

# FRUCTIRÉGIONS RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2011



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



LA BANQUE  
QUI DONNE ENVIE D'AGIR

# SOMMAIRE

<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	Page 2
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	Page 28
<b>COMPTES DE L'EXERCICE</b>	Page 31
<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	Page 40
<b>RÉSOLUTIONS</b>	Page 43

# ÉDITORIAL

*Dans un environnement économique général incertain, les performances de FRUCTIRÉGIONS ont été satisfaisantes en 2011 avec une stabilisation du revenu distribué et du prix de la part. Elles illustrent l'intérêt de la diversification d'un placement en parts de SCPI.*

*L'amélioration du revenu sur le moyen/long terme demeure la priorité de votre société de gestion ce qui devrait être permis par les efforts de rationalisation et de modernisation du patrimoine engagés depuis maintenant plus de dix ans.*

*Dans cette optique, la politique dynamique de gestion du patrimoine sera poursuivie en 2012. Elle portera, tout d'abord, sur la mise en œuvre d'un programme d'arbitrage visant à céder les actifs de petite taille, nécessitant des travaux importants dont la rentabilité serait incertaine ou ne correspondant plus à la stratégie d'investissement de FRUCTIRÉGIONS. Bien entendu, ce programme de cessions s'étalera dans la durée dans le cadre d'une stratégie opportuniste visant à rechercher, pour chaque actif, la meilleure valorisation possible.*

*Elle intégrera, également, la relance de la collecte qui vous est proposée. Comme par le passé, les montants collectés seront maîtrisés afin de rester sélectif dans le choix des immeubles acquis. L'accroissement de la taille de votre SCPI sera un facteur essentiel de performance future, car il permettra d'acquérir des immeubles de taille encore plus significative, offrant les meilleures prestations techniques et donc loués à des sociétés de renom.*

*À cet égard, votre société de gestion envisage de renforcer la diversification en locaux commerciaux en privilégiant à l'investissement, dans les années à venir, cette classe d'actifs. Cette orientation qui n'interdira toutefois pas de saisir de belles opportunités en bureaux s'appuiera toujours sur une politique de gestion d'actifs adaptée pour louer les surfaces vacantes, pour maîtriser les coûts des travaux et les optimiser en privilégiant les opérations créatrices de valeur.*

*Les incertitudes conjoncturelles et les évolutions réglementaires doivent nous conduire à demeurer attentifs et à adapter notre gestion, si cela est nécessaire.*

# 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 2011, de votre Société FRUCTIRÉGIONS et vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- la conjoncture immobilière,
- la perspective de relance de la collecte et les résolutions soumises aux associés en ce sens,
- la composition du patrimoine immobilier,
- la gestion du patrimoine immobilier locatif,
- les résultats de l'exercice 2011,
- les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,
- la composition du Conseil de Surveillance,
- la mission et la rémunération du Conseil de Surveillance,
- la nomination de l'expert immobilier appelé à évaluer le patrimoine immobilier de votre SCPI,
- 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,
- les perspectives,
- les tableaux annexes.

16, rue traverse de la Buzine • Marseille (13)



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

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

# CONJONCTURE IMMOBILIÈRE<sup>\*/\*\*</sup>

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

### L'aversion au risque sur les marchés financiers et les effets d'opportunité ont soutenu la demande en immobilier

17 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France en 2011, soit une progression de près de 26 % par rapport à 2010. Il s'agit du même niveau d'investissement qu'en 2005, juste avant les niveaux records des années 2006 et 2007.

La demande reste très soutenue en raison de l'importance des fonds propres qui cherchent à se placer en immobilier.

Au niveau de l'offre à la vente, le marché a été alimenté par le besoin de certains acteurs d'arbitrer de l'immobilier pour compenser des pertes mobilières, la fin programmée de l'abattement sur la plus-value liée au 210 E et l'incertitude sur l'évolution des valeurs à court/moyen terme.

Les grandes transactions (plus de 100 millions d'euros), en augmentation de 43 % par rapport à 2010 ont contribué au dynamisme de marché, notamment dans le cadre de ventes de portefeuilles. Les investissements en bureaux ont représenté 75 % du volume total. Faute de raréfaction de l'offre sur les commerces, leur part dans l'investissement s'est réduite et termine à un montant de 2,5 milliards d'euros.

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



Les taux de rendement « prime » se sont maintenus à des niveaux bas, voire se sont compressés sur certains segments de marché mais on peut s'attendre à une progression des taux moyens au cours des prochains trimestres et un découplage plus prononcé entre les meilleurs actifs « core » et les actifs secondaires.

## BUREAUX

### Un cycle de diminution de l'offre neuve de plus en plus évident

**En Île-de-France :** les commercialisations locatives ont atteint plus de 2,4 millions de m<sup>2</sup> en 2011, en progression de 13 % par rapport à 2010. Tous les segments de surface ont progressé, surtout les grandes transactions (plus de 5 000 m<sup>2</sup>), notamment du fait de la finalisation de trois négociations de très grandes surfaces (plus de 80 000 m<sup>2</sup>) initiées en 2010.

Paris, hors QCA, les secteurs de Péri-Défense et de la Boucle Nord dans le Croissant Ouest ont bien performé en termes de transactions locatives par rapport à 2010. La correction des valeurs locatives, sur des immeubles de qualité, a contribué au regain d'intérêt des utilisateurs sur ce marché.

L'offre immédiate de bureaux en Île-de-France se stabilise à 3,6 millions de m<sup>2</sup> avec toutefois une évolution structurelle vers de moins en moins de surfaces neuves / restructurées dans le stock disponible (23 % de l'offre immédiate), du fait de l'absorption progressive de ce type de surfaces et du volume limité de livraisons.

Les valeurs locatives hautes sont en progression dans le QCA dans une fourchette entre 780 et 830 €/m<sup>2</sup>/an. Sur les autres secteurs, les valeurs faciales restent stables avec des baisses dans les marchés en suroffre mais les mesures d'accompagnement demeurent significatives.

**En Régions :** les niveaux de transactions en régions au premier semestre 2011 sont en hausse de 6 % par rapport au premier semestre 2010. Les valeurs varient peu, mais le loyer « top » se hausse à 285 € HT.HC./m<sup>2</sup>/an à la Part-Dieu à Lyon. Les secteurs recherchés, notamment les centres d'affaires des principales villes, subissent toujours la pénurie de produits neufs. La diminution du stock de seconde main est amorcée mais elle représente encore 1,5 million de m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux disponibles.

\* Source : AEW Europe - Recherche et stratégie.

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



## Perspectives 2012

### Bureaux

Les mouvements d'entreprises resteront principalement motivés par des recherches de rationalisation et d'économies. Compte tenu du ralentissement prévu de l'économie française, le volume des transactions locatives devrait décroître en Île-de-France en 2012 (pour atteindre 2 à 2,2 millions de m<sup>2</sup>) avec probablement un début d'année plus attentiste du fait de la conjoncture et des échéances électorales (pour le secteur public).

Les conditions de marché vont rester favorables aux utilisateurs avec des loyers plus abordables en moyenne et surtout des mesures d'accompagnement qui constitueront la variable d'ajustement dans les négociations. Avec la diminution de l'offre de qualité à Paris, la demande pourrait se reporter vers la première périphérie, notamment dans le Croissant Ouest, où l'offre est encore importante.

Les livraisons resteront limitées en 2012 avant d'augmenter sensiblement en 2013. Une alternative pour les utilisateurs sera les immeubles rénovés mis plus rapidement sur le marché à des valeurs plus compétitives.

### Commerces

Avec l'essentiel des relais de croissance reporté sur le commerce en ligne (dont la progression devrait doubler à l'horizon 2015), les perspectives de vente en boutiques apparaissent plutôt maussades en 2012. Les enseignes vont se concentrer sur la rentabilité de leurs surfaces de vente existantes plutôt que sur l'extension des réseaux de boutiques et de magasins.

Les valeurs locatives resteront élevées sur les emplacements « prime » et n° 1, à Paris comme en régions, du fait de la concentration de la demande des enseignes sur ces artères et de la pénurie d'offre. Le mouvement de repli des valeurs moyennes devrait quant à lui se poursuivre, notamment sur les emplacements de moindre qualité, dits n° 2 ou n° 3.

## Commerces

### Les valeurs locatives commencent à acter la baisse de la consommation sauf pour les emplacements de prestige

Selon l'Argus de l'Enseigne, la valeur locative moyenne en commerces en France a décroché de 9 % au deuxième semestre 2011, soit la première baisse après 5 années de hausse.

Après s'être maintenu plus longtemps que d'autres activités ou d'autres types d'actifs, l'immobilier de commerce ressent les effets de la baisse de la consommation et de la confiance des ménages.

Les ventes au m<sup>2</sup> deviennent l'indicateur de performance le plus parlant pour beaucoup d'enseignes, ce qui entraîne certains changements stratégiques, notamment la consolidation des surfaces de vente dans moins de magasins mais plus grands. Cependant, toutes les fermetures de commerces ne laissent pas d'emplacements vides pour bien longtemps. Les enseignes partantes sont souvent remplacées par les marques en expansion. Les marques américaines, et plus récemment les marques asiatiques, se sont notamment étendues en Europe ou ont pénétré le marché pour la première fois.

Les sites commerciaux de proximité sont les plus recherchés, dans les zones de grande chalandise et l'hyper-centre des grandes villes, ce qui devrait contribuer à maintenir les valeurs locatives dans les centres commerciaux régionaux et les premières artères commerciales des métropoles régionales.

Les implantations en périphérie, dans les « retail parks », ont moins de succès, les chiffres d'affaires enregistrés en périphérie ayant plus pâti de la crise et de la concurrence d'internet (équipement de la maison, électronique...). L'abondance du stock et des projets commerciaux en périphérie diluent également la lisibilité sur le risque.

# PERSPECTIVE DE RELANCE DE LA COLLECTE ET RÉSOLUTIONS SOUMISES AUX ASSOCIÉS EN CE SENS

Aujourd'hui, compte tenu des opportunités du marché de l'investissement, le moment nous paraît venu d'envisager de relancer la collecte qui avait été interrompue en 2007. C'est dans ce cadre, conformément à la réglementation, que nous sollicitons l'accord des associés pour rouvrir le capital et que nous vous proposons d'augmenter le capital statuaire maximum.

L'accroissement de la taille de FRUCTIRÉGIONS nous paraît être conforme à l'intérêt des porteurs de parts, car il permettra d'acquérir, des actifs plus significatifs, en général de meilleure qualité technique, de mieux répartir le risque locatif et d'amortir les frais de structure sur un patrimoine accru.

Ainsi, il est proposé d'augmenter le montant maximum du capital social de la Société fixé à ce jour à 300 000 000 € et de le fixer désormais à 400 000 000 €.

Une telle augmentation nécessitera la modification corrélative de l'article 7 des statuts.

Par ailleurs, il est proposé d'autoriser la Société de Gestion à émettre des nouvelles parts sociales conformément à l'article 422-6 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers pour une période de trois ans à l'issue de la clôture de la dernière augmentation de capital réalisée dans le cadre de la présente autorisation et dans la limite du montant maximum du capital social.

La Société de Gestion déterminera les modalités de la ou des augmentations de capital et procédera à toutes les démarches nécessaires.

*5, place Berthe Morizot • Saint-Priest (69)*



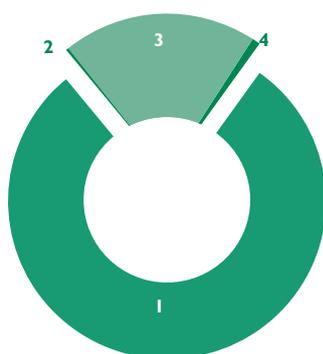
# COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

## LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

			Valeur hors droits
Cession réalisée en 2011	1	1 947 m <sup>2</sup>	2 775 000 €*
Acquisition réalisée en 2011	1	4 588 m <sup>2</sup>	10 800 000 €
<b>Patrimoine en m<sup>2</sup></b>			
<b>Nombre d'immeubles</b>	<b>75</b>	<b>115 699 m<sup>2</sup></b>	<b>179 050 000 €</b>
En pleine propriété	51	82 269 m <sup>2</sup>	117 740 000 €
En indivision	4	6 100 m <sup>2</sup>	19 905 000 €
En copropriété	20	27 330 m <sup>2</sup>	41 405 000 €
En région parisienne	12	25 498 m <sup>2</sup>	40 545 000 €
En province	63	90 201 m <sup>2</sup>	138 505 000 €

\* Prix de vente.

### Répartition par nature de locaux en pourcentages des m<sup>2</sup>



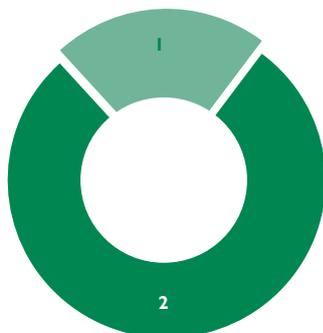
**1 - Bureaux**  
91 879 m<sup>2</sup> • 79,40 %

**2 - Locaux commerciaux**  
287 m<sup>2</sup> • 0,25 %

**3 - Locaux d'activités**  
22 773 m<sup>2</sup> • 19,70 %

**4 - Habitation**  
760 m<sup>2</sup> • 0,65 %

### Répartition par implantation géographique en pourcentages des m<sup>2</sup>



**1 - Région parisienne**  
25 498 m<sup>2</sup> • 22,04 %

**2 - Province**  
90 201 m<sup>2</sup> • 77,96 %

FRUCTIRÉGIONS est propriétaire de 75 immeubles d'une surface totale de 115 699 m<sup>2</sup> pour une valeur d'expertise hors droits de 179 050 000 euros soit en moyenne 1 542 m<sup>2</sup> et 2,3 M€ par actif contre 863 m<sup>2</sup> et 760 K€ en 2000.

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

Le patrimoine de FRUCTIRÉGIONS est constitué pour l'essentiel (90,82 % en valeur) de bureaux situés à 73,19 % dans les grandes métropoles régionales. Il comporte aujourd'hui 65 % (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 qui devrait peser sur l'exploitation de la société.

4, place Berthe Morizot • Saint-Priest (69)



**Répartition du patrimoine immobilier**  
en pourcentage de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2011

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Divers	Total
Strasbourg	6,75				6,75
Lille	7,60				7,60
Toulouse	9,77				9,77
Bordeaux	10,46				10,46
Rennes	1,23			0,15	1,38
Nantes	8,45	0,67			9,12
Lyon	21,03		3,35		24,38
Région Parisienne IDF	17,63		5,02		22,64
Autres localisations	7,90				7,90
<b>Total</b>	<b>90,82</b>	<b>0,67</b>	<b>8,37</b>	<b>0,15</b>	<b>100,00</b>

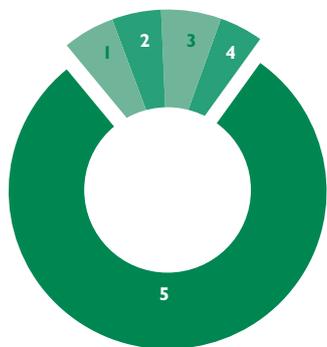
### Division des risques immobiliers

Le patrimoine est caractérisé par une division satisfaisante des risques ; seuls quatre immeubles représentent chacun plus de 4 % de la valeur globale du patrimoine, ces actifs pouvant être divisés et loués à plusieurs locataires. Ces actifs représentent ensemble 20,71 % du patrimoine en valeur et ils correspondent à des acquisitions récentes dans le cadre de la stratégie retenue.

*1, place Ravezies • Bordeaux (33)*



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



- 1 - Asnières (92)**  
163, quai Dervaux • 5,47 %
- 2 - Lyon (69)**  
« Le Bonnel » - 20, rue de la Villette • 4,91 %
- 3 - Bordeaux (33)**  
Plaza 1 • 6,03 %
- 4 - Nantes (44)**  
« Atlantica » - 75, rue des Français Libres • 4,30 %
- 5 - Autres immeubles • 79,29 %**

## ACQUISITION 2011

### Plaza 1 - 1, place Ravezies et boulevard Godart à Bordeaux (33)

Le 28 décembre 2011, FRUCTIRÉGIONS a acquis à Bordeaux (33), en pleine propriété, un immeuble entier de bureaux dénommé Plaza 1, sur un site tertiaire en développement à proximité du centre historique et desservi par le tramway. Élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et un niveau de sous sol, l'ensemble représente une surface utile totale de 4 588 m<sup>2</sup> de bureaux, ainsi que 78 parkings intérieurs et 18 parkings extérieurs.

L'immeuble est entièrement loué à trois sociétés et cette acquisition fait ressortir un rendement brut de 6,7 % pour un prix de 11 000 000 €.

### Honoraires sur actifs financés à crédit

En 2011, votre Société de Gestion a perçu une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat de l'actif immobilier de Bordeaux financé à crédit, soit un honoraire de 251 105,97 € HT dans les conditions de la résolution votée au titre de l'Assemblée Générale du 29 juin 2009.

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

Immeubles	Date d'acquisition	Prix d'acquisition frais compris	Quote-part du prix d'acquisition financée à crédit	Rémunération de la société de gestion
163, quai du Docteur Dervaux - 92800 Asnières-sur-Seine	15 septembre 2010	10 191 195 €	5 533 354 €	138 333,85 €
1, place Ravezies - 33000 Bordeaux	28 décembre 2011	11 000 000 €	10 044 238 €	251 105,97 €
<b>Total</b>			<b>15 577 593 €</b>	<b>389 439,82 €</b>

### ARBITRAGE

Dans le cadre de l'autorisation d'arbitrage obtenue des associés, l'actif situé à Bordeaux, 95 rue de la Liberté a été cédé le 28 décembre 2011 au prix de 2 775 000 € contre une valeur d'expertise au 31.12.2010 de 2 400 000,00 €. Localisé dans un site essentiellement destiné à l'habitation, cet actif livré en 1986 nécessitait d'importants travaux de mise aux normes.

Les honoraires d'arbitrage perçus par votre Société de Gestion à ce titre ressortent à 69 375 € HT soit 2,5 % HT du prix de cession net.

### 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 Île-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.

75, rue Jean Moulin • Balma (31)



### Autorisations de cessions sollicitées

Cette politique d'arbitrage sera poursuivie en 2012 et, dans ce cadre, les autorisations de cessions suivantes ou leur renouvellement seront sollicités pour une durée de 5 ans :

- Central Parc 1 / bureaux / 54, rue de l'Embouchure - Toulouse (31),
- Central Parc 2 / parkings / 54, rue de l'Embouchure - Toulouse (31),
- 6, avenue Edouard Serres - Colomiers (31),
- Zac du Canal Toulouse / 1, avenue de l'Europe - Toulouse (31),
- Europarc/3, rue Hermès - Ramonville Saint-Agnès (31),
- 1, impasse Marcel Chalard - Toulouse (31),
- 12, rue Kerautret Botmel - Rennes (35),
- 47, avenue Alsace Lorraine / rue Raymond Bank - Grenoble (38),
- 869, av. de la République - Marcq-en-Baroeul (59),
- 4, rue de la Durance - Strasbourg (67),
- Europarc B8 - Lyon Bron (69),
- Europarc / 6, rue Edison - Lyon Bron (69),
- Le Capitoll / 97, cours Gambetta - Lyon (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. Il vise également à céder des actifs nécessitant des travaux significatifs dont la rentabilité future serait incertaine.

Compte tenu des autorisations de cession obtenues au titre des exercices précédents, le programme d'arbitrage représente un montant de 48 770 000 € (valeur d'expertise 2011) soit 27 % de la valeur du patrimoine, se décomposant comme suit :

Immeubles	Nature	Surfaces en m <sup>2</sup>	Expertise valeur de réalisation HD 2011 en €
<b>Province</b>			
15, rue de l'Erbonnière Cesson-Sévigné (35)	Bureaux	571	775 000,00
La Rigourdière 2 - Cesson-Sévigné (35)	Bureaux	585	650 000,00
Rue Paul Louis Courier - Rennes (35)	Parkings	-	275 000,00
12, rue Kerautret Botmel - Rennes (35)	Activités	892	775 000,00
Rue de l'hôtellerie - Carquefou (44)	Bureaux	2 792	2 950 000,00
7, rue Nationale - Lille (59)	Bureaux	1 088	2 800 000,00
869, avenue de la République - Marcq-en-Baroeul (59)	Bureaux	968	1 050 000,00
4, rue de la Durance - Strasbourg (67)	Bureaux	717	615 000,00
1, rue Jacob Meyer - Strasbourg (67)	Bureaux	988	925 000,00
9, rue Jacob Meyer - Strasbourg (67)	Bureaux	186	125 000,00
11, rue Jacob Meyer - Strasbourg (67)	Bureaux	1 932	2 025 000,00
13, rue de la Nuée Bleue - Strasbourg (67)	Bureaux	179	375 000,00
3, quai Kléber - Strasbourg (67)	Bureaux	594	585 000,00
202, route de Colmar - Strasbourg (67)	Bureaux	444	500 000,00
Europarc B8 - Lyon Bron (69)	Bureaux	824	1 135 000,00
Europarc / 6, rue Edison - Lyon Bron (69)	Bureaux	1 528	2 050 000,00
97, Cours Gambetta - Lyon (69)	Bureaux	1 290	2 770 000,00
Chemin du Saquin - Écully (69)	Bureaux	871	1 300 000,00
20, avenue René Cassin - Lyon (69)	Bureaux	1 501	2 350 000,00
Europarc/ bâtiment B1 - Saint-Priest (69)	Bureaux	837	1 150 000,00
Central Park 1 - Toulouse (31)	Bureaux	2 194	3 300 000,00
Central Park 2 - Toulouse (31)	Parkings	-	
6, avenue Edouard Serres - Colomiers (31)	Bureaux	1 185	1 125 000,00
Zac du Canal - Toulouse (31)	Bureaux	600	575 000,00
Europarc - 3, rue Hermès - Ramonville Saint-Agnes (31)	Bureaux	512	510 000,00
1, impasse Marcel Chalard - Toulouse (31)	Bureaux	645	680 000,00
23, avenue Champollion - Toulouse (31)	Bureaux	1 960	1 550 000,00
Rue des Frères Peugeot - Balma (31)	Activités	816	475 000,00
51, route d'Espagne - Oustalou (31)	Solde parkings	-	Pour mémoire
11, avenue Léonard de Vinci - Pessac (33)	Bureaux	618	700 000,00
11/19, rue Marguerite Crauste - Bordeaux (33)	Bureaux	590	900 000,00
47, avenue Alsace Lorraine - Grenoble (38)	Bureaux	4 467	5 650 000,00
<b>Région parisienne</b>			
Allée des Frères Montgolfier - Croissy-Beaubourg (77)	Activités	487	180 000,00
12, rue des Frères Lumières - Mitry-Mory (77)	Activités	5 544	2 250 000,00
Route de Gisy - Bièvres (91)	Bureaux	1 408	1 700 000,00
28 /32, rue Petit - Clichy (92)	Bureaux	1 148	2 425 000,00
Avenue du Bois de la Pie - Roissy (95)	Bureaux	1 530	1 570 000,00
<b>Total</b>		<b>42 491</b>	<b>48 770 000,00</b>

À cet égard, il convient de rappeler que des arbitrages réguliers ont été réalisés depuis la création de votre SCPI et qu'ils ont d'ores et déjà permis de recentrer le patrimoine sur des immeubles plus récents et localisés sur des sites tertiaires reconnus.

Compte tenu de la réglementation applicable, les cessions réalisées au titre d'un exercice ne peuvent pas

représenter plus de 15 % de la valeur globale du patrimoine. Bien entendu, votre Société de Gestion respectera cette règle.

Le programme d'arbitrage présenté ci-avant s'étalera donc sur les prochains exercices en recherchant la meilleure valorisation des actifs concernés.

# GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

## LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

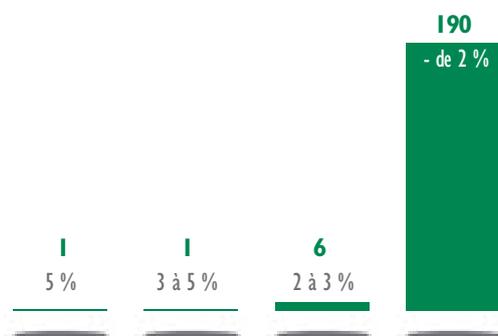
Taux d'occupation par rapport aux loyers facturables	89,34 % contre 93,32 % au 31.12.10
(Ce taux correspond au rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui pourrait l'être si le patrimoine était entièrement loué y compris les immeubles en travaux et en cours de cessions).	
Taux d'occupation en moyenne trimestrielle	90,41 %
Nombre de nouveaux baux signés	30 baux pour 9 579 m <sup>2</sup>
Surfaces disponibles à la location au 31/12/2011	15 116 m <sup>2</sup>
Montant des dotations pour créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	0,16 %

### Évolution du taux d'occupation financier sur les cinq derniers exercices en pourcentages



## DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

**Répartition des risques locatifs**  
en pourcentages du montant HT des loyers HT encaissés



Au 31 décembre 2011, FRUCTIREGIONS comptait 198 locataires. Les risques locatifs sont bien maîtrisés, 190 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 2011

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

Sociétés et organismes locataires	
EIFFAGE	5,09
AUSY	3,63
KAEFER WANNER	2,42
SIRCA	2,41
AUCHAN	2,36
AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ	2,23
SAGE	2,06
BVA	2,06
Autres locataires (190)	74,74
<b>Total</b>	<b>100 %</b>

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

Au total, les relocations et renouvellements intervenus en 2011 représentent 9 579 m<sup>2</sup>.

Locations intervenues en 2011				
Immeubles	Locataires	Nature	Date	Surface d'effet en m <sup>2</sup>
7, boulevard Louis XIV - Lille (59)	ARCNAM NORD-PAS-DE-CALAIS	Bureaux	17/01/2011	207
	ARCNAM NORD-PAS-DE-CALAIS	Bureaux	15/10/2011	282
7, rue Nationale - Lille (59)	DAMART-SERVIPOSTE	Commerces	01/07/2011	222
Europarc Alpes B1 - Saint-Priest (69)	ELUTIONS	Bureaux	15/02/2011	837
Bâtiment A3 Sect Feuilly - Saint-Priest (69)	R.I.C	Bureaux	01/04/2011	98
	GEOX FRANCE	Bureaux	01/04/2011	193
	IMPAQT	Bureaux	01/04/2011	103
	ACIER PI	Bureaux	16/12/2011	89
Bâtiment B4 -Europarc - Saint-Priest (69)	ASICS FRANCE	Bureaux	19/12/2011	197
	TROX	Bureaux	01/12/2011	138
20, avenue René Cassin - Lyon (69)	ACHATS SERVICE	Bureaux	01/04/2011	362
I, Jean Marie Vianney - Écully (69)	DFI	Bureaux	15/06/2011	201
Les Jardins d'Entreprise - Lyon (69)	RUTRONIK	Bureaux	01/01/2011	187
	CCI EUROLAM	Bureaux	01/04/2011	145
Le Calligramme - Saint-Herblain (44)	STERIA	Bureaux	01/04/2011	780
	DISAPI CONSULTING	Bureaux	15/11/2011	279
Bel Air 3 - Carquefou (44)	JOHNSON CONTROLS INDUSTRIES	Bureaux	01/10/2011	874
Rue Kerautret Botmel - Rennes (35)	ADAPEI	Bureaux	01/03/2011	129
Zi De Vidailhan - Balma (31)	CENTRINUIITY	Bureaux	20/05/2011	816
Edouard Serres - Colomiers (31)	CLAF	Bureaux	01/07/2011	58
Alsace Lorraine - Raymond Bank - Grenoble (38)	COMPOSITE SARL D'ARCHITECTURE	Bureaux	01/06/2011	156
	ENERDATA	Bureaux	01/07/2011	285
	ENERDATA	Bureaux	01/07/2011	404
	TERRITOIRES CONSEIL	Bureaux	14/11/2011	123
Route de Gizy - Bievres (91)	BERTRANDT	Bureaux	01/12/2011	352
Rue des Frères Lumières - Mitry-Mory (77)	MVMS	Bureaux	14/03/2011	550
	MAUFFREY TRANSPORTS	Entreprise/Bureaux	01/12/2011	781
Actipole - Croissy Beaubourg (77)	GT PERFORMANCE	Bureaux/Activité	23/05/2011	250
	CRISTAL AIR	Bureaux	01/08/2011	231
	BOUVIER SIGNALÉTIQUE	Bureaux	01/12/2011	250
<b>Total</b>				<b>9 579</b>

Les loyers facturés s'établissent au 31 décembre 2011 à 13 489 802,97 € contre 13 453 296,79 € en 2010. Cette stabilité résulte :

- de l'impact positif des relocations de l'année dont l'effet est toutefois souvent différé compte tenu des mesures d'accompagnement consenties,
- des évolutions du patrimoine.

Toutefois, l'investissement réalisé en fin d'année produira son plein effet en 2012.

20, allée du Chateau Blanc • Wasquehal (59)



## Locaux vacants au 31 décembre 2011

Au total, les surfaces vacantes, s'élevaient à 15 116 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2011. Soit 13,06 % du total du patrimoine en surface.

Locaux disponibles	Surfaces vacantes en m <sup>2</sup>
7, boulevard Louis XIV - Lille (59)	505
7, rue Nationale - Lille (59)*	205
12, rue des Frères Lumières - Mitry-Mory (92)*	1 945
63, rue de l'Est - Boulogne-Billancourt (92)	699
7, boulevard Strasbourg - Bussy-Saint-Georges (77)	1 088
Route de Gisy Bièvres (91)*	352
1, rue Jacob Meyer - Strasbourg (67)*	496
11, rue Jacob Meyer - Strasbourg (67)*	124
4, rue de la Durance - Strasbourg (67)*	295
9, rue Jacob Meyer - Strasbourg (67)*	186
202, route de Colmar - Strasbourg (67)*	444
Europarc Pichaury B9 - Aix-en-Provence (13)	501
Bâtiment A1 Secteur Feuilly - Saint-Priest (69)	515
Bâtiment A2 Secteur Feuilly - Saint-Priest (69)	1 009
Bâtiment B4 Europarc - Saint-Priest (69)	495
Europarc B8 - Lyon Bron (69)*	224
Europarc - Lyon Bron (69)*	581
97, cours Gambetta - Le Capitole - Lyon (69)*	187
540, allée des Hêtres - Limonest (69)	1 175
Rue Kerautret Botmel - Rennes (35)*	259
Bel Air 2 - Carquefou (44)*	717
Apollo Parc Cadera - Mérignac (33)	207
Central Park 1 - Toulouse (31)*	585
Edouard Serres - Colomiers (31)*	284
Avenue Alsace Lorraine - Grenoble (38)*	1 562
Le Drakkar - Schiltigheim (67)	476
<b>Total</b>	<b>15 116</b>

\*Immeuble dont la cession est engagée ou envisagée

Une attention particulière est portée à certains sites faisant ressortir une vacance significative tels que Saint-Priest (69). Ces vacances locatives portent pour partie sur des actifs en cours de cession. Elles s'inscrivent, par ailleurs, dans le cadre de la rotation normale des locataires.

Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes en 2011, peut être estimé à 1 682 562 euros sur l'ensemble du patrimoine.

## Perspectives de libération de surfaces

Immeubles	Locataires	Nature	Loyer actuel	Date de résiliation	Surface en m <sup>2</sup>
7, rue Nationale - Lille (59)	SCP NASSIRI & BIANCHI	Divers	15 403,08	01/02/2012	136
20, avenue René Cassin - Lyon (69)	DÉPARTEMENT DU RHÔNE	Commercial	58 148,51	14/04/2012	367
Route de Gizy - Bièvres (91)	BERTRANDT	Divers	40 480,00	30/11/2013	352
Allée des Frères Montgolfier Croissy-Beaubourg (77)	TECHNAL	Commercial	42 502,16	14/05/2012	487*
<b>Total</b>			<b>156 533,75</b>		<b>1 342</b>

\* quote-part de l'indivision.

## 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 2011, FRUCTIRÉGIONS a dû diligenter des procédures en recouvrement devant les tribunaux. Certaines sont encore en cours.

Au titre de l'exercice 2011, le poste provisions pour créances douteuses a été doté d'une somme totale de 21 042,10 €. Cette dotation concerne deux dossiers de locataires en liquidation judiciaire.

Globalement, ce poste représente un pourcentage limité des loyers facturés (0,16 %), 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.

9, rue Vaucanson • Mions (69)



## POLITIQUE DE TRAVAUX

Différents travaux nécessaires à la préservation et à l'entretien du patrimoine immobilier ont été effectués en 2011. Ils se décomposent en trois catégories.

### 1) Les travaux d'entretien courant

Ces travaux directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la Société se sont élevés à 134 914,90 euros en 2011. Il s'agit, en règle générale, de menus travaux.

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

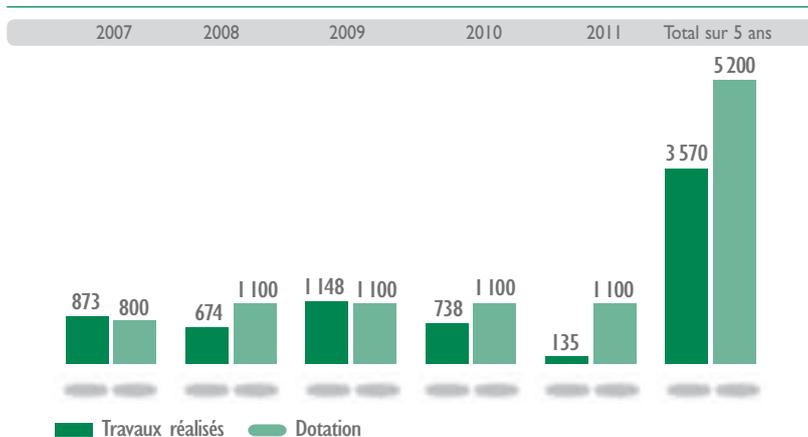
En 2011, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 135 100,84 €, et le plus souvent, préalablement à des relocations ou dans le cadre d'une politique de valorisation des actifs à potentiel. Ils portent cette année sur différents immeubles en vue d'assurer leur relocation.

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 € conformément au plan d'entretien.

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

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



## DÉTAIL DES TRAVAUX

### Grosses réparations : rénovations préalables à des relocations

Immeubles	Montant HT en €
7, rue Nationale - Lille (59)	5 278,08
869, av. de la République - Marcq-en-Baroeul (59)	7 894,81
Bel Air	6 742,62
Vaise	1 118 000,00
63, rue de l'Est - Boulogne-Billancourt (92)	1 232,76
31/35 rue Gambetta - Suresnes (92)	2 152,50
<b>Total</b>	<b>135 100,84</b>

### 3) Les travaux immobilisés

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

Leur montant pour 2011 ressort à 3 272,60 €.

Immeuble	Montant HT en €
31/35, rue Gambetta - Suresnes (92)	3 272,60
<b>Total</b>	<b>3 272,60</b>

## EMPRUNT BANCAIRE SOUSCRIT

Pour assurer à FRUCTIRÉGIONS la capacité de saisir des opportunités du marché immobilier un financement bancaire a été souscrit en 2009. Ces principales caractéristiques sont rappelées ci-après, étant précisé que les montants de ce crédit employés pour financer l'acquisition d'actifs immobiliers vous ont été présentés ci-avant.

- Montant de la dette totale : 20 000 000 €
- Montant tiré au 31.12.2011 : 10 000 000 €
- Date du précédent tirage : 14.03.2011
- Date du dernier tirage : 19.12.2011
- Échéance du dernier tirage : 19.03.2012
- Intérêts sur tirage au 31.12.2011 : 39 012,22 €
- Commissions de non-utilisation au 31.12.2011 : 225 534,72 €
- Intérêts CAP au 31.12.2011 : 120 643,60 €
- Taux moyen annualisé : 1,93 %

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

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

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

## 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 RC propriétaire fait ressortir des conditions financières compétitives.

## INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Destination	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
<b>NORD / PAS DE CALAIS</b>						
7, bld Louis XIV - 59 Lille	01.01.96	Bureaux	1 963	2 202 888,30	0,00	2 202 888,30
7, rue Nationale - 59 Lille	01.01.96	Bureaux	1 088	1 097 632,92	37 593,71	1 135 226,63
869, av. de la République - 59 Marcq-en-Baroeul	01.01.96	Bureaux	968	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	0,00	1 805 000,00
<b>Total</b>			<b>7 782</b>	<b>10 300 797,48</b>	<b>79 938,12</b>	<b>10 380 735,60</b>
<b>BRETAGNE / PAYS DE LOIRE / HAUTE NORMANDIE</b>						
Rue de l'Hôtellerie - 44 Carquefou	01.01.96	Bureaux	2 792	1 981 837,22	306 734,80	2 288 572,02
2, rue de la Rigourdière - 35 Cesson	01.01.96	Bureaux	585	472 478,67	0,00	472 478,67
15 et 3, rue de l'Erbonnière - 35 Cesson	01.01.96	Bureaux	571	358 255,19	132 854,75	491 109,94
1, rue Gresset - 44 Nantes	01.01.96	Commerces	287	472 591,95	0,00	472 591,95
Technoparc de l'Aubinière - 44 Nantes	01.03.00	Bureaux	749	861 336,95	0,00	861 336,95
5, rue Paul Louis Courier - 35 Rennes	01.01.96	Parkings		152 449,02	0,00	152 449,02
12, rue Kerautret Botmel - 35 Rennes	01.01.96	Bureaux	892	472 591,95	0,00	472 591,95
75, rue des Français Libres - 44 Nantes	01.01.96	Bureaux	4 040	6 038 097,47	0,00	6 038 097,47
1-3, rue Mère Térésa - 44 Saint-Herblain	21.07.05	Bureaux	2 211	3 136 500,00	69 288,43	3 205 788,43
<b>Total</b>			<b>12 127</b>	<b>13 946 138,42</b>	<b>508 877,98</b>	<b>14 455 016,40</b>
<b>ALSACE</b>						
1, rue Jacob Mayer - 67 Strasbourg	01.01.96	Bureaux	988	609 796,07	0,00	609 796,07
11, rue Jacob Mayer - 67 Strasbourg	01.01.96	Bureaux	1 932	1 692 184,09	295 788,16	1 987 972,25
4, rue de la Durance - 67 Strasbourg	01.01.96	Bureaux	717	609 796,07	126 537,50	736 333,57
13, rue de la Nuée Bleue - 67 Strasbourg	01.01.96	Bureaux	179	213 428,62	0,00	213 428,62
3, quai Kleber - 67 Strasbourg	01.01.96	Bureaux	594	472 591,95	46 407,65	518 999,60
9, rue Jacob Mayer - 67 Strasbourg	01.01.96	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 « Les Ailes de l'Europe » - 67 Schiltigheim	09.11.06	Bureaux	1 171	2 160 000,00	1 943,66	2 161 943,66
Espace Européen « Le Drakkar » - 67 Schiltigheim	20.12.06	Bureaux	1 338	2 150 000,00	10 503,28	2 160 503,28
Rue de la Haye - 67 Schiltigheim	07.12.09	Bureaux	1 671	2 990 000,00		2 990 000,00
<b>Total</b>			<b>9 220</b>	<b>11 556 376,56</b>	<b>481 180,25</b>	<b>12 037 556,81</b>
<b>AQUITAINE</b>						
95, rue de la Liberté - 33 Bordeaux	01.01.96	Bureaux				
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 Mérignac	01.01.96	Bureaux	618	411 612,35	128 451,10	540 063,45
3, allée Pierre-Gilles de Gennes - 33 Mérignac	17.03.10	Bureaux	2 100	3 585 000,00		3 585 000,00
6, allée Pierre-Gilles de Gennes - 33 Mérignac	17.03.10	Bureaux	817	1 340 000,00		1 340 000,00
Plaza I - 1 place Ravezies / bld Godard - 33 Bordeaux	28.12.11	Bureaux	4 588	11 000 000,00		11 000 000,00
<b>Total</b>			<b>9 721</b>	<b>17 891 592,32</b>	<b>299 575,12</b>	<b>18 191 167,44</b>
<b>MIDI - PYRÉNÉES</b>						
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 Saint-Agnès	01.01.96	Bureaux	1 016	716 510,38	0,00	716 510,38
7, rue Giotto - 31 Saint-Agnès	01.01.96	Bureaux	512	228 673,53	255 390,17	484 063,70
23, avenue Champollion - 31 Toulouse	01.01.96	Bureaux	1 960	945 183,91	0,00	945 183,91
54, rue de l'Embouchure - 31 Toulouse	22.12.99	Bureaux	2 194	2 439 184,28	0,00	2 439 184,28
12, rue Michel Labrousse - 31 Toulouse	05.12.00	Bureaux	671	725 657,32	0,00	725 657,32
1, avenue de l'Europe - 31 Toulouse	01.01.96	Bureaux	600	335 387,84	0,00	335 387,84

Expertise valeur de réalisation HD 2011	Expertise valeur de réalisation HD 2010	Valeur au m <sup>2</sup> en 2011	Frais d'acquisition 2011	Valeur de reconstitution 2011	Locataires
<b>NORD / PAS DE CALAIS</b>					
3 250 000,00	3 200 000,00	1 653,94	201 500,00	3 451 500,00	ARCNAM NORD PAS DE CALAIS, DELTA 3, L'ENTRAIDE MALADIE, SORELI
2 800 000,00	2 300 000,00	2 578,27	173 600,00	2 973 600,00	DAMART-SERVIPOSTE, GNSG, PERFECT MODELS, SPCL, UCPA, NASSIRI et BIANCHI
1 050 000,00	1 200 000,00	1 091,48	65 100,00	1 115 100,00	ACCENT BELGIQUE, CR.ORDRE INFIRMIER Nord Pas, Groupe ARCANTE, ISECO FRANCE
4 500 000,00	4 200 000,00	1 730,10	279 000,00	4 779 000,00	BOUYGUES IMMOBILIER, MERCER SAS, PUMA FRANCE, JP COLONNA
2 000 000,00	1 900 000,00	1 721,17	124 000,00	2 124 000,00	XEROX
<b>13 600 000,00</b>	<b>12 800 000,00</b>		<b>843 200,00</b>	<b>14 443 200,00</b>	
<b>BRETAGNE / PAYS DE LOIRE / HAUTE NORMANDIE</b>					
2 950 000,00	2 900 000,00	1 056,97	182 900,00	3 132 900,00	JOHNSON CONTROLS INDUSTRIES
650 000,00	650 000,00	729,52	40 300,00	690 300,00	LEROY SOMMER S.A.
775 000,00	710 000,00	703,27	48 050,00	823 050,00	REHAU
1 200 000,00	1 020 000,00	4 181,18	74 400,00	1 274 400,00	GEP DE LA COMPAGNIE BANCAIRE
975 000,00	950 000,00	1 301,74	60 450,00	1 035 450,00	ELECTRICITE DE FRANCE-DIRCO
275 000,00	270 000,00		17 050,00	292 050,00	MERCURE INTERNATIONAL HOTELS
775 000,00	750 000,00	868,83	48 050,00	823 050,00	ADAPEI, IPSANTE DOMICILE, MADAME ISABELLE PHILIPPEAUX, STE GEOMATIC SYSTEMES
7 700 000,00	3 775 000,00	3 815,96	477 400,00	8 177 400,00	AGENCE REGIONALE DE SANTE, BOUYGUES TELECOM, GIE ATLAS/SC MAAF ASSURANCES,PREVIA
3 500 000,00	3 400 000,00	1 582,28	217 000,00	3 717 000,00	CALIFIMMO, DISAPI CONSULTING, GRANT THORNTON, STERIA
<b>18 800 000,00</b>	<b>18 200 000,00</b>		<b>1 165 600,00</b>	<b>19 965 600,00</b>	
<b>ALSACE</b>					
925 000,00	950 000,00	936,23	57 350,00	982 350,00	PILZ FRANCE ELECTRONIQUE
2 025 000,00	2 000 000,00	1 048,14	125 550,00	2 150 550,00	GESPRES EUROPE
615 000,00	730 000,00	857,74	38 130,00	653 130,00	SOCIETE EVERGREEN FRANCE, SODEXHO
375 000,00	375 000,00	2 094,97	23 250,00	398 250,00	DOCTEUR DIANCOURT
585 000,00	590 000,00	984,85	36 270,00	621 270,00	A.C.C.A.A. - TAKTIM, ADIRA, INTERNATIONAL EXECUTIVES, VERIZON France
125 000,00	140 000,00	672,04	7 750,00	132 750,00	Disponible
500 000,00	580 000,00	1 126,13	31 000,00	531 000,00	Disponible
1 925 000,00	2 000 000,00	1 645,30	119 350,00	2 044 350,00	CA CONSUMER FINANCE
2 075 000,00	2 100 000,00	1 550,82	128 650,00	2 203 650,00	ADECCO FRANCE, AJILON ENGINEERING, J H Conseils, MAITRE CAROLE SAINCARD
2 930 000,00	2 900 000,00	1 753,44	181 660,00	3 111 660,00	CAPGEMINI TECHNOLOGY SERVICES
<b>12 080 000,00</b>	<b>12 365 000,00</b>		<b>748 960,00</b>	<b>12 828 960,00</b>	
<b>AQUITAINE</b>					
	2 400 000,00	0,00	-	-	Vendu
900 000,00	870 000,00	1 525,42	55 800,00	955 800,00	GEP
1 260 000,00	1 250 000,00	1 250,00	78 120,00	1 338 120,00	AMETRA, EUROPE COMPUTER SYSTEMES, TOPOTEL
700 000,00	675 000,00	1 136,36	43 400,00	743 400,00	LA VINTAGE COMPANY, MAINTRONIC
3 685 000,00	3 600 000,00	1 754,76	228 470,00	3 913 470,00	SAGE
1 380 000,00	1 350 000,00	1 689,11	85 560,00	1 465 560,00	COMFAX
10 800 000,00		2 353,97	669 600,00	11 469 600,00	MUTUELLE GÉNÉRALE DE L'ÉDUCATION NATIONALE, OSEO FINANCEMENT, S.I.R.C.A
<b>18 725 000,00</b>	<b>10 145 000,00</b>		<b>1 160 950,00</b>	<b>19 885 950,00</b>	
<b>MIDI - PYRÉNÉES</b>					
475 000,00	420 000,00	582,11	29 450,00	504 450,00	CENTRINUNITY
1 125 000,00	1 125 000,00	949,37	69 750,00	1 194 750,00	ASSEDIC, CLAF, COMMUNE DE COLOMIERS, MISSION LOCALE HAUTE GARONNE
1 100 000,00	1 050 000,00	1 082,68	68 200,00	1 168 200,00	MISSLER SOFTWARE -TOPSOLID
510 000,00	490 000,00	1 011,90	31 620,00	541 620,00	LACROIX ELECTRONIQUE SOLUTIONS
1 550 000,00	1 500 000,00	790,82	96 100,00	1 646 100,00	TRESCAL
3 300 000,00	3 200 000,00	1 504,10	204 600,00	3 504 600,00	CBRE AGENCY, ELECTRICITE RESEAU, EMO, UFIFRANCE PATRIMOINE
835 000,00	870 000,00	1 244,41	51 770,00	886 770,00	AKKA I & S
575 000,00	600 000,00	958,33	35 650,00	610 650,00	Pôle Emploi Midi-Pyrénées

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Destination	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
<b>MIDI - PYRÉNÉES (suite)</b>						
I, impasse Marcel Chalard - 31 Toulouse	01.01.96	Bureaux	645	457 347,06	117 385,73	574 732,79
Rue Michel Labrousse - bâtiment 4 - 31 Toulouse	08.10.04	Bureaux	1 201	1 578 450,00	0,00	1 578 450,00
75, rue Jean Moulin - 31 Balma	27.07.07	Bureaux	2 931	6 450 000,00	71 000,00	6 521 000,00
<b>Total</b>			<b>13 731</b>	<b>14 600 527,15</b>	<b>452 510,47</b>	<b>15 053 037,62</b>
<b>RHÔNE - ALPES / PROVENCE / CÔTE D'AZUR</b>						
Pichaury bât. 11 - 13 Aix-en-Provence	30.05.01	Bureaux	1 169	1 485 112,59	0,00	1 485 112,59
Pichaury bât. 12 - 13 Aix-en-Provence	15.06.01	Bureaux	981	1 227 214,59	0,00	1 227 214,59
16, traverse de la Buzine - 13 Marseille	11.03.08	Bureaux	1 100	2 370 000,00	0,00	2 370 000,00
ZAC St Philippe II - 06 Biot	29.12.99	Bureaux	1 637	2 073 306,63	0,00	2 073 306,63
Europarc B8 - 69 Bron	09.07.02	Bureaux	824	1 170 350,00	14 909,56	1 185 259,56
6, rue Edison - 69 Bron	11.06.99	Bureaux	1 528	1 808 807,59	26 617,17	1 835 424,76
18, chemin du Saquin - 69 Ecully	01.01.96	Bureaux	871	920 029,82	0,00	920 029,82
Allée des Hêtres - 69 Limonest	11.09.97	Bureaux	1 674	1 242 459,48	313 366,66	1 555 826,14
213, rue Gerland - 69 Lyon	18.05.00	Bureaux	1 361	1 189 102,33	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	893	1 280 571,74	0,00	1 280 571,74
Cours Gambetta/Avenue Jusserand - 69 Lyon	11.08.04	Bureaux	192	330 500,00	0,00	330 500,00
Cours Gambetta/Avenue Jusserand - 69 Lyon	23.12.04	Bureaux	187	375 000,00	0,00	375 000,00
139, rue de l'Aviation - 69 Saint-Priest	05.08.99	Bureaux	837	974 911,47	0,00	974 911,47
27, chemin de Villeneuve - 69 Ecully	30.11.04	Bureaux	3 082	5 240 000,00	37 743,69	5 277 743,69
2, place Berthe Morisot - Bâtiment A1 - 69 Saint-Priest	23.11.04	Bureaux	1 002	1 714 905,00	0,00	1 714 905,00
4, place Berthe Morisot - Bâtiment A3 - 69 Saint-Priest	13.05.05	Bureaux	1 205	2 034 761,18	0,00	2 034 761,18
5, place Berthe Morisot - Bâtiment A2 - 69 Saint-Priest	30.06.05	Bureaux	1 009	1 745 995,23	0,00	1 745 995,23
9, rue Vaucanson - Bâtiments C et D - 69 Mions	28.07.05	Activités	7 750	5 770 000,00	0,00	5 770 000,00
6, place Berthe Morisot - Bâtiment B4 - 69 Saint-Priest	24.05.06	Bureaux	1 898	3 407 492,00	0,00	3 407 492,00
47, avenue d'Alsace-Lorraine - 38 Grenoble	29.06.06	Bureaux	4 467	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
<b>Total</b>			<b>37 620</b>	<b>50 706 889,03</b>	<b>538 199,75</b>	<b>51 245 088,78</b>
<b>ÎLE-DE-FRANCE</b>						
Route de Gisy - 91 Bièvres	01.01.96	Bureaux	1 408	1 600 714,68	123 392,23	1 724 106,91
63, rue de l'Est - 92 Boulogne-Billancourt	01.01.96	Bureaux	699	1 600 714,68	835 800,33	2 436 515,01
Allée des Frères Mongolfier - 77 Croissy-Beaubourg	01.01.96	Activités	487	221 051,07	0,00	221 051,07
Bd de Beaubourg - 77 Croissy-Beaubourg	01.01.96	Activités	2 831	1 524 490,17	9 926,37	1 534 416,54
Avenue du Bois de la Pie - 95 Roissy	01.01.96	Bureaux	1 530	1 676 939,19	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	Activités	5 544	2 523 585,00	228 290,73	2 751 875,73
28/32, rue Petit - 92 Clichy	17.09.04	Bureaux	1 148	2 850 000,00	0,00	2 850 000,00
12, rue Gutenberg - 77 Bussy-Saint-Georges	30.09.04	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 Suresnes	29.06.06	Bureaux	1 812	3 800 000,00	926 134,89	4 726 134,89
163, quai Dervaux - 92 Asnières-sur-Seine	15.09.10	Bureaux	1 976	10 010 000,00		10 010 000,00
<b>Total</b>			<b>25 498</b>	<b>35 955 729,77</b>	<b>2 628 794,35</b>	<b>38 584 524,12</b>
<b>TOTAL EN EUROS</b>			<b>115 699</b>	<b>154 958 050,73</b>	<b>4 989 076,04</b>	<b>159 947 126,77</b>

Expertise valeur de réalisation HD 2011	Expertise valeur de réalisation HD 2010	Valeur au m <sup>2</sup> en 2011	Frais d'acquisition 2011	Valeur de reconstitution 2011	Locataires
<b>MIDI - PYRÉNÉES (suite)</b>					
680 000,00	730 000,00	1 054,26	42 160,00	722 160,00	TRÉSOR PUBLIC
1 750 000,00	1 750 000,00	1 457,12	108 500,00	1 858 500,00	BOUYGUES IMMOBILIER, MIDI PYRENEES INFORMATIQUES
5 600 000,00	5 450 000,00	1 898,31	347 200,00	5 947 200,00	AFPA, BVA
<b>17 500 000,00</b>	<b>17 185 000,00</b>		<b>1 085 000,00</b>	<b>18 585 000,00</b>	
<b>RHÔNE - ALPES / PROVENCE / CÔTE D'AZUR</b>					
2 060 000,00	2 000 000,00	1 762,19	127 720,00	2 187 720,00	SITA SUD
1 635 000,00	1 680 000,00	1 666,67	101 370,00	1 736 370,00	SPIR COMMUNICATION
2 000 000,00	2 000 000,00	2 008,03	124 000,00	2 124 000,00	A JUSTE TITRES, C A E DATA, RENAULT S.A.S.
2 800 000,00	2 700 000,00	1 709,40	173 600,00	2 973 600,00	CIFS, DASSAULT SYSTEMES, DUTHEIL, GROUP NBT France, NUXIT, SPIE COMMUNICATIONS
1 135 000,00	1 180 000,00	1 377,43	70 370,00	1 205 370,00	ABISSE S.A.S, BCA EXPERTISE SAS, SCASICOMP
2 050 000,00	2 000 000,00	1 341,62	127 100,00	2 177 100,00	DHL HOLDING FRANCE
1 300 000,00	1 300 000,00	1 492,54	80 600,00	1 380 600,00	AMYOT EXCO SUD-EST
1 950 000,00	2 150 000,00	1 164,87	120 900,00	2 070 900,00	BBM SOFT, DUVEL MOORTGAT FRANCE, ERICH JAEGER FRANCE SARL, GAMARVIN, RICHTER
2 050 000,00	1 830 000,00	1 506,25	127 100,00	2 177 100,00	AMARENA PLAZA, AUSY SA, CCI EUROLAM, GAGNE, RUTRONIK
2 350 000,00	2 350 000,00	1 565,62	145 700,00	2 495 700,00	AB NUMERIC, ACHATS SERVICE, AUVALIE, BAYER SAS
1 930 000,00	1 860 000,00	2 294,89	119 660,00	2 049 660,00	Compagnie Nationale Expertise et Mesurage
500 000,00	480 000,00	2 415,46	31 000,00	531 000,00	MACIF Rhône Alpes,
340 000,00	340 000,00	1 818,18	21 080,00	361 080,00	Disponible
1 150 000,00	1 350 000,00	1 373,95	71 300,00	1 221 300,00	ELUTIONS
5 275 000,00	5 350 000,00	1 711,55	327 050,00	5 602 050,00	AROBAS TECHNOLOGIES, AVERY DENNISON FRANCE, D P L, DFI, GIRAUDY VIACOM OUTDOOR, INVEST PHONE SERVICES RH.ALPES, RCIA, SARL CALLIOPEE, SARL GLOBAL HYDRO, TBWA CORPORATE
1 625 000,00	1 730 000,00	1 621,76	100 750,00	1 725 750,00	BP LOIRE ET LYONNAIS, KISCOMEDICA
2 200 000,00	2 100 000,00	1 718,75	136 400,00	2 336 400,00	ACIER PI, ASICS FRANCE, GEOX FRANCE, HAGER SAS, IMPAQT, LINDE ELECTRONICS, R.I.C
1 750 000,00	1 750 000,00	1 624,88	108 500,00	1 858 500,00	Disponible
6 000 000,00	5 850 000,00	774,19	372 000,00	6 372 000,00	FRET INDUSTRIE, STERLING INTERNATIONAL MOVERS, SA ASPHERIA-MIKROS
3 250 000,00	3 300 000,00	1 549,83	201 500,00	3 451 500,00	BITZER FRANCE, OMRON ELECTRONICS, PSA AMENAGEMENT, STEELCASE SA, TROX
5 650 000,00	5 650 000,00	1 277,99	350 300,00	6 000 300,00	ARGOS, BARCLAYS BANK S.A., CAPRI LYON, COMPOSITE SARL D'ARCHITECTURE, CXT 18 - MOBILITE ET SERVICE, DURAND - BENAABELLA, ENERDATA, EUROPRIM, MADAME CARMONA CHRISTELLE, Mademoiselle Nathalie GILBERT, MR REVIL MICHEL, PARENT BENOIT, SAINT MARTIN ou Melle SACK Lau, SCM RAYMOND BANK, SETEC ORGANISATION, SZEJWACH SVEN, TERRITOIRES CONSEIL
8 800 000,00	8 520 000,00	3 362,63	545 600,00	9 345 600,00	ATEAC, BIRD & BIRD AARPI, BNP PARIBAS, CALIFIMMO, CETELEM, ENEL GREEN POWER, INEXIA, KEOLIS, PHONE MARKETING RHONE ALPES, SNCF, TELEASSURANCES, VISION FUTURE
<b>57 800 000,00</b>	<b>57 470 000,00</b>		<b>3 583 600,00</b>	<b>61 383 600,00</b>	
<b>ÎLE-DE-FRANCE</b>					
1 700 000,00	1 700 000,00	1 207,39	105 400,00	1 805 400,00	MOLEX FRANCE, BERTRANDT
2 850 000,00	3 000 000,00	4 357,80	176 700,00	3 026 700,00	Disponible
180 000,00	207 500,00	331,49	11 160,00	191 160,00	TECHNAL
1 825 000,00	1 815 000,00	646,02	113 150,00	1 938 150,00	ATELIER PERICAUD GERARD, BOUMIER SIGNALETIQUE, BUFFET ET RECEPTION, CRISTAL AIR, DIGISERVICES, GALIS, GT PERFORMANCE, GUEST ET CIE
1 570 000,00	1 550 000,00	1 026,14	97 340,00	1 667 340,00	TECHTREK
2 770 000,00	2 500 000,00	3 001,08	171 740,00	2 941 740,00	FREE EXPERT, GMD SARL, TOTAL IMMERSION
2 250 000,00	3 300 000,00	414,14	139 500,00	2 389 500,00	CM EMBALLAGES, MVMS, TRANSPORT MAUFFREY, WORLD EXHIBITION LOGISTICS
2 425 000,00	2 360 000,00	2 112,37	150 350,00	2 575 350,00	AZ CORPORATIONS, INTERNATIONAL MEDIAS SERVICES, SMARTHOLIDAY
4 725 000,00	4 800 000,00	817,45	292 950,00	5 017 950,00	AUCHAN VAL D'EUROPE, ELECTROCLASS
5 000 000,00	5 100 000,00	3 676,47	310 000,00	5 310 000,00	AUSY
5 450 000,00	5 200 000,00	1 736,05	337 900,00	5 787 900,00	BUZENVAL, KAEFER WANNER
9 800 000,00	9 800 000,00	3 007,73	607 600,00	10 407 600,00	EIFPAGE
<b>40 545 000,00</b>	<b>41 332 500,00</b>		<b>2 513 790,00</b>	<b>43 058 790,00</b>	
<b>179 050 000,00</b>	<b>169 497 500,00</b>		<b>11 101 100,00</b>	<b>190 151 100,00</b>	

# LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2011

## LE RÉSULTAT COMPTABLE

Le résultat de l'exercice 2011 s'établit à 9 234 641,57 € soit 10,93 € par part contre 11,08 € en 2010. Ce léger recul est lié pour l'essentiel à des libérations intervenues au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 et à l'effet différé de l'investissement réalisé en fin d'année 2011. Les perspectives pour 2012 sont plus favorables, notamment compte tenu des investissements réalisés et de la consolidation attendue du taux d'occupation.

Les loyers facturés progressent légèrement passant de 13 453 296,79 € en 2010 à 13 489 802,97 € en 2011. Cette évolution traduit la bonne tenue de l'activité locative en moyenne.

Les charges sont maîtrisées au regard des évolutions détaillées ci-avant. Elles s'élèvent à 9 422 927,73 € en 2011. Les charges immobilières sont plus limitées en lien avec des travaux engagés en 2011 plus réduits et des charges financières maîtrisées au regard de l'évolution des taux.

## LA DISTRIBUTION

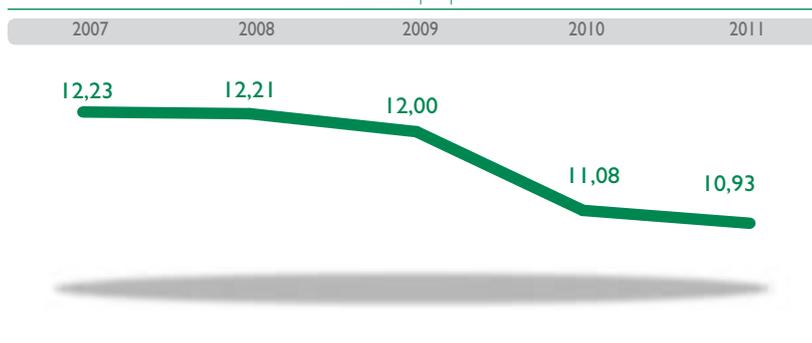
Si l'affectation du résultat telle qu'elle est exposée ci-après recueille votre adhésion, il sera réparti entre les associés un dividende de 11,00 € par part au titre du résultat de l'exercice 2011.

Le report à nouveau à l'issue de la distribution proposée s'élève à 1,43 € par part, soit 1,5 € mois de distribution.

	Montant global en €	Montant unitaire en €* €
Résultat 2011	9 234 641,57	10,93
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	1 262 723,91	1,50
<b>Total distribuable</b>	<b>10 497 365,48</b>	<b>12,43</b>
Total distribué	9 290 039,00	11,00
<b>Montant mis en report à nouveau</b>	<b>1 207 326,48</b>	<b>1,43</b>

\* rapporté aux parts existantes au 31.12.2011 soit 844 549.

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



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



\* prévisionnel 2012

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 le rendement moyen 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.

## EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

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

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

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2011 à :

	2011	Rappel 2010		Évolution 2011/2010
	Montant global en €	Pour une part	Pour une part	
Valeur comptable	147 849 280,91	175,06	174,87	+ 0,11
Valeur de réalisation	169 916 677,58	201,19	198,92	+ 1,14
Valeur de reconstitution	193 598 513,12	229,23	226,06	+ 1,40

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

16, traverse de la Buzine • Marseille (13)



# CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI ET MARCHÉ DES PARTS

## LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

Date de création de FRUCTIRÉGIONS	24 octobre 1995
Capital Social	129 215 997 euros
Nombre de parts	844 549 parts de 153 euros de nominal de pleine jouissance
Répartition du capital (en % du nombre de parts)	64,28 % personnes physiques 35,72 % personnes morales
Patrimoine moyen détenu par les personnes physiques	22 344 euros sur la base du dernier prix d'exécution
Nombre d'associés en fin d'exercice	4 853
Taux de parts en attente de cession (% du capital)	0,15 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	20 451 contre 50 384 en 2010

### Évolution du capital - en euros

Année	Montant capital nominal en 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 d'acquisition ou de souscription frais inclus au 31/12
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
2011	129 215 997,00	-	844 549	4 853		207,10

## MARCHÉ SECONDAIRE

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

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

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

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

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

3, allée Pierre-Gilles de Gennes • Mérignac (33)



L'acquéreur acquitte le droit d'enregistrement de 5 % et une commission de cession de 4 %, soit un total de 9 % pour les parts de la SCPI FRUCTIRÉGIONS. Une fraction de cette commission de placement sont reversés au distributeur.

Au total, 20 451 parts ont été échangées représentant un volume de capitaux de 4 210 557,73 € contre 9 732 895,32 € en 2010. Le volume échangé traduit le bon fonctionnement du marché des parts et sa capa-

cité à assurer la liquidité pour les épargnants dans une période économique et financière plus incertaine.

Au cours de l'exercice 2011, le prix moyen de cession en 2011, s'est établi à 188,89 € hors frais et 205,89 € frais inclus.

Au 31 décembre 2011, 1 229 parts étaient en attente de cession, soit 0,15 % des parts, souvent à des prix supérieurs au prix d'exécution.

#### Évolution des conditions de cession - en euros

Années	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens <sup>(1)</sup>	Rémunération de la gérance sur les cessions HT *
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
2011	20 451	2,42**	1 229	28 090,98

(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

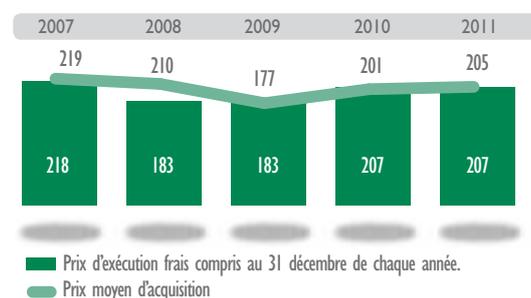
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Prix de souscription	220,00	-	-	-	-	-
Prix de cession conseillé ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier, frais inclus	212,55	218,00	183,12	183,12	207,10	207,10
Dividende versé au titre de l'année	12,20	12,20	12,00	11,00	11,00	11,10 <sup>(3)</sup>
Rentabilité de la part <sup>(1)</sup> en %	5,74	5,59	6,55	6,00	5,31	5,35 <sup>(4)</sup>
Report à nouveau cumulé par part <sup>(2)</sup>	1,34	1,35	1,41	1,49	1,43	-

(1) dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution au 1<sup>er</sup> janvier de la même année  
(2) après distribution  
(3) revenu prévisionnel 2012 sur la base de la conjoncture actuelle et des perspectives locatives connues  
(4) sur la base du revenu prévisionnel 2012 et du prix au 1<sup>er</sup> janvier 2012

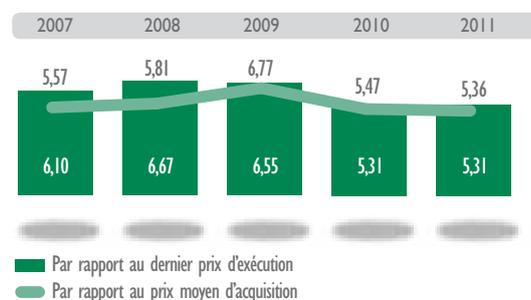
#### Prix nets acquéreurs 2011 pratiqués sur le marché des parts - en euros

Période	Prix acquéreur moyen
1 <sup>er</sup> trimestre	207,10
2 <sup>ème</sup> trimestre	205,07
3 <sup>ème</sup> trimestre	204,43
4 <sup>ème</sup> trimestre	206,21
Moyenne annuelle	205,89
Rappel prix d'exécution au 31.12.2010 frais inclus	207,10

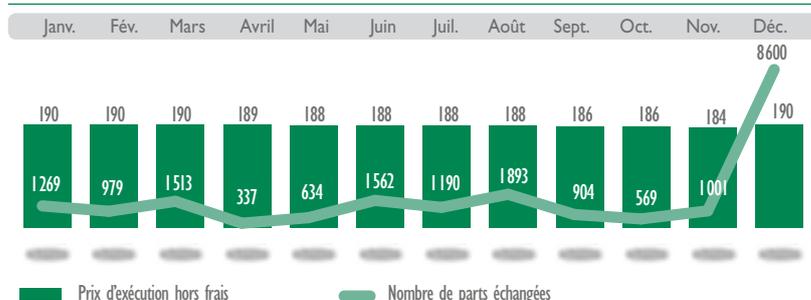
#### Valeur des parts et prix moyen de transaction en euros (exprimés en prix acquéreur)



#### Rendement annuel en %



#### Évolution du prix de la part et performances du placement sur l'année 2011 - en euros par part



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.

# COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Monsieur René JOUAUD, en raison des dispositions statutaires relatives à la limite d'âge des membres du Conseil de Surveillance qui lui sont applicables, est réputé démissionnaire à la présente Assemblée. De même Monsieur Christian HEBRARD a souhaité démissionner de ses fonctions, cette même limite d'âge lui étant applicable à la rentrée prochaine.

La Société de Gestion remercie Monsieur René JOUAUD et Monsieur Christian HEBRARD pour leur participation assidue à la vie sociale de la société.

Par ailleurs, il vous est proposé de renouveler les mandats arrivant à échéance de Messieurs Christian BUCILLAT, Jean-Philippe RICHON, Bernard TETIOT et de la société ALCYON pour une durée de trois ans.

Enfin, la candidature de la SCI AAZ à un mandat de membre du Conseil de Surveillance a été reçue.

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

## MISSION ET RÉMUNÉRATION 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.

À cet égard, il est proposé à l'Assemblée Générale d'allouer au Conseil de Surveillance, en rémunération de son activité, une somme annuelle globale de 16 000 € à compter de l'exercice 2012 que le Conseil de surveillance pourra répartir librement entre ses membres et jusqu'à une nouvelle décision. La rémunération du Conseil précédente, soit 9 147 € n'avait pas été en effet revue depuis sa fixation à la création de FRUCTIRÉGIONS en 1995.

## NOMINATION DE L'EXPERT IMMOBILIER

Par ailleurs, le mandat de la société FONCIER EXPERTISE prenant fin à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011, votre Société de Gestion a lancé un appel d'offres.

La société BNP Paribas RE Valuation a été retenue en qualité d'expert à l'issue de cet appel d'offres. Nous vous proposons en conséquence de nommer BNP Paribas RE Valuation pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

## 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.

1, place Ravezies • Bordeaux (33)



## ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE 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 sous le n° GP-10000007, 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,
- des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques.

### Le système de contrôle s'organise en trois niveaux :

- **les contrôles de premier niveau** sont réalisés par les opérationnels préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne ;
- **les contrôles permanents de second niveau** sont réalisés par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures, ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau ;
- **les contrôles périodiques de troisième niveau** par des audits externes menés par NGAM (Natixis Global Asset Management). La nature des audits est précisée en début d'année, ils sont réalisés par un cabinet d'audit externe.

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

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

# L'APPLICATION DE LA DIRECTIVE MIF PAR NAMI-AEW EUROPE

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

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

*3, allée Pierre-Gilles de Gennes • Mérignac (33)*



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

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

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



## 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. À cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances.

### Le risque lié à la liquidité

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

### Le risque lié au crédit

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

## PERSPECTIVES

Les perspectives de l'exploitation pour 2012 seront marquées, dans une conjoncture économique générale toujours incertaine mais dans un environnement favorable aux placements immobiliers par :

- le lancement envisagé d'une nouvelle augmentation de capital pour saisir les opportunités du marché de l'investissement ;
- l'emploi des capitaux disponibles ;
- la location des surfaces vacantes et la réalisation des travaux nécessaires.

Par ailleurs, les modalités d'application d'une Directive européenne dite AIFM aux SCPI seront arrêtées au cours de l'exercice 2012. Elles devraient s'appliquer à partir de 2013.

L'application de cette directive peut induire des changements significatifs dans la gestion des SCPI. Bien entendu, votre Société de Gestion participe aux travaux de place pour faire prévaloir l'intérêt des associés. Elle présentera au Conseil de Surveillance les conséquences prévisibles de cette directive dès qu'elles seront connues.

Enfin, l'adaptation du patrimoine sera poursuivie pour tenir compte des évolutions du marché locatif et des normes.

# TABLEAUX ANNEXES AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART (EN EUROS HORS TAXE)

	2007	% du total des revenus	2008	% du total des revenus	2009	% du total des revenus	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
- Recettes locatives brutes	16,09	86,41 %	15,20	92,46 %	16,39	98,09 %	16,43	99,70 %	16,71	99,70 %
- Produits financiers avant PL	0,85	4,56 %	1,24	7,54 %	0,32	1,91 %	0,05	0,30 %	0,05	0,30 %
- Produits divers	1,68	9,03 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>Total</b>	<b>18,62</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16,44</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16,71</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16,48</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16,76</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
- Commissions de gestion	1,69	9,08 %	1,63	9,92 %	1,66	9,93 %	1,63	9,89 %	1,68	10,02 %
- Autres frais de gestion	3,14	16,86 %	0,98	5,98 %	1,25	7,47 %	1,79	10,85 %	2,06	12,30 %
- Entretien du Patrimoine	1,17	6,28 %	0,84	5,11 %	1,42	8,50 %	0,94	5,70 %	0,32	1,91 %
- Charges locatives non récupérables	0,44	2,36 %	0,29	1,76 %	0,35	2,09 %	0,55	3,34 %	0,75	4,48 %
Sous total charges externes	6,44	34,58 %	3,74	22,77 %	4,68	27,99 %	4,91	29,78 %	4,81	28,71 %
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	-0,09	-0,49 %	0,50	3,04 %	-0,05	-0,30 %	0,42	2,55 %	1,14	6,80 %
- Autres	0,04	0,22 %	-0,02	-0,15 %	0,03	0,20 %	0,06	0,37 %	-0,13	-0,78 %
Sous total charges internes	-0,05	-0,27 %	0,48	2,89 %	0,02	-0,10 %	0,48	2,92 %	1,01	6,02 %
<b>Total</b>	<b>6,39</b>	<b>34,32 %</b>	<b>4,22</b>	<b>25,66 %</b>	<b>4,66</b>	<b>27,89 %</b>	<b>5,39</b>	<b>32,70 %</b>	<b>5,82</b>	<b>34,73 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>										
- Variation du report à nouveau	0,03	0,16 %	0,02	0,13 %	0,05	0,29 %	0,09	0,55 %	-0,06	-0,36 %
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,20	65,52 %	12,20	74,21 %	12,00	71,81 %	11,00	66,75 %	11,00	65,63 %
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	11,96	64,23 %	11,83	71,96 %	11,90	71,21 %	10,90	66,14 %	10,99	65,57 %

## EMPLOI DES FONDS AU 31 DÉCEMBRE 2011 (EN EUROS)

Nature des éléments	Total au 31.12.2010 (*)	Depuis le début de l'année 2011	Total au 31.12.2011 (**)
FONDS COLLECTES	154 126 011,59	0,00	154 126 011,59
+ CESSIONS D'IMMEUBLES	15 420 929,27	2 775 000,00	18 195 929,27
+ DIVERS (préciser)			
- COMMISSION DE SOUSCRIPTION	(6 842 743,93)	0,00	(6 842 743,93)
- ACHAT D'IMMEUBLES	(159 712 027,56)	(11 000 000,00)	(170 712 027,56)
- FRAIS D'ACQUISITION (non récup.)	(1 258 043,59)	0,00	(1 258 043,59)
- FRAIS DE FUSION (non récup.)	(408 247,74)	0,00	(408 247,74)
- HONORAIRES D'INVESTISSEMENTS	(138 333,85)	(251 105,97)	(389 439,82)
- FRAIS SUR EMPRUNTS	(170 000,00)		(170 000,00)
- DIVERS			
- Travaux immobilisés	(5 519 620,67)	(3 272,60)	(5 522 893,27)
- Agencements, aménagements	(22 056,32)		(22 056,32)
- Impôts sur plus-values et honoraires d'arbitrage	(344 582,17)	(69 375,00)	(413 957,17)
- Immobilisations en cours	0,00		0,00
- Engagements sur constructions	0,00		0,00
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>(4 868 714,97)</b>	<b>(8 548 753,57)</b>	<b>(13 417 468,54)</b>
Emprunts	20 000 000,00**		20 000 000,00**
<b>Total restant à investir après emprunt</b>	<b>15 131 285,03</b>	<b>(8 548 753,57)</b>	<b>6 582 531,46</b>

(\*) depuis l'origine de la société - (\*\*) Dont 10 M€ ayant fait l'objet d'un tirage en 2011.

## VALEURS COMPTABLE / DE RÉALISATION / DE RECONSTITUTION AU 31 DÉCEMBRE 2011

	31.12.2011 Global €	31.12.2011 Par part €	31.12.2010 Par part €	Ecart 2011/2010 en %
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>147 849 280,91</b>	<b>175,06</b>	<b>174,87</b>	<b>0,11 %</b>
Non valeurs	0,00			
Provisions pour grosses réparations	2 964 523,44			
Valeur comptable des immeubles	159 947 126,77			
Valeur de réalisation des immeubles	179 050 000,00			
Écart de réévaluation	19 102 873,23			
Écart de réévaluation sur engagement hors bilan	0,00			
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>169 916 677,58</b>	<b>201,19</b>	<b>198,92</b>	<b>1,14 %</b>
Frais d'acquisition des immeubles	11 101 100,00			
Frais de collecte	12 580 735,54			
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION BRUTE</b>	<b>193 598 513,12</b>	<b>229,23</b>	<b>226,06</b>	<b>1,40 %</b>
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION NETTE</b>	<b>193 598 513,12</b>	<b>229,23</b>	<b>226,06</b>	<b>1,40 %</b>

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L. 214-70 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de FRUCTIRÉGIONS clos le 31 décembre 2011.

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

### Acquisition

En 2011, FRUCTIRÉGIONS a acquis en emploi du financement bancaire souscrit et du produit des arbitrages un immeuble de bureaux à Bordeaux (33) pour un prix de 11 000 000 €.

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

Votre Société de Gestion a perçu un honoraire de 251 105,97 € HT au titre de cette acquisition dans les conditions de la résolution votée lors de l'Assemblée Générale du 29 juin 2009.

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

Immeubles	Date d'acquisition	Prix d'acquisition frais compris	Quote-part du prix d'acquisition financée à crédit	Rémunération de la société de gestion
163, quai du Docteur Dervaux - 92800 Asnières-sur-Seine	15.09.2010	10 191 195 €	5 533 354 €	138 333,85 €
1, place Ravezies - 33000 Bordeaux	28.12.2011	11 000 000 €	10 044 238 €	251 105,97 €
<b>Total</b>			<b>15 577 593 €</b>	<b>389 439,82 €</b>

### Arbitrage

Votre Société de Gestion nous a fait part des négociations sur les cessions d'actifs. En 2011, conformément à une autorisation d'arbitrage obtenue en assemblée, l'actif situé boulevard de la Liberté à BORDEAUX (33) a été cédé pour un montant de 2 775 000 €.

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

Nous approuvons le versement à la société de gestion d'un honoraire d'arbitrage représentant 2,5 % du montant de cette cession, soit 69 375 € HT au titre de 2011.

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 neuvième résolution.

## GESTION DES IMMEUBLES

Le taux d'occupation du patrimoine en recul ressortait à 89,34 % au 31 décembre 2011 contre 93,32 % à la fin 2010. Cette situation tient à des libérations de surface sur plusieurs actifs de FRUCTIRÉGIONS, notamment sur la métropole lyonnaise.

Toutefois, sur l'exercice, le taux moyen ressort à 90,41 % en dépit de cette dégradation de fin d'année. Votre Conseil de Surveillance a rappelé à la Société de Gestion l'attention qu'il convient de porter à la situation locative qui conditionne l'évolution du revenu versé aux associés.

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

Nous avons également été mis au courant des conditions de recouvrement des sommes dues par les locataires. Le taux de dotation aux provisions pour créances douteuses rapporté aux loyers facturés s'établit au 31 décembre 2011 à 0,16 %, niveau que nous estimons satisfaisant dans une conjoncture économique dégradée.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 135 100,84 € de travaux pour grosses réparations ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 134 914,90 €. Votre société a provisionné au titre de la provision pour grosses réparations la somme de 1 100 000,00 € sur l'exercice clos le 31 décembre 2011, 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 2011 un montant total de 2 964 523,44 € contre 1 999 624,28 € en 2010.

## 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 9 234 641,57 € soit 10,93 € par part contre 11,08 € par part en 2010.

Sur le montant distribuable de 10 497 365,48 € soit 12,43 € 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 1,43 € par part.

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

Par ailleurs, la rémunération perçue par la Société de Gestion au titre de la gestion immobilière et administrative de votre société a représenté conformément aux statuts 9 % du montant des recettes locatives (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes de la société et des produits financiers sous déduction des créances irrécouvrables soit 1 420 060,34 € HT.

## MARCHÉ DES PARTS

### Marché secondaire

Douze confrontations sont intervenues en 2011.

Ainsi au total, 20 451 parts ont été échangées représentant un volume de capitaux de 4 210 557,73 € contre 9 732 895,32 € en 2010.

Le prix moyen de cession en 2011, s'est établi à 188,89 € hors frais et 205,89 € frais inclus contre 185,10 € et 201,71 € en 2010. Cette évolution marque la permanence de l'intérêt des épargnants pour la SCPI.

Au 31 décembre 2011, seulement 1 229 parts étaient en attente de cession.

## EXPERTISE IMMOBILIÈRE ET PRIX DES PARTS

À l'occasion du Conseil de Surveillance du 9 mars 2012, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2011 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 réalisation s'établit à 201,19 € par part soit + 1,14 % et la valeur de reconstitution à 229,23 € par part soit + 1,40 %.

## COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Monsieur René JOUAUD, en raison des dispositions statutaires relatives à la limite d'âge des membres du Conseil de Surveillance qui lui sont applicables, est réputé démissionnaire à la présente Assemblée. De même Monsieur Christian HEBRARD a souhaité démissionner de ses fonctions, cette même limite d'âge lui étant applicable à la rentrée prochaine.

Les autres membres du Conseil ont tenu à remercier Monsieur René JOUAUD et Monsieur Christian HEBRARD pour leur participation assidue à la vie sociale de la société.

Par ailleurs, il vous est proposé de renouveler les mandats arrivant à échéance de Messieurs Christian BUCILLAT, Jean-Philippe RICHON, Bernard TETIOT et de la société ALCYON pour une durée de trois ans.

Enfin, la candidature de la SCI AAAZ à un mandat de membre du Conseil de Surveillance a été reçue.

Nous vous indiquons que six postes sont à pourvoir pour 5 candidatures. Le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de Surveillance est de seize (16).

## NOMINATION DE L'EXPERT IMMOBILIER

Par ailleurs, le mandat de la société FONCIER EXPERTISE prenant fin à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011, votre Société de Gestion a lancé un appel d'offres.

La société BNP Paribas RE Valuation a été retenue en qualité d'expert à l'issue de cet appel d'offres. Nous vous proposons en conséquence de nommer BNP Paribas RE Valuation pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2015.

## RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La rémunération du Conseil de Surveillance n'ayant pas été revue depuis sa fixation à la création de FRUCTIRÉGIONS en 1995 (9 147 €), il est proposé à l'Assemblée Générale d'allouer au Conseil, une somme annuelle globale de 16 000 € à compter de l'exercice 2012 que le Conseil de Surveillance pourra répartir librement entre ses membres et jusqu'à une nouvelle décision. Ce montant est du reste cohérent avec ce qui se pratique sur des SCPI de taille comparable.

## AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL

Il est proposé d'augmenter le montant maximum du capital social de la Société qui est fixé à ce jour à 300 000 000 € et de le fixer désormais à 400 000 000 €.

Une telle augmentation nécessitera la modification corrélatrice de l'article 7 des statuts.

Par ailleurs, il est proposé d'autoriser la Société de Gestion à émettre des nouvelles parts sociales conformément à l'article 422-6 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers dans la limite du montant maximum du capital social. La Société de Gestion déterminera les modalités de la ou des augmentations de capital et procédera à toutes les démarches nécessaires. À cet égard, votre Conseil est favorable au projet de relance de la collecte sur votre SCPI pour saisir des opportunités du marché de l'investissement. Il sera toutefois vigilant sur les conditions des augmentations de capital, en termes d'enveloppes et de prix d'émission pour préserver les intérêts de l'ensemble des associés et l'exploitation de la SCPI FRUCTIRÉGIONS.

## VISITE DU PATRIMOINE

Votre Conseil s'est rendu le 13 octobre 2011, sur le site de l'Espace Européen de l'Entreprise à SCHILTIGHEIM (67) pour la visite rue de la Haye des actifs détenus par FRUCTIRÉGIONS.

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

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

**Christian HEBRARD**  
Président du Conseil de Surveillance



# COMPTES DE L'EXERCICE

**ÉTAT DU PATRIMOINE**

Page 32

**ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

Page 32

**COMPTE DE RÉSULTAT**

Page 33

**ANNEXE AUX COMPTES**

Page 34

## ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EUROS)

	Exercice 2011		Exercice 2010	
	Valeurs bilantielles 31/12/11	Valeurs estimées 31/12/11	Valeurs bilantielles 31/12/10	Valeurs estimées 31/12/10
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions	159 947 126,77	179 050 000,00	151 181 982,60	169 497 500,00
Agencements et installations				
Immobilisations en cours				
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-2 964 523,44		-1 999 624,28	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Total I</b>	<b>156 982 603,33</b>	<b>179 050 000,00</b>	<b>149 182 358,32</b>	<b>169 497 500,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	2 875 068,12	2 875 068,12	2 573 626,86	2 573 626,86
Autres créances	5 581 802,80	5 581 802,80	5 042 708,75	5 042 708,75
Provisions pour dépréciation des créances	-78 487,53	-78 487,53	-189 554,00	-189 554,00
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 067 372,32	4 067 372,32	6 142 891,37	6 142 891,37
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-13 088 251,14	-13 088 251,14	-7 879 126,12	-7 879 126,12
Dettes d'exploitation	-5 222 278,44	-5 222 278,44	-4 590 900,41	-4 590 900,41
Dettes diverses	-3 699 557,56	-3 699 557,56	-3 145 369,64	-3 145 369,64
<b>Total II</b>	<b>-9 564 331,43</b>	<b>-9 564 331,43</b>	<b>-2 045 723,19</b>	<b>-2 045 723,19</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	431 009,01	431 009,01	551 652,61	551 652,61
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>Total III</b>	<b>431 009,01</b>	<b>431 009,01</b>	<b>551 652,61</b>	<b>551 652,61</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>147 849 280,91</b>		<b>147 688 287,74</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine<sup>(1)</sup></b>		<b>169 916 677,58</b>		<b>168 003 429,42</b>

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

## TABLEAUX D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2011 (EN EUROS)

Capitaux propres comptables	Situation	Affectation	Autres	Situation
Évolution au cours de l'exercice	d'ouverture	résultat N - I	mouvements	de clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	129 215 997,00			129 215 997,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	23 978 349,18			23 978 349,18
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvements sur primes d'émission	-8 627 662,63		-251 105,97	-8 878 768,60
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	1 132 149,97		467 496,57	1 599 646,54
Prime de fusion	1 134 978,05			1 134 978,05
Prélèvement sur prime de fusion	-408 247,74			-408 247,74
<b>Réserves sur capital amorti</b>				
Report à nouveau	1 194 973,54	67 750,37		1 262 723,91
<b>Résultat en instance d'affectation</b>				
<b>Résultat de la période</b>				
Résultat de la période	9 357 789,37	-9 357 789,37	9 234 641,57	9 234 641,57
Acomptes sur distribution	-9 290 039,00	9 290 039,00	-9 290 039,00	-9 290 039,00
<b>Total Général</b>	<b>147 688 287,74</b>	<b>0,00</b>	<b>160 993,17</b>	<b>147 849 280,91</b>

## COMPTE DU RÉSULTAT (EN EUROS)

Charges (hors taxe)	Exercice 2011		Exercice 2010	
	31/12/11	Totaux partiels	31/12/10	Totaux partiels
<b>Charges immobilières</b>		<b>5 848 476,50</b>		<b>6 802 459,56</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 237 221,10		4 937 629,66	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	134 914,90		54 853,58	
Grosses réparations	135 100,84		738 896,95	
Autres charges immobilières	1 341 239,66		1 071 079,37	
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		<b>3 189 260,69</b>		<b>3 035 725,85</b>
Honoraires de gérance	1 420 060,34		1 376 490,51	
Frais d'actes et de contentieux	25 716,28		28 294,84	
Publicité, publications	47 780,77		56 414,20	
Impôts et taxes	43 528,57		8 915,97	
Autres charges d'exploitation	531 132,63		373 755,35	
Dotations aux amortissements				
- Frais d'augmentation de capital				
- Frais d'acquisition				
- Droits d'occupation				
- Aménagements et installations				
Dotations aux provisions				
- Provisions pour créances douteuses	21 042,10		91 854,98	
- Provisions pour grosses réparations	1 100 000,00		1 100 000,00	
- Provisions pour éventualités diverses				
- Provisions pour risques et charges				
<b>Charges financières</b>	<b>385 190,54</b>	<b>385 190,54</b>	<b>436 512,22</b>	<b>436 512,22</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
- Commissions de souscription				
- Autres charges exceptionnelles				
- Frais de fusion				
<b>Total des charges</b>	<b>9 422 927,73</b>	<b>9 422 927,73</b>	<b>10 274 697,63</b>	<b>10 274 697,63</b>
Solde créditeur = bénéfice	9 234 641,57	9 234 641,57	9 357 789,37	9 357 789,37
<b>Total général</b>	<b>18 657 569,30</b>	<b>18 657 569,30</b>	<b>19 632 487,00</b>	<b>19 632 487,00</b>

## COMPTE DU RÉSULTAT (EN EUROS)

Produits (hors taxe )	Exercice 2011		Exercice 2010	
	31/12/11	Totaux partiels	31/12/10	Totaux partiels
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		<b>18 346 643,49</b>		<b>18 810 553,64</b>
Produits de l'activité immobilière				
- Loyers	13 489 802,97		13 453 296,79	
- Charges locatives facturées	2 166 473,33		3 284 863,07	
- Charges contractuelles facturées	2 070 747,77		1 652 766,59	
Produits annexes	619 619,42		419 627,19	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>267 209,41</b>		<b>779 034,11</b>
Reprise de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	132 108,57		40 137,16	
- Provisions pour grosses réparations	135 100,84		738 896,95	
- Provisions pour éventualités diverses				
- Provisions pour risques et charges				
<b>Produits financiers</b>		<b>43 712,72</b>		<b>42 891,43</b>
Produits financiers	43 712,72		42 891,43	
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>3,68</b>		<b>7,82</b>
- Transfert de charges exceptionnelles				
- Produits exceptionnels divers	3,68		7,82	
<b>Total des produits</b>	<b>18 657 569,30</b>	<b>18 657 569,30</b>	<b>19 632 487,00</b>	<b>19 632 487,00</b>
Solde débiteur = perte				
<b>Total général</b>	<b>18 657 569,30</b>	<b>18 657 569,30</b>	<b>19 632 487,00</b>	<b>19 632 487,00</b>

# 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.

## 1 – FAITS SIGNIFICATIFS

Au cours de l'exercice 2011, FRUCTIRÉGIONS a cédé l'actif pour un montant de 2 775 K€.

Au cours de l'exercice 2011, FRUCTIRÉGIONS a acquis un actif pour un montant de 11 000 K€.

## 2 – INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

### a - La valeur vénale des immeubles locatifs

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

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société 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 m<sup>2</sup> aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués ;

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

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

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

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

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

Les estimations sont déterminées en fonction de fréquences de rotation supposées de locataire, tenant compte des échéances de baux en cours, ainsi que de coûts de remise en état, les ratios au m<sup>2</sup> retenus variant selon l'ancienneté et le niveau de qualité des aménagements existants.

## 3 – INFORMATIONS DIVERSES

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011

#### 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 réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation.

##### Provisions liées aux placements immobiliers

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

#### AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

## ACTIFS IMMOBILISÉS

Les immobilisations financières concernent des dépôts et cautionnements.

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer
- des créances sur l'État
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndics de copropriété, sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant 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 Banque Populaire 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 10 000 000 € a été réalisé sur l'exercice et figure au passif.

## DETTES D'EXPLOITATION

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

## DETTES DIVERSES

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

## CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

Ils correspondent à l'actif net.

La valeur estimée du patrimoine est la valeur de réalisation. Pour les immeubles acquis en VEFA, la valeur estimée a été évaluée en fonction du montant des fonds versés après une estimation de la valeur de l'immeuble par l'expert.

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

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

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

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

## COMPTE DE RÉSULTAT

### PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

### AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

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

### PRODUITS FINANCIERS

Ils correspondent aux intérêts générés par les comptes 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 539 408,39 €.

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

#### 4-1 – ÉTAT DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2011 (EN EUROS)

Rubriques	Situations et mouvements	A	B	C	D
		Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions		151 181 982,60	11 003 272,60	2 238 128,43	159 947 126,77
Immobilisations en cours		0,00			0,00
<b>Total</b>		<b>151 181 982,60</b>	<b>11 003 272,60</b>	<b>2 238 128,43</b>	<b>159 947 126,77</b>

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

	Exercice 2011		Exercice 2010	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Récapitulation des placements immobiliers</b>				
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	144 552 131,98	162 870 000,00	135 786 987,81	152 505 000,00
Habitations	0,00	0,00	0,00	0,00
Locaux d'activités	14 922 402,84	14 980 000,00	14 922 402,84	15 972 500,00
Entrepôts	0,00	0,00	0,00	0,00
Commerces	472 591,95	1 200 000,00	472 591,95	1 020 000,00
Divers	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>159 947 126,77</b>	<b>179 050 000,00</b>	<b>151 181 982,60</b>	<b>169 497 500,00</b>

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

Récapitulation des placements immobiliers	Exercice 2011		Exercice 2010	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>NORD / PAS-DE-CALAIS</b>				
<b>Bureaux</b>				
7, bld Louis XIV - 59 Lille	2 202 888,30	3 250 000,00	2 202 888,30	3 200 000,00
7, rue Nationale - 59 Lille	1 135 226,63	2 800 000,00	1 135 226,63	2 300 000,00
869, av. de la République - 59 Marcq-en-Barœul	876 593,79	1 050 000,00	876 593,79	1 200 000,00
Avenue de la Marne - 59 Wasquehal	4 361 026,88	4 500 000,00	4 361 026,88	4 200 000,00
Rue Heloise - 59 Villeneuve d'Ascq	1 805 000,00	2 000 000,00	1 805 000,00	1 900 000,00
<b>BRETAGNE / PAYS DE LOIRE / HAUTE NORMANDIE</b>				
<b>Bureaux</b>				
Rue de l'Hôtellerie - 44 Carquefou	2 288 572,02	2 950 000,00	2 288 572,02	2 900 000,00
2, rue de la Rigourdière - 35 Cesson	472 478,67	650 000,00	472 478,67	650 000,00
15 et 3, rue de l'Erbonnière - 35 Cesson	491 109,94	775 000,00	491 109,94	710 000,00
Technoparc de l'Aubinière - 44 Nantes	861 336,95	975 000,00	861 336,95	950 000,00
12, rue Kerautret Botmel - 35 Rennes	472 591,95	775 000,00	472 591,95	750 000,00
75, rue des Français Libres - 44 Nantes	6 038 097,47	7 700 000,00	6 038 097,47	7 550 000,00
1-3, rue Mère Térésa - 44 Saint-Herblain	3 205 788,43	3 500 000,00	3 205 788,43	3 400 000,00
<b>Locaux d'activités</b>				
Rue de l'Hôtellerie - 44 Carquefou	(*)	(*)	(*)	(*)
2, rue de la Rigourdière - 35 Cesson	(*)	(*)	(*)	(*)
Technoparc de l'Aubinière - 44 Nantes	(*)	(*)	(*)	(*)
<b>Commerce</b>				
1, rue Gresset - 44 Nantes	472 591,95	1 200 000,00	472 591,95	1 020 000,00
<b>Entrepôts</b>				
2, rue de la Rigourdière - 35 Cesson	(*)	(*)	(*)	(*)
<b>Divers</b>				
5, rue Paul Louis Courier - 35 Rennes	152 449,02	275 000,00	152 449,02	270 000,00
<b>ALSACE</b>				
<b>Bureaux</b>				
1, rue Jacob Mayer - 67 Strasbourg	609 796,07	925 000,00	609 796,07	950 000,00
11, rue Jacob Mayer - 67 Strasbourg	1 987 972,25	2 025 000,00	1 987 972,25	2 000 000,00
4, rue de la Durance - 67 Strasbourg	736 333,57	615 000,00	736 333,57	730 000,00
13, rue de la Nuée Bleue - 67 Strasbourg	213 428,62	375 000,00	213 428,62	375 000,00
3, quai Kleber - 67 Strasbourg	518 999,60	585 000,00	518 999,60	590 000,00
9, rue Jacob Mayer - 67 Strasbourg	155 498,00	125 000,00	155 498,00	140 000,00
202, route de Colmar - 67 Strasbourg	503 081,76	500 000,00	503 081,76	580 000,00
1, rue de la Haye - 67 - Schiltigheim	2 161 943,66	1 925 000,00	2 161 943,66	2 000 000,00
Espace Européen - 67 Schiltigheim	2 160 503,28	2 075 000,00	2 160 503,28	2 100 000,00
rue de la Haye - 67 Schiltigheim	2 990 000,00	2 930 000,00	2 990 000,00	2 900 000,00
<b>AQUITAINE</b>				
<b>Bureaux</b>				
95, rue de la Liberté - 33 Bordeaux	0,00	0,00	2 238 128,43	2 400 000,00
11/19, rue Marguerite Crauste - 33 Bordeaux	735 185,38	900 000,00	735 185,38	870 000,00
Rue Apollo - 33 Mérignac	990 918,61	1 260 000,00	990 918,61	1 250 000,00
11, avenue Léonard de Vinci - 33 Pessac	540 063,45	700 000,00	540 063,45	675 000,00
6, Allée PG de gennes - 33 Mérignac	1 340 000,00	1 380 000,00	1 340 000,00	1 350 000,00
3, Allée PG de gennes - 33 Mérignac	3 585 000,00	3 685 000,00	3 585 000,00	3 600 000,00
Plaza 1 - 33 Bordeaux	11 000 000,00	10 800 000,00		
<b>MIDI - PYRÉNÉES</b>				
<b>Bureaux</b>				
Rue des Frères Peugeot - 31 Balma	237 408,09	475 000,00	237 408,09	420 000,00
6, avenue Edouard Serres - 31 Colomiers	495 459,31	1 125 000,00	495 459,31	1 125 000,00
3, rue Hermès - 31 Ramonville-Saint-Agnès	716 510,38	1 100 000,00	716 510,38	1 050 000,00
7, rue Giotto - 31 Saint-Agnès	484 063,70	510 000,00	484 063,70	490 000,00
23, avenue Champollion - 31 Toulouse	945 183,91	1 550 000,00	945 183,91	1 500 000,00
54, rue de l'Embouchure - 31 Toulouse	2 439 184,28	3 300 000,00	2 439 184,28	3 200 000,00
12, rue Michel Labrousse - 31 Toulouse	725 657,32	835 000,00	725 657,32	870 000,00
1, avenue de l'Europe - 31 Toulouse	335 387,84	575 000,00	335 387,84	600 000,00
1, impasse Marcel Chalard - 31 Toulouse	574 732,79	680 000,00	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	5 600 000,00	6 521 000,00	5 450 000,00

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

Récapitulation des placements immobiliers	Exercice 2011		Exercice 2010	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Entrepôts</b>				
Rue des Frères Peugeot - 31 Balma	(*)	(*)	(*)	(*)
23, avenue Champollion - 31 Toulouse	(*)	(*)	(*)	(*)
54, rue de l'Embouchure 31 Toulouse	(*)	(*)	(*)	(*)
8, rue Theron de Montauge - 31 Toulouse	(*)	(*)	(*)	(*)
<b>RHÔNE - ALPES / PROVENCE / CÔTE D'AZUR</b>				
<b>Bureaux</b>				
Pichaury bat. 11 - 13 Aix-en-Provence	1 485 112,59	2 060 000,00	1 485 112,59	2 000 000,00
Pichaury bat. 12 - 13 Aix-en-Provence	1 227 214,59	1 635 000,00	1 227 214,59	1 680 000,00
ZAC St Philippe II - 06 Biot	2 073 306,63	2 800 000,00	2 073 306,63	2 700 000,00
Europarc B8 - 69 Bron	1 185 259,56	1 135 000,00	1 185 259,56	1 180 000,00
6, rue Edison - 69 Bron	1 835 424,76	2 050 000,00	1 835 424,76	2 000 000,00
18, chemin du Saquin - 69 Ecully	920 029,82	1 300 000,00	920 029,82	1 300 000,00
Allée des Hêtres - 69 Limonest	1 555 826,14	1 950 000,00	1 555 826,14	2 150 000,00
213, rue Gerland - 69 Lyon	1 219 920,18	2 050 000,00	1 219 920,18	1 830 000,00
20, avenue René Cassin - 69 Lyon	1 249 681,76	2 350 000,00	1 249 681,76	2 350 000,00
Cours Gambetta/Avenue Jusserand - 69 Lyon	1 280 571,74	1 930 000,00	1 280 571,74	1 860 000,00
139, rue de l'Aviation - 69 Saint-Priest	974 911,47	1 150 000,00	974 911,47	1 350 000,00
Cours Gambetta/Avenue Jusserand - 69 Lyon	330 500,00	500 000,00	330 500,00	480 000,00
Cours Gambetta/Avenue Jusserand - 69 Lyon	375 000,00	340 000,00	375 000,00	340 000,00
27, chemin de Villeneuve - 69 Ecully	5 277 743,69	5 275 000,00	5 277 743,69	5 350 000,00
2, place Berthe Morisot - 69 Saint-Priest	1 714 905,00	1 625 000,00	1 714 905,00	1 730 000,00
4, place Berthe Morisot - 69 Saint-Priest	2 034 761,18	2 200 000,00	2 034 761,18	2 100 000,00
5, place Berthe Morisot - 69 Saint-Priest	1 745 995,23	1 750 000,00	1 745 995,23	1 750 000,00
6, place Berthe Morisot - 69 Saint-Priest	3 407 492,00	3 250 000,00	3 407 492,00	3 300 000,00
47, avenue d'Alsace-Lorraine - 38 Grenoble	4 729 768,44	5 650 000,00	4 729 768,44	5 650 000,00
20, rue de la Villette - 69 Lyon	8 481 664,00	8 800 000,00	8 481 664,00	8 520 000,00
16, traverse de la Buzine - 13 Marseille	2 370 000,00	2 000 000,00	2 370 000,00	2 000 000,00
<b>Locaux d'activités</b>				
9, rue Vaucanson - 69 Mions	5 770 000,00	6 000 000,00	5 770 000,00	5 850 000,00
<b>ÎLE-DE-FRANCE</b>				
<b>Bureaux</b>				
Route de Gisy - 91 Bièvres	1 724 106,91	1 700 000,00	1 724 106,91	1 700 000,00
63, rue de l'Est - 92 Boulogne-Billancourt	2 436 515,01	2 850 000,00	2 436 515,01	3 000 000,00
Avenue du Bois de la Pie - 95 Roissy	1 676 939,19	1 570 000,00	1 676 939,19	1 550 000,00
22, rue Nieuport - 92 Suresnes	1 255 309,88	2 770 000,00	1 255 309,88	2 500 000,00
28/32, rue Petit - 92 Clichy	2 850 000,00	2 425 000,00	2 850 000,00	2 360 000,00
9, rue des Peupliers - 92 Issy-les-Moulineaux	4 753 115,40	5 000 000,00	4 753 115,40	5 100 000,00
31/35, rue Gambetta - 92 Suresnes	4 726 134,89	5 450 000,00	4 722 862,29	5 200 000,00
163, Quai Dervaux - 92 Asnières-sur-Seine	10 010 000,00	9 800 000,00	10 010 000,00	9 800 000,00
<b>Locaux d'activités</b>				
12, rue Gutenberg - 77 Bussy-Saint-Georges	4 645 059,50	4 725 000,00	4 645 059,50	4 800 000,00
Allée des Frères Mongolfier - 77 Croissy-Beaubourg	221 051,07	180 000,00	221 051,07	207 500,00
Bd de Beaubourg - 77 Croissy-Beaubourg	1 534 416,54	1 825 000,00	1 534 416,54	1 815 000,00
12, rue des Frères Lumières - 77 Mitry-Mory	2 751 875,73	2 250 000,00	2 751 875,73	3 300 000,00
Bld de Beaubourg - 77 Croissy-Beaubourg	(*)	(*)	(*)	(*)
22, rue Nieuport - 92 Suresnes	(*)	(*)	(*)	(*)
Avenue du Bois de la Pie - 95 Roissy	(*)	(*)	(*)	(*)
<b>Commerces</b>				
Allée des Frères Mongolfier - 77 Croissy-Beaubourg	(*)	(*)	(*)	(*)
<b>Total en euros</b>	<b>159 947 126,77</b>	<b>179 050 000,00</b>	<b>151 181 982,60</b>	<b>169 497 500,00</b>

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

#### 4-4 – ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2011 (EN EUROS)

Provisions	Au 01.01.2011	Dotations	Reprises	Au 31.12.2011
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Grosses réparations	1 999 624,28	1 100 000,00	135 100,84	2 964 523,44
Créances douteuses	189 554,00	21 042,10	132 108,57	78 487,53
<b>Total</b>	<b>2 189 178,28</b>	<b>1 121 042,10</b>	<b>267 209,41</b>	<b>3 043 010,97</b>

#### 4-5 – ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2011 (EN EUROS)

Créances		Dettes	
Créances locataires	720 126	Emprunt	10 000 000,00*
Charges locatives	2 154 942	Intérêts courus sur emprunt	49 285
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>2 875 068</b>	Dépôts reçus	3 038 966
Créances fiscales	214 889	<b>Dettes financières</b>	<b>13 088 251</b>
Associés	68 331	Locataires créditeurs	22 468
Syndics	4 990 578	Provisions charges locatives	4 372 004
Autres débiteurs	308 005	Gérants	459 483
		Fournisseurs	167 938
		Dettes fiscales	200 386
<b>Autres créances</b>	<b>5 581 803</b>	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>5 222 278</b>
Provisions pour locataires douteux	-78 488	Associés	2 566 747
<b>Provisions pour dépréciation des créances</b>	<b>-78 488</b>	Autres créditeurs	1 132 811
		<b>Dettes diverses</b>	<b>3 699 558</b>
<b>Total général</b>	<b>8 378 383</b>	<b>Total général</b>	<b>22 010 087</b>

\*Emprunt tiré au 31/12/2011 sur un montant total maximum de 20 000 000 €.

#### 4-6 – AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2010 (EN EUROS)

Affectation		Origine	
Résultat distribué	9 290 039,00	Report à nouveau de l'exercice précédent	1 194 973,54
Montant mis en report à nouveau	1 262 723,91	Résultat de l'exercice 2010	9 357 789,37
<b>Total</b>	<b>10 552 762,91</b>	<b>Total</b>	<b>10 552 762,91</b>

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

**Exercice clos le 31 décembre 2011**

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 2011, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société 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 2012  
Le Commissaire aux Comptes  
Constantin Associés  
Brigitte DRÊME

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

**Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011**

Aux associés,

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

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

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

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

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

### Conventions conclues avec la société de gestion NAMI-AEW Europe

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

- pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de 6,50 % HT du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse). Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2011 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 2011, cette commission s'élève à 1 420 060 € ;

- 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 2011, cette commission s'élève à 69 375 €.

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 2011, cette commission s'élève à 251 106 €.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2012  
Le Commissaire aux Comptes  
Constantin Associés  
Brigitte DRÈME

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL

**Assemblée Générale Extraordinaire du 23 mai 2012**

Aux associés,

*En notre qualité de commissaire aux comptes de votre SCPI et en application de l'article 422-6 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'augmentation de capital de votre SCPI après une période de plus de trois ans sans augmentation de capital. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la résolution qui vous est proposée d'autoriser la société de gestion de votre SCPI à émettre des parts nouvelles pour une période de trois ans à l'issue de la clôture de la dernière augmentation de capital réalisée dans le cadre de cette autorisation.*

*Il appartient à la société de gestion de votre SCPI d'établir un rapport conformément à l'article 422-6 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'autorisation demandée. Il ne nous appartient pas de donner notre avis sur les modalités non encore précisées des augmentations de capital auxquelles procéderait votre société de gestion.*

En l'absence de doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission, nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport de la société de gestion relatif à cette opération et la conformité à la loi des conditions envisagées s'agissant :

- de la période sur laquelle la société de gestion est autorisée à émettre des nouvelles parts,
- du montant maximum du capital social de la SCPI correspondant à l'émission des nouvelles parts sociales.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la période et le montant maximum dans la limite desquels la société de gestion est autorisée à émettre des nouvelles parts sociales de votre SCPI.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2012  
Le Commissaire aux Comptes  
Constantin Associés  
Brigitte DRÈME

# RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2011.

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 9 234 641,57 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 10 497 365,48 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 1 262 723,91 €, elle convient de répartir aux associés une somme de 9 290 039 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 1 207 326,48 €.

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

## TROISIÈME RÉSOLUTION

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

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

- la valeur nette comptable qui ressort à 147 849 280,91 €, soit 175,06 € pour une part,

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

- la valeur de réalisation qui ressort à 169 916 677,58 €, soit 201,19 € pour une part,

## SIXIÈME RÉSOLUTION

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

- la valeur de reconstitution qui ressort à 193 598 513,12 €, soit 229,23 € pour une part.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2011. En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires approuve le versement à la Société de Gestion d'un honoraire d'arbitrage fixé à 2,5 % H.T. du prix de vente des actifs immobiliers. Cet honoraire est facturé par la Société de Gestion à la SCPI au jour de la réalisation de la cession entraînant le transfert de propriété.

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

- 869, av. de la République - Marcq-en-Baroeul (59),
- 4, rue de la Durance - Strasbourg (67),
- Europarc B8 - Lyon Bron (69),
- Europarc / 6, rue Edison - Lyon Bron (69),
- 12, rue Kerautret Botmel - Rennes (35),
- Le Capitot / 97, cours Gambetta - Lyon (69),
- Central Parc 1 / bureaux / 54, rue de l'Embouchure - Toulouse (31),
- Central Parc 2 / parkings / 54, rue de l'Embouchure - Toulouse (31),
- 6, avenue Edouard Serres - Colomiers (31),
- Zac du Canal Toulouse / 1, avenue de l'Europe - Toulouse(31),

- Europarc/3, rue Hermès - Ramonville Saint-Agnès (31),
- 1, impasse Marcel Chalard - Toulouse (31),
- 47, avenue Alsace Lorraine / rue Raymond Bank - Toulouse (31).

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

## DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Christian BUCILLAT. 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 2014.

## ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jean-Philippe RICHON. 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 2014.

## DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Bernard TETIOT. 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 2014.

## TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la société ALCYON. 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 2014.

## QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme la SCI AAAZ en qualité de membre du Conseil de Surveillance. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

## QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, propose de nommer la société BNP Paribas RE Valuation en qualité d'expert immobilier. Son mandat d'une durée de quatre ans, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

## SEIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires convient d'allouer au Conseil de Surveillance, en rémunération de son activité, une somme annuelle globale de 16 000 € à compter de l'exercice 2012 que le Conseil de surveillance pourra répartir librement entre ses membres et jusqu'à une nouvelle décision.

## DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

## DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide d'augmenter le montant maximum du capital social de la Société fixé à ce jour à 300 000 000 € et de le fixer désormais à 400 000 000 €.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier comme suit l'article 7 des Statuts :

### « ARTICLE 7 - AUGMENTATION DE CAPITAL

Le capital social sera porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de QUATRE CENT MILLIONS EUROS (400 000 000 €) par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé. »

Les autres dispositions de l'article 7 demeurant inchangées.

## DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, autorise, conformément à l'article 422-6 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, la société de gestion à procéder à l'émission de parts nouvelles de la SCPI FRUCTIRÉGIONS.

La société de gestion déterminera les modalités de la ou des augmentations de capital et procédera à toutes les démarches nécessaires.

Sous réserve de la modification du montant maximum du capital social, objet de la résolution précédente, le capital social de la SCPI sera porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de 400 000 000 €.

# COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI FRUCTIRÉGIONS AU 31 DÉCEMBRE 2011

## PRÉSIDENT

*Monsieur Christian HEBRARD*

## VICE-PRÉSIDENT

*Monsieur René JOUAUD*

## 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 TIBERGHIE*

ALBINGIA

*Représenté par Monsieur Bernard LOTH*

ALCYON

*Représenté par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE*

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

*CONSTANTIN Associés, titulaire représenté par Madame Brigitte DREME*

*Monsieur Dominique LAURENT, suppléant*

## EXPERT IMMOBILIER

FONCIER EXPERTISE



Crédit photos : Brice Desrez - Photo de couverture : I, place Ravezies - Bordeaux (33)  
L'impact environnemental de ce document a été mesuré et réduit par **Impressio'n durable**® - Imprimeur éco-responsable - imprimerie certifiée Carbon Progress©

## FRUCTIRÉGIONS

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

8-12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 Paris  
Tél. : 01 78 40 33 00 - Télécopie : 01 78 40 66 24  
Internet : [www.namiaeweuropa.com](http://www.namiaeweuropa.com)



LA BANQUE  
QUI DONNE ENVIE D'AGIR