

FRUCTIRÉGIONS

RAPPORT ANNUEL
EXERCICE 2010



Banque et populaire à la fois.

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 2010, de votre Société FRUCTIREGIONS 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 locatif,
- ▶ les résultats de l'exercice 2010,
- ▶ les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,
- ▶ la composition du Conseil de Surveillance,
- ▶ la mission du Conseil de Surveillance,
- ▶ le commissaire aux comptes titulaire,
- ▶ la convention d'assistance et de conseil entre NAMI- AEW EUROPE et AEW EUROPE,
- ▶ l'organisation du dispositif de contrôle interne de NAMI-AEW Europe,
- ▶ l'application de la Directive MIF par NAMI-AEW Europe,
- ▶ les principaux risques,
- ▶ la mise à jour des statuts au regard de la législation applicable aux SCPI,
- ▶ les perspectives,
- ▶ les tableaux annexes.

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

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



3 allée P.Gilles de Gennes - Merignac (33)

Conjoncture immobilière

Avec près de 12 milliards d'euros investis, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une augmentation de 40 % comparativement à 2009. Le 4ème trimestre a été particulièrement dynamique avec plus de 4,8 milliards d'euros d'engagements.

Le retour des capitaux sur le marché immobilier s'est illustré par une progression des grandes opérations. Les transactions supérieures à 100 millions d'euros ont augmenté de près de 75 % entre 2009 et 2010. Les bureaux restent privilégiés par les investisseurs avec 64 % des engagements ; les commerces représentent pour leur part 23 % des investissements en France. Compte tenu de la forte concurrence sur les actifs sécurisés, les taux de rendement ont fortement diminué au cours de l'année 2010.

Le marché des bureaux en Ile-de-France achève l'année 2010 sur un volume de demande placée de 2 160 500 m², soit proche de la moyenne sur 10 ans... et au niveau de 2005 ! Soit une progression de 15% en un an. Le marché francilien a été animé, entre autres, par la demande des grandes entreprises désireuses de regrouper leurs effectifs et de réaliser ainsi des économies en rationalisant leurs espaces. L'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France, stable depuis un an, représente 3,6 millions de m², soit un taux de vacance de 7%. Les loyers « prime » des bureaux d'Ile de France ont été confortés. Dans l'ensemble, le schéma d'un marché de l'offre à deux vitesses se confirme. L'offre neuve trouve rapidement preneur, tandis que l'offre de seconde main peine davantage à s'écouler.

Le premier semestre 2010 a été actif en régions (+ 27% de demande placée par rapport au premier semestre 2009) mais à relativiser compte tenu de la faiblesse des chiffres du semestre 2009 ainsi que de la prédominance du secteur public. La demande du secteur public portant sur des surfaces importantes, a ainsi permis ponctuellement au marché de se stabiliser. Les petites et moyennes surfaces restent demandées. La part des bureaux neufs au sein de la demande placée a été de 40 %. Les prévisions pour la fin de l'année 2010 sont entre 1 et 1,1 million de m² de demande placée. La stabilité des loyers est liée aux avantages commerciaux importants accordés aux utilisateurs. Toutefois, ce phénomène devrait diminuer avec la raréfaction croissante de l'offre neuve.

S'agissant des commerces, il faut noter que la rareté de l'offre proposée sur des emplacements de premier choix en ville a permis de relever les valeurs locatives « prime » à leurs niveaux de 2008. Concernant les emplacements n°1 bis, les loyers se maintiennent grâce notamment à la demande croissante des enseignes alimentaires. En revanche, pour les emplacements n°2, le repli des valeurs locatives est plus marqué. Avec la crise, les bailleurs de centres commerciaux ont souvent été plus conciliants en mettant en place des loyers progressifs en échange de plus longues durées. Les loyers des parcs d'activités commerciales ont évolué de façon similaire. Les valeurs locatives « prime » sont restées stables en 2010, et s'établissent en moyenne entre 140 et 170 €/m²/an.

163 -165, quai du Docteur Dervaux - Asnières (92)

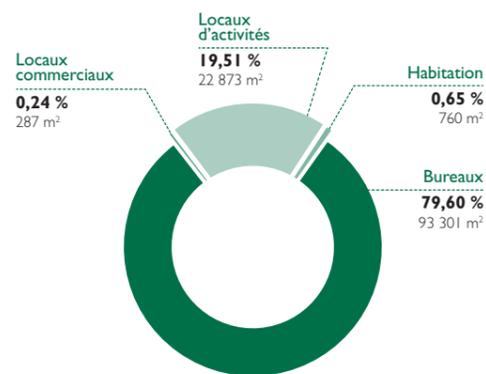


Composition du patrimoine immobilier

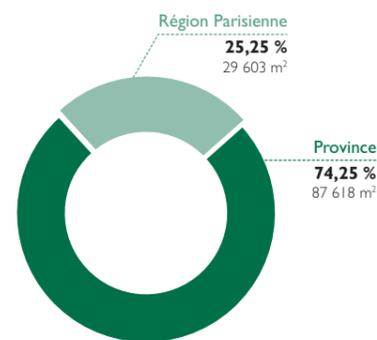
LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2010

			Valeurs hors droits
Cessions réalisées en 2010	3	1 339 m ²	1 297 000,00 €*
Acquisitions réalisées en 2010	3	8 562 m ²	14 750 000,00 €
Patrimoine en m² (surfaces pondérées)			
Nombres d'immeubles	75	117 221 m²	169 497 500,00 €
En pleine propriété	51	82 991 m ²	113 345 000,00 €
En indivision	4	10 256 m ²	19 652 500,00 €
En copropriété	20	23 974 m ²	36 500 000,00 €
En région parisienne	12	29 603 m²	41 332 500,00 €
En province	63	87 618 m²	128 165 000,00 €

* Prix de vente.



Répartition par nature de locaux par rapport à la surface totale



Répartition par implantation géographique par rapport à la surface totale

FRUCTIREGIONS est propriétaire de 75 immeubles d'une surface totale de 117 221 m² pour une valeur d'expertise hors droits de 169 497 500 euros soit en moyenne 1 562 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 FRUCTIREGIONS est constitué pour l'essentiel (89,05 % en valeur) de bureaux situés à 66,95 % dans les grandes métropoles régionales. Il comporte aujourd'hui 68 % (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. Cette stratégie explique la bonne résistance du taux d'occupation de la SCPI dans un marché locatif plus incertain.

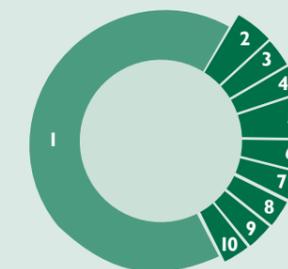
Répartition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2010

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Habitation	Divers	TOTAL
Strasbourg	7,29 %					7,29 %
Lille	7,55 %					7,55 %
Toulouse	10,14 %					10,14 %
Bordeaux	5,99 %					5,99 %
Rennes	1,24 %				0,16 %	1,40 %
Nantes	8,74 %	0,60 %				9,34 %
Lyon	22,18 %		3,45 %			25,63 %
Région parisienne IDF	18,41 %		5,97 %			24,38 %
Autres localisations	7,51 %			0,77 %		8,28 %
TOTAL	89,05 %	0,60 %	9,42 %	0,77 %	0,16 %	100,00 %

Division des risques immobiliers

Le patrimoine est caractérisé par une division satisfaisante des risques ; seuls neuf immeubles représentent chacun plus de 3 % de la valeur globale du patrimoine, ces actifs pouvant être divisés et loués à plusieurs locataires. Ces neuf actifs représentent ensemble 35 % du patrimoine en valeur et ils correspondent à des acquisitions récentes dans le cadre de la stratégie retenue.

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



- 1 - Autres immeubles - 65 %
- 2 - Issy les moulineaux (92) - 3,01 %
10, rue des Acacias - 9, rue des Peupliers
- 3 - Suresnes (92) - 3,07 %
35 rue de Gambetta
- 4 - Nantes (44) - 4,45 %
«Atlantica» 75, rue des Français Libres
- 5 - Asnières (92) - 5,78 %
163, quai Dervaux
- 6 - Lyon (69) - 5,03 %
«Le Bonnel» 20, rue de la Vilette
- 7 - Ecully (69) - 3,16 %
1, chemin J.M.Vianney
- 8 - Grenoble (38) - 3,33 %
Avenue Alsace Lorraine - Rue Denfert Rochereaux
- 9 - Balma (31) - 3,22 %
Rue Jean Moulin
- 10 - Mions (69) - 3,45 %
Rue Vaucanson - ZAC de la Pesselière

ACQUISITIONS 2010

En 2010, Fructirégions a acquis trois immeubles ou partie d'immeubles de bureaux en Ile de France et à Mérignac (33) pour une somme globale de 14 935 000 €.

- 163 quai du Docteur Dervaux à Asnières sur Seine (92).

Le 15 septembre 2010, Fructirégions a acquis en indivision à hauteur de 35 % avec la SCPI Laffitte Pierre un immeuble neuf de bureaux à Asnières sur Seine (92) développant une surface utile totale de 5 640 m² (soit 1 975 m² en quote-part) pour un prix global de 10 M€ HT (en quote-part).

Cet actif est loué à un locataire unique la société EIFPAGE.

La rentabilité immédiate brute s'établit à 6,8 %.

- Parc d'activités Kennedy / 3 et 6 allée P. Gilles de Gennes à Mérignac (33).

Le 17 mars 2010, Fructirégions a acquis deux immeubles de bureaux neufs indépendants pour un montant global de 4 925 000 € :

- un immeuble neuf, élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, représentant une surface de 814 m² plus 33 places de parking loué à la société Axians.
- un immeuble neuf élevé de deux étages sur rez-de-chaussée, représentant une surface de 2 106 m², plus 152 places de parking loué à la société Sage.

Par ailleurs, Fructirégions a réceptionné en juin 2010, un immeuble de bureaux de 1 671 m² situé à Schiltigheim (67), sis à l'Espace Européen de l'Entreprise, loué en totalité à CAP GEMINI EST.

Honoraires sur actifs financés à crédit.

Les acquisitions d'actifs immobiliers réalisées par la société de gestion au titre de l'exercice 2010, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 29 juin 2009, ont donné lieu à la perception par la société de gestion d'une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit comme indiqué ci-après. La fraction financée à crédit est déterminée en fonction des fonds disponibles à l'investissement, hors recours à l'emprunt. En cas d'insuffisance des fonds disponibles, il est fait appel au crédit, soit par tirage ou soit par l'utilisation de la trésorerie d'exploitation disponible couverte par la possibilité de tirage à tout moment de la ligne de financement.

Immeuble	Date d'acquisition	Prix d'acquisition frais compris hors commissions d'investissement en euros	Quote-part du prix d'acquisition financée à crédit en euros	Rémunération de la société de gestion sur la quote-part du prix d'acquisition financé à crédit
163 quai du Docteur Dervaux Asnières sur seine (92)	15/09/2010	10 191 195,00	5 533 354,94	138 333,85
Total		10 191 195,00	5 533 354,94	138 333,85

ARBITRAGES

En 2010, conformément aux autorisations obtenues en assemblées générales trois actifs ont été cédés pour un montant global de 1 297 000 €.

Conformément aux règles fiscales applicables, les plus-values immobilières, dégagées sur ces cessions, ont donné lieu au règlement au Trésor Public et pour le compte des associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu, d'une somme de 0,004 € par part.

Une résolution spécifique vous est soumise en vue de décider de la répartition entre les associés, d'un montant de 0,004 € par part détenue au moment de la distribution, afin d'apurer pour les associés concernés, leur dette à l'égard de la SCPI FRUCTIREGIONS.

Actifs	Valeurs d'expertise au 31/12/2009 en €	Prix de cession en €
Rue Ettore Bugatti Eckbolsheim (67)	370 000 €	390 000 €
Rue Franklin Mulhouse (68)	330 000 €	415 000 €
3 rue de l'Erbonnière Cesson Sévigné (35)	450 000 €	492 000 €

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 2011 et, dans ce cadre, les autorisations de cessions suivantes ou leur renouvellement seront sollicités pour une durée de 5 ans :

- 1 rue Jacob Mayer à Strasbourg (67)
- 9 rue Jacob Mayer à Strasbourg (67)
- 11 rue Jacob Mayer à Strasbourg (67)
- 23 Avenue Champollion à Toulouse (31)
- 12 rue des Frères Lumières à Mitry Mory (77)
- 202 route de Colmar à Strasbourg (67)
- Europarc / bâtiment B1 à Saint Priest (69)
- 15 rue de l'Erbonnière à Cesson Sévigné (35)
- La Rigourdière 2 à Cesson (35)
- 20 avenue René Cassin à Lyon (69)
- Route de Gisy à Bièvres (91)
- Avenue du Bois de la Pie à Roissy (95)
- 51 route d'Espagne à OUSTALOUS (31)
- Chemin du Saquin à Ecully (69)

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 31 447 500 € (valeur d'expertise 2010) soit 18,55 % de la valeur du patrimoine, se décomposant comme suit :

Immeubles	Nature	Surfaces en M²	Expertise Valeur de réalisation HD 2010
Immeubles situés en province			
2 rue de la Rigourdière « Rigourdière 2 » Cesson Sevigne (35)	Bureaux	585	650 000,00
15 rue de l'Erbonnière Cesson Sevigne (35)	Bureaux	571	710 000,00
Rue Paul Louis Courrier Rennes (35)	Parkings	-	270 000,00
Rue de l'hôtellerie à Carquefou (44)	Bureaux	2 792	2 900 000,00
7 rue Nationale Lille (59)	Bureaux	1 086	2 300 000,00
1 rue Jacob Meyer Strasbourg (67)	Bureaux	988	950 000,00
9 rue Jacob Meyer Strasbourg (67)	Bureaux	186	140 000,00
11 rue Jacob Meyer Strasbourg (67)	Bureaux	1 932	2 000 000,00
13 rue de la Nuée Bleue Strasbourg (67)	Bureaux	179	375 000,00
3 quai Kléber Strasbourg (67)	Bureaux	594	590 000,00
202 route de Colmar (67)	Bureaux	444	580 000,00
Chemin du Saquin à Ecully (69)	Bureaux	871	1 300 000,00
20 avenue René Cassin Lyon (69)	Bureaux	1 501	2 350 000,00
Europarc/ bâtiment B1/St Priest (69)	Bureaux	837	1 350 000,00
23 avenue Champollion Toulouse (31)	Bureaux	1 960	1 500 000,00
Rue des Frères Peugeot à Balma (31)	Bureaux	816	420 000,00
51 route d'Espagne Oustaloux (31)	Solde parkings	-	Pour mémoire
11 avenue Léonard de Vinci à Pessac (33)	Bureaux	616	675 000,00
95 rue de la Liberté Bordeaux (33)	Bureaux	1 947	2 400 000,00
11/19 rue Marguerite Crauste Bordeaux (33)	Bureaux	590	870 000,00
Immeubles situés en région parisienne			
Allée des Frères Montgolfier Croissy Beaubourg (77)	Activités	974	207 500,00
12 rue des Frères Lumières Mitry Mory (77)	Activités	5 544	3 300 000,00
Route de Gisy Bièvres (91)	Bureaux	1 408	1 700 000,00
28/32 rue Petit Clichy (92)	Activités	1 148	2 360 000,00
Avenue du Bois de la Pie Roissy (95)	Bureaux	1 530	1 550 000,00
TOTAUX		29 099	31 447 500,00

Nous vous rappelons que votre SCPI peut céder au maximum chaque année 15% de son patrimoine en valeur d'expertise. A cet égard, il convient de rappeler que des arbitrages réguliers ont été réalisés depuis la création de votre SCPI et qu'ils ont doré et déjà permis de recentrer le patrimoine.



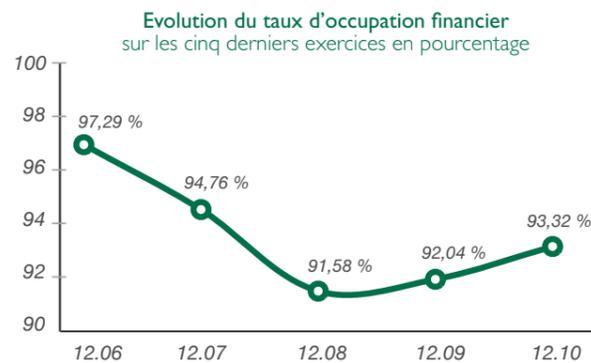
6 allée P.Gilles de Gennes - Merignac (33)

Gestion du patrimoine immobilier locatif

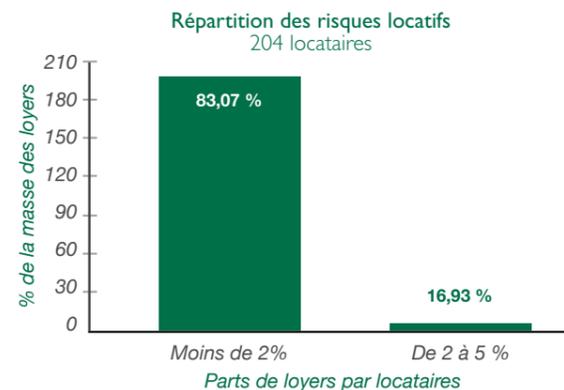
LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2010

Taux d'occupation par rapport aux loyers facturables	93,32 %
	contre 92,04 % en 2009
<i>(Ce taux correspond au rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui pourrait l'être si le patrimoine était entièrement loué y compris les immeubles en travaux et en cours de cession).</i>	
Taux d'occupation en moyenne trimestrielle	92,76 %
Nombre de nouveaux baux signés	31 baux pour 16 951 m ²
Surfaces disponibles à la location au 31/12/2010	10 320 m ²
Montant des dotations pour créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	0,68 %

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION



DIVISION DES RISQUES LOCATIFS



Au 31 décembre 2010, FRUCTIREGIONS comptait 204 locataires. Les risques locatifs sont bien maîtrisés, 198 locataires représentant chacun moins de 2 % de la masse des loyers. La division du risque locatif constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu. Les premiers locataires, en loyer, sont constitués de sociétés de taille importante dont la solidité financière paraît, aujourd'hui, assurée.

Répartition du risque locatif au 31 décembre 2010 (loyers HT supérieurs à 2% du montant total des loyers HT facturables)	
Sociétés et organismes locataires	
EIFFAGE	5,04 %
AUSY	3,15 %
KAEFER WANNER	2,37 %
AUCHAN	2,30 %
SAGE	2,04 %
DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT	2,03 %
Autres locataires (198)	83,07 %
TOTAL	100 %

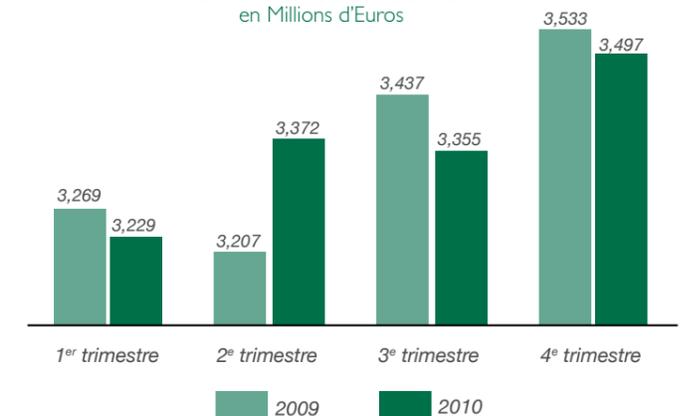
ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

Au total, les relocations et renouvellements intervenus en 2010 représentent 16 951 m².

Immeubles	Locataires	Nature	Date Effet	Surface en M ²
Europarc Pichauray B11 - Aix en Provence (06)	SITA SUD	Bureaux	01/01/2010	178
Bel Air I - Carquefou (44)	JOHNSON CONTROLS INDUSTRIES	Bureaux	01/03/2010	1201
20 avenue Rene Cassin - Lyon (69)	FRANCE AGRIMER	Bureaux	01/01/2010	362
	AUVALIE	Bureaux	01/09/2010	141
22 rue Nieuport - Suresnes (92)	FREE EXPERT	Bureaux	15/02/2010	176
Le Capitole - 97 cours gambetta - Lyon (69)	PRESTA CONCEPT	Bureaux	01/01/2010	187
Central parc I - Toulouse (31)	ELECTRICITE RESEAU	Bureaux	01/01/2010	867
1 rue Jean Marie Vianne - Ecully (69)	RCIA	Bureaux	10/05/2010	215
540 allée des hêtres - Limonest (69)	LTI TELECOM	Bureaux	01/03/2010	160
	ERICH JAEGER FRANCE SARL	Bureaux	01/01/2010	79
	BBM SOFT	Bureaux	15/04/2010	91
	DUVEL MOORTGAT FRANCE	Bureaux	28/06/2010	116
9 rue des peupliers - Issy les moulineaux (92)	AUSY SA	Bureaux	01/01/2010	1360
31 / 35 rue gambetta - Boulogne Billancourt (92)	KAEFER WANNER	Bureaux	01/01/2010	888
	KAEFER WANNER	Bureaux	01/04/2010	1512
16 traverse de la buzine - Marseille (13)	C.A.E DATA	Bureaux	01/01/2010	167
1 rue Jacob Mayer - Strasbourg (67)	AURAL ASSOCIATION	Bureaux	01/04/2010	506
Route de gizy - Bievres (91)	MOLEX FRANCE	Bureaux	01/04/2010	704
	AROBAS TECHNOLOGIES	Bureaux	01/06/2010	240
47 avenue Alsace Lorraine - Grenoble (38)	MADAME CARMONA CHRISTELLE	Appartement	15/06/2010	70
3 quai Kleber - Strasbourg (67)	INTERNATIONAL EXECUTIVES	Bureaux	01/07/2010	119
	A.C.C.A.A. - TAKTIM	Bureaux	15/07/2010	314
Rue des francais libres - Nantes (44)	PREVIA	Bureaux	01/08/2010	148
	AGENCE REGIONALE DE SANTE	Bureaux	01/07/2010	1566
	AGENCE REGIONALE DE SANTE	Bureaux	15/09/2010	500
	AGENCE REGIONALE DE SANTE	Bureaux	15/12/2010	92
Av. du bois de la pie - Roissy (95)	TECHTREK	Bureaux	01/07/2010	1530
Bat b4 europarc - Saint Priest (69)	BITZER FRANCE	Bureaux	08/09/2010	295
Rue de la Haye - Schiltigheim (67)	CARGEMINI EST	Bureaux	01/07/2010	1671
Europarc - Bron (69)	DHL HOLDING FRANCE	Bureaux	26/11/2010	947
Actipole - Croissy Beaubourg (77)	BOUVIER SIGNALETIQUE	Bureaux/Activité	01/12/2010	549
TOTAL			31 BAUX	16 951

Les loyers facturés s'établissent au 31 décembre 2010 à 13 453 296,79 € contre 13 446 734,91 € en 2009. Cette stabilité résulte d'une part de la prise en compte des investissements de l'année qui ont consolidé le revenu locatif et d'autre part un taux d'occupation plus disputé qui a conduit à une vacance locative.

Evolution des recettes locatives en Millions d'Euros



3 allée P.Gilles de Gennes - Merignac (33)

LOCAUX VACANTS AU 31 DÉCEMBRE 2010

Au total, les surfaces vacantes, s'élevaient à 10 320 m² à la fin de l'exercice 2010, soit 8,80 % du total du patrimoine en surface.

Locaux disponibles	Surfaces vacantes en m ²
7 boulevard Louis XIV Lille (59)	207
7 rue Nationale Lille (59) *	74
28/32 rue Petit Clichy (92) *	1 859
7 boulevard Strasbourg Bussy Saint Georges (77)	1 088
Actipole Croissy Beaubourg (77) *	250
Route de Gisy Bièvres (91) *	704
Bâtiment A1 Secteur Feuilley Saint Priest (69)	515
11 rue Jacob Meyer Strasbourg (67) *	124
4 rue de la Durance Strasbourg (67)	240
9 rue Jacob Meyer Strasbourg (67) *	186
Europarc B8 Strasbourg (67)	224
Europarc Lyon Bron (69)	581
Les Jardins de l'Entreprise Lyon (69)	332
97 Cours Gambetta – Le Capitole- Lyon (69)	187
540 allée des Hêtres Limonest (69)	200
20 avenue René Cassin Lyon (69) *	362
Bel Air 2 Carquefou (44) *	717
Bel Air 3 Carquefou (44) *	428
11 avenue Léonard de Vinci Pessac (33) *	194
Central Park 1 Toulouse (31)	114
Avenue Alsace Lorraine Grenoble (38)	1 409
Le Drakkar Schiltigheim (67)	325
TOTAL	10 320

* immeuble dont la cession est engagée ou envisagée.

Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes en 2010, peut être estimé à 944 341 € sur l'ensemble du patrimoine.

PERSPECTIVES DE LIBÉRATION DE SURFACES

Immeubles	Locataires	Nature	Loyer Actuel	Date de résiliation	Surface
Le chateau blanc 2 - Bat D	J-P COLONNA	commercial	67 865,80 €	31/01/2013	430 m ²
869 av. de la République Marc en Bareuil (59)	ARCANTE	commercial	49 662,19 €	30/06/2012	387 m ²
7 rue Nationale - Lille (59)	OFFICE DU TOURISME DE LILLE	divers	16 369,02 €	28/02/2011	131 m ²
Bat A3 Sect - Feuilley St Priest (69)	VERIPLAST	commercial	33 442,18 €	04/09/2011	193 m ²
1 rue Jacob Mayer - Strasbourg (67)	AURAL ASSOCIATION	commercial	54 652,51 €	31/07/2011	496 m ²
Europarc Alpes B1 - Saint Priest (69)	ELUTIONS (WIZCON SYSTEMS)	commercial	135 980,19 €	14/02/2011	837 m ²
540 allée des hetres - Limonest (69)	LITILECOM	commercial	82 531,06 €	14/05/2011	552 m ²
Bat b4 - Europarc - Saint Priest (69)	COPLAN RHONE-ALPES	commercial	78 699,48 €	22/07/2011	495 m ²
	EOLYS INGENIERIE	commercial	21 709,77 €	30/06/2011	138 m ²
Le Drakkar - Schiltigheim (67)	NEWYORKER FRANCE SCS	commercial	21 244,51 €	14/04/2011	151 m ²
Europ.pichaury b9 - Aix en provence (06)	GE FACTOR	commercial	38 730,12 €	30/06/2011	249 m ²
Bat A2 Sect Feuilley St Priest (69)	RICOH FRANCE	commercial	180 498,03 €	30/06/2011	1009 m ²
Bat A3 Sect Feuilley St Priest (69)	LINDE FRANCE SA (EX HEALTHCARE-AGA MEDICAL)	commercial	48 584,17 €	20/04/2011	286 m ²
TOTAL			829 969,03 €		5 354 m²

ENCAISSEMENT DES LOYERS / CONTENTIEUX

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

Provisions pour créances douteuses

Toutefois, en 2010, FRUCTIREGIONS a dû diligenter des procédures en recouvrement devant les tribunaux. Certaines sont encore en cours.

Au titre de l'exercice 2010, le poste provisions pour créances douteuses a été doté d'une somme totale de 91 854,98 €. Cette dotation concerne quatre dossiers.

Globalement, ce poste représente un pourcentage limité des loyers facturés (0,68 %), satisfaisant au regard de la conjoncture générale. Ce taux témoigne de la politique rigoureuse de sélection des locataires et de la montée en puissance du patrimoine en termes de taille unitaire et de prestations techniques.

Provisions pour créances irrécouvrables :

Il a été constaté que la créance sur la société LIPOLINE, totalement provisionnée dans le passé, était définitivement irrécouvrable. Elle s'élève à 27 K€.

Celle-ci a été portée 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, reprise à cette occasion.

POLITIQUE DE TRAVAUX

Différents travaux nécessaires à la préservation et à l'entretien du patrimoine immobilier ont été effectués en 2010. Ils se décomposent en trois catégories.

1) les travaux d'entretien courants

Ces travaux directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la Société se sont élevés à 54 853,58 € en 2010. Il s'agit, en règle générale, de menus travaux.

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

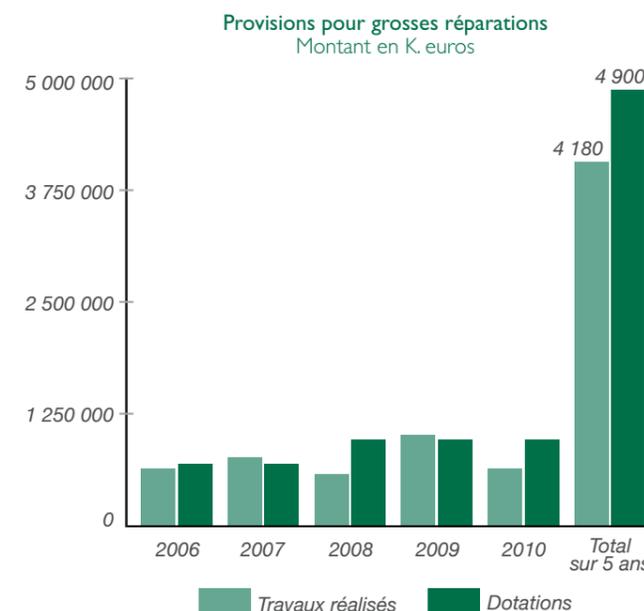
En 2010, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 738 896,95 €, et le plus souvent, préalablement à des relocations ou dans le cadre d'une politique de valorisation des actifs à potentiel. Ils portent cette année sur différents immeubles en vue d'assurer leur relocation.

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

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

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 de la politique de dotation retenue, le montant de la provision pour grosses réparations s'est accru à la hausse en 2010 passant de 1 638 521,23 € à 1 999 624,28 €.



DÉTAIL DES TRAVAUX

Grosses réparations : rénovations préalables à des relocations

Immeubles	Montant HT
Bel Air 1,2,3 Rue de l'Hôtelierie Carquefou (44)	57 734,91 €
Le Caligramme 1-3 rue Mère Térésa St Herblain (44)	8 096,00 €
4, rue de la Durance Strasbourg (67)	69 857,61 €
Le Sebastopol 3 quai Kleber Strasbourg (67)	3 170,00 €
Le Drakkar Espace Européen Schiltigheim (67)	2 493,29 €
Parc Candie 23 avenue Champollion Toulouse (31)	2 187,04 €
1 imp Marcel Chalard Toulouse (31)	11 030,66 €
Europarc Pichaury Bat 11 Aix en Provence (13)	79 137,81 €
Europarc Pichaury Bat 12 Aix en Provence (13)	71 670,59 €
Green Side ZAC St Philippe 11 Biot (06)	12 015,60 €
Allée des Hêtres Limonest (69)	33 831,48 €
Vaise 20 avenue René Cassin Lyon (69)	4 727,00 €
47 avenue d'Alsace-Lorraine Grenoble (38)	80 635,67 €
20 rue de la Vilette Lyon (69)	2 700,00 €
16 traverse de la Buzine Marseille (13)	7 389,81 €
Burospace Route de Gisy Bièvres (91)	40 000,00 €
63 rue de l'Est Boulogne Billancourt (92)	23 422,49 €
12 rue des Frères Lumières Mity Mory (77)	13 142,12 €
9 rue des peupliers Issy les Moulineaux (92)	47 405,00 €
31/35 rue Gambetta Boulogne (92)	168 249,87 €
TOTAL	738 896,95 €

3) les travaux immobilisés

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

Leur montant pour 2010 ressort à 152 788,30 €.

Immeubles	Montant HT
Bel Air 1,2,3 Rue de l'Hôtelierie Carquefou (44)	24 644,00 €
213 rue Gerland Lyon (69)	30 817,85 €
27 chemin de Villeneuve Ecully (69)	3 981,00 €
12 rue Gutenberg Bussy Saint Georges (77)	11 311,70 €
31/35 rue Gambetta Boulogne Billancourt (92)	82 033,75 €
TOTAL	152 788,30 €

EMPRUNT BANCAIRE SOUSCRIT

Pour assurer à FRUCTIREGIONS la capacité de saisir des opportunités du marché immobilier, un financement bancaire a été souscrit en 2009 et employé dans une large mesure. Pour l'exercice 2010, le coût de l'emprunt s'est élevé à 436 512,22 € soit un taux de 2,18 %.

Au 31 décembre 2010, le tirage s'élevait à 5 M €.

Par ailleurs, la rémunération perçue par la société de gestion, NAMI-AEW Europe, au titre des acquisitions à crédit s'est élevée à la somme de 138 333,85 €.

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 Responsabilité Civile propriétaire fait ressortir des conditions financières performantes.

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2010

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	-	2 202 888,30
7, rue Nationale (59) Lille	01/01/96	Bureaux	1 086	1 097 632,32	37 593,71	1 135 226,63
869, av. de la République (59) Marcq en Baroeul	01/01/96	Bureaux	962	868 959,40	7 634,39	876 593,79
Avenue de la Marne (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	-	1 805 000,00
			7 776	10 300 797,48	79 938,12	10 380 735,60
BRETAGNE / PAYS DE LA LOIRE / HAUTE NORMANDIE						
Rue de l'hôtellerie (44) Carquefou	01/01/96	Bureaux	2 762	1 981 837,22	306 734,80	2 288 572,02
2, rue de la Rigourdière (35) Cesson	01/01/96	Bureaux	585	472 478,67	-	472 478,67
15 et 3, rue de l'Erbonnière (35) Cesson	01/01/96	Bureaux	571	358 255,19	132 854,75	491 109,94
1 rue Gresset (44) Nantes	01/01/96	Commerces	287	472 591,95	-	472 591,95
Technoparc de l'Aubinière (44) Nantes	01/03/00	Bureaux	749	861 336,95	-	861 336,95
5, rue Paul Louis Courier (35) Rennes	01/01/96	Parkings	-	152 449,02	-	152 449,02
12, rue Kerautret Botmel (35) Rennes	01/01/96	Bureaux	892	472 591,95	-	472 591,95
75, rue des Français Libres (44) Nantes	01/01/96	Bureaux	2 040	2 138 097,47	-	2 138 097,47
75, rue des Français Libres (44) Nantes	10/11/05	Bureaux	2 000	3 900 000,00	-	3 900 000,00
1-3 rue Mère Térésa (44) Saint-Herblain	21/07/05	Bureaux	2 211	3 136 500,00	69 288,43	3 205 788,43
			12 127	13 946 138,42	508 877,98	14 455 016,40
ALSACE						
1, rue Jacob Mayer (67) Strasbourg	01.01.96	Bureaux	988	609 796,07	0,00	609 796,07
11, rue Jacob Mayer (67) Strasbourg	01.01.96	Bureaux	1 932	1 692 184,09	295 788,16	1 987 972,25
4, rue de la Durance (67) Strasbourg	01.01.96	Bureaux	717	609 796,07	126 537,50	736 333,57
13, rue de la Nuée Bleue (67) Strasbourg	01.01.96	Bureaux	179	213 428,62	0,00	213 428,62
3, quai Kleber (67) Strasbourg	01.01.96	Bureaux	594	472 591,95	46 407,65	518 999,60
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, «des Ailes de l'Europe» (67) Schiltigheim	09.11.06	Bureaux	1 171	2 160 000,00	1 943,66	2 161 943,66
Espace Européen (67) Schiltigheim	20.12.06	Bureaux	1 338	2 150 000,00	10 503,28	2 160 503,28
rue de la Haye, Espace Européen (67) Schiltigheim	07.12.09	Bureaux	1 671	2 990 000,00	-	2 990 000,00
Rue Ettore Bugatti (67) Eckbolsheim	01.01.96	Bureaux	-	-	-	-
Rue Franklin (68) Mulhouse	01.01.96	Bureaux	-	-	-	-
			9 220	11 556 376,56	481 180,25	12 037 556,81
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
3 Allée Pierre-Gilles de Gennes (33) Mérignac	17.03.10	Bureaux	2 100	3 585 000,00	-	3 585 000,00
6 Allée Pierre-Gilles de Gennes (33) Mérignac	17.03.10	Bureaux	817	1 340 000,00	-	1 340 000,00
			7 078	8 797 205,04	632 090,83	9 429 295,67
MIDI-PYRENEES						
Rue des Frères Peugeot (31) Balma	01.01.96	Bureaux	816	228 673,52	8 734,57	237 408,09
6, avenue Edouard Serres (31) Colomiers	01.01.96	Bureaux	1 185	495 459,31	0,00	495 459,31
3, rue Hermès (31) Ramonville St Agnès	01.01.96	Bureaux	1 016	716 510,38	0,00	716 510,38
7, rue Giotto (31) St Agnès	01.01.96	Bureaux	512	228 673,53	255 390,17	484 063,70
23, avenue Champollion (31) Toulouse	01.01.96	Bureaux	1 960	945 183,91	-	945 183,91

Expertise de réalisation HD 2010	Valeur de réalisation HD 2009	Valeur au m² en 2010	Frais d'acquisition 2010	Valeur de reconstitution 2010	Locataires
NORD / PAS DE CALAIS					
3 200 000,00	3 100 000,00	1 121,06	198 400,00	3 398 400,00	L'ENTR'AIDE MALADIE, DELTA 3, SORELI, GEP PATRIMOINE, ARCNAM NORD PAS DE CALAIS - Disponible 207 m²
2 300 000,00	1 950 000,00	1 045,33	142 600,00	2 442 600,00	SCP NASSIRI & BIANCHI, SPCL, UCPA, THOMAS COOK S.A.S, GNSG, PERFECT MODELS, OFFICE DU TOURISME DE LILLE - Disponible 74 m²
1 200 000,00	1 165 000,00	911,22	74 400,00	1 274 400,00	CR.ORDRE INFIRMIER Nord Pas, ACCENT JOBS FOR PEOPLE ISECO FRANCE, ARCANTE
4 200 000,00	4 100 000,00	1 676,67	260 400,00	4 460 400,00	BOUYGUES IMMOBILIER, PUMA FRANCE, MERCER SAS J-P COLONNA
1 900 000,00	1 860 000,00	1 553,36	117 800,00	2 017 800,00	XEROX GLOBAL SERVICE
12 800 000,00	12 175 000,00		793 600,00	13 593 600,00	
BRETAGNE / PAYS DE LA LOIRE / HAUTE NORMANDIE					
2 900 000,00	2 850 000,00	819,69	179 800,00	3 079 800,00	JOHNSON CONTROLS France, ARES, BNP PARIBAS LEASE GROUP - Disponible 717 m² + 428 m²
650 000,00	660 000,00	807,66	40 300,00	690 300,00	Ingerop, LEROY SOMMER
710 000,00	1 135 000,00	860,09	44 020,00	754 020,00	REHAU
1 020 000,00	1 000 000,00	1 646,66	63 240,00	1 083 240,00	G.E.P COMPAGNIE BANCAIRE
950 000,00	950 000,00	1 149,98	58 900,00	1 008 900,00	EDF
270 000,00	285 000,00	-	16 740,00	286 740,00	HOTEL MERCURE
750 000,00	750 000,00	529,81	46 500,00	796 500,00	IPSAUTE DOMICILE, STE GEOMATIC SYSTEMES, GIP BRETAGNE ENVIRON- NEMENT, MADAME ISABELLE PHILIPPEAUX, BATI PEINTRE DISTRIBUTION
3 775 000,00	3 775 000,00	1 048,09	234 050,00	4 009 050,00	GIE ATLAS/SC MAAF ASSURANCES, BOUYGUES TELECOM, GIE ATLAS/ SC MAAF ASSURANCES, AGENCE REGIONALE DE SANTE, DEXIA CREDIT LOCAL, PREVIA
3 775 000,00	3 775 000,00	-	234 050,00	4 009 050,00	
3 400 000,00	3 300 000,00	1 449,93	210 800,00	-	CALIFIMMO, CREDIT LYONNAIS, GRANT THORNTON, V2I CONSEIL BY MIX
18 200 000,00	18 480 000,00		1 128 000,00	19 328 400,00	
ALSACE					
950 000,00	890 000,00	617,20	58 900,00	1 008 900,00	PILZ FRANCE ELECTRONIQUE, ASSOCIATION AURAL
2 000 000,00	1 860 000,00	1 028,97	124 000,00	2 124 000,00	Disponible 124 m² + 2 parkings, GESPRE EUROPE
730 000,00	770 000,00	1 026,96	45 260,00	775 260,00	Disponible 240 m² + 6 parkings, OKI SYSTEMES FRANCE, SOCIETE EVER- GREEN FRANCE, SODEXHO S.F.S.
375 000,00	360 000,00	1 192,34	23 250,00	398 250,00	DIANCOURT
590 000,00	550 000,00	873,74	36 580,00	626 580,00	VERIZON FRANCE, A.C.C.A.A. - TAKTIM, INTERNATIONAL EXECU- TIVES, ADIRA
140 000,00	145 000,00	836,01	8 680,00	148 680,00	DISPONIBLE
580 000,00	600 000,00	1 133,07	35 960,00	615 960,00	LA MONDIALE
2 000 000,00	2 000 000,00	1 846,24	124 000,00	2 124 000,00	SOFINCO
2 100 000,00	2 100 000,00	1 614,73	130 200,00	2 230 200,00	ADECCO FRANCE, AJILON ENGINEERING, J H Conseils, MAITRE CAROLE SAINARD, NEW YORKER FRANCE SCS
2 900 000,00	430 500,00	1 789,35	179 800,00	3 079 800,00	CAP GEMINI EST
-	370 000,00	-	-	-	VENDU
-	330 000,00	-	-	-	VENDU
12 365 000,00	10 405 500,00		766 630,00	13 131 630,00	
AQUITAINE					
2 400 000,00	2 500 000,00	1 149,53	148 800,00	2 548 800,00	DIREN
870 000,00	830 000,00	1 246,08	53 940,00	923 940,00	GEP
1 250 000,00	1 200 000,00	983,05	77 500,00	1 327 500,00	TOPOTEL, AMETRA, EUROPE COMPUTER SYSTEMES
675 000,00	640 000,00	876,73	41 850,00	716 850,00	Disponible 194 m² + 5 parkings, LA VINTAGE COMPANY, MAINTRONIC SUD OUEST
3 600 000,00	-	-	223 200,00	3 823 200,00	SAGE
1 350 000,00	-	-	83 700,00	1 433 700,00	COMFAX
10 145 000,00	5 170 000,00		628 990,00	10 773 990,00	
MIDI-PYRENEES					
420 000,00	420 000,00	290,94	26 040,00	446 040,00	VIATEL
1 125 000,00	1 100 000,00	418,11	69 750,00	1 194 750,00	ASSEDIC, COMMUNE COLOMIERS, MISSION LOCALE
1 050 000,00	1 050 000,00	705,23	65 100,00	1 115 100,00	MISSLER SOFTWARE-TOPSOLID
490 000,00	490 000,00	945,44	30 380,00	520 380,00	LACROIX ELECTRONIQUE SOLUTIONS
1 500 000,00	1 500 000,00	482,24	93 000,00	1 593 000,00	TIS METROLOGIE

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Destination	Surfaces en m ²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
54, rue de l'Embouchure(31) Toulouse	22.12.99	Bureaux	2 194	2 439 184,28	-	2 439 184,28
12, rue Michel Labrousse (31) Toulouse	05.12.00	Bureaux	671	725 657,32	-	725 657,32
1, avenue de l'Europe (31) Toulouse	01.01.96	Bureaux	600	335 387,84	-	335 387,84
1, impasse Marcel Chalard (31) Toulouse	01.01.96	Bureaux	645	457 347,06	117 385,73	574 732,79
rue Michel Labrousse bat 4 (31) Toulouse	08.10.04	Bureaux	1 201	1 578 450,00	-	1 578 450,00
75 rue Jean Moulin (31) Balma	27.07.07	Bureaux	2 931	6 450 000,00	71 000,00	6 521 000,00
			13 731	14 600 527,15	452 510,47	15 053 037,62
RHONES - ALPES / PROVENCE / COTE D'AZUR						
Pichauray bat. 11 (13) Aix En Provence	30.05.01	Bureaux	1 169	1 485 112,59	-	1 485 112,59
Pichauray bat. 12 (13) Aix En Provence	15.06.01	Bureaux	981	1 227 214,59	-	1 227 214,59
16 traverse de la Buzine (13) Marseille	11.03.08	Bureaux	1 100	2 370 000,00	-	2 370 000,00
ZAC St Philippe II (06) Biot	29.12.99	Bureaux	1 638	2 073 306,63	-	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	-	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	30 817,85	1 219 920,18
20, avenue René Cassin (69) Lyon	01.01.96	Bureaux	1 501	1 166 234,98	83 446,78	1 249 681,76
Cours Gambetta/Avenue Jusserand (69) Lyon	01.01.96	Bureaux	943	1 280 571,74	-	1 280 571,74
Cours Gambetta/Avenue Jusserand (69) Lyon	11.08.04	Bureaux	207	330 500,00	-	330 500,00
Cours Gambetta/Avenue Jusserand (69) Lyon	23.12.04	Bureaux	187	375 000,00	-	375 000,00
139, rue de l'Aviation (69) Saint Priest	05.08.99	Bureaux	837	974 911,47	-	974 911,47
27 chemin de Villeneuve (69) Ecully	30.11.04	Bureaux	3 082	5 240 000,00	37 743,69	5 277 743,69
2 place Berthe Morisot BAT 1 (69) Saint Priest	23.11.04	Bureaux	1 002	1 714 905,00	-	1 714 905,00
4 place Berthe Morisot BAT 3 (69) Saint Priest	13.05.05	Bureaux	1 205	2 034 761,18	-	2 034 761,18
5 place Berthe Morisot BAT 2 (69) Saint Priest	30.06.05	Bureaux	1 009	1 745 995,23	-	1 745 995,23
9 rue Vaucanson bat c et d (69) Mions	28.07.05	Activité	7 750	5 770 000,00	-	5 770 000,00
6 place Berthe Morisot bat 4 (69) Saint Priest	24.05.06	Bureaux	1 899	3 407 492,00	-	3 407 492,00
47 avenue d'Alsace-Lorraine (38) Grenoble	29.06.06	Bureaux Habitation	2 947 760	4 700 000,00	29 768,44	4 729 768,44
20 rue de la Villette (69) Lyon	27.09.06	Bureaux	2 452	8 480 134,40	1 529,60	8 481 664,00
			36 926	50 706 889,03	538 199,75	51 245 088,78
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	-	221 051,07
Bd 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	-	2 850 000,00
12 rue Gutemberg (77) Bussy Saint Georges	30.09.04	Activités	5 780	4 552 000,00	93 059,50	4 645 059,50
9 rue des Peupliers (92) Issy les Moulineaux	30.09.05	Bureaux	1 360	4 430 000,00	323 115,40	4 753 115,40
31/35 rue Gambetta (92) Boulogne	29.06.06	Bureaux	1 812	3 800 000,00	922 862,29	4 722 862,29
163 Quai dervaux (92) Asnières sur Seine	15.09.10	Bureaux	5 645	10 010 000,00	-	10 010 000,00
			29 603	35 955 729,77	2 625 521,75	38 581 251,52
TOTAL			117 221	145 863 663,45	5 318 319,15	151 181 982,60

Expertise Valeur de réalisation HD 2010	Expertise Valeur de réalisation HD 2009	Valeur au m ² en 2010	Frais d'acquisition 2010	Valeur de reconstitution 2010	Locataires
3 200 000,00	3 200 000,00	1 111,75	198 400,00	3 398 400,00	EMO, ELECTRICITE RESEAU, UFIFRANCE PATRIMOINE, CB RICHARD ELLIS AGENCY, COMITE REGIONAL DU TOURISME - Disponible 114 m ²
870 000,00	950 000,00	1 081,46	53 940,00	923 940,00	AKKA I & S
600 000,00	590 000,00	558,98	37 200,00	637 200,00	ANPE
730 000,00	730 000,00	891,06	45 260,00	775 260,00	COMPTABILITÉ PUBLIQUE
1 750 000,00	1 750 000,00	1 314,28	108 500,00	1 858 500,00	BOUYGUES IMMOBILIER, MIDI PYRENEES INFORMATIQUE HOSPITALIERE
5 450 000,00	5 400 000,00	2 224,84	337 900,00	5 787 900,00	AFPA, BVA
17 185 000,00	17 180 000,00		1 065 470,00	18 250 470,00	
RHONES - ALPES / PROVENCE / COTE D'AZUR					
2 000 000,00	1 850 000,00	1 270,41	124 000,00	2 124 000,00	SITA SUD
1 680 000,00	1 530 000,00	1 250,98	104 160,00	1 784 160,00	SPIN COMMUNICATION, ART PROMOTION, GE FACTOR
2 000 000,00	2 000 000,00	2 154,55	124 000,00	2 124 000,00	C A E DATA, A JUSTE TITRES, RENAULT S.A.S.
2 700 000,00	2 600 000,00	1 266,05	167 400,00	2 867 400,00	GROUP NBT FRANCE, SPIE COMMUNICATIONS, CIFS, DUTHEIL, DASSAULT SYSTEMES, AZURA NETWORKS
1 180 000,00	1 180 000,00	1 438,42	73 160,00	1 253 160,00	Disponible 581 m ² + 10 parkings, SCASICOMP, ABISSE S.A.S, BCA EXPERTISE SAS
2 000 000,00	2 000 000,00	1 201,19	124 000,00	2 124 000,00	DHL HOLDING FRANCE
1 300 000,00	1 280 000,00	1 056,29	80 600,00	1 380 600,00	AMYOT EXCO SUD EST-A.E.S.E.
2 150 000,00	2 100 000,00	929,57	133 300,00	2 283 300,00	RICHTER CHEMIE-TECHNIK GMBH, ERICH JAEGER FRANCE SARL, DUVEL MOORTGAT FRANCE, GAMARVIN, BBM SOFT, SSD PARVEX, LTI TELECOM, DFI - Disponible 200 m ²
1 830 000,00	1 950 000,00	896,34	113 460,00	1 943 460,00	AMARENA PLAZA, AUSY SA, LIOGIER ROUX, GAGNE
2 350 000,00	2 170 000,00	832,57	145 700,00	2 495 700,00	AUVALIE, DEPARTEMENT DU RHONE, AB NUMERIC, BAYER SAS - Disponible 362 m ²
1 860 000,00	1 860 000,00	1 357,98	115 320,00	1 975 320,00	CIE NAT. EXPERTISE ET MESURAGE, MACIF
480 000,00	440 000,00	1 596,62	29 760,00	509 760,00	
340 000,00	320 000,00	2 005,35	21 080,00	361 080,00	DISPONIBLE
1 350 000,00	1 400 000,00	1 164,77	83 700,00	1 433 700,00	ELUTIONS
5 350 000,00	5 100 000,00	1 712,44	331 700,00	5 681 700,00	SARL CALLIOPEE, RCIA, INVEST PHONE SERVICES RH-ALPES, TBWA CORPORATE, GIRAUDY VIACOM OUTDOOR, AROBAS TECHNOLOGIES, D P LACHATS SERVICE, AVERY DENNISON FRANCE, SARL GLOBAL HYDRO,
1 730 000,00	1 800 000,00	1 711,48	107 260,00	1 837 260,00	BP LOIRE ET LYONNAIS, KISCOMEDICA - Disponible 515 m ²
2 100 000,00	2 150 000,00	1 688,60	130 200,00	2 230 200,00	HAGER SAS, DAIMLER CHRYSLER SERVICES, LINDE ELECTRONICS, LINDE FRANCE S.A., VERIPLAST
1 750 000,00	1 820 000,00	1 730,42	108 500,00	1 858 500,00	RICOH France
5 850 000,00	5 850 000,00	744,52	362 700,00	6 212 700,00	FRET, Sterling, ASPHERIA-MIKROS
3 300 000,00	3 350 000,00	1 794,83	204 600,00	3 504 600,00	BITZER FRANCE, PSA AMENAGEMENT, OMRON ELECTRONICS, STEEL-CASE SA, EOLYS INGENIERIE, COPLAN RHONE-ALPES
5 650 000,00	5 460 000,00	1 275,90	350 300,00	6 000 300,00	MADAME CARMONA CHRISTELLE, BARCLAYS BANK S.A., FAGOTC et JOURNELC, ARGOS, SAINT MARTIN ou Melle SACK, MR HASSER & MELLE BONAN, ENERDATA, LOZACHMEUR, SCM RAYMOND BANK (ex : DIAS OU ROCHE), HAUSHMAN FINANCE AURELA (ex: FINANCIERE SDCEM), MOBILITE ET SERVICE (CXT18), DURAND - BENAABELLA, EUROPRIM, Mademoiselle Nathalie GILBERT, INSTITUT CULTUREL ITALIEN, CAPRI LYON, MADAME VITORGE MAYA, MR REVIL MICHEL, SETEC ORGANISATION - Disponible 1 409 m ²
8 520 000,00	7 960 000,00	3 458,61	528 240,00	9 048 240,00	INEXIA, BIRD & BIRD, ENEL ERELIS, KEOLIS, BNP PARIBAS PKGS, SNCF, BNP PARIBAS 6°, ATEAC, PHONE MARKETING RHONE ALPES, TELEASSURANCES, CALIFIMMO, KEOLIS PARKINGS, KEOLIS, VISION FUTURE, CETELEM
57 470 000,00	56 170 000,00		3 563 140,00	61 033 140,00	
ILE DE FRANCE					
1 700 000,00	1 670 000,00	1 224,51	105 400,00	1 805 400,00	MOLEX - Disponible 704 m ²
3 000 000,00	2 950 000,00	3 725,56	186 000,00	3 186 000,00	EUROPEAN BUSINESS SCHOOL
207 500,00	200 000,00	226,95	12 865,00	220 365,00	TECHNAL
1 815 000,00	1 790 000,00	543,16	112 530,00	1 927 530,00	BUFFET ET RECEPTION, ATELIER PERICAUD GERARD, GUEST ET CIE, AMETIS, DIGISERVICES, BOUVIER SIGNALETIQUE, GALIS, H2O NATIONAL
1 550 000,00	1 700 000,00	1 096,04	96 100,00	1 646 100,00	TECHTREK
2 500 000,00	2 350 000,00	1 360,03	155 000,00	2 655 000,00	TOTAL IMMERSION, FREE EXPERT, GMD SARL
3 300 000,00	3 300 000,00	496,37	204 600,00	3 504 600,00	WORLD EXHIBITION LOGISTICS, TRANSPORT MAUFFREY, CM EMBALLAGES
2 360 000,00	2 360 000,00	2 482,58	146 320,00	2 506 320,00	AZ CORPORATIONS, INTERNATIONAL MEDIAS SERVICES, SMART & CO Disponible 1 859 m ²
4 800 000,00	4 800 000,00	803,64	297 600,00	5 097 600,00	AUCHAN, ELECTROCLASS - Disponible 1 088 m ²
5 100 000,00	5 000 000,00	3 494,94	316 200,00	5 416 200,00	AUSY
5 200 000,00	4 900 000,00	2 606,44	322 400,00	5 522 400,00	ASSOC BUZENVAL, KAEFER WANNER
9 800 000,00	-	-	607 600,00	10 407 600,00	EIFPAGE
41 332 500,00	31 020 000,00		2 562 615,00	43 895 115,00	
169 497 500,00	150 600 500,00		10 508 845,00	180 006 345,00	

Les résultats de l'exercice 2010

LE RESULTAT COMPTABLE

Le résultat de l'exercice 2010 s'établit à 9 357 789,37 € soit 11,08 € par part contre 12,05 € en 2009. Cette évolution constatée depuis 2006 est directement liée à la stratégie d'investissement retenue qui pèse sur la capacité de distribution en recherchant une amélioration qualitative du patrimoine. Les perspectives pour 2011 sont plus favorables, notamment compte tenu des investissements réalisés et de la consolidation du taux d'occupation.

Pour 2010, le résultat de l'exercice est lié :

au niveau des produits à

- une progression des produits locatifs passant de 17 978 709,55€ en 2009 à 18 810 553,64€ en 2010, liée pour l'essentiel à l'accroissement des charges locatives refacturées ;
- une forte contraction des produits financiers compte tenu des conditions de rémunération de la trésorerie passant de 266 691,67€ en 2009 à 42 891,43€ en 2010 ;
- une réduction des autres produits d'exploitation liée à la moindre reprise de provisions pour grosses réparations.

au niveau des charges à

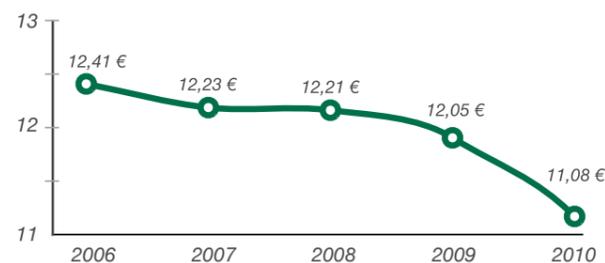
- une progression des charges immobilières passant de 6 189 768,15€ à 6 802 459,56€ notamment compte tenu des investissements réalisés et des charges ayant leur contrepartie en produits et correspondant aux investissements, aux arbitrages, montants imputés sur la prime d'émission ou le compte plus-values.
- l'accroissement des charges financières lié à l'emprunt bancaire; elles passent de 83 278,24 € en 2009 à 436 512,22€ en 2010.

Au total, le résultat de l'exercice 2010 ressort à 9 357 789,37€ contre 10 182 732,01€ en 2009.

L'écart de 824 942,64€ est lié :

- pour 42,8 % aux charges financières ;
- pour 57,2 % aux charges immobilières qui progressent de 10% alors que les produits immobiliers évoluent de façon plus limitée.

Evolution du résultat par part sur cinq ans en euros par part



3 allée P.Gilles de Gennes - Merignac (33)



LA DISTRIBUTION

Si l'affectation du résultat telle qu'elle est exposée ci-après recueille votre adhésion, il sera réparti entre les associés un dividende de 11,00 € par part au titre du résultat de l'exercice 2010.

Le report à nouveau à l'issue de la distribution proposée s'élève à 1,49 € par part,

	Montant global	Montant unitaire*
Résultat 2010	9 357 789,37 €	11,08 €
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	1 194 973,54 €	1,41 €
TOTAL DISTRIBUABLE	10 552 762,91 €	12,49 €
TOTAL DISTRIBUE	9 290 039,00 €	11,00 €
Montant mis en report à nouveau	1 262 723,91 €	1,49 €

* rapporté aux parts existantes au 31.12.2010 soit 844 549 €.

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



* Prévisionnel 2011

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 préexistant. 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. La distribution de plus-value proposée permettra si vous la votez de renforcer la poche report à nouveau.

EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

La Société de Gestion de FRUCTIREGIONS a déterminé à la clôture de l'exercice, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de votre Société sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par l'expert indépendant désigné par l'Assemblée Générale, 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 FRUCTIREGIONS.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2010 à :

	2010		Rappel 2009	Evolution 2010/2009
	Montant global	Pour 1 part	Pour 1 part	
Valeur comptable	147 688 287,74	174,87	174,76	0,06 %
Valeur de réalisation	168 003 429,42	198,92	195,70	1,65 %
Valeur de reconstitution	190 918 877,49	226,06	221,13	2,23 %

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 2010

Date de création de Fructirégions	24 octobre 1995
Capital social	129 215 997 €
Nombre de parts	844 549 parts de 153 € de nominal
Répartition du capital (en % du nombre de parts)	65,36 % personnes physiques 34,64 % personnes morales
Patrimoine moyen détenu par les personnes physiques	22 339 € sur la base du dernier prix d'exécution
Nombre d'associés en fin d'exercice	4 842
Taux de parts en attente de cession (% du capital)	0,20 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	50 384 contre 29 389 en 2009

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
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
2010	129 215 997,00	-	844 549	4 842	-	207,10

MARCHÉ SECONDAIRE

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

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

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

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

Le marché des parts assure des modalités simples de passage des ordres, un prix de marché déterminé par

simple rapprochement de l'offre et de la demande, et une information exhaustive.

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

Au total, 50 384 parts ont été échangées représentant un volume de capitaux de 9 732 895,32 € contre 5 217 162,72 € en 2009. 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.

Au cours de l'exercice 2010, le prix de la part a progressé de 13,10 % passant de 168 € net vendeur au 31.12.2009 à 190 € net vendeur au 31.12.2010. Cette évolution a effacé la correction intervenue en 2008/2009. Elle témoigne de l'attrait de cette formule de placement pour les épargnants.

Le prix moyen de cession en 2010, s'est établi à 185,10 € hors frais et 201,71 € frais inclus.

Au 31 décembre 2010, 1 660 parts étaient en attente de cession, soit 0,20 % des parts, souvent à des prix supérieurs au prix d'exécution.

Évolution des conditions de cession

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la gérance sur les cessions HT*
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
2010	50 384	5,96 **	1 660	11 814,73

(1) ordres de vente à des prix supérieurs à ceux constatés sur le marché des parts
* hors rémunération des établissements placeurs et hors mutations à titre gratuit
** rapporté au nombre de parts totales

Évolution du prix de la part (en euros)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Prix de souscription	210,00	220,00	-	-	-	-
Prix de cession conseillé ou d'exécution au 1er janvier, frais inclus	224,13	212,55	218,00	183,12	183,12	207,10
Dividende versé au titre de l'année	12,80	12,20	12,20	12,00	11,00	11 / 12 ⁽³⁾
Rentabilité de la part ⁽¹⁾ en %	5,71	5,74	5,59	6,55	6,00	5,31/5,79 ⁽⁴⁾
Report à nouveau cumulé par part ⁽²⁾	1,46	1,34	1,35	1,41	1,49	-

(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 2011. (4) sur la base du revenu prévisionnel 2011 et du prix au 1^{er} janvier 2011.

Prix nets acquéreurs pratiqués sur le marché des parts

PERIODE	PRIX ACQUEUR MOYEN
1er trimestre	186,59
2ème trimestre	200,28
3ème trimestre	210,82
4ème trimestre	207,10
Moyenne annuelle	201,71
RAPPEL PRIX D'EXECUTION AU 31.12.2010 frais inclus	207,10

Valeurs des parts et Prix moyen de transaction en € (exprimés en prix acquéreur)



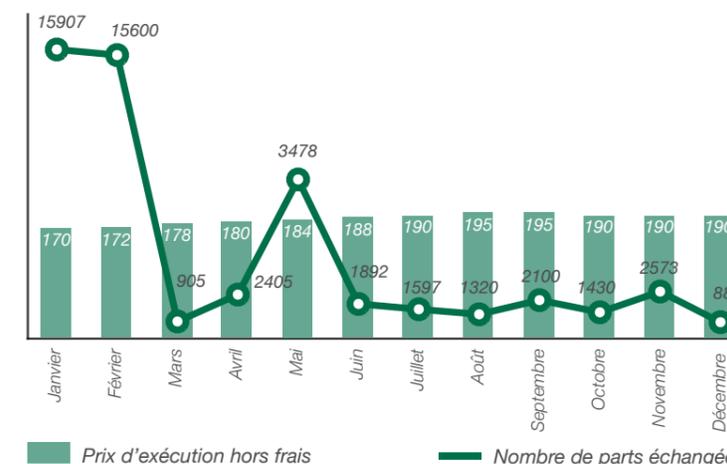
Compte tenu de l'évolution du prix en 2010 et des perspectives en 2011, le prix de la part devrait retrouver en 2011 un niveau proche de celui des années 2005/2006.

Rendement annuel en pourcentage



Le rendement attractif des parts de SCPI constaté depuis plusieurs années explique l'intérêt des épargnants dans un environnement incertain. Il convient de rappeler que les performances passées ne préjugent pas de celles à venir.

Evolution du prix de la part et performances du placement



Composition du Conseil de Surveillance

Nous vous proposons de renouveler les mandats arrivant à échéance de Messieurs Thierry DUBROUIL, Jérôme JUDLIN, Richard KLEIN et la société ALBINGIA pour une durée de trois ans.

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

MISSION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

Nous vous informons que Madame Brigitte DREME remplace Madame Françoise CONSTANT en qualité de représentant du Cabinet CONSTANTIN ASSOCIÉS, commissaire aux comptes titulaire.

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

NAMI-AEW Europe a confié à AEW EUROPE dans le cadre d'une convention d'assistance et de conseil un certain nombre de missions à cette dernière. Ces missions portent, pour l'essentiel, sur :

- ▀ Une assistance lors des acquisitions et des cessions immobilières, étant précisé que la

décision d'investir ou d'arbitrer relève uniquement de la société de gestion ;

- ▀ Conseil en gestion de portefeuille ;
- ▀ Assistance dans la gestion des actifs immobiliers ;
- ▀ Assistance dans la gestion administrative, financière et juridique des SCPI et des OPCI.

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

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

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

Dans le cadre de son agrément de Société de Gestion de Portefeuille obtenu le 9 février 2010, NAMI-AEW EUROPE dispose d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

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-AEW EUROPE. 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-AEW EUROPE afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

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

- ▀ La couverture de l'ensemble des activités et des risques,
- ▀ La responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- ▀ Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne,
- ▀ Des normes et procédures formalisées et à jour,
- ▀ 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-AEW EUROPE et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de NGAM. Le cadre des relations entre NAMI-AEW EUROPE et la Direction Compliance et Risques de NGAM est précisé dans une charte.

Le RCCI présente à la Direction Générale de NAMI-AEW EUROPE, à la Direction Compliance et Risques de NGAM et au Conseil d'Administration de NAMI-AEW EUROPE 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.



3 allée P.Gilles de Gennes - Merignac (33)

L'application de la directive MIF par NAMI - AEW Europe

La Directive sur les marchés d'instruments financiers (MIF) est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 1er novembre 2007. La MIF vise la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

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

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

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

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

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.



6 allée P.Gilles de Gennes - Merignac (33)

MISE À JOUR DES STATUTS AU REGARD DE LA LEGISLATION APPLICABLE AUX SCPI

Nous soumettons aux associés une mise à jour de différents articles des statuts.

Afin de se conformer à la législation, sera notamment modifiée, la rédaction des articles concernant les pouvoirs du Conseil de Surveillance et la rémunération de la société de gestion dont les conditions ne seront pas modifiées.

Par ailleurs, dans la mesure où la notion d'« appel public à l'épargne » a été remplacée par celle d'« offre au public » suite à l'Ordonnance n°2009-80 du 22 janvier 2009, l'ensemble des références à l'appel public à l'épargne seront remplacées par les termes « offre au public ».

Par conséquent, il est proposé de modifier les articles 1, 17, 21, 26, 30, 33, et 37.

PERSPECTIVES

Dans la conjoncture actuelle toujours certaine, votre société a décidé de poursuivre ou de mettre en oeuvre différents moyens afin de faire face aux incertitudes conjoncturelles. En particulier, la division du risque locatif et la politique d'arbitrage seront maintenues. L'encaissement des loyers fait l'objet, comme dans le passé, d'une vigilance toute particulière et des initiatives ont été prises quant à la consolidation des flux locatifs.

Par ailleurs, la politique prudente de dotation des postes provisions pour grosses réparations et report à nouveau sera poursuivie afin de permettre à Fructirégions de faire face aux travaux à réaliser pour la pérennité du patrimoine et d'assurer, autant que faire se peut, la stabilité des revenus distribués.»



6 allée P.Gilles de Gennes - Merignac (33)

Tableaux annexes au rapport de la Société de Gestion

RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART (en euros hors taxes)

	2006	% du total des revenus	2007	% du total des revenus	2008	% du total des revenus	2009	% du total des revenus	2010	% du total des revenus
REVENUS										
- Recettes locatives brutes	16,93	86,28 %	16,09	86,41 %	15,20	92,46 %	16,39	98,09 %	16,43	99,70 %
- Produits financiers avant P.L.	0,64	3,26 %	0,85	4,56 %	1,24	7,54 %	0,32	1,91 %	0,05	0,30 %
- Produits divers	2,05	10,46 %	1,68	9,03 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
TOTAL	19,62	100,00 %	18,62	100,00 %	16,44	100,00 %	16,71	100,00 %	16,48	100,00 %
CHARGES										
- Commissions de gestion	1,64	8,36 %	1,69	9,08 %	1,63	9,92 %	1,66	9,93 %	1,63	9,89 %
- Autres frais de gestion	4,02	20,48 %	3,14	16,86 %	0,98	5,98 %	1,25	7,47 %	1,79	10,85 %
- Entretien du patrimoine	1,14	5,81 %	1,17	6,28 %	0,84	5,11 %	1,42	8,50 %	0,94	5,70 %
- Charges locatives non récupérables	0,22	1,12 %	0,44	2,36 %	0,29	1,76 %	0,35	2,09 %	0,55	3,34 %
Sous-total charges externes	7,02	35,77 %	6,44	34,58 %	3,74	22,77 %	4,68	27,99 %	4,91	29,78 %
Amortissements nets										
♦ Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
♦ Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes										
♦ Pour travaux	0,08	0,41 %	-0,09	-0,49 %	0,50	3,04 %	-0,05	-0,30 %	0,42	2,55 %
♦ Autres	0,10	0,53 %	0,04	0,22 %	-0,02	-0,15 %	0,03	0,20 %	0,06	0,37 %
Sous-total charges internes	0,18	0,94 %	-0,05	-0,27 %	0,48	2,89 %	0,02	-0,10 %	0,48	2,92 %
TOTAL	7,20	36,71 %	6,39	34,32 %	4,22	25,66 %	4,66	27,89 %	5,39	32,70 %
RÉSULTAT COURANT										
- Variation du report à nouveau	-0,38	-1,95 %	0,03	0,16 %	0,02	0,13 %	0,05	0,29 %	0,09	0,55 %
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,80	65,24 %	12,20	65,52 %	12,20	74,21 %	12,00	71,81 %	11,00	66,75 %
- Revenus distribués après prélèvement libératoire et C.S.	12,67	64,58 %	11,96	64,23 %	11,83	71,96 %	11,90	71,21 %	10,99	66,69 %

EMPLOI DES FONDS AU 31 DÉCEMBRE 2010 (en euros)

Nature des éléments	Total au 31.12.2009*	Depuis le début de l'année 2010	Total au 31.12.2010*
FONDS COLLECTÉS	154 126 011,59	0,00	154 126 011,59
+ CESSIONS D'IMMEUBLES	14 123 929,27	1 297 000,00	15 420 929,27
+ DIVERS			
- COMMISSION DE SOUSCRIPTION	(6 842 743,93)	0,00	(6 842 743,93)
- ACHAT D'IMMEUBLES	(141 787 027,56)	(17 925 000,00)	(159 712 027,56)
- FRAIS D'ACQUISITION (NON RÉCUP.)	(1 076 848,59)	(181 195,00)	(1 258 043,59)
- FRAIS DE FUSION (NON RÉCUP.)	(408 247,74)	0,00	(408 247,74)
- HONORAIRES D'INVESTISSEMENTS	0,00	(138 333,85)	(138 333,85)
- FRAIS SUR EMPRUNTS	(170 000,00)	0,00	(170 000,00)
DIVERS			
- Travaux immobilisés	(5 366 832,37)	(152 788,30)	(5 519 620,67)
- Agencements, Aménagements	(22 056,32)	0,00	(22 056,32)
- Impôts sur plus-values et honoraires d'arbitrage	(284 904,17)	(59 678,00)	(344 582,17)
- Immobilisations en cours	(448 500,00)	448 500,00	0,00
- Engagements sur constructions	(2 541 500,00)	2 541 500,00	0,00
Somme restant à investir	9 301 280,18	(14 169 995,15)	(4 868 714,97)
Emprunts**	20 000 000,00		20 000 000,00
Total restant à investir après emprunt	29 301 280,18	(14 169 995,15)	15 131 285,03

(*) Depuis l'origine de la société - (**) Dont 5 M€ ayant fait l'objet d'un tirage sur 2010.

VALEURS COMPTABLE / DE RÉALISATION / DE RECONSTITUTION

	31.12.2010 global €	31.12.2010 par part €	31.12.2009 par part €	Ecart 2010/2009 en %
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	147 688 287,74	174,87	174,76	0,06 %
Non valeurs	0,00			
Provisions pour grosses réparations	1 999 624,28			
Valeur comptable des immeubles	151 181 982,60			
Valeur de réalisation des immeubles	169 497 500,00			
Ecart de réévaluation	18 315 517,40			
Ecart de réévaluation sur engagement hors bilan	0,00			
VALEUR DE RÉALISATION	168 003 429,42	198,92	195,70	1,65 %
Frais d'acquisition des immeubles	10 508 845,00			
Frais de collecte	12 406 603,07			
VALEUR DE RECONSTITUTION BRUTE	190 918 877,49	226,06	221,13	2,23 %
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
VALEUR DE RECONSTITUTION NETTE	190 918 877,49	226,06	221,13	2,23 %

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 FRUCTIREGIONS clos le 31 décembre 2010.

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 :

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Acquisitions

En 2010, Fructirégions a procédé à trois acquisitions immobilières pour un prix global de 14 935 000 €. Ces investissements portent sur des bureaux neufs à Mérignac et en région parisienne.

Les caractéristiques de ces acquisitions nous ont été présentées par la société de gestion à l'occasion des réunions du Conseil de Surveillance.

Nous avons approuvé ces opérations conformes à la politique d'investissement de la société.

Honoraires sur actifs financés à crédit

Les acquisitions d'actifs immobiliers réalisées par la société de gestion au titre de l'exercice 2010, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 29 juin 2009, ont donné lieu à la perception par la société de gestion d'une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit comme indiqué ci-après :

Immeuble	Date d'acquisition	Prix d'acquisition frais compris hors commissions d'investissement en euros	Quote-part du prix d'acquisition financée à crédit en euros	Rémunération de la société de gestion sur la quote-part du prix d'acquisition financé à crédit
163 quai du Docteur Dervaux Asnières sur seine (92)	15/09/2010	10 191 195,00	5 533 354,94	138 333,85
Total		10 191 195,00	5 533 354,94	138 333,85

GESTION DES IMMEUBLES

Le taux d'occupation du patrimoine en augmentation ressortait à 93,32 % au 31 décembre 2010 contre 92,04 % à la fin 2009.

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.

Arbitrages

Votre Société de Gestion nous a tenus régulièrement informés des négociations sur les cessions d'actifs. En 2010, conformément aux autorisations obtenues en assemblée générale trois actifs ont été cédés pour un montant global de 1 297 000 €. Le détail de ces ventes, repris dans le rapport de la société de gestion, nous a été présenté en Conseil.

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

Nous approuvons le versement à la société de gestion d'un honoraire d'arbitrage représentant 2,5 % du montant de ces cessions, soit 138 333,85 € H.T.

La plus-value taxable dégagée à l'occasion de ces opérations a conduit la société à acquitter pour le compte des associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu et présents durant tout l'exercice 2010, un montant de 0,004 € 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.

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 2010 à 0,68 %, soit un niveau satisfaisant dans une conjoncture économique plus incertaine.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 738 896,95 € de travaux pour grosses réparations ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 54 853,58 €.

Votre société a provisionné au titre de la provision pour grosses réparations la somme de 1 100 000 € sur l'exercice clos le 31 décembre 2010, 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 2010 un montant total de 1 999 624,28 € contre 1 638 521,23 € en 2009.

COMPTES SOCIAUX

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

Le résultat de votre société ressort à 9 357 789,37 € soit 11,08 € par part contre 12,05 € par part en 2009.

Sur le montant distribuable de 10 552 762,91 € soit 12,49 € par part, votre société de gestion a décidé au regard des perspectives à moyen terme, de proposer à votre Assemblée Générale de répartir entre les associés une somme de 11,00 € par part et de reporter à nouveau 1,49 € 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 1 376 490,51 € soit 9 % du montant des recettes locatives HT et des produits financiers sous déduction des créances irrécouvrables.

MARCHÉ DES PARTS

Marché secondaire

Douze confrontations sont intervenues en 2010.

Ainsi au total, 50 384 parts ont été échangées représentant un volume de capitaux de 9 732 895,32 € contre 5 217 162,72 € en 2009 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 prix moyen de cession en 2010, s'est établi à 185,10 € hors frais et 201,71 € frais inclus.

Au 31 décembre 2010, une fraction marginale du capital était en attente de cession à des prix supérieurs au dernier prix d'exécution.

EXPERTISE IMMOBILIERE ET PRIX DES PARTS

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 23 février 2011, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2010 par la Société FONCIER EXPERTISE ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion, servant à compter de leur publication de valeurs de référence pour les intervenants sur le marché des parts.

La valeur de réalisations s'établit à 198,92 € par part soit + 1,65 % et la valeur de reconstitution à 226,06 € par part soit + 2,23 %.

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous proposons de renouveler les mandats arrivant à échéance de Messieurs Thierry DUBROUIL, Jérôme JUDLIN, Richard KLEIN et la société ALBINGIA pour une durée de trois ans.

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de Surveillance est de seize (16).

Seront élus, les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou représentés à l'assemblée.

MISE À JOUR DES STATUTS

Une résolution décidera de l'adoption des statuts modifiés (articles 1, 17, 21, 26, 30, 33, et 37), modification résultant de leur mise en harmonie avec la législation et de leur mise à jour au vu de la réglementation.

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 HEBRARD
Président du Conseil de Surveillance

163 - 165, quai du Docteur Dervaux - Asnières (92)



État du patrimoine

30

Analyse de la variation des capitaux propres

30

Compte de résultat

31

Annexe aux comptes

32

ÉTAT DU PATRIMOINE (en euros)

	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Valeurs bilantielles 31/12/2010	Valeurs estimées 31/12/2010	Valeurs bilantielles 31/12/2009	Valeurs estimées 31/12/2009
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	151 181 982,60	169 497 500,00	134 003 643,50	150 600 500,00
Agencements et installations	0,00		0,00	
Immobilisations en cours	0,00		448 500,00	
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	-1 999 624,28		-1 638 521,23	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	149 182 358,32	169 497 500,00	132 813 622,27	150 600 500,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé		0,00		0,00
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles d'exploitation		0,00		0,00
Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 573 626,86	2 573 626,86	2 478 655,61	2 478 655,61
Autres créances	5 042 708,75	5 042 708,75	7 830 970,06	7 830 970,06
Provisions pour dépréciation des créances	-189 554,00	-189 554,00	-137 836,18	-137 836,18
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement		0,00		0,00
Fonds de remboursement		0,00		0,00
Autres disponibilités	6 142 891,37	6 142 891,37	15 023 604,39	15 023 604,39
Provisions générales pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes				
Dettes financières	-7 879 126,12	-7 879 126,12	-2 810 833,05	-2 810 833,05
Dettes d'exploitation	-4 590 900,41	-4 590 900,41	-4 284 242,41	-4 284 242,41
Dettes diverses	-3 145 369,64	-3 145 369,64	-3 711 399,81	-3 711 399,81
TOTAL II	-2 045 723,19	-2 045 723,19	14 388 918,61	14 388 918,61
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	551 652,61	551 652,61	397 149,54	397 149,54
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	551 652,61	551 652,61	397 149,54	397 149,54
Capitaux propres comptables	147 688 287,74		147 599 690,42	
Valeur estimée du patrimoine⁽¹⁾		168 003 429,42		165 386 568,15

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

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2010 (en euros)

Capitaux propres comptables	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Évolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit	129 215 997,00			129 215 997,00
Capital en cours de souscription	0,00			0,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	23 978 349,18			23 978 349,18
Primes d'émission en cours de souscription	0,00			0,00
Prélèvements sur primes d'émission	-8 308 133,78		-319 528,85	-8 627 662,63
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	791 774,17		340 375,80	1 132 149,97
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	1 146 829,53	48 144,01		1 194 973,54
Résultat en instance d'affectation				
Résultat de la période				
Résultat de la période	10 182 732,01	-10 182 732,01	9 357 789,37	9 357 789,37
Acomptes sur distribution	-10 134 588,00	10 134 588,00	-9 290 039,00	-9 290 039,00
TOTAL	147 599 690,42	0,00	88 597,32	147 688 287,74

COMPTE DE RÉSULTAT (en euros)

Charges (hors taxe)	Exercice 2010		Exercice 2009	
	31/12/2010	Totaux partiels	31/12/2009	Totaux partiels
Charges immobilières		6 802 459,56		6 189 768,15
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 937 629,66		4 137 643,09	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	54 853,58		49 798,75	
Grosses réparations	738 896,95		1 148 538,60	
Autres charges immobilières	1 071 079,37		853 787,71	
Charges d'exploitation de la société		3 035 725,85		2 982 080,30
Honoraires de gérance	1 376 490,51		1 398 011,37	
Frais d'actes et de contentieux	28 294,84		21 001,42	
Publicité, publications	56 414,20		51 735,05	
Impôts et taxes	8 915,97		8 553,34	
Autres charges d'exploitation	373 755,35		330 759,19	
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	91 854,98		72 019,93	
- 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	436 512,22	436 512,22	83 295,34	83 295,34
Charges exceptionnelles		0,00		0,00
- Commissions de souscription	0,00		0,00	
- Autres charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Total des charges	10 274 697,63	10 274 697,63	9 255 143,79	9 255 143,79
Solde créditeur = bénéfice	9 357 789,37	9 357 789,37	10 182 732,01	10 182 732,01
TOTAL GÉNÉRAL	19 632 487,00	19 632 487,00	19 437 875,80	19 437 875,80

COMPTE DE RÉSULTAT (en euros)

Produits (hors taxe)	Exercice 2010		Exercice 2009	
	31/12/2010	Totaux partiels	31/12/2009	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		18 810 553,64		17 978 709,55
Produits de l'activité immobilière				
- Loyers	13 453 296,79		13 446 734,91	
- Charges locatives facturées	3 284 863,07		2 494 321,19	
- Charges contractuelles facturées	1 652 766,59		1 643 321,90	
Produits annexes	419 627,19		394 331,55	
Autres produits d'exploitation		779 034,11		1 192 470,36
Reprise de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	40 137,16		43 931,76	
- Provisions pour grosses réparations	738 896,95		1 148 538,60	
- Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
- Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Produits financiers		42 891,43		266 691,67
Produits financiers	42 891,43		266 691,67	
Produits exceptionnels		7,82		4,22
- Transfert de charges exceptionnelles	0,00		0,00	
- Produits exceptionnels divers	7,82		4,22	
Total des produits	19 632 487,00	19 632 487,00	19 437 875,80	19 437 875,80
Solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	19 632 487,00	19 632 487,00	19 437 875,80	19 437 875,80

Annexe

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

I – FAITS SIGNIFICATIFS

Au cours de l'exercice 2010 FRUCTIREGIONS a cédé 3 actifs pour un montant de 1 297 K€.

Au cours de l'exercice 2010, FRUCTIREGIONS a acquis deux actifs pour un montant de 14 935 K€.

2 – INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

a - La valeur vénale des immeubles locatifs

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

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société 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.

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

Le plan d'entretien réalisé par un architecte indépendant couvre la période 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 2010

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 syndics de copropriété, sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.

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

PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Aucune provision n'a été constatée pour cet exercice.

DETTES FINANCIÈRES

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

Fructirégions a souscrit auprès de BNP Paribas et Banques Populaires Rives de Paris un emprunt de 20.000.000 € d'une durée de 6 ans. Il s'agit d'un crédit revolving renouvelable trimestriellement au taux Euribor 3 mois + 235 bps pour la partie utilisée avec une commission de non utilisation de 50% de la marge. Le taux de couverture est de 50% minimum. Fructirégions a souscrit un cap à 3,00% sur 50% de l'emprunt au 31 décembre 2009 et un complément aux mêmes conditions le 18 février 2010. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt.

Un tirage de 5.000.000 € a été réalisé sur l'exercice et figure en dettes financières.

DETTES D'EXPLOITATION

Ce poste comprend principalement les provisions pour charges réglées par les locataires, le montant des situations des fournisseurs en cours de règlement qui se rapportent à des travaux effectués ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor Public.

DETTES DIVERSES

Sont regroupées les charges à payer et provisions à verser aux syndics et le résultat qui sera distribué au titre de l'exercice.

Frais de dossiers pour dossiers de mutation à titre gratuit

Votre gérant a renoncé à appliquer, en 2010, 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 réalisation. Pour les immeubles acquis en VEFA, la valeur estimée a été évaluée en fonction du montant des fonds versés après une estimation de la valeur de l'immeuble par l'expert.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice. Les prélèvements sur primes d'émission comprennent les commissions de souscription sur augmentations de capital, les frais d'acquisitions des immeubles et la commission d'arrangement de l'emprunt.

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

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

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

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 546.244,04 €.

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

4 – TABLEAUX CHIFFRES

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

4.1 ÉTAT DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2010 (en euros)

Situations des mouvements Rubriques	A B C D			
	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	134 003 643,50	18 077 788,30	899 449,20	151 181 982,60
Immobilisations en cours	448 500,00	2 332 200,00	2 780 700,00	0,00
TOTAL	134 452 143,50	20 409 988,30	3 680 149,20	151 181 982,60

4.2 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (en euros)

Récapitulation des placements immobiliers	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	135 786 987,81	152 505 000,00	119 068 460,41	133 660 500,00
Habitations	0,00	0,00	0,00	0,00
Locaux d'activités	14 922 402,84	15 972 500,00	14 911 091,14	15 940 000,00
Entrepôts	0,00	0,00	0,00	0,00
Commerces	472 591,95	1 020 000,00	472 591,95	1 000 000,00
TOTAL	151 181 982,60	169 497 500,00	134 452 143,50	150 600 500,00

4.3 INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (en euros)

	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
NORD / PAS-DE-CALAIS				
Bureaux				
7, bld Louis XIV - 59 Lille	2 202 888,30	3 200 000,00	2 202 888,30	3 100 000,00
7, rue Nationale - 59 Lille	1 135 226,63	2 300 000,00	1 135 226,63	1 950 000,00
869, av. de la République - 59 Marcq en Baroeul	876 593,79	1 200 000,00	876 593,79	1 165 000,00
Avenue de la Marne - 59 Wasquehal	4 361 026,88	4 200 000,00	4 361 026,88	4 100 000,00
Rue Heloise - 59 Villeneuve d'Ascq	1 805 000,00	1 900 000,00	1 805 000,00	1 860 000,00
BRETAGNE / PAYS DE LA LOIRE / HAUTE NORMANDIE				
Bureaux				
Rue de l'Hôtellerie - 44 Carquefou	2 288 572,02	2 900 000,00	2 263 928,02	2 850 000,00
2, rue de la Rigourdière - 35 Cesson	472 478,67	650 000,00	472 478,67	660 000,00
15 et 3, rue de l'Erbonnière - 35 Cesson	491 109,94	710 000,00	765 518,17	1 135 000,00
Technoparc de l'Aubinière - 44 Nantes	861 336,95	950 000,00	861 336,95	950 000,00
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	7 550 000,00
1-3 rue Mère Térèse - 44 Saint-Herblain	3 205 788,43	3 400 000,00	3 205 788,43	3 300 000,00
Locaux d'activités				
Rue de l'Hôtellerie - 44 Carquefou	(*)	(*)	(*)	(*)
2, rue de la Rigourdière - 35 Cesson	(*)	(*)	(*)	(*)
Technoparc de l'Aubinière - 44 Nantes	(*)	(*)	(*)	(*)
Commerce				
1, rue Gresset - 44 Nantes	472 591,95	1 020 000,00	472 591,95	1 000 000,00
Entrepôts				
2, rue de la Rigourdière - 35 Cesson	(*)	(*)	(*)	(*)
Divers				
5, rue Paul Louis Courier - 35 Rennes	152 449,02	270 000,00	152 449,02	285 000,00
ALSACE				
Bureaux				
Rue Ettore Bugatti - 67 Eckbolsheim	0,00	0,00	304 898,03	370 000,00
Rue Franklin - 68 Mulhouse	0,00	0,00	320 142,94	330 000,00
1, rue Jacob Mayer - 67 Strasbourg	609 796,07	950 000,00	609 796,07	890 000,00
11, rue Jacob Mayer - 67 Strasbourg	1 987 972,25	2 000 000,00	1 987 972,25	1 860 000,00
4, rue de la Durance - 67 Strasbourg	736 333,57	730 000,00	736 333,57	770 000,00
13, rue de la Nuée Bleue - 67 Strasbourg	213 428,62	375 000,00	213 428,62	360 000,00
3, quai Kleber - 67 Strasbourg	518 999,60	590 000,00	518 999,60	550 000,00
9, rue Jacob Mayer - 67 Strasbourg	155 498,00	140 000,00	155 498,00	145 000,00
202, route de Colmar - 67 Strasbourg	503 081,76	580 000,00	503 081,76	600 000,00
1 rue de la Haye - 67 Schiltigheim	2 161 943,66	2 000 000,00	2 161 943,66	2 000 000,00
Espace Européen - 67 Schiltigheim	2 160 503,28	2 100 000,00	2 160 503,28	2 100 000,00
Rue de la Haye - 67 Schiltigheim	2 990 000,00	2 900 000,00	448 500,00	430 500,00
AQUITAINE				
Bureaux				
95, rue de la Liberté - 33 Bordeaux	2 238 128,43	2 400 000,00	2 238 128,43	2 500 000,00
11/19, rue Marguerite Crauste - 33 Bordeaux	735 185,38	870 000,00	735 185,38	830 000,00
Rue Apollo - 33 Mérignac	990 918,61	1 250 000,00	990 918,61	1 200 000,00
11, avenue Léonard de Vinci - 33 Pessac	540 063,45	675 000,00	540 063,45	640 000,00
6 Allée PG de gennes - 33 Mérignac	1 340 000,00	1 350 000,00	0,00	0,00
3 Allée PG de gennes - 33 Mérignac	3 585 000,00	3 600 000,00	0,00	0,00
MIDI - PYRÉNÉES				
Bureaux				
Rue des Frères Peugeot - 31 Balma	237 408,09	420 000,00	237 408,09	420 000,00
6, avenue Edouard Serres - 31 Colomiers	495 459,31	1 125 000,00	495 459,31	1 100 000,00
3, rue Hermès - 31 Ramonville St Agnès	716 510,38	1 050 000,00	716 510,38	1 050 000,00
7, rue Giotto - 31 St Agnès	484 063,70	490 000,00	484 063,70	490 000,00

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

4.3 INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (en euros)

	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
23, avenue Champollion - 31 Toulouse	945 183,91	1 500 000,00	945 183,91	1 500 000,00
54, rue de l'Embouchure - 31 Toulouse	2 439 184,28	3 200 000,00	2 439 184,28	3 200 000,00
12, rue Michel Labrousse - 31 Toulouse	725 657,32	870 000,00	725 657,32	950 000,00
1, avenue de l'Europe - 31 Toulouse	335 387,84	600 000,00	335 387,84	590 000,00
1, impasse Marcel Chalard - 31 Toulouse	574 732,79	730 000,00	574 732,79	730 000,00
Rue Michel Labrousse - 31 Toulouse	1 578 450,00	1 750 000,00	1 578 450,00	1 750 000,00
75 rue Jean Moulin - 31 Balma	6 521 000,00	5 450 000,00	6 521 000,00	5 400 000,00
Entrepôts				
Rue des Frères Peugeot - 31 Balma	(*)	(*)	(*)	(*)
23, avenue Champollion - 31 Toulouse	(*)	(*)	(*)	(*)
54, rue de l'Embouchure - 31 Toulouse	(*)	(*)	(*)	(*)
RHONE - ALPES / PROVENCE / COTE D'AZUR				
Bureaux				
Pichaury bat. 11 - 13 Aix En Provence	1 485 112,59	2 000 000,00	1 485 112,59	1 850 000,00
Pichaury bat. 12 - 13 Aix En Provence	1 227 214,59	1 680 000,00	1 227 214,59	1 530 000,00
ZAC St Philippe II - 6 Biot	2 073 306,63	2 700 000,00	2 073 306,63	2 600 000,00
Europarc B8 - 69 Bron	1 185 259,56	1 180 000,00	1 185 259,56	1 180 000,00
6, rue Edison - 69 Bron	1 835 424,76	2 000 000,00	1 835 424,76	2 000 000,00
18, chemin du Saquin - 69 Ecully	920 029,82	1 300 000,00	920 029,82	1 280 000,00
Allée des Hêtres - 69 Limonest	1 555 826,14	2 150 000,00	1 555 826,14	2 100 000,00
213, rue Gerland - 69 Lyon	1 219 920,18	1 830 000,00	1 189 102,33	1 950 000,00
20, avenue René Cassin - 69 Lyon	1 249 681,76	2 350 000,00	1 249 681,76	2 170 000,00
Cours Gambetta/Avenue Jusserand - 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	1 350 000,00	974 911,47	1 400 000,00
Cours Gambetta/Avenue Jusserand - 69 Lyon	330 500,00	480 000,00	330 500,00	440 000,00
Cours Gambetta/Avenue Jusserand - 69 Lyon	375 000,00	340 000,00	375 000,00	320 000,00
27 chemin de Villeneuve - 69 Ecully	5 277 743,69	5 350 000,00	5 273 762,69	5 100 000,00
2 place Berthe Morisot - 69 Saint Priest	1 714 905,00	1 730 000,00	1 714 905,00	1 800 000,00
4 place Berthe Morisot - 69 Saint Priest	2 034 761,18	2 100 000,00	2 034 761,18	2 150 000,00
5 place Berthe Morisot - 69 Saint Priest	1 745 995,23	1 750 000,00	1 745 995,23	1 820 000,00
6 place Berthe Morisot - 69 Saint Priest	3 407 492,00	3 300 000,00	3 407 492,00	3 350 000,00
47 avenue d'Alsace-Lorraine - 38 Grenoble	4 729 768,44	5 650 000,00	4 729 768,44	5 460 000,00
20 rue de la Villette - 69 Lyon	8 481 664,00	8 520 000,00	8 481 664,00	7 960 000,00
16 traverse de la Buzine - 13 Marseille	2 370 000,00	2 000 000,00	2 370 000,00	2 000 000,00
Locaux d'activités				
9 rue Vaucanson - 69 Mions	5 770 000,00	5 850 000,00	5 770 000,00	5 850 000,00
ILE-DE-FRANCE				
Bureaux				
Route de Gisy - 91 Bièvres	1 724 106,91	1 700 000,00	1 724 106,91	1 670 000,00
63, rue de l'Est - 92 Boulogne	2 436 515,01	3 000 000,00	2 436 515,01	2 950 000,00
Avenue du Bois de la Pie - 95 Roissy	1 676 939,19	1 550 000,00	1 676 939,19	1 700 000,00
22, rue Nieuport - 92 Suresnes	1 255 309,88	2 500 000,00	1 255 309,88	2 350 000,00
28/32 rue Petit - 92 Clichy	2 850 000,00	2 360 000,00	2 850 000,00	2 360 000,00
9 rue des Peupliers - 92 Issy les Moulineaux	4 753 115,40	5 100 000,00	4 753 115,40	5 000 000,00
31/35 rue Gambetta - 92 Boulogne	4 722 862,29	5 200 000,00	4 640 828,54	4 900 000,00
163 Quai Dervaux - 92 Asnières sur Seine	10 010 000,00	9 800 000,00	0,00	0,00
Locaux d'activités				
12 rue Gutemberg - 77 Bussy Saint Georges	4 645 059,50	4 800 000,00	4 633 747,80	4 800 000,00
Allée des Frères Mongolfier - 77 Croissy Beaubourg	221 051,07	207 500,00	221 051,07	200 000,00
Bd de Beaubourg - 77 Croissy-Beaubourg	1 534 416,54	1 815 000,00	1 534 416,54	1 790 000,00
12 rue des Frères Lumières - 77 Mitry-Mory	2 751 875,73	3 300 000,00	2 751 875,73	3 300 000,00
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	151 181 982,60	169 497 500,00	134 452 143,50	150 600 500,00

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

4.4 ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2010 (en euros)

Provisions	Au 01.01.2010	Dotations	Reprises	Au 31.12.2010
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	1 638 521,23	1 100 000,00	738 896,95	1 999 624,28
Créances douteuses	137 836,18	91 854,98	40 137,16	189 554,00
TOTAL	1 776 357,41	1 191 854,98	779 034,11	2 189 178,28

4.5 ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2010 (en euros)

Créances	Dettes
	Emprunt
	5 000 000,00 *
Créances locataires	Intérêts courus sur emprunt
895 942	43 677
Charges locatives	Dépôts reçus
1 677 685	2 835 449
Locataires et comptes rattachés	Dettes financières
2 573 627	7 879 126
	Locataires créditeurs
	22 093
Créances fiscales	Provisions charges locatives
173 025	3 567 422
Associés	Gérants
68 965	97 233
Syndics	Fournisseurs
4 343 624	733 764
Autres débiteurs	Dettes fiscales
457 095	170 388
Autres créances	Dettes d'exploitation
5 042 709	4 590 900
Provisions pour locataires douteux	Associés
-189 554	2 278 855
	Autres créditeurs
	866 515
Provisions pour dépréciation des créances	Dettes diverses
-189 554	3 145 370
TOTAL GÉNÉRAL	TOTAL GÉNÉRAL
7 426 782	15 615 396

(*) Emprunt tiré - Emprunt total : 20 M€.

4.6 AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2009 (en euros)

Affectation	Origine
Résultat distribué	Report à nouveau de l'exercice précédent
10 134 588,00	1 146 829,53
Montant mis en report à nouveau	Résultat de l'exercice 2009
1 194 973,54	10 182 732,01
TOTAL	TOTAL
11 329 561,54	11 329 561,54

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2010

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 2010, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société 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 les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II. Justification des appréciations

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

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

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

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-Sur-Seine, le 15 mars 2011
Le Commissaire aux Comptes
Constantin Associés
Brigitte DRÈME

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2010

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS CONCLUES AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION NAMI-AEW EUROPE

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

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de 6,50 % HT du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse). Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2010 est nul ;
- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, une commission de 9% HT du montant des recettes locatives (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes de la société et des produits financiers. Au titre de l'exercice 2010, cette commission s'élève à 1 376 490 euros ;
- Pour la réalisation d'investissements hors augmentations de capital, à la suite d'arbitrages, une commission de 2,50 % HT du montant de l'investissement frais compris. Au titre de l'exercice 2010, cette commission s'élève à 32 425 euros.

Votre assemblée générale du 29 juin 2009 a accordé l'autorisation à la société de gestion de contracter des emprunts dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers et de percevoir à ce titre une commission d'investissement de 2,5% HT de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financés à crédit. Au titre de l'exercice 2010, cette commission s'élève à 138 333 euros.

Neuilly-Sur-Seine, le 15 mars 2011
Le Commissaire aux Comptes
Constantin Associés
Brigitte DRÈME

Résolutions soumises à l'Assemblée

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2010.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 9 357 789,37 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 10 552 762,91 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 1 194 973,54 €, elle convient de répartir aux associés une somme de 9 290 039,00 euros, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 1 262 723,91 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 11,00 €.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de répartir entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 0,004 € par part, soit 3 378,20 € au total, prélevé sur le compte plus-values.

Cette distribution correspond en application de l'article 39 des Statuts, au montant acquitté par la société pour une part détenue par une personne relevant du régime de l'impôt sur le revenu au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées en 2010, soit 0,004 € par part,

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 RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

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 147 688 287,74 €, soit 174,87 € pour une part,

SIXIÈME RÉOLUTION

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 168 003 429,42 €, soit 198,92 € pour une part,

SEPTIÈME RÉOLUTION

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 190 918 877,49 €, soit 226,06 € pour une part.

HUITIÈME RÉOLUTION

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 2010. En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

NEUVIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

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 :

- 1 rue Jacob Mayer à Strasbourg (67)
- 9 rue Jacob Mayer à Strasbourg (67)
- 11 rue Jacob Mayer à Strasbourg (67)
- 23 Avenue Champollion à Toulouse (31)
- 12 rue des Frères Lumières à Mitry Mory (77)
- 202 route de Colmar à Strasbourg (67)
- Europarc / bâtiment B1 à Saint Priest (69)
- 15 rue de l'Erbonnière à Cesson Sévigné (35)
- La Rigourdière 2 à Cesson (35)
- 20 avenue René Cassin à Lyon (69)
- Route de Gisy à Bièvres (91)
- Avenue du Bois de la Pie à Roissy (95)
- 51 route d'Espagne à OUSTALOUS (31)
- Chemin du Saquin à Ecully (69)

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

ONZIÈME RÉOLUTION

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 Thierry DUBROUIL**. 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 2013.

DOUZIÈME RÉOLUTION

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 Jérôme JUDLIN**. 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 2013.

TREIZIÈME RÉOLUTION

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 Richard KLEIN**. 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 2013.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

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 la société **ALBINGIA**. 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 2013.

QUINZIÈME RÉOLUTION

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.

SEIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier certains articles des statuts afin notamment de les mettre en vigueur avec la législation.

En effet, afin de se conformer à la législation, seront notamment modifiés, la rédaction des articles relatifs aux pouvoirs du Conseil de Surveillance, ainsi qu'à la rémunération de la société de gestion.

Par ailleurs, dans la mesure où la notion d'« appel public à l'épargne » a été remplacée par celle d'« offre au public » suite à l'Ordonnance n°2009-80 du 22 janvier 2009, l'ensemble des références à l'appel public à l'épargne seront remplacées par les termes « offre au public ».

Par conséquent, l'Assemblée Générale, modifie les articles 1, 17, 21, 26, 30, 33, et 37 comme suit :

Ancienne rédaction de l'article 1 :

« Il est constitué, par les présentes, une Société Civile, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, la partie législative du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, le décret n° 71-524 du 1er juillet 1971, tous textes subséquents et par les présents statuts. »

Nouvelle rédaction de l'article 1 :

« Il est constitué, par les présentes, une Société Civile, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 214-50 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-116 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles autorisées à faire une offre au public, le décret n° 71-524 du 1er juillet 1971, les articles 422-1 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous textes subséquents et par les présents statuts. »

Ancienne rédaction de l'article 17 :

« La Société est administrée par une société de gestion constituée sous forme d'une société anonyme dont le capital minimum ne peut être inférieur à 225 000 €. La société de gestion doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle doit agir dans l'intérêt exclusif des souscripteurs. Les fonctions de la société de gestion cessent automatiquement du fait de sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaires, sa révocation par l'Assemblée Générale ou par les tribunaux pour cause légitime, du fait de sa démission et en cas de retrait de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions pour des raisons visées ci-dessus, la Société serait administrée par une nouvelle société de gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de surveillance.

En attendant la réunion de cette Assemblée, le Conseil de surveillance exercera, au titre des tâches courantes seules, les attributions et prérogatives conférées à la société de gestion aux termes des présents statuts. Il pourra désigner un ou plusieurs mandataires pour agir en son nom en lui (leur) conférant les pouvoirs nécessaires à cet effet. »

Nouvelle rédaction de l'article 17 :

« La Société est administrée par une société de gestion constituée sous forme d'une société anonyme dont le capital minimum ne peut être inférieur à 225 000 €. La société de gestion doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle doit agir dans l'intérêt exclusif des souscripteurs.

Les fonctions de la société de gestion cessent automatiquement du fait de sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaires, sa révocation par l'Assemblée Générale ou par les tribunaux pour cause légitime, du fait de sa démission et en cas de retrait de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions pour des raisons visées ci-dessus, la Société serait administrée par une nouvelle société de gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de surveillance.

Ancienne rédaction de l'article 21 :

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

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des Commissaires aux Comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des Assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des

immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

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

- pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, 6,50 % hors taxes du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).
- pour la réalisation d'investissements hors augmentations de capital, à la suite d'arbitrages, 2,50 % H.T. du montant de l'investissement frais compris.

La société de gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des engagements d'apports des associés.

- pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 9 % Hors Taxes du montant des recettes locatives (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes de la société et des produits financiers.

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

Pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société gérante, ou intervenant par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de 126 € H.T. (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2007, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers. La nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4,00 % T.T.C. de la somme revenant au cédant.

La société de gestion pourra faire payer, directement, par la Société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui il aurait conféré sous sa responsabilité une activité pour les objets déterminés conformément au présent article, par déduction sur les sommes lui revenant. Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Nouvelle rédaction de l'article 21 :

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

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

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

- pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, 6,50 % hors taxes du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).
- pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 9 % Hors Taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

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

Pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société gérante, ou intervenant par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de 126 € H.T. (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2007, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers. La nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4,00 % T.T.C. de la somme revenant au cédant.

La société de gestion pourra faire payer, directement, par la Société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui il aurait conféré sous sa responsabilité une activité pour les objets déterminés conformément au présent article, par déduction sur les sommes lui revenant. Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires. Les pourcentages et les sommes visés au présent article, de convention expresse, pourront être modifiés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.»

Ancienne rédaction de l'article 26 :

« Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la société gérante dans ses tâches de gestion ;
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.
- en cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société, définies par la loi et servant de base à la fixation du prix de souscription des parts ou du prix de cession conseillé des parts, sur rapport motivé de la société de gestion.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société. »

Nouvelle rédaction de l'article 26 :

« Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion ;
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.
- en cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société, définies par la loi et servant de base à la fixation du prix de souscription des parts ou du prix de cession conseillé des parts, sur rapport motivé de la société de gestion.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société.»

Ancienne rédaction de l'article 30 :

Les associés sont réunis au moins une fois l'an en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion. A défaut, elles peuvent également être convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;

- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués en Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est personnellement envoyée.

Les réunions ont lieu, soit au Siège social, soit dans tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée sous condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale, dans les délais réglementaires.

Le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est fixé ainsi qu'il suit :

- 4 pour cent pour les 760.000 premiers € ;
- 2,5 pour cent pour la tranche de capital comprise entre 760.000 € et 7.600.000 € ;
- 1 pour cent pour la tranche comprise entre 7.600.000 € et 15.200.000 € ;
- 0,5 pour cent pour le surplus du capital.

La demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée par un ou des associés est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les délais réglementaires. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception.

La société de gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes et les invitera à lui faire connaître dans un délai de huit jours s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître disposeront d'un délai de quinze jours, après l'envoi des projets de résolutions par la société de gestion, pour l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance.

La société de gestion arrêtera ensuite préalablement à la tenue de l'Assemblée l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale.

Le modèle de pouvoir joint à la lettre de convocation, doit notamment comporter en annexe l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner que pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique.

Ce document doit notamment indiquer que les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

La date à laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote par correspondance reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'Assemblée.

Le délai entre la date d'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres aux associés (si cet envoi est postérieur) et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une Assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première Assemblée.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Nouvelle rédaction de l'article 30

Les associés sont réunis au moins une fois l'an en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion. A défaut, elles peuvent également être convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;

- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués en Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est personnellement envoyée.

Les réunions ont lieu, soit au Siège social, soit dans tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée sous condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale, dans les délais réglementaires.

Le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est fixé ainsi qu'il suit :

- 4 pour cent pour les 760.000 premiers € ;
- 2,5 pour cent pour la tranche de capital comprise entre 760.000 € et 7.600.000 € ;
- 1 pour cent pour la tranche comprise entre 7.600.000 € et 15.200.000 € ;
- 0,5 pour cent pour le surplus du capital.

La demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée par un ou des associés est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les délais réglementaires. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception.

Modalités d'information des associés pour leur permettre de formuler leur candidature au Conseil de Surveillance

La société de gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes et les invitera à lui faire connaître dans un délai de huit jours s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître disposeront d'un délai de quinze jours, après l'envoi des projets de résolutions par la société de gestion, pour l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance.

Modalités de convocation

La société de gestion arrêtera ensuite préalablement à la tenue de l'Assemblée l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale.

Le modèle de pouvoir joint à la lettre de convocation, doit notamment comporter en annexe l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner que pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique.

Ce document doit notamment indiquer que les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

La date à laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote par correspondance reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'Assemblée.

Le délai entre la date d'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres aux associés (si cet envoi est postérieur) et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une Assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première Assemblée.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Composition du Conseil de Surveillance de la SCPI Fructirégions au 31 décembre 2010

Président Monsieur Christian HEBRARD

Vice-Président Monsieur René JOUAD

Membres Monsieur Serge BLANC

Monsieur Christian BUCILLAT

Monsieur Thierry DUBROUIL

Monsieur Patrick JEAN

Monsieur Jérôme JUDLIN

Monsieur Richard KLEIN

Monsieur Bernard TETIOT

Monsieur Henri TIESSEN

Monsieur Jean-Luc VANDAME

Monsieur Jean-Philippe RICHON

Monsieur Alain LANCON

Monsieur Cyril TIBERGHEN

ALBINGIA

Représenté par Monsieur Bernard LOTH

ALCYON

Représenté par Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE

Commissaires aux comptes CONSTANTIN ASSOCIES, titulaire
Représenté par Madame Brigitte DREME,
Monsieur Dominique LAURENT, suppléant

Expert immobilier Foncier Expertise

Ancienne rédaction de l'article 33 :

« L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes les dispositions et notamment décider de l'augmentation ou de la réduction du capital dans les cas prévus aux articles 7, dernier alinéa et 9 desdits statuts.

Elle peut également décider de l'adoption de toute forme de société civile ou commerciale autorisée à faire publiquement appel à l'épargne.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins la moitié du capital social, sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis. Les décisions sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

Nouvelle rédaction de l'article 33 :

« L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes les dispositions et notamment décider de l'augmentation ou de la réduction du capital dans les cas prévus aux articles 7, dernier alinéa et 9 desdits statuts.

Elle peut également décider de l'adoption de toute forme de société civile ou commerciale autorisée à faire une offre au public.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins la moitié du capital social, sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis. Les décisions sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »

Ancienne rédaction de l'article 37 :

« Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément au plan comptable applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne.

La société de gestion dresse, à la clôture de chaque exercice, l'inventaire des divers éléments d'actif et de passif existant à cette date.

Elle établit également le compte de résultats et le bilan ainsi qu'un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société et l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé, ainsi qu'à l'amortissement des dépréciations constatées sur les immeubles.

Les primes d'émission pourront être affectés par la société de gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, ainsi qu'à l'amortissement des dépréciations constatées sur les immeubles.

Les immeubles locatifs pourront faire l'objet d'un plan d'amortissement fondé sur la constatation de dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice. »

163 -165, quai du Docteur Dervaux - Asnières (92)



FRUCTIREGIONS

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 129 215 997 €

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers de la note d'information SCPI n° 10 - 13 du 09 juillet 2010

Agrément de la Société de Gestion NAMI-AEW Europe n° GP-10000007 du 09 février 2010

1-3 rue des Italiens - 75009 PARIS

Tél. 01 78 40 33 00

Télécopie : 01 78 40 66 24

Internet : www.namiaeweuropa.com

