1 146 829,53 | 1,36 |
| Total distribuable | 11 329 561,54 | 13,41 |
| Total distribué | 10 134 588,00 | 12,00 |
| Montant mis en report à nouveau | 1 194 973,54 | 1,41 |

* rapporté aux parts existantes au 31.12.2009 soit 844 549

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



Montant global du report à nouveau en 2005 : 1 368 298 euros
 en 2006 : 1 107 479 euros
 en 2007 : 1 135 344,89 euros
 en 2008 : 1 146 830,02 euros
 en 2009 : 1 194 973,54 euros

* prévisionnel 2010

Le recul de la distribution sur les cinq derniers exercices résulte de la politique d'acquisition retenue qui a privilégié les immeubles neufs ou récents dont le rendement immédiat est plus faible que celui du patrimoine pré-existant. Toutefois, en dépit d'un environnement plus difficile et de niveaux de mise en réserves accrus, le résultat devrait désormais bénéficier de la stratégie d'investissement retenue.

Expertise du patrimoine immobilier

La Société de Gestion de Fructirégions a déterminé à la clôture de l'exercice, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de votre Société sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par l'expert indépendant désigné par l'Assemblée Générale, FONCIER EXPERTISE. Ces expertises font ressortir une baisse de la valeur du patrimoine compte tenu de la prise en compte par l'expert de votre société de la remontée des taux de rendement immobiliers.

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

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2009 à :

| | 2009 | 2009 | Rappel 2008 | Evolution 2009/2008 |
|--------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| | Montant global en € | Pour une part en € | Pour une part en € | |
| Valeur comptable | 147 599 690,42 | 174,76 | 174,38 | + 0,21 |
| Valeur de réalisation | 165 284 568,15 | 195,70 | 202,41 | - 3,33 |
| Valeur de reconstitution | 186 758 014,19 | 221,13 | 228,83 | - 3,36 |

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

Caractéristiques de la SCPI et marché des parts

Les chiffres clés au 31 décembre 2009

| | |
|---|--|
| Date de création de Fructirégions | 24 octobre 1995 |
| Capital Social | 129 215 997 euros |
| Nombre de parts | 844 549 parts de 153 euros de nominal de pleine jouissance |
| Répartition du capital (en % du nombre de parts) | 64,62 % personnes physiques 35,38 % personnes morales |
| Patrimoine moyen détenu par les personnes physiques | 19 224 euros sur la base du dernier prix d'exécution |
| Nombre d'associés en fin d'exercice | 4 907 |
| Taux de parts en attente de cession (% du capital) | 0,38 % |
| Nombre de parts échangées au cours de l'exercice | 29 389 contre 15 438 en 2008 |

| Evolution du capital en euros | | | | | | |
|-------------------------------|----------------------------------|---|--------------------------|-------------------|--|---|
| Année | Montant capital nominal au 31/12 | Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année | Nombre de parts au 31/12 | Nombre d'associés | Rémunération HT de la Société de Gestion | Prix de souscription ou d'acquisition frais inclus au 31/12 |
| 2005 | 99 877 482,00 | 20 088 900,00 | 652 794 | 4 487 | 1 689 831,00 | 224,13 |
| 2006 | 115 390 611,00 | 15 513 129,00 | 754 187 | 4 784 | 1 384 014,45 | 212,55 |
| 2007 | 129 215 997,00 | 13 825 386,00 | 844 549 | 5 022 | 1 295 172,88 | 218,00 |
| 2008 | 129 215 997,00 | - | 844 549 | 4 976 | - | 183,12 |
| 2009 | 129 215 997,00 | - | 844 549 | 4 907 | - | 183,12 |

Marché secondaire

Le marché des parts de la SCPI Fructirégions est organisé sur la base de la centralisation, par la société de gestion, des ordres d'achat et de vente.

La durée de la période de centralisation a été déterminée de façon à assurer la profondeur du marché et, ainsi, d'éviter une trop forte volatilité. Elle est d'un mois pour votre société. La confrontation intervient le dernier jour ouvré du mois.

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

- la valeur de réalisation résultant des expertises annuelles ;
- la performance de la SCPI concernée avec le dernier prix d'exécution, les frais afférents à l'acquisition, la distribution de l'exercice précédent, la distribution prévisionnelle de l'exercice en cours, voire celle du prochain exercice ;
- l'orientation du marché avec la communication des cinq premiers ordres de vente et d'achat.

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

L'acquéreur acquitte le droit d'enregistrement de 5 % et les frais de transfert de 4 %, soit un total de 9 % pour les parts de la SCPI Fructirégions, sauf dérogation 81,82 % de cette commission de placement sont reversés au distributeur.

Au total, 29 389 parts ont été échangées représentant un volume de capitaux de 5 217 162,72 euros contre 3 246 952,50 euros en 2008. Le volume échangé traduit le bon fonctionnement du marché des parts et sa capacité à assurer la liquidité pour les épargnants dans une période incertaine.

En outre, la progression du prix de la part constaté depuis le 3^{ème} trimestre 2009 (soit + 5 %) traduit également l'attrait retrouvé de votre SCPI pour les épargnants. Le prix de la part n'a pas atteint son niveau des années 2005/2007 dans la mesure où les acquéreurs exigent des rendements plus élevés tenant compte de la conjoncture économique générale.

Toutefois, compte tenu de la bonne tenue de l'exploitation de Fructirégions et des conditions de rémunération des autres supports de placement, le prix de la part devrait être conforté en 2010.

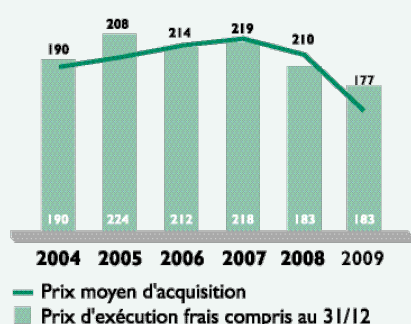
Le prix moyen de cession en 2009, s'est établi à 162,86 euros hors frais et 177,52 euros frais inclus.

Au 31 décembre 2009, 3 191 parts étaient en attente de cession.

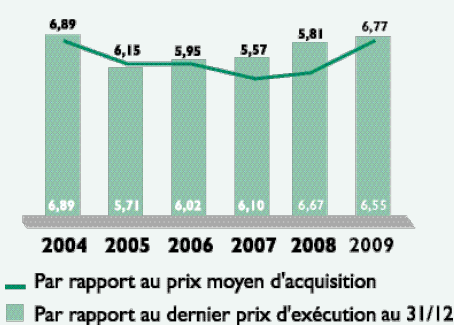
Marché secondaire

Evolution du prix de la part et performances du placement

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



Rendement annuel (en %)



Evolution des conditions de cession

| Année | Nombre de parts cédées | % par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier | Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾ | Rémunération de la gérance sur les cessions TTC* en € |
|-------|------------------------|--|--|---|
| 2005 | 7 950 | 1,22 ** | 38 | 11 953,88 |
| 2006 | 12 268 | 1,63 ** | 550 | 16 997,00 |
| 2007 | 12 088 | 1,43 ** | 2 675 | 18 278,69 |
| 2008 | 15 438 | 1,82 ** | 16 602 | 16 874,60 |
| 2009 | 29 389 | 3,47 ** | 3 191 | 41 242,83 |

(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 après augmentation de capital

Evolution du prix de la part (en euros)

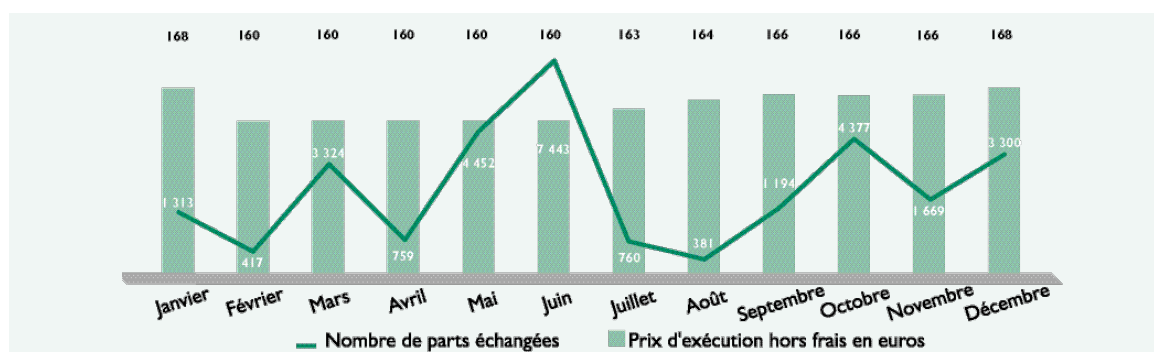
| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|----------------------|
| Prix de souscription | 198,00 | 210,00 | 220,00 | - | - | - |
| Prix de cession conseillé ou d'exécution au 1 ^{er} janvier, frais inclus | 193,66 | 224,13 | 212,55 | 218,00 | 183,12 | 183,12 |
| Dividende versé au titre de l'année | 12,80 | 12,80 | 12,20 | 12,20 | 12,00 | 12,00 ⁽³⁾ |
| Rentabilité de la part ⁽¹⁾ en % | 6,61 | 5,71 | 5,74 | 5,59 | 6,55 | 6,55 ⁽⁴⁾ |
| Report à nouveau cumulé par part ⁽²⁾ | 2,10 | 1,46 | 1,34 | 1,35 | 1,41 | - |

(1) dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution au 1^{er} janvier de la même année
(2) après distribution
(3) revenu prévisionnel 2010
(4) sur la base du revenu prévisionnel 2010 et du prix au 1^{er} janvier 2010

Prix nets acquéreurs pratiqués sur le marché des parts

| Période | Prix acquéreur moyen |
|---|----------------------|
| 1 ^{er} trimestre | 176,67 |
| 2 ^{ème} trimestre | 174,40 |
| 3 ^{ème} trimestre | 179,52 |
| 4 ^{ème} trimestre | 181,71 |
| Moyenne annuelle | 177,52 |
| Rappel prix d'exécution au 31.12.2009, frais inclus | 183,12 |

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



Composition du Conseil de Surveillance

Messieurs Jean-François CATRY et José LESUR, en raison des dispositions statutaires relatives à la limite d'âge des membres du Conseil de Surveillance qui leur sont applicables, sont réputés démissionnaires à la présente Assemblée.

Votre Conseil remercie Messieurs CATRY et LESUR pour leur participation à la vie sociale de la société.

Par ailleurs, nous vous proposons de renouveler les mandats arrivant à échéance de Messieurs Serge BLANC, Christian HEBRARD, Patrick JEAN, René JOUAUD,

Henri TIESSEN, Jean-Luc VANDAME pour une durée de trois ans.

Votre société de gestion a par ailleurs, enregistré les candidatures de Madame Marie-Claire BONMATI, Monsieur Alain LANCON et Monsieur Cyril TIBERGHEN.

Nous attirons votre attention sur le fait que 8 postes sont à pourvoir pour 9 candidats. Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de Surveillance est de seize (16).

Mission du Conseil de Surveillance

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

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

- les investissements et les arbitrages
- la situation locative
- les comptes trimestriels et annuels ainsi que les distributions d'acomptes et l'affectation des résultats
- les expertises immobilières et les valeurs de part qui en découlent, en fin d'année

- la collecte de capitaux, le fonctionnement du marché des parts

Par ailleurs, le Conseil procède une fois par an à la visite d'actifs de la société sur l'une ou l'autre des métropoles régionales sur lesquelles le patrimoine est situé afin de s'assurer de l'état du patrimoine et de la gestion retenue. Cette année, cette visite a porté sur un actif situé à Nantes.

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

Organisation du dispositif de contrôle interne de Natixis Asset Management Immobilier, société de gestion de SCPI

Dans le cadre de son agrément de Société de Gestion de Portefeuille, NAMI dispose d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) depuis le 1^{er} juillet 2007.

Le RCCI 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.

Son dispositif de contrôle est basé notamment sur l'identification des risques.

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

Le dispositif de contrôle NAMI 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 autour de différents acteurs :

- **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 et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de NGAM. Le cadre des relations entre NAMI et la Direction Compliance et Risques de NGAM est précisé dans une charte.

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

75, rue Jean-Moulin
Balma (31)



L'application de la Directive MIF par Natixis Asset Management Immobilier

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.

Natixis Asset Management Immobilier, société de gérance 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 porteurs de parts en termes d'information et de transparence, NAMI a fait le choix de classer 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, porteurs de parts

de 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 s'est doté d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour prévenir l'existence de tels conflits. Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement rapide et efficace des réclamations des investisseurs. En particulier, NAMI gère différentes SCPI, et des OPCI. A ce titre, des règles d'affectation des opportunités d'investissement identifiées aux structures gérées ont été définies. Elles visent, notamment, l'adéquation de l'actif ou du portefeuille à l'allocation d'actif stratégique, le montant des capitaux disponibles à l'investissement et la date depuis laquelle ils le sont, le respect des ratios réglementaires. Les critères d'affectation d'un actif à une structure sont documentés.

Par ailleurs, une procédure de sélection des prestataires est mise en œuvre afin de rechercher la meilleure exécution et d'assurer la sécurité opérationnelle et juridique.

Les dispositions prises par NAMI concernent actuellement les parts de SCPI et les OPCI.

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.

• **le risque lié à la liquidité :** c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet.

• **le risque lié au crédit :** Le financement bancaire souscrit s'accompagne d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette éligible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI.

Le changement de société de gestion

Pour accompagner son développement et assurer un service encore davantage adapté à chaque clientèle, NATIXIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER (NAMI) a créé deux sociétés de gestion de portefeuille dédiées à la gestion de SCPI et d'OPCI, chacune filiale à 100 % de NAMI :

- la première, AEW Europe SGP, en charge de la gestion des véhicules institutionnels (OPCI et SCPI FRUCTIFONDS IMMOBILIER et SEINE INVEST) ;
- la seconde, NAMI-AEW Europe, en charge des véhicules majoritairement destinés aux investisseurs particuliers.

Cette nouvelle organisation vise, en particulier :

- à spécialiser les expertises au service des clients ;
- à prévenir les conflits d'intérêt ;

- à mutualiser les fonctions supports pour accroître la qualité du service.

AEW Europe SGP et NAMI-AEW Europe ont été agréées par l'Autorité des marchés financiers sous condition suspensive de la réalisation des apports par NAMI à chacune des sociétés de ses activités de gestion de SCPI et d'OPCI principalement destinés respectivement à la clientèle institutionnelle et à la clientèle de particuliers.

Dans ce contexte, nous vous proposons de nommer NAMI-AEW Europe en tant que société de gestion de la SCPI Fructirégions, la prise d'effet intervenant dès que les conditions suspensives auront été levées.

Tableaux annexes au rapport de la société de gestion

RESULTATS FINANCIERS PAR PART (EN EUROS HORS TAXE)

| | 2005 | % du total des revenus | 2006 | % du total des revenus | 2007 | % du total des revenus | 2008 | % du total des revenus | 2009 | % du total des revenus |
|---|---------------|------------------------------|--------------|------------------------------|---------------|------------------------------|--------------|------------------------------|---------------|------------------------------|
| Revenus | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 15,79 | 80,64 | 16,93 | 86,28 | 16,09 | 86,41 | 15,20 | 92,46 | 16,39 | 98,09 |
| Produits financiers avant P.L. | 0,77 | 3,94 | 0,64 | 3,26 | 0,85 | 4,56 | 1,24 | 7,54 | 0,32 | 1,91 |
| Produits divers | 3,02 | 15,42 | 2,05 | 10,46 | 1,68 | 9,03 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total | 19,58 | 100,00 | 19,62 | 100,00 | 18,62 | 100,00 | 16,44 | 100,00 | 16,71 | 100,00 |
| Charges | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 1,56 | 7,97 | 1,64 | 8,36 | 1,69 | 9,08 | 1,63 | 9,92 | 1,66 | 9,93 |
| Autres frais de gestion | 4,36 | 22,26 | 4,02 | 20,48 | 3,14 | 16,86 | 0,98 | 5,98 | 1,25 | 7,47 |
| Entretien du patrimoine | 2,17 | 11,08 | 1,14 | 5,81 | 1,17 | 6,28 | 0,84 | 5,11 | 1,42 | 8,50 |
| Charges locatives non récupérables | 0,35 | 1,79 | 0,22 | 1,12 | 0,44 | 2,36 | 0,29 | 1,76 | 0,35 | 2,09 |
| Sous-total charges externes | 8,44 | 43,10 | 7,02 | 35,77 | 6,44 | 34,58 | 3,74 | 22,77 | 4,68 | 27,99 |
| Amortissements nets | | | | | | | | | | |
| Patrimoine | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Autres | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Provisions nettes | | | | | | | | | | |
| Pour travaux | - 1,08 | - 5,51 | 0,08 | 0,41 | - 0,09 | - 0,49 | 0,50 | 3,04 | - 0,05 | - 0,30 |
| Autres | 0,02 | 0,10 | 0,10 | 0,53 | 0,04 | 0,22 | - 0,02 | - 0,15 | 0,03 | 0,20 |
| Sous-total charges internes | - 1,06 | - 5,41 | 0,18 | 0,94 | - 0,06 | - 0,27 | 0,48 | 2,89 | - 0,02 | - 0,10 |
| Total | 7,38 | 37,69 | 7,20 | 36,71 | 6,39 | 34,32 | 4,22 | 25,66 | 4,66 | 27,89 |
| Résultat courant | 12,20 | 62,31 | 12,42 | 63,29 | 12,23 | 65,68 | 12,22 | 74,34 | 12,05 | 72,11 |
| Variation du report à nouveau | - 0,60 | - 3,06 | - 0,38 | - 1,95 | 0,03 | 0,16 | 0,02 | 0,13 | 0,05 | 0,29 |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire | 12,80 | 65,37 | 12,80 | 65,24 | 12,20 | 65,52 | 12,20 | 74,21 | 12,00 | 71,81 |
| Revenus distribués après prélèvement libératoire | 12,59 | 64,30 | 12,67 | 64,58 | 11,96 | 64,23 | 11,83 | 71,96 | 11,90 | 71,21 |

EMPLOI DES FONDS AU 31 DECEMBRE 2009 (EN EUROS)

| Nature des éléments | Total au 31.12.2008(*) | Depuis le début de l'année 2009 | Total au 31.12.2009(*) |
|--|---------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| Fonds collectés | 154 126 011,59 | 0,00 | 154 126 011,59 |
| + Cessions d'immeubles | 12 383 929,27 | 1 740 000,00 | 14 123 929,27 |
| + Divers (préciser) | | | |
| Emprunts** | 0,00 | 20 000 000,00 | 20 000 000,00 |
| - Commission de souscription | (6 842 743,93) | 0,00 | (6 842 743,93) |
| - Achat d'immeubles | (141 717 027,56) | (70 000,00) | (141 787 027,56) |
| - Frais d'acquisition (non récupérables) | (1 073 548,59) | (3 300,00) | (1 076 848,59) |
| - Frais de fusion (non récupérables) | (408 247,74) | | (408 247,74) |
| - Frais sur emprunts | | (170 000,00) | (170 000,00) |
| - Divers | | | |
| Travaux immobilisés | (5 008 776,09) | (358 056,28) | (5 366 832,37) |
| Agencements, aménagements | (22 056,32) | 0,00 | (22 056,32) |
| Impôts sur plus-values et honoraires d'arbitrage | | (284 904,17) | (284 904,17) |
| Immobilisations en cours | 0,00 | (448 500,00) | (448 500,00) |
| Engagements sur constructions | 0,00 | (2 541 500,00) | (2 541 500,00) |
| Sommes restant à investir | 11 437 540,63 | 17 863 739,55 | 29 301 280,18 |

(*) Depuis l'origine de la société.

(**) Aucun tirage en 2009

VALEURS COMPTABLE / DE REALISATION / DE RECONSTITUTION

| | 31.12.2009 global € | 31.12.2009 par part € | 31.12.2008 par part € | Ecart 2009/2008 en % |
|---|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Capitaux propres comptables | 147 599 690,42 | 174,76 | 174,39 | 0,21 |
| Non valeurs | 0,00 | | | |
| Provisions pour grosses réparations | 1 638 521,23 | | | |
| Valeur comptable des immeubles | 134 452 143,50 | | | |
| Valeur de réalisation des immeubles | 150 600 500,00 | | | |
| Ecart de réévaluation | 16 148 356,50 | | | |
| Ecart de réévaluation sur engagement hors bilan | - 102 000,00 | | | |
| Valeur de réalisation | 165 284 568,15 | 195,70 | 202,45 | - 3,33 |
| Frais d'acquisition des immeubles | 9 337 231,00 | | | |
| Frais de collecte | 12 136 215,04 | | | |
| Valeur de reconstitution brute | 186 758 014,19 | 221,13 | 228,83 | - 3,36 |
| Amortissement des frais d'acquisition des immeubles | | | | |
| Amortissement des frais de collecte | | | | |
| Valeur de reconstitution nette | 186 758 014,19 | 221,13 | 228,83 | - 3,36 |

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214-70 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de Fructirégions clos le 31 décembre 2009.

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

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

Financement bancaire souscrit

Pour assurer à Fructirégions la capacité de saisir des opportunités du marché immobilier un financement bancaire a été souscrit en 2009. Votre Conseil s'est assuré pour faire bénéficier votre SCPI des meilleures conditions et dans un souci de bonne gouvernance, qu'un appel d'offres avait été réalisé auprès de différents organismes bancaires. Nous nous sommes assurés que les conditions d'emprunt étaient favorables et que le montant emprunté était conforme à la décision d'Assemblée Générale Ordinaire de limiter le crédit à 25 % de la capitalisation de la SCPI.

Ce financement permettra de saisir en 2010, des opportunités du marché de l'investissement.

Composition du patrimoine

Acquisition

Espace Européen de l'Entreprise rue de la Haye à SCHILTIGHEIM (67)

En emploi des capitaux disponibles, le 7 décembre 2009, la SCPI Fructirégions a acquis un immeuble de bureaux à construire pour une surface de 1 671 m². Sa livraison est prévue en juin 2010.

Le prix d'acquisition s'établit à 2 990 000 € TTC.

L'immeuble sera loué à un locataire unique, la société CAP GEMINI. Le rendement immédiat prévisionnel ressort à 7,5 %.

Votre Conseil approuve cette opération répondant aux critères de la politique d'investissement de Fructirégions.

Arbitrages

Votre Société de Gestion nous a tenus régulièrement informés des cessions d'actifs intervenues au cours de l'exercice. En 2009, conformément aux autorisations obtenues en assemblées générales un actif avec des parkings a été cédé à Lille (59) 999 avenue de la République pour 1 400 000 € contre un prix d'expertise au 31.12.2008 de 1 340 000 € ainsi que des surfaces de bureaux à Cesson Sévigné (35), 2 rue de la Rigourdière pour un prix de 340 000 € contre un prix d'expertise au 31.12.2008 de 320 000 €.

Ces cessions permettent de recentrer le patrimoine sur des actifs à potentiel.

Nous approuvons le versement à la société de gestion d'un honoraire d'arbitrage représentant 2,5 % du montant de ces cessions.

Les plus-values taxables dégagées à l'occasion de ces opérations ont 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 2009, un montant de 0,01 € par part.

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.

Dans le cadre de cette stratégie de renouvellement du patrimoine de votre SCPI axée :

- sur l'acquisition d'immeubles neufs ou restructurés, détenus en pleine propriété et situés sur des marchés locatifs confirmés,
 - et l'arbitrage des actifs ne correspondant plus à cette orientation,
- plus des 2/3 du patrimoine ont été renouvelés depuis 2003.

Gestion des immeubles

Le taux d'occupation du patrimoine en augmentation ressortait à 92,04 % au 31 décembre 2009 contre 91,58 % à la fin 2008.

Nous avons été régulièrement informés 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 bénéficié également de différentes informations sur les 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 2009 à 0,53 %, soit un niveau satisfaisant dans une conjoncture économique dégradée.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 1 148 538,60 € de travaux pour grosses réparations ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 49 798,75 euros.

Votre société a provisionné au titre de la provision pour grosses réparations la somme de 1 100 000,00 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2009, 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 2009 un montant total de 1 638 521,23 euros.

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 10 182 732,01 euros soit 12,05 euros par part contre 12,21 euros par part en 2008.

Sur le montant distribuable de 11 329 561,54 euros soit 13,41 euros par part, votre gérant a décidé au regard des perspectives à moyen terme, de proposer à votre Assemblée Générale de répartir entre les associés une somme de 12,00 euros par part et de reporter à nouveau 1,41 euro par part.

Le Conseil de Surveillance marque 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 1 398 011,37 euros soit 9 % du montant des recettes locatives HT et des produits financiers sous déduction des créances irrécouvrables.

La société de gestion a également perçu un honoraire d'arbitrage de 2,5 % du prix de cession, soit un montant de 43 500 € HT

Marché des parts

Marché secondaire

Douze confrontations sont intervenues en 2009.

Ainsi au total, 29 389 parts ont été échangées représentant un volume de capitaux de 5 217 162,72 euros contre 3 246 952,50 euros en 2008 marché de gré à gré compris. La progression des volumes échangés et le rebond du prix traduisent le bon fonctionnement du marché des parts.

Le taux de rotation des parts, soit 3,47 % de la capitalisation fait ressortir une durée moyenne de détention de près de 30 ans.

Le prix moyen de cession en 2009, s'est établi à 162,86 euros hors frais et 177,52 euros frais inclus.

Au 31 décembre 2009, une fraction marginale du capital était en attente de cession à des prix supérieurs au dernier prix d'exécution.

Expertise immobilière et prix des parts

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 22 février 2010 du résultat de l'actualisation des expertises immobilières réalisées fin 2009 par la Société FONCIER EXPERTISE ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion, servant de valeurs de référence pour les intervenants sur le marché des parts.

La valeur de réalisation diminue de 3,33 % et la valeur de reconstitution de 3,36 % par rapport aux valeurs de 2008, compte tenu des valeurs retenues par l'expert. Ce recul correspond à la prise en compte par les experts de l'évolution des taux de rendement immobilier et des perspectives du marché locatif.

Composition du Conseil de Surveillance

Messieurs Jean-François CATRY et José LESUR, en raison des dispositions statutaires relatives à la limite d'âge des membres du Conseil de Surveillance qui leur sont applicables, sont réputés démissionnaires à la présente Assemblée.

Au nom du Conseil, Messieurs CATRY et LESUR sont remerciés pour leur participation active à la vie sociale de la société.

Par ailleurs, nous vous proposons de renouveler les mandats arrivant à échéance de Messieurs Serge BLANC, Christian HEBRARD, Patrick JEAN, René JOUAUD, Henri TIESSEN, Jean-Luc VANDAME pour une durée de trois ans.

Votre société de gestion a par ailleurs, enregistré les candidatures de Madame Marie-Claire BONMATI, Monsieur Alain LANCON et Monsieur Cyril TIBERGHIEN. Ainsi, le nombre de postes à pourvoir est de 8 pour 9 candidatures, compte tenu d'un maximum statutaire de 16 membres.

Visite du patrimoine

Votre Conseil, a visité le 24 novembre 2009 un actif dans la région de Nantes, situé à Saint-Herblain au 1-3, rue Mère Teresa.

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

Changement de Société de Gestion

Nous avons pris connaissance du projet de réorganisation qui conduit à soumettre la nomination de NAMI-AEW Europe en tant que Société de Gestion de votre SCPI.

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

Christian Hébrard
Président du Conseil de Surveillance

31-35, rue Gambetta
Suresnes (92)



Comptes de l'exercice

Etat du patrimoine

28

Analyse de la variation des capitaux propres

28

Compte de résultat

29

Annexe aux comptes

30

ETAT DU PATRIMOINE (EN EUROS)

| | Exercice 2009 | | Exercice 2008 | |
|---|----------------------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| | Valeurs bilantielles 31/12/09 | Valeurs estimées 31/12/09 | Valeurs bilantielles 31/12/08 | Valeurs estimées 31/12/08 |
| Placements immobiliers | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| Terrains et constructions | 134 003 643,50 | 150 600 500,00 | 134 830 158,87 | 156 842 500,00 |
| Agencements et installations | 0,00 | | 0,00 | |
| Immobilisations en cours | 448 500,00 | | 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 | - 1 638 521,23 | | - 1 687 059,83 | |
| Autres provisions pour risques et charges | | | | |
| Total I | 132 813 622,27 | 150 600 500,00 | 133 143 099,04 | 156 842 500,00 |
| Autres actifs et passifs d'exploitation | | | | |
| Actifs immobilisés | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations corporelles d'exploitation | | | | |
| Immobilisations financières | | | | |
| Créances | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 2 478 655,61 | 2 478 655,61 | 1 372 347,05 | 1 372 347,05 |
| Autres créances | 7 830 970,06 | 7 830 970,06 | 4 863 616,97 | 4 863 616,97 |
| Provisions pour dépréciation des créances | - 137 836,18 | - 137 836,18 | - 109 748,01 | - 109 748,01 |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 15 023 604,39 | 15 023 604,39 | 18 164 889,17 | 18 164 889,17 |
| Provisions générales pour risques et charges | | | | |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | - 2 810 833,05 | - 2 810 833,05 | - 2 679 992,70 | - 2 679 992,70 |
| Dettes d'exploitation | - 4 284 242,41 | - 4 284 242,41 | - 3 596 682,99 | - 3 596 682,99 |
| Dettes diverses | - 3 711 399,81 | - 3 711 399,81 | - 3 874 610,47 | - 3 874 610,47 |
| Total II | 14 388 918,61 | 14 388 918,61 | 14 139 819,02 | 14 139 819,02 |
| Comptes de régularisation actif et passif | | | | |
| Charges constatées d'avance | 397 149,54 | 397 149,54 | | |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| Total III | 397 149,54 | 397 149,54 | | |
| Capitaux propres comptables | 147 599 690,42 | | 147 282 918,06 | |
| Valeur estimée du patrimoine ⁽¹⁾ | | 165 386 568,15 | | 170 982 319,02 |

(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 DECEMBRE 2009 (EN EUROS)

| Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice | Situation d'ouverture | Affectation résultat N - I | Autres mouvements | Situation de clôture |
|--|--------------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 129 215 997,00 | | | 129 215 997,00 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| Primes d'émission | | | | |
| Primes d'émission | 23 978 349,18 | | | 23 978 349,18 |
| Primes d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvements sur primes d'émission | - 8 134 833,78 | | - 173 300,00 | - 8 308 133,78 |
| Ecarts d'évaluation | | | | |
| Ecarts de réévaluation | | | | |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif | | | | |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | | | | |
| Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles | 349 845,82 | | 441 928,35 | 791 774,17 |
| 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 | | | | |
| Report à nouveau | 1 135 342,82 | 11 486,71 | | 1 146 829,53 |
| Résultat en instance d'affectation | | | | |
| Résultat de la période | | | | |
| Résultat de la période | 10 314 984,51 | - 10 314 984,51 | 10 182 732,01 | 10 182 732,01 |
| Acomptes sur distribution | - 10 303 497,80 | 10 303 497,80 | - 10 134 588,00 | - 10 134 588,00 |
| Total général | 147 282 918,06 | 0,00 | 316 772,36 | 147 599 690,42 |

COMPTE DE RESULTAT - 31/12/09 (EN EUROS)

| Charges (hors taxe) | Exercice 2009 | | Exercice 2008 | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 31/12/09 | Totaux partiels | 31/12/08 | Totaux partiels |
| Charges immobilières | | 6 189 768,15 | | 5 147 385,17 |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 4 137 643,09 | | 3 598 215,90 | |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 49 798,75 | | 35 977,49 | |
| Grosses réparations | 1 148 538,60 | | 674 444,19 | |
| Autres charges immobilières | 853 787,71 | | 838 747,59 | |
| Charges d'exploitation de la société | | 2 982 080,30 | | 2 755 996,22 |
| Honoraires de gérance | 1 398 011,37 | | 1 376 022,90 | |
| Frais d'actes et de contentieux | 21 001,42 | | 31 532,35 | |
| Publicité, publications | 51 735,05 | | 68 967,58 | |
| Impôts et taxes | 8 553,34 | | 9 835,26 | |
| Autres charges d'exploitation | 330 759,19 | | 125 963,16 | |
| Dotations aux amortissements | | | | |
| Frais d'augmentation de capital | 0,00 | | 0,00 | |
| Frais d'acquisition | 0,00 | | 0,00 | |
| Droits d'occupation | 0,00 | | 0,00 | |
| Aménagements et installations | 0,00 | | 0,00 | |
| Dotations aux provisions | | | | |
| Provisions pour créances douteuses | 72 019,93 | | 43 674,97 | |
| 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 | 83 295,34 | 83 295,34 | 0,00 | 0,00 |
| Charges exceptionnelles | | 0,00 | | 0,00 |
| Commissions de souscription | 0,00 | | 0,00 | |
| Autres charges exceptionnelles | 0,00 | | 0,00 | |
| Frais de fusion | | | | |
| Total des charges | 9 255 143,79 | 9 255 143,79 | 7 903 381,39 | 7 903 381,39 |
| Solde créditeur = bénéfice | 10 182 732,01 | 10 182 732,01 | 10 314 984,51 | 10 314 984,51 |
| Total général | 19 437 875,80 | 19 437 875,80 | 18 218 365,90 | 18 218 365,90 |

COMPTE DE RESULTAT - 31/12/09 (EN EUROS)

| Produits (hors taxe) | Exercice 2009 | | Exercice 2008 | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 31/12/09 | Totaux partiels | 31/12/08 | Totaux partiels |
| Produits de l'activité immobilière et produits annexes | | 17 978 709,55 | | 16 431 378,32 |
| Produits de l'activité immobilière | | | | |
| Loyers | 13 446 734,91 | | 12 667 282,63 | |
| Charges locatives facturées | 2 494 321,19 | | 2 130 834,67 | |
| Charges contractuelles facturées | 1 643 321,90 | | 1 467 381,23 | |
| Produits annexes | 394 331,55 | | 165 879,79 | |
| Autres produits d'exploitation | | 1 192 470,36 | | 738 875,89 |
| Reprise de provisions d'exploitation | | | | |
| Provisions pour créances douteuses | 43 931,76 | | 64 431,70 | |
| Provisions pour grosses réparations | 1 148 538,60 | | 674 444,19 | |
| Provisions pour éventualités diverses | 0,00 | | 0,00 | |
| Provisions pour risques et charges | 0,00 | | 0,00 | |
| Produits financiers | | 266 691,67 | | 1 048 103,64 |
| | 266 691,67 | | 1 048 103,64 | |
| Produits exceptionnels | | 4,22 | | 8,05 |
| Transfert de charges exceptionnelles | 0,00 | | 0,00 | |
| Produits exceptionnels divers | 4,22 | | 8,05 | |
| Total des produits | 19 437 875,80 | 19 437 875,80 | 18 218 365,90 | 18 218 365,90 |
| Solde débiteur = perte | | | | |
| Total général | 19 437 875,80 | 19 437 875,80 | 18 218 365,90 | 18 218 365,90 |

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.

I • Faits significatifs

Au cours de l'exercice 2009, FRUCTIREGIONS a cédé 2 actifs pour un montant de 1 740 K€.

Pour acquérir de nouveaux actifs, Fructirégions a souscrit un emprunt de 20 000 K€.

Au cours de l'exercice 2009, FRUCTIREGIONS a acquis un actif en l'état futur d'achèvement.

2 • Informations sur les règles générales d'évaluation

La valeur vénale des immeubles locatifs

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

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société FONCIER EXPERTISE, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 27 juin 2008. Au titre de l'exercice écoulé, FONCIER EXPERTISE 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.

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 2006-2010 et fait l'objet d'une projection sur les années 2011-2015.

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 2009

Placements immobiliers

• Immobilisations locatives

- Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, hors frais et taxe, augmenté, le cas échéant, des travaux ayant le caractère d'immobilisations ; il ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

- Agencements et installations

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

• Provisions liées aux placements immobiliers

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

Autres actifs et passifs d'exploitation

Actifs immobilisés

Les immobilisations financières concernent des dépôts et cautionnements.

Les créances comprennent :

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

Les valeurs de placement et disponibilités intègrent la contrepartie des dépôts de garantie, reçus des locataires, et des provisions ayant la nature de capitaux propres ainsi que le fonds de roulement et les fonds disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées en 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. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt.

Aucun tirage n'ayant été réalisé sur l'exercice, aucune dette ne figure au passif.

• 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 syndicats et le résultat qui sera distribué au titre de l'exercice.

- **Frais de dossiers pour dossiers de mutation à titre gratuit**

Votre gérant a renoncé à appliquer, en 2009, l'indexation prévue aux statuts pour les frais de dossiers prélevés pour le traitement des mutations à titre gratuit.

Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

La Valeur estimée du patrimoine est la valeur de réévaluation. 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.

COMPTE DE RESULTAT

Produits de l'activité immobilière

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

Autres produits d'exploitation

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

Produits financiers

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

Charges immobilières

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

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

Charges d'exploitation

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

Charges financières

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt.

Engagements Hors Bilan

Les cautions reçues en lieu et place des dépôts de garantie s'élèvent à 591 129,34 euros.

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

4 • Tableaux chiffrés

- 4.1 Etat 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 provisions avec variations de l'exercice
- 4.5 Etat des créances et des dettes
- 4.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent


IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DECEMBRE 2009 (EN EUROS)


| | Valeur brute à l'ouverture de l'exercice | Augmentations | Diminutions | Valeur brute à la clôture de l'exercice |
|------------------------------|--|-------------------|---------------------|---|
| Constructions | 134 830 158,87 | 428 056,28 | 1 254 571,65 | 134 003 643,50 |
| Agencements et installations | 0,00 | - | 0,00 | 0,00 |
| Immobilisations en cours | 0,00 | 448 500,00 | 0,00 | 448 500,00 |
| Total | 134 830 158,87 | 876 556,28 | 1 254 571,65 | 134 452 143,50 |


TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

| | Exercice 2009 | | Exercice 2008 | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| Récapitulation des placements immobiliers | | | | |
| Terrains et constructions locatives | | | | |
| Bureaux | 118 916 011,39 | 133 375 500,00 | 119 345 119,24 | 138 430 000,00 |
| Habitations | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Locaux d'activités | 14 911 091,14 | 15 940 000,00 | 14 832 557,84 | 17 202 500,00 |
| Entrepôts | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Commerces | 472 591,95 | 1 000 000,00 | 472 591,95 | 930 000,00 |
| Divers | 152 449,02 | 285 000,00 | 179 889,84 | 280 000,00 |
| Total | 134 452 143,50 | 150 600 500,00 | 134 830 158,87 | 156 842 500,00 |
| Agencements et aménagements | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total en euros | 134 452 143,50 | 150 600 500,00 | 134 830 158,87 | 156 842 500,00 |


INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

| | Exercice 2009 | | Exercice 2008 | |
|---|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| NORD / PAS-DE-CALAIS  | | | | |
| BUREAUX | | | | |
| 7, bld Louis XIV (59) Lille | 2 202 888,30 | 3 100 000,00 | 2 202 888,30 | 3 000 000,00 |
| 7, rue Nationale (59) Lille | 1 135 226,63 | 1 950 000,00 | 1 135 226,63 | 1 800 000,00 |
| 999, av. de la République (59) Marcq en Baroeul | 0,00 | 0,00 | 1 013 588,92 | 1 340 000,00 |
| 869, av. de la République (59) Marcq en Baroeul | 876 593,79 | 1 165 000,00 | 876 593,79 | 1 150 000,00 |
| Avenue de la Mame (59) Wasquehal | 4 361 026,88 | 4 100 000,00 | 4 361 026,88 | 4 200 000,00 |
| Rue Héloïse (59) Villeneuve d'Ascq | 1 805 000,00 | 1 860 000,00 | 1 805 000,00 | 1 880 000,00 |
| COMMERCES | | | | |
| 192-198, rue Nationale (59) Lille | (*) | (*) | (*) | (*) |
| 106, rue Nationale (59) Lille | (*) | (*) | (*) | (*) |
| DIVERS | | | | |
| 1015, av. de la République (59) Marcq en Baroeul | 0,00 | 0,00 | 27 440,82 | 0,00 |

| | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| BRETAGNE / PAYS DE LOIRE / HAUTE NORMANDIE  | | | | |
| BUREAUX | | | | |
| Rue de l'Hôtellerie (44) Carquefou | 2 263 928,02 | 2 850 000,00 | 2 263 928,02 | 3 000 000,00 |
| 2, rue de la Rigourdière (35) Cesson | 472 478,67 | 660 000,00 | 686 020,58 | 935 000,00 |
| 15 et 3, rue de l'Erbonnière (35) Cesson | 765 518,17 | 1 135 000,00 | 765 518,17 | 1 220 000,00 |
| Technoparc de l'Aubinière (44) Nantes | 861 336,95 | 950 000,00 | 861 336,95 | 1 000 000,00 |
| 12, rue Kerautret Botmel (35) Rennes | 472 591,95 | 750 000,00 | 472 591,95 | 750 000,00 |
| 75, rue des Français Libres (44) Nantes | 6 038 097,47 | 7 550 000,00 | 6 038 097,47 | 7 280 000,00 |
| 1-3, rue Mère Térésa (44) Saint-Herblain | 3 205 788,43 | 3 300 000,00 | 3 205 788,43 | 3 400 000,00 |
| LOCAUX D'ACTIVITES | | | | |
| 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 | 1 000 000,00 | 472 591,95 | 930 000,00 |
| ENTREPOS | | | | |
| 2, rue de la Rigourdière (35) Cesson | (*) | (*) | (*) | (*) |
| DIVERS | | | | |
| 5, rue Paul Louis Courier (35) Rennes | 152 449,02 | 285 000,00 | 152 449,02 | 280 000,00 |

| | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ALSACE  | | | | |
| BUREAUX | | | | |
| Rue Ettore Bugatti (67) Eckbolsheim | 304 898,03 | 370 000,00 | 304 898,03 | 365 000,00 |
| Rue Franklin (68) Mulhouse | 320 142,94 | 330 000,00 | 320 142,94 | 340 000,00 |
| 1, rue Jacob Mayer (67) Strasbourg | 609 796,07 | 890 000,00 | 609 796,07 | 890 000,00 |
| 11, rue Jacob Mayer (67) Strasbourg | 1 987 972,25 | 1 860 000,00 | 1 987 972,25 | 1 900 000,00 |
| 4, rue de la Durance (67) Strasbourg | 736 333,57 | 770 000,00 | 736 333,57 | 850 000,00 |
| 13, rue de la Nuée Bleue (67) Strasbourg | 213 428,62 | 360 000,00 | 213 428,62 | 360 000,00 |
| 3, quai Kleber (67) Strasbourg | 518 999,60 | 550 000,00 | 518 999,60 | 580 000,00 |
| 9, rue Jacob Mayer (67) Strasbourg | 155 498,00 | 145 000,00 | 155 498,00 | 155 000,00 |
| 202, route de Colmar (67) Strasbourg | 503 081,76 | 600 000,00 | 503 081,76 | 665 000,00 |
| 1, rue de la Haye (67) Schiltigheim | 2 161 943,66 | 2 000 000,00 | 2 161 943,66 | 2 100 000,00 |
| (67) Schiltigheim | 2 160 503,28 | 2 100 000,00 | 2 160 503,28 | 2 100 000,00 |
| (67) Schiltigheim | 448 500,00 | 430 500,00 | 0,00 | 0,00 |
| LOCAUX D'ACTIVITES | | | | |
| 45, route de Bischwiller (67) Schiltigheim | (*) | (*) | (*) | (*) |

| | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| AQUITAINE | | | | |
| BUREAUX | | | | |
| 95, rue de la Liberté (33) Bordeaux | 2 238 128,43 | 2 500 000,00 | 2 238 128,43 | 2 400 000,00 |
| 11/19, rue Marguerite Crauste (33) Bordeaux | 735 185,38 | 830 000,00 | 735 185,38 | 800 000,00 |
| Rue Apollo (33) Mérignac | 990 918,61 | 1 200 000,00 | 990 918,61 | 1 200 000,00 |
| 11, avenue Léonard de Vinci (33) Pessac | 540 063,45 | 640 000,00 | 540 063,45 | 635 000,00 |

| | | | | |
|--|------------|--------------|------------|--------------|
| MIDI-PYRENEES  | | | | |
| BUREAUX | | | | |
| Rue des Frères Peugeot (31) Balma | 237 408,09 | 420 000,00 | 237 408,09 | 400 000,00 |
| 6, avenue Edouard Serres (31) Colomiers | 495 459,31 | 1 100 000,00 | 495 459,31 | 1 200 000,00 |
| 3, rue Hermès (31) Ramonville St Agnès | 716 510,38 | 1 050 000,00 | 716 510,38 | 1 080 000,00 |
| 7, rue Giotto (31) St Agnès | 484 063,70 | 490 000,00 | 482 386,89 | 530 000,00 |
| 23, avenue Champollion (31) Toulouse | 945 183,91 | 1 500 000,00 | 945 183,91 | 1 500 000,00 |

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS) - suite

| | Exercice 2009 | | Exercice 2008 | |
|---|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| 54, rue de l'Embouchure (31) Toulouse | 2 439 184,28 | 3 200 000,00 | 2 439 184,28 | 3 300 000,00 |
| 12, rue Michel Labrousse (31) Toulouse | 725 657,32 | 950 000,00 | 725 657,32 | 950 000,00 |
| 1, avenue de l'Europe (31) Toulouse | 335 387,84 | 590 000,00 | 335 387,84 | 550 000,00 |
| 1, impasse Marcel Chalard (31) Toulouse | 574 732,79 | 730 000,00 | 574 732,79 | 790 000,00 |
| Rue Michel Labrousse (31) Toulouse | 1 578 450,00 | 1 750 000,00 | 1 578 450,00 | 1 800 000,00 |
| 75, rue Jean Moulin (31) Balma | 6 521 000,00 | 5 400 000,00 | 6 450 000,00 | 5 800 000,00 |
| ENTREPOTS | | | | |
| Rue des Frères Peugeot (31) Balma | (*) | (*) | (*) | (*) |
| 23, avenue Champollion (31) Toulouse | (*) | (*) | (*) | (*) |
| 54, rue de l'Embouchure (31) Toulouse | (*) | (*) | (*) | (*) |
| 8, rue Theron de Montauge (31) Toulouse | (*) | (*) | (*) | (*) |

RHONE - ALPES / PROVENCE / COTE D'AZUR



BUREAUX

| | | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Pichaury bât. 11 (13) Aix en Provence | 1 485 112,59 | 1 850 000,00 | 1 485 112,59 | 1 870 000,00 |
| Pichaury bât. 12 (13) Aix en Provence | 1 227 214,59 | 1 530 000,00 | 1 227 214,59 | 1 550 000,00 |
| 16, traverse de la Buzine (13) Marseille | 2 370 000,00 | 2 000 000,00 | 2 300 000,00 | 2 000 000,00 |
| ZAC St Philippe II (06) Biot | 2 073 306,63 | 2 600 000,00 | 2 073 306,63 | 2 550 000,00 |
| Europarc B8 (69) Bron | 1 185 259,56 | 1 180 000,00 | 1 185 259,56 | 1 400 000,00 |
| 6, rue Edison (69) Bron | 1 835 424,76 | 2 000 000,00 | 1 835 424,76 | 2 450 000,00 |
| 18, chemin du Saquin (69) Ecully | 920 029,82 | 1 280 000,00 | 920 029,82 | 1 280 000,00 |
| Allée des Hêtres (69) Limonest | 1 555 826,14 | 2 100 000,00 | 1 555 826,14 | 2 300 000,00 |
| 213, rue Gerland (69) Lyon | 1 189 102,33 | 1 950 000,00 | 1 189 102,33 | 1 980 000,00 |
| 20, avenue René Cassin (69) Lyon | 1 249 681,76 | 2 170 000,00 | 1 249 681,76 | 2 100 000,00 |
| Cours Gambetta/Avenue Jussierand (69) Lyon | 1 280 571,74 | 1 860 000,00 | 1 280 571,74 | 1 860 000,00 |
| 139, rue de l'Aviation (69) Saint Priest | 974 911,47 | 1 400 000,00 | 974 911,47 | 1 470 000,00 |
| Cours Gambetta/Avenue Jussierand (69) Lyon | 330 500,00 | 440 000,00 | 330 500,00 | 440 000,00 |
| Cours Gambetta/Avenue Jussierand (69) Lyon | 375 000,00 | 320 000,00 | 375 000,00 | 355 000,00 |
| 27, chemin de Villeneuve (69) Ecully | 5 273 762,69 | 5 100 000,00 | 5 273 762,69 | 5 200 000,00 |
| 2, place Berthe Morisot (69) Saint Priest | 1 714 905,00 | 1 800 000,00 | 1 714 905,00 | 1 850 000,00 |
| 4, place Berthe Morisot (69) Saint Priest | 2 034 761,18 | 2 150 000,00 | 2 034 761,18 | 2 230 000,00 |
| 5, place Berthe Morisot (69) Saint Priest | 1 745 995,23 | 1 820 000,00 | 1 745 995,23 | 1 900 000,00 |
| 6, place Berthe Morisot (69) Saint Priest | 3 407 492,00 | 3 350 000,00 | 3 407 492,00 | 3 460 000,00 |
| 47, avenue d'Alsace-Lorraine (38) Grenoble | 4 729 768,44 | 5 460 000,00 | 4 700 000,00 | 5 150 000,00 |
| 20, rue de la Villette (69) Lyon | 8 481 664,00 | 7 960 000,00 | 8 480 134,40 | 8 540 000,00 |
| LOCAUX D'ACTIVITES | | | | |
| 9, rue Vaucanson (69) Mions | 5 770 000,00 | 5 850 000,00 | 5 770 000,00 | 5 930 000,00 |

ILE-DE-FRANCE



BUREAUX

| | | | | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Route de Gisy (91) Bièvres | 1 724 106,91 | 1 670 000,00 | 1 724 106,91 | 1 900 000,00 |
| 63, rue de l'Est (92) Boulogne | 2 436 515,01 | 2 950 000,00 | 2 413 277,61 | 3 000 000,00 |
| Avenue du Bois de la Pie (95) Roissy | 1 676 939,19 | 1 700 000,00 | 1 676 939,19 | 1 750 000,00 |
| 22, rue Nieuport (92) Suresnes | 1 255 309,88 | 2 350 000,00 | 1 255 309,88 | 2 500 000,00 |
| 28/32, rue Petit (92) Clichy | 2 850 000,00 | 2 360 000,00 | 2 850 000,00 | 2 800 000,00 |
| 9, rue des Peupliers (92) Issy les Moulineaux | 4 753 115,40 | 5 000 000,00 | 4 753 115,40 | 5 200 000,00 |
| 31/35, rue Gambetta (92) Suresnes | 4 640 828,54 | 4 900 000,00 | 4 488 517,81 | 5 150 000,00 |
| LOCAUX D'ACTIVITES | | | | |
| 12 rue Gutemberg (77) Bussy Saint Georges | 4 633 747,80 | 4 800 000,00 | 4 555 214,50 | 5 700 000,00 |
| Allée des Frères Mongolfier (77) Croissy Beaubourg | 221 051,07 | 200 000,00 | 221 051,07 | 192 500,00 |
| Bd de Beaubourg (77) Croissy Beaubourg | 1 534 416,54 | 1 790 000,00 | 1 534 416,54 | 1 780 000,00 |
| 12, rue des Frères Lumière (77) Mitry-Mory | 2 751 875,737 | 3 300 000,00 | 2 751 875,73 | 3 600 000,00 |
| 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 | 134 452 143,50 | 150 600 500,00 | 134 830 158,87 | 156 842 500,00 |

* Valeurs comptables et estimées non extériorisées, pour les locaux accessoires de bureaux

ETAT DES PROVISIONS AU 31 DECEMBRE 2009 (EN EUROS)

| Provisions | Au 01.01.2009 | Dotations | Reprises | Au 31.12.2009 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | |
| Grosses réparations | 1 687 059,83 | 1 100 000,00 | 1 148 538,60 | 1 638 521,23 |
| Créances douteuses | 109 748,01 | 72 019,93 | 43 931,76 | 137 836,18 |
| Total | 1 796 807,84 | 1 172 019,93 | 1 192 470,36 | 1 776 357,41 |

ETAT DES CREANCES ET DES DETTES AU 31 DECEMBRE 2009 (EN EUROS)

| Créances | | Dettes | |
|--|-------------------|------------------------------|-------------------|
| Créances locataires | 1 244 208 | Intérêts courus sur emprunt | 53 428 |
| Charges locatives | 1 234 447 | Dépôts reçus | 2 757 405 |
| Locataires et comptes rattachés | 2 478 656 | Dettes financières | 2 810 833 |
| Créances fiscales | 220 025 | Locataires créditeurs | 22 783 |
| Associés | 66 462 | Provisions charges locatives | 3 628 079 |
| Syndics | 4 580 698 | Gérants | 57 396 |
| Autres débiteurs | 2 963 786 | Fournisseurs | 379 119 |
| Autres créances | 7 830 970 | Dettes fiscales | 196 866 |
| Provisions pour locataires douteux | -137 836 | Dettes d'exploitation | 4 284 242 |
| Provisions pour dépréciation des créances | -137 836 | Associés | 3 051 961 |
| | | Autres créditeurs | 659 439 |
| Total général | 10 171 789 | Dettes diverses | 3 711 400 |
| | | Total général | 10 806 475 |

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2008 (EN EUROS)

| Affectation | | Origine | |
|---------------------------------|----------------------|---|----------------------|
| Résultat distribué | 10 303 497,80 | Report à nouveau de l'exercice précédent | 1 135 342,82 |
| Montant mis en report à nouveau | 1 146 829,53 | Résultat de l'exercice 2008 | 10 314 984,51 |
| Total | 11 450 327,33 | Total | 11 450 327,33 |

Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT GENERAL
EXERCICE CLOS
LE 31 DECEMBRE 2009

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 2009, 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 vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 27 juin 2008. 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 que 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.

2. Justification des appréciations

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

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

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

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

3. 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 Civile de Placement Immobilier et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Levallois-Perret, le 15 mars 2010
Le Commissaire aux Comptes

Constantin Associés
Françoise Constant

RAPPORT SPECIAL
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle de conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L. 214-76 du code monétaire et financier.

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Avec Natixis Asset Management Immobilier

Conformément aux dispositions de l'article 21 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- une commission de gestion de 9 % hors taxes du montant des recettes locatives hors taxes et des produits financiers. Au titre de l'exercice 2009, cette commission s'élève à 1 398 011 euros HT (1 672 021 euros TTC) ;
- une commission de cession sur les mouvements de parts de votre société versée directement à NATIXIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER. Au titre de l'exercice 2009, cette commission s'élève à 34 484 euros HT (41 243 euros TTC) ;
- une commission sur les investissements réalisés à la suite d'arbitrages de 2,5 % hors taxes du montant de l'investissement frais compris. Au titre de l'exercice 2009, cette commission s'élève à 43 500 euros HT (52 026 euros TTC).

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.

Levallois-Perret, le 15 mars 2010

Le Commissaire aux Comptes

Constantin Associés
Françoise Constant

Résolutions soumises à l'Assemblée

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 2009.

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 10 182 732,01 euros telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 11 329 561,54 euros, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 1 146 829,53 euros, elle convient de répartir aux associés une somme de 10 134 588,00 euros, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 1 194 973,54 euros.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 12,00 euros.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, en application de l'article 39 des statuts, décide de répartir entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 0,01 euro par part, soit 8 445,49 euros au total, prélevé sur le compte plus-values.

Cette distribution correspond 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 2009.

Cette distribution 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.

A 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.

Quatrième résolution

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

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de :
- la valeur nette comptable qui ressort à 147 599 690,42 euros, soit 174,76 euros pour une part,

Sixième résolution

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

- la valeur de réalisation qui ressort à 165 284 568,15 euros, soit 195,70 euros pour une part,

Septième résolution

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

- la valeur de reconstitution qui ressort à 186 758 014,19 euros, soit 221,13 euros pour une part.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2009

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.

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 :

- Grand Rex, Rue Franklin à MULHOUSE (68)
- 3, Rue de l'Erbonière à CESSON SEVIGNE (35)
- Allée des Frères Montgolfier à CROISSY-BEAUBOURG (77)
- 7, Rue Nationale à LILLE (59)
- Rue de l'Hôtellerie CARQUEFOU (44)
- 11, avenue Léonard de Vinci PESSAC (33)
- 28/32 rue Petit à Clichy (92)

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 2014.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Serge BLANC. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Christian HEBRARD. Son mandat

d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Patrick JEAN. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur René JOUAUD. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Henri TIESSEN. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

Seizième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jean-Luc VANDAME. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme Madame Marie-Claire BONMATI en qualité de membre du Conseil de Surveillance. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

Dix-huitième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme Monsieur Alain LANCAN en qualité de membre du Conseil de Surveillance. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

Dix-neuvième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme Monsieur Cyril TIBERGHIEN en qualité de membre du Conseil de Surveillance. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

Vingtième résolution

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

Vingt-et-unième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires,

- connaissance prise de l'agrément délivré en date du 9 février 2010 par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) à la société NAMI-AEW Europe sous le numéro GP10000007, sous condition suspensive de la réalisation des apports par Natixis Asset Management Immobilier à la société NAMI-AEW Europe de ses activités de gestion de Sociétés Civiles de Placement Immobilier et d'Organismes de Placement Collectif Immobilier principalement destinés à la clientèle de particuliers,
- connaissance prise du rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance,

décide de nommer sous condition de la levée de la condition suspensive relative à l'agrément de l'AMF, la société NAMI-AEW Europe, 1-3 rue des Italiens 75009 PARIS, immatriculée au RCS Paris 513 392 373 et agréée sous le numéro GP10000007 en date du 9 février 2010, en qualité de Société de Gestion statutaire, pour une durée indéterminée.

Cette nomination prendra effet à compter de la levée de la condition suspensive, soit à la réalisation définitive de l'apport précité. Entre la date de la présente assemblée et la réalisation de ces conditions, la société Natixis Asset Management Immobilier continuera d'assurer la gestion de la SCPI et elle conservera l'ensemble des pouvoirs prévus par les statuts.

Dans l'hypothèse où cette condition suspensive ne serait pas réalisée au plus tard le 30 juin 2010, la société Natixis Asset Management Immobilier conserverait son mandat de Société de Gestion statutaire.

Vingt-deuxième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, modifie sous réserve de la levée des conditions suspensives prévues à la vingt-et-unième résolution, l'article 18 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« La Société NATIXIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER ayant pour sigle NAMI, Société Anonyme à Conseil d'administration dont le siège social est établi à PARIS (9^{ème}) - 1-3, rue des Italiens, est désignée comme la société de gestion statutaire pour la durée de la Société. Le représentant légal de la Société de Gestion est Monsieur Geoffroy SARTORIUS, Directeur Général.

Tous pouvoirs sont conférés à la société de gestion pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article. »

Nouvelle rédaction :

« La Société NAMI-AEW Europe Société Anonyme à Conseil d'administration dont le siège social est établi à PARIS (9^{ème}) - 1-3 rue des Italiens, est désignée comme la société de gestion statutaire pour la durée de la Société. Le représentant légal de la Société de Gestion est Monsieur Alain PIVERT, Directeur Général.

Tous pouvoirs sont conférés à la société de gestion pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article. »

Composition du Conseil de Surveillance de la SCPI Fructirégions au 31 décembre 2009

Président Monsieur Christian HEBRARD

Vice-président Monsieur René JOUAUD

Membres Monsieur Serge BLANC

Monsieur Christian BUCILLAT

Monsieur Jean-François CATRY

Monsieur Thierry DUBROUIL

Monsieur Patrick JEAN

Monsieur Jérôme JUDLIN

Monsieur Richard KLEIN

Monsieur José LESUR

Monsieur Bernard TETIOT

Monsieur Henri TIESSEN

Monsieur Jean-Luc VANDAME

Monsieur Jean-Philippe RICHON

ALBINGIA

Représenté par Monsieur Bernard LOTH

ALCYON

Représenté par Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE

Commissaires aux comptes CONSTANTIN ASSOCIES, titulaire
représenté par Madame Françoise CONSTANT

Monsieur Dominique Laurent, suppléant

Expert Immobilier FONCIER EXPERTISE