

Composition du Conseil de Surveillance

Les mandats de Messieurs Jean-François CATRY, Thierry DUBROUIL, Jérôme JUDLIN, Richard KLEIN et de la société ALBINGIA arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée.

Nous vous proposons de les renouveler pour une durée de trois années, qui s'achèvera au terme de l'Assemblée

Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

Monsieur Jacques BLONDEL, quant à lui, n'a pas souhaité voir son mandat renouvelé.

Six postes sont à pourvoir pour cinq candidats.

Mission du Conseil de Surveillance

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

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

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

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

Par ailleurs, le Conseil procède une fois par an à la visite d'actifs de la société sur l'une ou l'autre des métropoles régionales sur lesquelles le patrimoine est situé afin de s'assurer de l'état du patrimoine et de la gestion retenue. Cette année, cette visite a porté sur différents actifs de votre SCPI situés à Lille et dans sa périphérie.

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

Renouvellement du mandat de l'expert immobilier

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 2007, Natixis Asset Management Immobilier vous propose de le

renouveler pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2011.

Natixis Asset Management Immobilier, conformité et règles de gouvernance

NAMI est devenue en 2007 Société de Gestion de Portefeuille

Le statut de Société de Gestion de Portefeuille impose à NAMI de nouvelles contraintes réglementaires, notamment celle de disposer d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne. Depuis le 1^{er} juillet 2007, un RCCI à plein temps assure les contrôles de second niveau au sein de NAMI.

Conformément au règlement général de l'AMF, le RCCI assure notamment le contrôle de conformité consistant à vérifier l'adéquation et l'efficacité des politiques, les procédures et mesures mises en place ainsi que les actions visant à remédier aux manquements aux obligations professionnelles, ainsi que le conseil et l'assistance aux collaborateurs.

La Conformité et le Contrôle Interne de NAMI

Le dispositif de contrôle NAMI est mis en oeuvre conformément aux principes suivants :

- La couverture de l'ensemble des activités et des risques,
- La responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne,
- Des normes et procédures formalisées et à jour,
- Des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques,
- Un système de contrôle, comprenant des contrôles de premier niveau par les opérationnels, des contrôles permanents de second niveau par la conformité et le contrôle interne et des contrôles périodiques de troisième niveau par des audits externes menés par NGAM (Natixis Global Asset Management).

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de NAMI et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de NGAM.

Le cadre des relations entre NAMI et la Direction Compliance et Risques de NGAM est précisé dans une charte d'audit interne. Elle vise notamment les missions du Contrôle Interne, ses méthodes de travail, son programme de contrôle et les moyens qui lui sont alloués.

Le planning annuel des contrôles est élaboré par le RCCI de NAMI, il est validé conjointement par la Direction

Générale de NAMI et par la Direction de la Compliance et des Risques. A la demande de la Direction Générale de NAMI ou du Directeur de la Compliance et des risques, ce planning peut être modifié en cours d'année.

Les niveaux de contrôles

Premier niveau : les opérationnels

L'auto contrôle, réalisé préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations, est exercé par chaque collaborateur dans le cadre des actes qu'il exécute dans sa fonction ou mission professionnelle, ainsi que par la hiérarchie. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne.

Deuxième niveau : le RCCI

Il vérifie notamment le respect de la réglementation, des procédures et des règles professionnelles des SCPI et des OPCI ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau.

Troisième niveau : Audits externes de NGAM

Le contrôle périodique est assuré par NGAM et s'exerce sous forme d'audits. Il porte également sur le contrôle permanent et s'inscrit dans le cadre d'une charte d'audit interne qui en décrit les modalités d'intervention.

Pilotage du dispositif et coordination des contrôles avec NGAM

L'ensemble des productions de la Conformité et du Contrôle Interne est présenté à la Direction Générale de NAMI

Le comité Compliance et Risques semestriel se compose de l'ensemble de la Direction de NAMI, de la Direction Compliance et Risques de NGAM et du RCCI.

Lors de ce comité est présenté un reporting permettant de faire un point sur le dispositif de contrôle interne, de procéder à l'examen des principaux résultats des contrôles effectués au cours du semestre par le contrôle interne de NAMI, de suivre la mise en oeuvre 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 Natixis Asset Management Immobilier

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

Natixis Asset Management Immobilier, société de gérance de votre SCPI entre dans le champ d'application de la directive. A ce titre, la société de gestion a mis en place un dispositif de classification de la clientèle, et d'organisation interne permettant à celle-ci de respecter ces nouvelles contraintes réglementaires.

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

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

Pour répondre aux obligations de la directive MIF en termes d'organisation, NAMI s'est doté d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour prévenir l'existence de tels conflits. Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement rapide et efficace des réclamations des investisseurs. En particulier, NAMI gère différentes SCPI, des OPCI et la SCI FRUCTIFONCIER véhicule d'investissement immobilier de Natixis Assurances, dont les stratégies d'allocation d'actifs peuvent être

proches. A ce titre, des règles d'affectation des opportunités d'investissement identifiées aux structures gérées ont été définies. Elles visent, notamment, l'adéquation de l'actif ou du portefeuille à l'allocation d'actif stratégique, le montant des capitaux disponibles à l'investissement et la date depuis laquelle ils le sont, le respect des ratios réglementaires. Les critères d'affectation d'un actif à une structure sont documentés.

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

Les dispositions prises par NAMI concernent actuellement les parts de SCPI et les OPCI à règles de fonctionnement allégées.

75, rue des Français Libres
44 - Nantes



Tableaux annexes au rapport de la société de gestion

RESULTATS FINANCIERS PAR PART (EN EUROS HORS TAXE)

	2003	% du total des revenus	2004	% du total des revenus	2005	% du total des revenus	2006	% du total des revenus	2007	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	16,90	85,92	15,25	83,24	15,79	80,64	16,93	86,28	16,09	86,41
Produits financiers avant P.L.	0,48	2,44	0,80	4,37	0,77	3,94	0,64	3,26	0,85	4,56
Produits divers	2,29	11,64	2,27	12,39	3,02	15,42	2,05	10,46	1,68	9,03
Total	19,67	100,00	18,32	100,00	19,58	100,00	19,62	100,00	18,62	100,00
Charges										
Commission de gestion	1,68	8,54	1,54	8,41	1,56	7,97	1,64	8,36	1,69	9,08
Autres frais de gestion	3,17	16,11	3,05	16,63	4,36	22,26	4,02	20,48	3,14	16,86
Entretien du patrimoine	0,58	2,95	1,27	6,93	2,17	11,08	1,14	5,81	1,17	6,28
Charges locatives non récupérables	0,07	0,36	0,19	1,04	0,35	1,79	0,22	1,12	0,44	2,36
Sous total charges externes	5,50	27,96	6,05	33,01	8,44	43,10	7,02	35,77	6,44	34,58
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	0,05	0,25	0,08	0,44	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes										
Pour travaux	0,50	2,54	-0,45	-2,46	-1,08	-5,51	0,08	0,41	-0,09	-0,49
Autres	0,02	0,10	-0,07	-0,38	0,02	0,10	0,10	0,53	0,04	0,22
Sous total charges internes	0,57	2,89	-0,44	-2,40	-1,06	-5,41	0,18	0,94	-0,05	-0,27
Total	6,07	30,86	5,61	30,61	7,38	37,69	7,20	36,71	6,39	34,32
Résultat courant	13,60	69,14	12,71	69,39	12,20	62,31	12,42	63,29	12,23	65,68
Variation du report à nouveau	0,52	2,64	-0,39	-2,11	-0,60	-3,06	-0,38	-1,95	0,03	0,16
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	13,08	66,50	13,10	71,51	12,80	65,37	12,80	65,24	12,20	65,52
Revenus distribués après prélèvement libératoire	12,96	65,89	12,93	70,58	12,59	64,30	12,67	64,58	11,96	64,23

EMPLOI DES FONDS AU 31 DECEMBRE 2007 (EN EUROS)

Nature des éléments	Total au 31.12.2006(*)	Depuis le début de l'année 2007	Total au 31.12.2007(*)
Fonds collectés	134 246 371,59	19 879 640,00	154 126 011,59
+ Cessions d'immeubles	10 403 929,27	1 980 000,00	12 383 929,27
+ Divers (préciser)	0,00	0,00	0,00
- Commission de souscription	(5 550 567,33)	(1 292 176,60)	(6 842 743,93)
- Achat d'immeubles	(130 760 710,70)	(2 206 316,86)	(132 967 027,56)
- Frais d'acquisition (non récupérables)	(1 072 653,57)		(1 072 653,57)
- Frais de fusion (non récupérables)	(408 247,74)		(408 247,74)
- Divers			
Travaux immobilisés	(2 536 533,09)	(427 642,04)	(2 964 175,13)
Agencements, aménagements	(22 056,32)	0,00	(22 056,32)
Immobilisations en cours	(215 000,00)	(1 075 000,00)	(1 290 000,00)
Engagements sur constructions	(1 935 000,00)	(3 225 000,00)	(5 160 000,00)
Sommes restant à investir	2 149 532,11	13 633 504,50	15 783 036,61

(*) Depuis l'origine de la société.

VALEURS COMPTABLE / DE REALISATION / DE RECONSTITUTION

	31.12.2007 global €	31.12.2007 par part €	31.12.2006 par part €	Ecart 2006/2007 en %
Capitaux propres comptables	147 279 356,33	174,38	169,72	2,75
Non valeurs	0,00			
Provisions pour grosses réparations	1 261 504,02			
Valeur comptable des immeubles	125 325 557,91			
Valeur de réalisation des immeubles	153 135 000,00			
Ecart de réévaluation	27 809 442,09			
Valeur de réalisation	176 350 302,44	208,81	195,19	6,98
Frais d'acquisition des immeubles	9 494 370,00			
Frais de collecte	12 916 204,73			
Valeur de reconstitution brute	198 760 877,17	235,34	221,11	6,44
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
Valeur de reconstitution nette	198 760 877,17	235,34	221,11	6,44

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214 - 70 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de FRUCTIREGIONS clos le 31 décembre 2007.

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

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

Collecte de capitaux

Au cours de l'exercice écoulé, votre société de gestion a lancé une septième augmentation de capital le 10 avril 2007. Cette opération portait sur l'émission de 90 910 parts de 153 euros de nominal, soit 13 909 230 euros de nominal.

Cette augmentation de capital a été clôturée, le 28 septembre 2007, à 13 825 386 euros de collecte nominale et 19 879 640 euros prime d'émission incluse, correspondant à la souscription de 90 362 parts de 153 euros, émises au prix de 220 euros, soit avec une prime d'émission de 67 euros.

A l'issue de cette collecte de capitaux, le capital social de votre société s'établit à 129 215 997 euros divisé en 844 549 parts de 153 euros de nominal.

Conformément aux statuts, la rémunération de la Société de Gestion, NATIXIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER, pour l'organisation de la collecte et la recherche des actifs ressort à 6,50 % hors taxes du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse), soit 1 295 172,88 euros HT.

Composition du patrimoine

Acquisition

Dans le cadre de l'emploi des capitaux collectés lors des dernières augmentations de capital et du réemploi des arbitrages, FRUCTIREGIONS a procédé en 2007 à l'acquisition d'un immeuble de bureaux à construire, à BALMA (31) en copropriété, avec la SCPI BARCLAYS PIERRE, autre SCPI gérée par NATIXIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER, pour un prix de 6 450 000 euros.

Les surfaces acquises sont louées à 70 %. Elles s'élèvent au total à 2 950 m².

La livraison est prévue en juillet 2008.

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

Arbitrages

Nous avons été également informés de la vente des actifs suivants :

- Lille (59), 192/198 rue Nationale
- Lille (59) 11/15 avenue Foch

à des prix supérieurs aux valeurs d'expertise.

Les plus-values taxables dégagées à l'occasion de ces opérations ont conduit la société à acquitter pour le compte des associés un montant de 0,15 euro par part.

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

Dans le cadre de la stratégie d'allocation d'actifs retenue, nous approuvons également la poursuite du programme des cessions telle qu'elle est prévue par le biais de la dixième résolution. Elle vise à se séparer des actifs situés à CESSON (35), 2, rue de la Rigourdière « Rigourdière 1 et 2 » et rue des Frères Peugeot à Balma (31).

Gestion des immeubles

Le taux d'occupation du patrimoine en diminution ressortait à 94,86 % au 31 décembre 2007 contre 97,29 % à la fin 2006.

Nous avons été régulièrement informés des initiatives prises par votre Société de Gestion en vue de faciliter la relocation des actifs disponibles dans un environnement plus difficile dans certaines métropoles.

Nous avons bénéficié également de différentes informations sur les conditions de recouvrement des sommes dues par les locataires.

Le taux de dotation aux provisions pour créances douteuses rapporté aux loyers facturés s'établit au 31 décembre 2007 à 0,78 %, soit un niveau très satisfaisant.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 873 435,39 euros de travaux pour grosses réparations ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 32 117,57 euros.

Votre société a provisionné au titre de la provision pour grosses réparations la somme de 800 000 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2007, et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

La provision représente ainsi au 31 décembre 2007 un montant total de 1 261 504,02 euros.

Comptes sociaux

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

Le résultat de votre société ressort à 9 420 889,69 euros soit 12,23 euros par part contre 12,41 euros en 2006.

Le Conseil, attentif à l'évolution du résultat, prend acte de son recul, lié à la politique de rénovation du patrimoine. Cette restructuration nécessaire vise à défendre les intérêts des associés sur le long terme.

Sur le montant distribuable de 10 528 368,89 euros soit 13,67 euros par part, votre gérant a décidé au regard des perspectives à moyen terme, de proposer à votre Assemblée Générale de répartir entre les associés une somme de 12,20 euros par part et de reporter à nouveau 1,34 euro par part, montant qui représente moins de deux mois de distribution.

Le Conseil de Surveillance marque son accord sur cette proposition.

Par ailleurs, la rémunération perçue par la Société de Gestion au titre de la gestion immobilière et administrative de votre société a représenté conformément aux statuts 1 297 715,47 euros soit 9 % du montant des recettes locatives HT et des produits financiers sous déduction des créances irrécouvrables.

Marché des parts

Marché secondaire

Douze confrontations sont intervenues en 2007.

Ainsi au total, 12 088 parts ont été échangées représentant un volume de capitaux de 2 651 609,52 euros contre 2 636 254,22 euros en 2006.

Le prix moyen de cession en 2007, s'est établi à 201,25 euros hors frais et 219,36 euros frais inclus. Il témoigne de la bonne tenue du marché et de l'attrait retrouvé des épargnants pour la SCPI FRUCTIREGIONS.

Expertise immobilière

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 4 mars 2008 du résultat de l'actualisation des expertises immobilières réalisées fin 2007 par la Société FONCIER EXPERTISE ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion, servant de valeurs de référence pour les intervenants sur le marché des parts. La valeur des immeubles détenus par Fructirégions a sensiblement progressé.

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 2007, votre conseil vous propose de le renouveler pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2011.

Autorisation de recours à l'emprunt

Nous vous proposons de renouveler pour une durée de trois ans l'autorisation donnée à la société de gestion de recourir à l'emprunt pour financer l'acquisition d'actifs immobiliers, dans la limite de 25% du capital social de la SCPI. Cette autorisation qui n'a pas été utilisée jusqu'à présent permettra, le cas échéant, de saisir des opportunités du marché immobilier.

Composition du Conseil de Surveillance

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

Monsieur Jacques BLONDEL n'a pas souhaité voir son mandat renouvelé.

Six postes sont à pourvoir pour cinq candidats. Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de Surveillance est de seize (16).

Visite du patrimoine

Votre Conseil, après avoir bénéficié d'une présentation du marché de l'immobilier Lillois a visité le 25 septembre 2007 les immeubles situés avenue de la Marne à WASQUEHAL (59) et parc scientifique de la Haute Borne à VILLENEUVE D'ASCQ (59).

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

Christian Hébrard
Président du Conseil de Surveillance



Comptes de l'exercice

Etat du patrimoine

28

Analyse de la variation des capitaux propres

28

Compte de résultat

29

Annexe aux comptes

30

ETAT DU PATRIMOINE (EN EUROS)

	Exercice 2007		Exercice 2006	
	Valeurs bilantielles 31/12/07	Valeurs estimées 31/12/07	Valeurs bilantielles 31/12/06	Valeurs estimées 31/12/06
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	124 013 501,59	153 135 000,00	122 573 218,50	140 515 000,00
Agencements et installations	22 056,32		22 056,32	
Immobilisations en cours	1 290 000,00		215 000,00	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles	0,00		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-1 261 504,02		-1 334 939,41	
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	124 064 053,89	153 135 000,00	121 475 335,41	140 515 000,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 030 703,38	1 030 703,38	2 325 108,79	2 325 108,79
Autres créances	4 694 107,10	4 694 107,10	6 566 131,07	6 566 131,07
Provisions pour dépréciation des créances	-130 504,74	-130 504,74	-99 482,48	-99 482,48
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	30 522 122,01	30 522 122,01	12 622 895,21	12 622 895,21
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-2 456 331,94	-2 456 331,94	-2 418 672,66	-2 418 672,66
Dettes d'exploitation	-7 101 694,85	-7 101 694,85	-9 657 705,28	-9 657 705,28
Dettes diverses	-3 343 098,52	-3 343 098,52	-2 809 112,94	-2 809 112,94
Total II	23 215 302,44	23 215 302,44	6 529 161,71	6 529 161,71
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
Total III				
Capitaux propres comptables	147 279 356,33		128 004 497,12	
Valeur estimée du patrimoine ⁽¹⁾		176 350 302,44		147 044 161,71

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

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2007 (EN EUROS)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - I	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	115 390 611,00		13 825 386,00	129 215 997,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	17 924 095,18		6 054 254,00	23 978 349,18
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvements sur primes d'émission	-6 843 552,20		-1 292 176,60	-8 135 728,80
Ecarts d'évaluation				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-300 866,37		659 532,19	358 665,82
Prime de fusion	1 134 978,05			1 134 978,05
Prélèvement sur prime de fusion	-408 247,74			-408 247,74
Réserves sur capital amorti				
Report à nouveau	1 368 298,73	-260 819,53		1 107 479,20
Résultat en instance d'affectation				
Résultat de la période				
Résultat de la période	8 376 479,67	-8 376 479,67	9 420 889,69	9 420 889,69
Acomptes sur distribution	-8 637 299,20	8 637 299,20	-9 393 026,07	-9 393 026,07
Total général	128 004 497,12	0,00	19 274 859,21	147 279 356,33

COMPTE DE RESULTAT - 31/12/07 (EN EUROS)

Charges (hors taxe)	Exercice 2007		Exercice 2006	
	31/12/07	Totaux partiels	31/12/06	Totaux partiels
Charges immobilières		5 532 577,00		4 284 144,77
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 502 319,06		2 742 589,89	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	32 117,57		25 748,69	
Grosses réparations	873 435,39		744 871,53	
Autres charges immobilières	1 124 704,98		770 934,66	
Charges d'exploitation de la société		2 528 742,66		2 681 828,26
Honoraires de gérance	1 297 715,47		1 106 527,37	
Frais d'actes et de contentieux	59 123,13		921,72	
Publicité, publications	76 968,22		64 666,07	
Impôts et taxes	29 662,68		11 684,43	
Autres charges d'exploitation	170 339,36		626 235,31	
Dotations aux amortissements				
Frais d'augmentation de capital				
Frais d'acquisition				
Droits d'occupation				
Aménagements et installations				
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	94 933,80		71 793,36	
Provisions pour grosses réparations	800 000,00		800 000,00	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges				
Charges financières				
Charges exceptionnelles		1 295 172,88		1 384 940,29
Commissions de souscription	1 295 172,88		1 384 940,29	
Autres charges exceptionnelles				
Frais de fusion				
Total des charges	9 356 492,54	9 356 492,54	8 350 913,32	8 350 913,32
Solde créditeur = bénéfice	9 420 889,69	9 420 889,69	8 376 479,67	8 376 479,67
Total général	18 777 382,23	18 777 382,23	16 727 392,99	16 727 392,99

COMPTE DE RESULTAT - 31/12/07 (EN EUROS)

Produits (hors taxe)	Exercice 2007		Exercice 2006	
	31/12/07	Totaux partiels	31/12/06	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		15 889 237,27		14 165 150,74
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	12 123 308,81		10 643 267,72	
Charges locatives facturées	2 124 294,13		1 453 412,66	
Charges contractuelles facturées	1 378 024,93		1 289 177,23	
Produits annexes	263 609,40		779 293,13	
Autres produits d'exploitation		937 346,93		746 325,60
Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	63 911,54		1 454,07	
Provisions pour grosses réparations	873 435,39		744 871,53	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges				
Produits financiers		653 596,67		431 897,63
Produits financiers	653 596,67		431 897,63	
Produits exceptionnels		1 297 201,36		1 384 019,02
Transfert de charges exceptionnelles	1 292 176,60		1 384 014,45	
Produits exceptionnels divers	5 024,76		4,57	
Total des produits	18 777 382,23	18 777 382,23	16 727 392,99	16 727 392,99
Solde débiteur = perte				
Total général	18 777 382,23	18 777 382,23	16 727 392,99	16 727 392,99

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

I • Faits significatifs

Au cours de l'exercice 2007, FRUCTIREGIONS a cédé deux immeubles à Lille l'un 192 rue National pour un prix de 900 K€ et le second 15 avenue Foch pour un prix de 1 080 K€ et a acquis un immeuble en l'état futur d'achèvement d'un montant de 6 450 K€ qui sera livré en 2008 pour lequel il a été versé la somme de 1 290 K€ et l'immeuble acquis en 2006 a été livré en 2007 pour un montant total de 2 150 K€.

Une augmentation de capital de 13 826 K€ a été réalisée au cours de l'exercice avec une prime d'émission de 6 054 K€. Il a été créé 90.362 nouvelles parts sociales de 153 € de valeur nominale.

2 • Informations sur les règles générales d'évaluation

La valeur vénale des immeubles locatifs

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

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société FONCIER EXPERTISE, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 23 juin 2004. Au titre de l'exercice écoulé, FONCIER EXPERTISE a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus et à une expertise de base pour les immeubles acquis dans l'année.

Conformément à l'avis COB-CNCC d'octobre 1995, les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

- méthode dite « par comparaison » : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.
- méthode dite « par le revenu » : elle est réalisée par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets . Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble.

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

Le plan d'entretien réalisé par un architecte indépendant couvre la période 2007/2011 et fait l'objet d'une projection sur les années 2012/2016.

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

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

Les estimations sont déterminées en fonction de fréquences de rotation supposées de locataire, tenant compte des échéances de baux en cours, ainsi que de coûts de remise en état, les ratios au m² retenus variant selon l'ancienneté et le niveau de qualité des aménagements existants.

3 • Informations diverses

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2007

Placements immobiliers

• Immobilisations locatives

- Terrains et constructions

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

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

- Agencements et installations

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

• Provisions liées aux placements immobiliers

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

Autres actifs et passifs d'exploitation

Actifs immobilisés

Les immobilisations financières concernent des dépôts et cautionnements

Les créances comprennent :

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

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

• Dettes d'exploitation

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

• Dettes diverses

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

• Frais de dossiers pour dossiers de mutation à titre gratuit

Votre gérant a renoncé à appliquer, en 2007, l'indexation prévue aux statuts pour les frais de dossiers prélevés pour le traitement des mutations à titre gratuit.

• Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

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

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

Suite à l'augmentation de capital, le capital social a été porté à 129 215 997 euros et une prime d'émission de 6 054 254 euros a été créée sur laquelle il a été prélevé un montant de 1 292 177 euros correspondant aux frais de cette augmentation de capital.

COMPTE DE RESULTAT

Produits de l'activité immobilière

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

Autres produits d'exploitation

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

Produits financiers

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

Charges immobilières

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

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

Charges d'exploitation

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

Engagements Hors Bilan

Les cautions reçues en lieu et place des dépôts de garantie s'élèvent à 547 207,19 euros.

L'immeuble de la rue Jean Moulin à Balma (33) a été acquis en état futur d'achèvement pour un prix d'acquisition de 6.450.000 euros le 27 juillet 2007. Il a été versé à la signature de l'acte d'acquisition un montant de 1 290 000 euros et le solde, soit 5 160 000 euros sera versé à la livraison prévue au cours du deuxième trimestre 2008.

4 • Tableaux chiffrés

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






IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DECEMBRE 2007

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	122 573 218,50	2 633 958,90	1 193 675,81	124 013 501,59
Agencements et installations	22 056,32	-	-	22 056,32
Immobilisations en cours	215 000,00	1 290 000,00	215 000,00	1 290 000,00
Total	122 810 274,82	3 923 958,90	1 408 675,81	125 325 557,91




TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2007		Exercice 2006	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Récapitulation des placements immobiliers				
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	110 049 967,19	134 605 000,00	107 534 684,10	123 635 000,00
Habitations	0,00	0,00	0,00	0,00
Locaux d'activités	14 601 052,61	17 285 000,00	14 601 052,61	15 765 000,00
Entrepôts	0,00	0,00	0,00	0,00
Commerces	472 591,95	960 000,00	472 591,95	850 000,00
Divers	179 889,84	285 000,00	179 889,84	265 000,00
Total	125 303 501,59	153 135 000,00	122 788 218,50	140 515 000,00
Agencements et aménagements	22 056,32	0,00	22 056,32	0,00
Total en euros	125 325 557,91	153 135 000,00	122 810 274,82	140 515 000,00

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2007		Exercice 2006	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
NORD / PAS-DE-CALAIS 				
BUREAUX				
7, bld Louis XIV (59) Lille	2 202 888,30	3 200 000,00	2 202 888,30	3 200 000,00
7, rue Nationale (59) Lille	1 135 226,63	1 800 000,00	1 135 226,63	1 540 000,00
192-198, rue Nationale (59) Lille	0,00	0,00	492 410,33	615 000,00
11-15, av. Foch (59) Lille	0,00	0,00	701 265,48	820 000,00
999, av. de la République (59) Marcq en Baroeul	960 428,81	1 450 000,00	960 428,81	1 400 000,00
869, av. de la République (59) Marcq en Baroeul	876 593,79	1 150 000,00	876 593,79	1 125 000,00
Avenue de la Marne (59) Wasquehal	4 361 026,88	4 350 000,00	4 270 000,00	4 000 000,00
Rue Heloise (59) Villeneuve d'Ascq	1 805 000,00	1 850 000,00	1 805 000,00	1 760 000,00
COMMERCES				
192-198, rue Nationale (59) Lille	(*)	(*)	(*)	(*)
DIVERS				
1015, av. de la République (59) Marcq en Baroeul	27 440,82	0,00	27 440,82	0,00
BRETAGNE / PAYS DE LOIRE / HAUTE NORMANDIE 				
BUREAUX				
Rue de l'Hôtellerie (44) Carquefou	2 263 928,02	3 100 000,00	2 229 411,87	2 850 000,00
2, rue de la Rigourdière (35) Cesson	686 020,58	875 000,00	686 020,58	840 000,00
15 et 3, rue de l'Erbonnière (35) Cesson	765 518,17	1 220 000,00	765 518,17	990 000,00
1, rue Gresset (44) Nantes	472 591,95	960 000,00	472 591,95	850 000,00
Technoparc de l'Aubinière (44) Nantes	861 336,95	1 040 000,00	861 336,95	980 000,00
12, rue Kerautret Botmel (35) Rennes	472 591,95	730 000,00	472 591,95	660 000,00
75, rue des Français Libres (44) Nantes	6 038 097,47	7 800 000,00	6 038 097,47	7 000 000,00
1-3 rue Mère Térésa (44) Saint-Herblain	3 198 451,53	3 300 000,00	3 198 451,53	3 100 000,00
LOCAUX D'ACTIVITES				
Rue de l'Hôtellerie (44) Carquefou	(*)	(*)	(*)	(*)
2, rue de la Rigourdière (35) Cesson	(*)	(*)	(*)	(*)
Technoparc de l'Aubinière (44) Nantes	(*)	(*)	(*)	(*)
ENTREPOTS				
2, rue de la Rigourdière (35) Cesson	(*)	(*)	(*)	(*)
16, rue de Plelo (35) Rennes	(*)	(*)	(*)	(*)
DIVERS				
5, rue Paul Louis Courier (35) Rennes	152 449,02	285 000,00	152 449,02	265 000,00
ALSACE 				
BUREAUX				
Rue Ettore Bugatti (67) Eckbolsheim	304 898,03	360 000,00	304 898,03	330 000,00
Rue Franklin (68) Mulhouse	320 142,94	315 000,00	320 142,94	325 000,00
1, rue Jacob Mayer (67) Strasbourg	609 796,07	920 000,00	609 796,07	850 000,00
11, rue Jacob Mayer (67) Strasbourg	1 986 110,15	2 010 000,00	1 975 558,25	1 930 000,00
4, rue de la Durance (67) Strasbourg	733 982,81	1 000 000,00	733 982,81	900 000,00
13, rue de la Nuée Bleue (67) Strasbourg	213 428,62	360 000,00	213 428,62	330 000,00
3, quai Kleber (67) Strasbourg	518 999,60	600 000,00	518 999,60	570 000,00
9, rue Jacob Mayer (67) Strasbourg	155 498,00	180 000,00	155 498,00	180 000,00
202, route de Colmar (67) Strasbourg	503 081,76	650 000,00	503 081,76	600 000,00
1 rue de la Haye (67) Schiltigheim	2 161 943,66	2 200 000,00	2 160 000,00	2 080 000,00
(67) Strasbourg	2 150 000,00	2 250 000,00	215 000,00	210 000,00
AQUITAINE 				
BUREAUX				
95, rue de la Liberté (33) Bordeaux	2 238 128,43	2 530 000,00	2 238 128,43	2 200 000,00
11/19, rue Marguerite Crauste (33) Bordeaux	735 185,38	800 000,00	735 185,38	700 000,00
Rue Apollo (33) Mérignac	990 918,61	1 150 000,00	990 918,61	1 000 000,00
11, avenue Léonard de Vinci (33) Pessac	540 063,45	650 000,00	540 063,45	680 000,00
MIDI - PYRENEES 				
BUREAUX				
Rue des Frères Peugeot (31) Balma	237 408,09	390 000,00	237 408,09	350 000,00
6, avenue Edouard Serres (31) Colomiers	495 459,31	1 200 000,00	495 459,31	1 050 000,00
3, rue Hermès (31) Ramonville St Agnès	716 510,38	1 100 000,00	716 510,38	1 020 000,00
7, rue Giotto (31) St Agnès	228 673,53	460 000,00	228 673,53	360 000,00
23, avenue Champollion (31) Toulouse	945 183,91	1 500 000,00	945 183,91	1 380 000,00

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (suite)

	Exercice 2007		Exercice 2006	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
MIDI - PYRENEES 				
BUREAUX				
54, rue de l'Embouchure (31) Toulouse	2 439 184,28	3 200 000,00	2 439 184,28	3 100 000,00
12, rue Michel Labrousse (31) Toulouse	725 657,32	950 000,00	725 657,32	830 000,00
1, avenue de l'Europe (31) Toulouse	335 387,84	550 000,00	335 387,84	510 000,00
1, impasse Marcel Chalard (31) Toulouse	574 732,79	780 000,00	574 732,79	740 000,00
rue Michel Labrousse (31) Toulouse	1 578 450,00	1 800 000,00	1 578 450,00	1 650 000,00
75 rue Jean Moulin (31) Balma	1 290 000,00	1 290 000,00	0,00	0,00
ENTREPOTS				
Rue des Frères Peugeot (31) Balma	*	*	*	*
23, avenue Champollion (31) Toulouse	*	*	*	*
54, rue de l'Embouchure (31) Toulouse	*	*	*	*
RHONE - ALPES / PROVENCE / COTE D'AZUR 				
BUREAUX				
Pichaury bat. 11 (13) Aix En Provence	1 485 112,59	1 870 000,00	1 485 112,59	1 730 000,00
Pichaury bat. 12 (13) Aix En Provence	1 227 214,59	1 550 000,00	1 227 214,59	1 480 000,00
ZAC St Philippe II (6) Biot	2 073 306,63	2 600 000,00	2 073 306,63	2 280 000,00
Europarc B8 (69) Bron	1 185 259,56	1 420 000,00	1 185 259,56	1 380 000,00
6, rue Edison (69) Bron	1 835 424,76	2 620 000,00	1 835 424,76	2 600 000,00
18, chemin du Saquin (69) Ecully	920 029,82	1 400 000,00	920 029,82	1 250 000,00
Allée des Hêtres (69) Limonest	1 555 826,14	2 400 000,00	1 540 653,14	2 200 000,00
213, rue Gerland (69) Lyon	1 189 102,33	1 860 000,00	1 189 102,33	1 850 000,00
20, avenue René Cassin (69) Lyon	1 249 681,76	2 370 000,00	1 249 681,76	2 220 000,00
Cours Gambetta/Avenue Jusserand (69) Lyon	1 280 571,74	1 750 000,00	1 280 571,74	1 600 000,00
139, rue de l'Aviation (69) Saint Priest	974 911,47	1 600 000,00	974 911,47	1 420 000,00
Cours Gambetta/Avenue Jusserand (69) Lyon	330 500,00	440 000,00	330 500,00	410 000,00
Cours Gambetta/Avenue Jusserand (69) Lyon	375 000,00	355 000,00	375 000,00	320 000,00
27 chemin de Villeneuve (69) Ecully	5 273 762,69	5 400 000,00	5 272 187,69	5 250 000,00
2 place Berthe Morisot (69) Saint Priest	1 714 905,00	1 980 000,00	1 714 905,00	1 920 000,00
4 place Berthe Morisot (69) Saint Priest	2 034 761,18	2 370 000,00	2 034 761,18	2 250 000,00
5 place Berthe Morisot (69) Saint Priest	1 745 995,23	2 000 000,00	1 745 995,23	2 000 000,00
6 place Berthe Morisot (69) Saint Priest	3 407 492,00	3 700 000,00	3 407 492,00	3 450 000,00
47 avenue d'Alsace-Lorraine (38) Grenoble	4 700 000,00	5 400 000,00	4 700 000,00	4 780 000,00
20 rue de la Villette (69) Lyon	8 480 134,40	9 360 000,00	8 480 134,40	8 640 000,00
LOCAUX D'ACTIVITES				
9 rue Vaucanson (69) Mions	5 770 000,00	6 100 000,00	5 770 000,00	5 600 000,00
ILE-DE-FRANCE 				
BUREAUX				
Route de Gisy (91) Bièvres	1 724 106,91	1 950 000,00	1 724 106,91	1 950 000,00
63, rue de l'Est (92) Boulogne	1 600 714,68	2 200 000,00	1 600 714,68	2 300 000,00
Avenue du Bois de la Pie (95) Roissy	1 676 939,19	1 750 000,00	1 676 939,19	2 100 000,00
22, rue Nieuport (92) Suresnes	1 250 165,08	2 500 000,00	1 244 108,17	2 300 000,00
12 rue des Frères Lumières (77) Mitry-Mory	2 523 585,00	3 400 000,00	2 523 585,00	3 000 000,00
28/32 rue Petit (92) Clichy	2 850 000,00	3 000 000,00	2 850 000,00	2 900 000,00
9 rue des Peupliers (92) Issy les Moulineaux	4 753 115,40	5 200 000,00	4 430 000,00	4 500 000,00
31/35 rue Gambetta (92) Suresnes	3 800 000,00	4 500 000,00	3 800 000,00	3 800 000,00
LOCAUX D'ACTIVITES				
12 rue Gutenberg (77) Bussy Saint Georges	4 552 000,00	5 800 000,00	4 552 000,00	5 400 000,00
Allée des Frères Mongolfier (77) Croissy Beaubourg	221 051,07	185 000,00	221 051,07	165 000,00
Bd de Beaubourg (77) Croissy-Beaubourg	1 534 416,54	1 800 000,00	1 534 416,54	1 600 000,00
Bd de Beaubourg (77) Croissy-Beaubourg	*	*	*	*
22, rue Nieuport (92) Suresnes	*	*	*	*
Avenue du Bois de la Pie (95) Roissy	*	*	*	*
COMMERCES				
Allée des Frères Mongolfier (77) Croissy Beaubourg	*	*	*	*
Agencements et installations	22 056,32		22 056,32	
Total en euros	125 325 557,91	153 135 000,00	122 810 274,82	140 515 000,00

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

ETAT DES PROVISIONS AU 31 DECEMBRE 2007 (EN EUROS)

Provisions	Au 01.01.2007	Dotations	Reprises	Au 31.12.2007
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	1 334 939,41	800 000,00	873 435,39	1 261 504,02
Créances douteuses	99 482,48	94 933,80	63 911,54	130 504,74
Total	1 434 421,89	894 933,80	937 346,93	1 392 008,76

ETAT DES CREANCES ET DES DETTES AU 31 DECEMBRE 2007 (EN EUROS)

Créances		Dettes	
Créances locataires	238 487	Dépôts reçus	2 456 332
Charges locatives	792 217	Dettes financières	2 456 332
Locataires et comptes rattachés	1 030 703	Locataires créditeurs	519 546
Créances fiscales	842 211	Provisions charges locatives	2 595 317
Associés	66 816	Gérants	524 035
Syndics	3 531 941	Fournisseurs	3 317 276
Autres débiteurs	253 139	Dettes fiscales	145 520
Autres créances	4 694 107	Dettes d'exploitation	7 101 695
Provisions pour locataires douteux	-130 505	Associés	2 677 497
Provisions pour dépréciation des créances	-130 505	Autres créditeurs	665 602
		Dettes diverses	3 343 099
Total général	5 594 306	Total général	12 901 125

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2006 (EN EUROS)

Affectation		Origine	
Résultat distribué	8 637 299,20	Report à nouveau de l'exercice précédent	1 368 298,73
Montant mis en report à nouveau	1 107 479,20	Résultat de l'exercice 2006	8 376 479,67
Total	9 744 778,40	Total	9 744 778,40

Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT GENERAL
EXERCICE CLOS
LE 31 DECEMBRE 2007

Mesdames, Messieurs,

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 2007 sur :

- *le contrôle des comptes annuels de la société FRUCTI-REGIONS, tels qu'ils sont joints au présent rapport,*
- *la justification de nos appréciations,*
- *les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.*

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société FONCIER EXPER-TISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 23 juin 2004. 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 professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées 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 nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

2. Justification de nos appréciations

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

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

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

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

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles 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 par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 14 mars 2008

Constantin Associés
Françoise Constant

RAPPORT SPECIAL
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2007

Mesdames, Messieurs,

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

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

Nous vous informons que nous n'avons eu connaissance d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L. 214-76 précité.

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

Avec Natixis Asset Management Immobilier

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

- une commission de gestion de 9 % hors taxes du montant des recettes locatives hors taxes et des produits financiers. Au titre de l'exercice 2007, cette commission s'élève à 1 297 715 euros HT (1 552 068 euros TTC) ;
- une commission sur augmentation de capital de 6,5 % hors taxes du produit de chaque augmentation, prime d'émission incluse. Au cours de l'exercice 2007, cette commission s'élève à 1 292 177 euros HT (1 545 444 euros TTC) ;
- une commission de cession sur les mouvements de parts de votre société versée directement à NATIXIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER. Au titre de l'exercice 2007, cette commission s'élève à 15 283 euros HT (18 279 euros TTC) ;
- une commission sur les investissements réalisés à la suite d'arbitrages de 2,5 % hors taxes du montant de l'investissement frais compris. Au titre de l'exercice 2007, cette commission s'élève à 49 500 euros HT (59 202 euros TTC).

Paris, le 14 mars 2008

Constantin Associés
Françoise Constant

Résolutions soumises à l'assemblée

Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, 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 2007.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve l'affectation et la répartition du résultat de 9 420 889,69 euros telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 10 528 368,89 euros, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 1 107 479,20 euros, elle convient de répartir aux associés une somme de 9 393 026,07 euros, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 1 135 342,82 euros.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 12,20 euros.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, en application de l'article 39 des statuts, décide de répartir entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 0,15 euro par part prélevé sur le compte plus values.

Cette distribution correspond au montant acquitté par la société pour une part détenue par une personne relevant du régime de l'impôt sur le revenu au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées en 2007.

Cette distribution sera affectée, pour les associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu, au remboursement de leur dette à l'égard de la société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L 214-76 de la partie législative du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de la valeur nette comptable qui ressort à 147 279 356,33 euros, soit 174,38 euros pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 176 350 302,44 euros, soit 208,81 euros pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 198 760 877,17 euros, soit 235,34 euros pour une part.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2007.

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

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le versement à la Société de Gestion d'un honoraire d'arbitrage fixé à 2,5 % HT du prix de vente des actifs immobiliers, conformément à l'article 21 des statuts.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion à procéder aux charges et conditions qu'elle jugera convenables à la cession des actifs :

- rue des Frères Peugeot à Balma (31),
- 2 rue de la Rigourdière - Rigourdière 1 et 2 à Cesson (35).

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 2012.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts à hauteur de 25 % du capital social de la SCPI FRUCTIREGIONS, en vue du financement total ou partiel d'acquisitions d'immeubles. Ce financement pourra être conditionné à l'inscription d'hypothèques, sur demande de l'établissement placeur.

Ces acquisitions donneront lieu à la perception par la Société de Gestion d'une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit.

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 2009.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jean-François CATRY. 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 2010.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Thierry DUBROUIL. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jérôme JUDLIN. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Richard KLEIN. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Seizième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la société ALBINGIA représentée par Monsieur Bernard LOTH. 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 2010.

Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de la Société FONCIER EXPERTISE - 4, quai de Bercy à CHARENTON (94), en qualité d'expert immobilier. Cette nomination d'une durée de quatre années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

Dix-huitième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire 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.

FRUCTIREGIONS

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Régie par la partie législative et réglementaire du Code monétaire et financier, les textes subséquents et les articles 1832 et suivants du Code civil

Siège social : 1-3 rue des Italiens - 75009 Paris

Capital social : 129 215 997 euros

RCS PARIS D 403 028 731

Note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers par tant le visa n° SCPI 07-13 en date du 27 mars 2007

Agrément de la Société de Gestion Natixis Asset Management Immobilier

n° GP 07000039 du 26 juin 2007

1-3 rue des Italiens - 75009 Paris

Tél : 01 78 40 33 27

Télécopie : 01 78 40 66 24

Internet : www.nami.fr

GRUPE BANQUE POPULAIRE



Composition du Conseil de Surveillance de la SCPI Fructirégions au 31 décembre 2007

Président Monsieur Christian HEBRARD

Vice-président Monsieur René JOUAUD

Membres Monsieur Serge BLANC

Monsieur Jacques BLONDEL

Monsieur Christian BUCILLAT

Monsieur Jean-François CATRY

Monsieur Thierry DUBROUIL

Monsieur Patrick JEAN

Monsieur Jérôme JUDLIN

Monsieur Richard KLEIN

Monsieur José LESUR

Monsieur Bernard TETIOT

Monsieur Henri TIESSEN

Monsieur Jean-Luc VANDAME

Monsieur Jean-Philippe RICHON

ALBINGIA

Représenté par Monsieur Bernard LOTH

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

Monsieur Jean-François SERVAL, suppléant

Expert Immobilier Foncier Expertise