



FRUCTIRÉGIONS
RAPPORT ANNUEL
EXERCICE 2015

BANQUE & ASSURANCE



ADDITIONNER LES FORCES
MULTIPLIER LES CHANCES





4 - RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
40 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
43 - COMPTES DE L'EXERCICE
52 - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
55 - RÉOLUTIONS





ÉDITO



Tout d'abord et c'est essentiel, après un recul au cours des deux exercices précédents, le résultat d'exploitation de votre société s'améliore passant de 10,20 € par part en 2014 à 10,50 € par part en 2015. Cette évolution est conforme à nos attentes et résultent, à la fois, des investissements réalisés et du plein effet des relocations. Ce résultat a été obtenu en maintenant un niveau particulièrement significatif de dotation de la provision pour grosses réparations, qui ressort en fin d'année 2015 à près de 35 €/m² pour l'ensemble du patrimoine. Cette tendance positive reste à confirmer et, en 2016, la relocation de l'actif d'Asnières-sur-Seine libéré en fin d'année 2015 constituera, à cet égard, un enjeu important.

Par ailleurs et comme nous vous l'avions annoncé, une réflexion stratégique a été menée en étroite concertation avec votre Conseil de Surveillance. Elle nous conduit à vous proposer, dans le cadre de la présente assemblée générale, quelques évolutions dans la stratégie de gestion de votre société en vue de lui permettre de se développer encore davantage tout en restant fidèle à l'esprit du projet d'origine :

- ✓ Au-delà de l'ancrage régional qui est maintenu et confirmé, la possibilité d'investir dans la limite de 30% du patrimoine dans la zone Euro sur des pays proches de la France tels que l'Allemagne, la Belgique, les Pays-Bas, l'Italie ou l'Espagne ;
- ✓ En complément des bureaux, un renforcement des poches commerces et locaux d'activité pour accroître la diversification sectorielle de la SCPI ;
- ✓ La volonté d'accélérer les arbitrages pour parfaire la transformation du patrimoine et éviter l'obsolescence technique des actifs qui grève lourdement la performance sur les marchés de régions.

Cette évolution nous conduit, également, à vous proposer de retenir un nouveau nom, pour votre Société, à savoir « **Fructirégions Europe** » qui marque, à la fois, la continuité, l'ancrage régional et l'ouverture aux marchés européens.

Ce projet est important et il nous paraît cohérent et porteur d'avenir pour votre société et ses associés. Nous espérons qu'il emportera votre adhésion et nous permettra, dès la fin de l'année 2016, de déployer des capitaux en Europe.

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2015 de votre Société Fructirégions, vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice, vous soumettre le projet d'extension de l'objet social et de modification de la dénomination sociale de la SCPI.

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

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- ✓ la conjoncture immobilière,
- ✓ la composition du patrimoine immobilier,
- ✓ la gestion du patrimoine immobilier,
- ✓ les résultats de l'exercice 2015,
- ✓ les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,
- ✓ la composition du Conseil de Surveillance,
- ✓ le renouvellement du mandat de l'expert immobilier,
- ✓ la mission du Conseil de Surveillance,
- ✓ la convention d'assistance et de conseil entre NAMI-AEW Europe et AEW EUROPE,
- ✓ l'organisation du dispositif de conformité, de contrôle interne et de gestion des risques NAMI-AEW Europe,
- ✓ l'application de la Directive MIF par NAMI-AEW Europe,
- ✓ les informations requises par la Directive AIFM,
- ✓ le profil de risque,
- ✓ les projets de modifications statutaires,
- ✓ les perspectives,
- ✓ les tableaux annexes.

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

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



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Fin d'année dynamique

Avec 29 milliards d'euros engagés au cours de l'année 2015, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une hausse de 4% par rapport à 2014.

Sur le seul dernier trimestre, 11 milliards d'euros ont été engagés.

Avec 65% des volumes investis, l'Île-de-France reste de loin le marché privilégié des investisseurs.

En Île-de-France, le montant global de l'investissement en immobilier d'entreprise en 2015, tous secteurs confondus, totalise près de 19 milliards d'euros, en augmentation de 7% par rapport à 2014.

De nombreuses signatures ont été concrétisées au quatrième trimestre 2015 : 7,1 milliards d'euros. Si le nombre de très grosses transactions a fléchi par rapport aux précédentes années, la poussée des transactions entre 100 et 200 millions d'euros a soutenu le marché.

En termes de répartition géographique, la demande reste très soutenue pour les actifs parisiens et en particulier le Quartier Central des Affaires (QCA), mais l'offre d'actifs à l'acquisition commence à s'amenuiser.

La part des investissements sur le croissant Ouest et à la Défense est en augmentation, due en grande partie à la transaction de 800 millions d'euros sur la tour ENGIE. Les investissements sur la première couronne parisienne sont également en augmentation de 33% par rapport à 2014.

La concurrence reste rude pour l'acquisition de bons actifs (loués, bien localisés), comme en témoigne la pression constante sur les taux de rendement net initiaux.

Les rendements obligataires longs restant bas, la prime de risque immobilière demeure néanmoins attractive.

MARCHÉ DE BUREAUX

Île-de-France

Très bonne activité des marchés centraux

La demande placée de bureaux en Île-de-France (volume des transactions locatives et ventes à utilisateurs) s'élève au final à 2,2 millions de m² au cumul de l'année 2015, soit le même niveau d'activité qu'en 2014, démontrant une résilience inattendue au regard du contexte macro-économique.

Paris, intramuros, concentre près d'un million de m², soit 43% du volume de demande placée en Île-de-France. Le QCA conserve sa bonne dynamique sur le créneau des petites et moyennes surfaces et termine l'année sur un volume de 450 000 m² de bureaux placés (+18% d'une année sur l'autre). L'autre secteur francilien avec une performance remarquable en 2015 est la Boucle Sud (autour de Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux), avec 293 000 m² placés, dont 3 transactions de plus de 30 000 m².

A contrario, avec moins de transactions d'envergure qu'en moyenne, la Défense et la première couronne, affichent une demande placée annuelle en baisse.

Les loyers « prime » (valeurs locatives faciales) du QCA sont

en légère hausse tandis que dans les autres sous-marchés la tendance reste stable, avec une pression à la baisse.

Les valeurs faciales de seconde main se maintiennent. La moyenne tendant même à augmenter du fait du positionnement des utilisateurs sur des immeubles dans Paris (aux loyers plus élevés) ou plus récents.

A ces valeurs locatives faciales, il convient toujours de considérer des franchises de loyer de l'ordre de 22% en moyenne ; ces « incentives » variant de 15 à 30% du loyer facial selon les sous-marchés considérés.

Au niveau de l'offre, les taux de vacance reflètent une situation contrastée entre Paris (4,6%), La Défense (11%) ou le Croissant Ouest (12,5%).

Régions

Lyon : les grandes transactions soutiennent la demande placée après un premier semestre poussif

En région lyonnaise, après un premier semestre 2015 en net repli, le second semestre a été nettement plus actif : près de 200 000 m² de bureaux ont été commercialisés durant les 6 derniers mois portant à plus de 270 000 m² le volume placé global.

Pour la deuxième année consécutive, Gerland devance le quartier traditionnel de la Part-Dieu en termes de volumes commercialisés.

L'offre immédiate est en légère hausse à l'image du parc avec environ 366 000 m² dont 39 % d'offres de dernière génération. Le loyer prime reste stable à 300 € HT/m²/an sur les IGH à Part-Dieu et 280 € pour les immeubles du cœur historique de la Presqu'île.

MARCHÉ DES COMMERCES

La consommation reste un moteur de croissance en France

Pieds d'immeuble

La situation locative en commerces de pied d'immeuble se caractérise par une forte hétérogénéité.

Les grandes agglomérations françaises se distinguent avec des valeurs « prime » supérieures à 2 000 €/ m²/an HT.HC. en pied d'immeuble.

Les valeurs locatives de pieds d'immeubles des artères n°1 ont continué de progresser. Quelques dépassements ponctuels sur des sections de rues en continuité avec les voies n°1 sont même constatés.

En revanche le clivage des valeurs locatives s'affirme hors du périmètre de ces meilleures artères.

Certaines portions de voies secondaires souffrent d'ailleurs d'une vacance en hausse et de valeurs locatives en repli.

Paris reste une terre d'élection pour les enseignes internationales qui souhaitent prendre pied sur le marché français, et même un tremplin vers le reste de l'Europe. Il s'agit de tenir, voire de verrouiller les meilleurs emplacements tout en étant prêt à se positionner sur les libérations futures.

Centres commerciaux

De même, les centres commerciaux « prime » restent très convoités par les marques qui sont prêtes à déboursier jusqu'à 2 300 €/m² pour des petites cellules commerciales bien localisées au sein du centre en Île-de-France et 2 200 €/m² à Lyon. En revanche, les centres commerciaux secondaires ont moins la cote et les bailleurs font preuve de flexibilité dans les négociations afin de continuer à attirer les enseignes avec des loyers orientés à la baisse.

Hors des centres commerciaux primes, pour lesquels même les enseignes générant fréquentation et rendements négocient durement les loyers, la donne change dès lors qu'il s'agit d'actifs moins puissants commercialement. Pour nombre de centres commerciaux en perte de vitesse, les renégociations des conditions locatives sont systématiques afin de contenir les taux d'efforts dans des limites raisonnables.

Retail parks

Les meilleurs retail parks, assis sur une solide zone de chalandise, ne faiblissent pas ou peu. Ceux-ci tirent profit à plein d'une clientèle récurrente plutôt captive.

D'autres actifs, plus petits ou moins bien positionnés accusent le coup et nécessitent des réajustements.

Enfin, un certain nombre souffrent d'une évasion commerciale au profit de sites plus attractifs et sont en perte de vitesse.

MARCHE DE LA LOGISTIQUE

Activité soutenue par un contexte de croissance française qui rattrape progressivement la moyenne européenne

Le volume placé d'entrepôts a atteint plus de 3 millions de m² en France, une performance qui n'avait pas été atteinte depuis 2008. Les utilisateurs ont favorisé des bâtiments de qualité (classe A) à des emplacements et sur des axes stratégiques.

Les entrepôts de plus de 40 000 m² ont totalisé près de 800 000 m² transactés, portés par la recherche de rationalisation de la supply chain et d'optimisation.

Avec plus d'un million de m² placés en 2015 (+23 % en un an), la Région Parisienne confirme sa position de premier marché logistique de France.

L'offre à un an se résorbe, pour s'établir à moins de 3,3 millions de m² disponibles au 1er janvier 2016 (en diminution de 11 % en un an).

Le stock disponible de classe A neuf est parmi les plus faibles volumes enregistrés durant la dernière décennie (moins de 100 000 m² disponibles début janvier 2016).

Des projets sont actuellement à l'étude chez certains opérateurs-investisseurs pour le lancement de quelques projets en blanc, en particulier en Région Parisienne et à Lyon en 2016. Les loyers faciaux moyens de classe A sont restés stables sur un an, à des valeurs basses.

L'amplitude des loyers « prime » moyens demeure très importante : la Région parisienne domine à 55 € HT HC/m²/an, contre 42-46 €/m² dans les Régions.

MARCHE RESIDENTIEL

Marché du neuf en France: Une reprise encore fragile

Au troisième trimestre 2015, neuf mois après le rebond de l'activité, l'amélioration de la conjoncture se confirme mais reste encore fragile.

D'après les chiffres officiels du commissariat général au développement durable, l'activité de la promotion immobilière poursuit son redressement. Sur un an les mises en vente sont en hausse de 2,7% et les ventes progressent de 16% pour s'établir à 22 600 unités.

Les annulations de réservation ont augmenté significativement (2 400 logements après 2 130 au trimestre précédent), mais les abandons de programme sont en net recul.

Au total l'encours de logements proposés à la vente continue de baisser, mais se situe à un niveau relativement élevé de 98 800 logements environ, soit une diminution de 8 600 logements sur un an (-8,0%).

Les délais d'écoulement des appartements diminuent sur un an. Ils s'établissent à 3,9 trimestres en moyenne sur le troisième trimestre 2015, contre 5,1 trimestres au 3T 2014.

En cumul annuel, le nombre de logements autorisés s'élève à 371 700 unités, en baisse de 4,0% par rapport au cumul du 3T 2014. En revanche, le nombre de mises en chantier cumulées sur un an progresse légèrement (+0,5% sur la même période) à 354 700 logements.

Marché de l'ancien en France : Les transactions poursuivent leur reprise et les prix augmentent sur le trimestre

Au niveau national, le nombre de transactions de logements anciens cumulées sur un an est en nette hausse avec 753 000 ventes conclues à la fin du 3T 2015 (+5,6% par rapport au 2T 2015). Il reste néanmoins toujours inférieur au plateau de plus de 800 000 ventes annuelles observé entre 2001 et 2007 et en 2011.

En Île-de-France, près de 43 000 logements anciens ont été vendus au 3T 2015, soit une progression de 17% par rapport à la moyenne de ces dix dernières années. Le nombre de ventes devient supérieur de 6% par rapport à la période de forte activité de 1999 à 2007.

D'après l'indice Notaires-INSEE, le prix de l'ancien augmente pour la première fois depuis fin 2011 à +0,3% par rapport au 2T 2015 en France métropolitaine. Cette remontée des prix est portée par l'Île-de-France (+0,8%) alors que les prix sont stables en province (+0,1%).

Après cette phase de légère hausse en Île-de-France, les prix devraient peu évoluer dans la Capitale dans les prochains mois. D'après les avant-contrats, on attend un prix au m² de 8 050 € en février 2016, proche de la valeur du 3T 2015 (8 040 €).

Le rythme annuel de progression des loyers des résidences principales reste stable à +0,7%, au 3T 2015. Après avoir été légèrement négative en début d'année, l'évolution de l'indice des prix à la consommation se stabilise à +0,1% sur un an. Parallèlement, l'indice de référence des loyers (IRL), reste stable, enregistrant une évolution annuelle inférieure à 0,5% pour le cinquième trimestre consécutif.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

	Nombre	Surface en m ²	Valeur hors droits en €
Cessions réalisées en 2015	2	1 789	1 675 000
Dont cessions totales	1	1 601	1 500 000
Dont cessions partielles	1	188	175 000
Acquisitions réalisées en 2015	1	2 906	6 255 000⁽¹⁾
Patrimoine en m² (surfaces pondérées)		112 185	195 497 000⁽²⁾
Nombres d'immeubles	71		
En pleine propriété	50	83 184	135 647 000 ⁽²⁾
En copropriété	18	23 376	41 360 000 ⁽²⁾
En indivision	3	5 625	18 490 000 ⁽²⁾
En région parisienne	10	20 099	42 480 000 ⁽²⁾
En province	61	92 086	153 017 000 ⁽²⁾

(1) Prix d'acquisition hors droits hors frais. (2) Valeur d'expertise au 31/12/2015.

Votre SCPI Fructirégions est propriétaire au 31 décembre 2015 de 71 immeubles d'une surface totale de 112 185 m² pour une valeur d'expertise de 195 497 000 €, soit une moyenne d'environ 1 580 m² et de 2,75 M€ par actif (contre 1 582 m² et 2,71 M€ par actif en 2014).

Cette évolution traduit le recentrage du patrimoine sur des actifs plus performants.

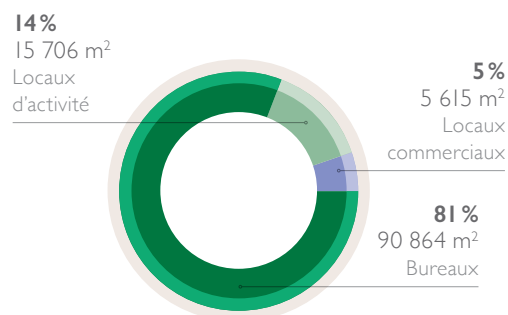
L'accroissement de la taille unitaire des actifs et la recherche d'actifs détenus en pleine propriété situés sur des marchés locatifs confirmés ont orienté la stratégie d'investissements et d'arbitrages.

Le patrimoine de Fructirégions est constitué pour l'essentiel (86,59 % en valeur) de bureaux situés à 74,15 % dans les grandes métropoles régionales. Il comporte aujourd'hui 69,39% (en valeur) d'immeubles détenus en pleine propriété contre 41 % en 2000.

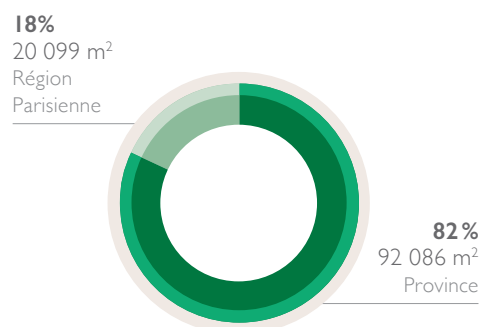
La politique d'investissement retenue vise à privilégier l'achat d'actifs neufs ou récents. Ces actifs offrent un rendement immédiat inférieur à celui du patrimoine préexistant, mais ils présentent des prestations techniques et des caractéristiques qui permettent d'accompagner l'évolution du marché locatif.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

La modification de la politique d'investissement présentée ci-après traduit le prolongement de ces orientations et leur approfondissement. Elle s'inscrit dans une stratégie cohérente dans la durée et une évolution maîtrisée et progressive de votre SCPI.

Nature des locaux
en pourcentage des m²



Implantation géographique
en pourcentage des m²



COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

REPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Le patrimoine est diversifié et réparti comme présenté ci-après sur les principales métropoles régionales et en Île-de-France.

Répartition du patrimoine immobilier
en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2015

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Divers	Total
Strasbourg	5,84 %	-	-	-	5,84 %
Lille	8,78 %	1,27 %	-	-	10,05 %
Toulouse	12,23 %	-	0,29 %	-	12,52 %
Bordeaux	9,61 %	-	-	-	9,61 %
Rennes	0,91 %	2,79 %	-	0,15 %	3,84 %
Nantes	7,85 %	0,67 %	-	-	8,52 %
Lyon	17,56 %	-	2,34 %	-	19,90 %
Aix / Marseille	3,07 %	0,80 %	-	-	3,88 %
Région Parisienne IDF	16,63 %	-	5,10 %	-	21,73 %
Autres localisations	4,12 %	-	-	-	4,12 %
Total	86,59 %	5,53 %	7,73 %	0,15 %	100,00 %

Evolution de la politique d'investissement

Ainsi que nous vous l'avons exposé dans l'éditorial, nous vous soumettons par le biais des treizième et quatorzième résolutions une évolution maîtrisée de la politique d'investissement.

Cette évolution vise à :

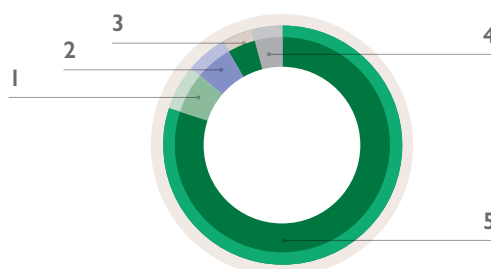
- ✓ Permettre une diversification hors de France en zone Euro dans la limite de 30% de la valeur du patrimoine ;
- ✓ Accroître la diversification déjà existante par typologie en renforçant les expositions en commerce, hôtellerie, résidences de services et locaux d'activité.

L'adoption d'un nouveau nom pour votre SCPI, à savoir « Fructirégions Europe » s'inscrit également dans ce cadre.

Division des risques immobiliers

Le patrimoine est caractérisé par une bonne division 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 19,79 % du patrimoine en valeur et ils correspondent à des acquisitions récentes dans le cadre de la stratégie retenue.

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



1- Bordeaux (33) - "Plaza"
1, place Ravezies et boulevard Godard - **6,08 %**

2- Lyon (69) "Le Bonnel"
20, rue de la Villette - **5,47 %**

3- Nantes (44) "Atlantica"
75, rue des Français Libres - **4,14 %**

4- Gennevilliers (92)
9/11, allée des Pierres Mayettes - **4,09 %**

5- Autres immeubles
80,21 %

ACQUISITION 2015

Acquisitions réalisées en 2015

Dans le cadre de l'emploi du produits des arbitrages et des capitaux collectés, votre SCPI a procédé en 2015 à l'acquisition d'actifs pour un montant total de 7 637 900 € frais et droits inclus :

Immeuble	Nature	Surface en m ² + nombre de parkings	Prix d'acquisition hors droits hors frais	Nombre de locataires	Nom des locataires	Date d'achat
2 bâtiments D et E - Parc de la Haute Borne - Plaza II - rue de l'Harmonie - 59650 Villeneuve d'Ascq	Bureaux	2 906 m ² 103 parkings	6 255 000 €	3	ITGA VINCI ENERGIES EON ENERGIES	09/07/2015

Honoraires sur actifs financés à crédit

Il est rappelé que l'Assemblée Générale du 25 juin 2013 a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de la SCPI Fructirégions et à percevoir le cas échéant une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit (autorisation expirant à l'issue

de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice 2016).

En 2015, la SCPI Fructirégions n'a pas eu recours au crédit pour financer les dernières acquisitions. Aucune commission n'a donc été facturée par la société de gestion à ce titre.

75, rue des Français Libres - Nantes (44)



COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

ARBITRAGE

La politique d'arbitrage s'articule autour des critères suivants :

- ✓ recentrage sur des immeubles de bureaux de taille unitaire importante et diversification en commerces, situés en Île-de-France et sur les principales métropoles régionales (Lille, Lyon et région Rhône-Alpes, Aix-Marseille, Bordeaux, Toulouse et Montpellier) répondant à la demande locative actuelle et présentant des potentialités de plus-values sur le long terme ; l'acquisition réalisée au cours de l'exercice détaillée en page 9 s'inscrit dans ce cadre ;
- ✓ cession de lots de copropriété d'immeubles et d'immeubles anciens, peu fonctionnels ou obsolètes, nécessitant des travaux importants dont la rentabilité future serait incertaine ;
- ✓ saisir les opportunités du marché afin de valoriser les actifs.

L'adaptation du patrimoine de Fructirégions par la mise en oeuvre de cette politique d'arbitrages, entamée depuis la fusion intervenue en 2001, vise à privilégier des actifs situés sur les marchés confirmés de surface unitaire accrue et présentant des prestations techniques conformes aux attentes du marché locatif. Cette stratégie de moyen long terme est créatrice de valeur et participe à l'évolution positive de la capacité de distribution de la SCPI dans la durée. Elle anticipe, en outre, les mises aux normes environnementales à prévoir sur les 10 à 15 prochaines années qui pénaliseront lourdement les actifs anciens faisant ressortir des valeurs unitaires et des loyers au m² faibles.

Cessions intervenues en 2015

Dans le cadre des autorisations d'arbitrage obtenues, un actif et une partie de l'actif situé à Strasbourg ont été cédés en 2015 à des prix égaux ou inférieurs aux valeurs d'expertise au 31/12/2014 (-5,06%) mais au global supérieurs aux valeurs d'apport. Ces cessions correspondent à la cession d'actifs obsolètes ne correspondant plus à la stratégie immobilière déployée par votre société.

Adresse	Nature	Surface en m ² + parkings	Date de signature Acte authentique	Valeur d'expertise au 31/12/2014 en € hors droit	Montant HD de la vente en €	Valeur d'acquisition ou d'apport	Ecart entre le montant de la valeur d'expertise et la vente (en %)
540 allée des Hêtres LIMONEST (69)	BUREAUX/ ACTIVITÉS	1 601 m ² 42 parkings	26/03/2015	1 580 000 €	1 500 000 €	1 242 459 €	- 5,06 %
1 ^{er} Étage - 202 avenue de Colmar - STRASBOURG (67)	BUREAUX	187,5 m ² 2 parkings	07/09/2015	175 000 €	175 000 €	210 751 €	-
Total		1 788,5 m² 44 parkings		1 755 000 €	1 675 000 €	1 453 210 €	- 4,56 %

Ces cessions ont dégagé des moins-values fiscales et aucun impôt n'a donc été versé pour le compte des associés.

Honoraires d'arbitrage

Votre société de gestion a perçu des honoraires d'arbitrage à ce titre représentant 2,5 % HT du prix de cession hors droits et hors taxes, soit 41 875 € HT.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

Autorisations de cessions sollicitées

Dans le cadre de la politique d'arbitrage du patrimoine de votre SCPI, nous sollicitons, pour une durée de 5 ans, l'autorisation de céder (ou de renouveler les autorisations portant sur) les actifs suivants :

- ✓ Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. A1 à SAINT-PRIEST (69800) : Autorisation sollicitée
- ✓ Parc Technologique de Lyon - 5, place Berthe Morisot - Bât. A2 à SAINT-PRIEST (69800) : Autorisation sollicitée
- ✓ 1, rue Jacob Meyer à STRASBOURG (67000) : 30/06/2011 Autorisation à renouveler
- ✓ 12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 à TOULOUSE (31100) : Autorisation sollicitée
- ✓ 11, rue Jacob Meyer à STRASBOURG (67000) : 30/06/2011 Autorisation à renouveler
- ✓ Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B1 à SAINT-PRIEST (69800) : 30/06/2011 Autorisation à renouveler
- ✓ 15, rue de l'Erbonière à CESSON-SEVIGNE (35510) : 30/06/2011 Autorisation à renouveler
- ✓ Parc de Candie - 23, avenue Champollion à TOULOUSE (31000) : 30/06/2011 Autorisation à renouveler
- ✓ 2A, rue de la Rigourdière à CESSON-SEVIGNE (35510) : 30/06/2011 Autorisation à renouveler
- ✓ 20, avenue René Cassin à LYON (69009) : 30/06/2011 Autorisation à renouveler
- ✓ Parc Burospace - Bâtiment 18 - route de la Plaine de Gisy à BIEVRES (91570) : 30/06/2011 Autorisation à renouveler
- ✓ Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. E - 165, avenue du Bois de la Pie à ROISSY-EN-FRANCE (95700) : 30/06/2011 Autorisation à renouveler
- ✓ 51, route d'Espagne à TOULOUSE (31000) : 30/06/2011 Autorisation à renouveler



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

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 est rappelé que, dans un souci de transparence vis-à-vis des associés et de maintien des règles de gouvernance préexistantes, votre société de gestion a souhaité maintenir le principe de l'autorisation préalable des associés au-delà d'un quantum annuel de 4% de la dernière valeur d'expertise du patrimoine. Ce quantum de 4% pour lequel la société de gestion pourra mettre en oeuvre une cession d'actif en dehors du plan d'arbitrage voté en Assemblée Générale ne sera utilisé que pour saisir des opportunités de marché.

Par ailleurs, votre société de gestion continue de présenter au Conseil de Surveillance et aux associés son programme d'arbitrage et à en justifier la cohérence au regard de la stratégie d'ensemble.

Compte tenu des perspectives d'arbitrages, une résolution vous est soumise en vue de donner pouvoir à la société de gestion de distribuer un montant prélevé sur le compte plus-values dans la limite de 1 € par part au regard du niveau de ce poste et de l'évolution de l'exploitation de la société.

Compte tenu des autorisations de cession obtenues au titre des exercices précédents et des autorisations de cession demandées ci-avant, le programme d'arbitrage représente un montant de 59 547 000 € (valeur d'expertise au 31 décembre 2015) soit 30,41% de la valeur du patrimoine, se décomposant comme suit :

Immeubles	Nature	Surfaces en M²	Nombre de parkings	Valeur d'expertise au 31/12/2015 en €	Date de l'autorisation en Assemblée Générale
28/32, rue Petit - CLICHY (92)	Bureaux	1 148 m²	12 parkings	2 470 000 €	18/06/2015
7, boulevard de Strasbourg - 12, avenue Gutenberg BUSSY-SAINT-GEORGES (77)	Entrepôts	5 780 m²	48 parkings	3 470 000 €	18/06/2014
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. A1 SAINT-PRIEST (69)	Bureaux	1 002 m²	43 parkings	1 770 000 €	Autorisation AG à demander
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. A1 SAINT-PRIEST (69)	Bureaux	1 009 m²	43 parkings	1 826 000 €	Autorisation AG à demander
Parc Technologique de Lyon - 4, place Berthe Morisot - Bât. A3 SAINT-PRIEST (69)	Bureaux	1 205 m²	52 parkings	2 239 000 €	18/06/2014
1, rue Jacob Meyer - STRASBOURG (67)	Bureaux	988 m²	25 parkings	900 000 €	30/06/2011 Autorisation à renouveler
12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 à-TOULOUSE (31)	Bureaux	1 201 m²	50 parkings	1 680 000 €	Autorisation AG à demander
11, rue Jacob Meyer - STRASBOURG (67)	Bureaux	1 932 m²	64 parkings	1 710 000 €	30/06/2011 Autorisation à renouveler
Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance - STRASBOURG (67)	Bureaux	717 m²	23 parkings	520 000 €	23/05/2012
13, rue de la Nuée Bleue - STRASBOURG (67)	Bureaux	179 m²	-	300 000 €	18/06/2014
Le Sébastopol - 3, quai Kléber - STRASBOURG (67)	Bureaux	594 m²	-	540 000 €	18/06/2014
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B1 SAINT-PRIEST (69)	Bureaux	837 m²	29 parkings	1 110 000 €	30/06/2011 Autorisation à renouveler
Les Jardins d'entreprise - 213, rue de Gerland - Bât. C - LYON (69)	Bureaux	1 361 m²	35 parkings	1 930 000 €	18/06/2014
5 rue l'Hôtellerie - CARQUEFOU (44)	Bureaux	1 201 m²	59 parkings	1 252 000 €	18/06/2015
5 rue l'Hôtellerie - CARQUEFOU (44)	Bureaux	717 m²	34 parkings	760 000 €	18/06/2015
5 rue l'Hôtellerie - CARQUEFOU (44)	Bureaux	874 m²	33 parkings	930 000 €	18/06/2015
15, rue de l'Erbonière - CESSON-SEVIGNE (35)	Bureaux	571 m²	20 parkings	516 000 €	30/06/2011 Autorisation à renouveler
Parc de Candie - 23, avenue Champollion - TOULOUSE (31)	Bureaux	1 960 m²	70 parkings	1 860 000 €	30/06/2011 Autorisation à renouveler
Europarc - 11, avenue Léonard de Vinci - PESSAC (33)	Bureaux	618 m²	18 parkings	680 000 €	18/06/2015
63, rue de l'Est - BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	Bureaux	755 m²	15 parkings	3 430 000 €	25/06/2013
2A, rue de la Rigourdière - CESSON-SEVIGNE (35)	Bureaux	585 m²	21 parkings	620 000 €	30/06/2011 Autorisation à renouveler
2, rue Kerautret Botmel - Bât. C - RENNES (35)	Bureaux	763 m²	12 parkings	634 000 €	23/05/2012
20, avenue René Cassin - LYON (69)	Bureaux	1 501 m²	21 parkings	2 370 000 €	30/06/2011 Autorisation à renouveler
Parc Burospace - Bâtiment 18 - route de la Plaine de Gisy BIEVRES (91)	Bureaux	1 408 m²	42 parkings	1 470 000 €	30/06/2011 Autorisation à renouveler
Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. E - 165, avenue du Bois de la Pie - ROISSY-EN-FRANCE (95)	Bureaux	1 530 m²	49 parkings	1 380 000 €	30/06/2011 Autorisation à renouveler
97, cours Gambetta - LYON (69)	Bureaux	1 103 m²	11 parkings	2 220 000 €	23/05/2012
97, cours Gambetta - LYON (69)	Bureaux	-	42 parkings	480 000 €	25/06/2013
Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier (Bureaux) - TOULOUSE (31)	Bureaux	2 194 m²	39 parkings	3 400 000 €	23/05/2012
Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure 7, rue Parmentier (Parking) - TOULOUSE (31)	Bureaux	-	29 parkings	250 000 €	23/05/2012
12, rue Michel Labrousse - Bât. 6 - TOULOUSE (31)	Bureaux	671 m²	31 parkings	850 000 €	18/06/2014
51, route d'Espagne - TOULOUSE (31)	Divers	-	17 parkings	-	30/06/2011 Autorisation à renouveler
Z.I. Aéronautique - 6, avenue Edouard Serres - COLOMIERS (31)	Bureaux	1 185 m²	-	1 300 000 €	23/05/2012
Z.A.C. du Canal - Campus D - 1, avenue de l'Europe - TOULOUSE (31)	Bureaux	683 m²	32 parkings	480 000 €	23/05/2012
ZI de Vidailhan - 10, rue des Frères Peugeot - BALMA (31)	Locaux activités	816 m²	10 parkings	570 000 €	25/06/2013
Europarc - 7, rue Giotto - RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31)	Bureaux	512 m²	16 parkings	550 000 €	23/05/2012
163, quai du Docteur Dervaux - ASNIERES-SUR-SEINE (92)	Bureaux	1 976 m²	48 parkings	6 490 000 €	18/06/2015
9, rue des Peupliers - 10, rue des Acacias ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	Locaux activités	1 360 m²	29 parkings	6 500 000 €	18/06/2015
TOTAL		40 936 m²	1 122 parkings	59 457 000 €	

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

Ce programme de cessions sera réalisé progressivement sur les exercices à venir. A cet égard, il convient de rappeler que les SCPI ont la possibilité de céder, chaque année, au maximum 15 % de leur patrimoine en valeur d'expertise. Par ailleurs, ce programme d'arbitrages vise également à valoriser au mieux les actifs à céder.

Investissements et arbitrages sur 5 ans hors droits en euros

	Investissements	Arbitrages
2011	10 800 000	2 775 000
2012	5 150 000	3 085 000
2013	9 900 000	13 775 000
2014	12 908 000	2 820 000
2015	6 255 000	1 675 000
Total	45 013 000	24 130 000

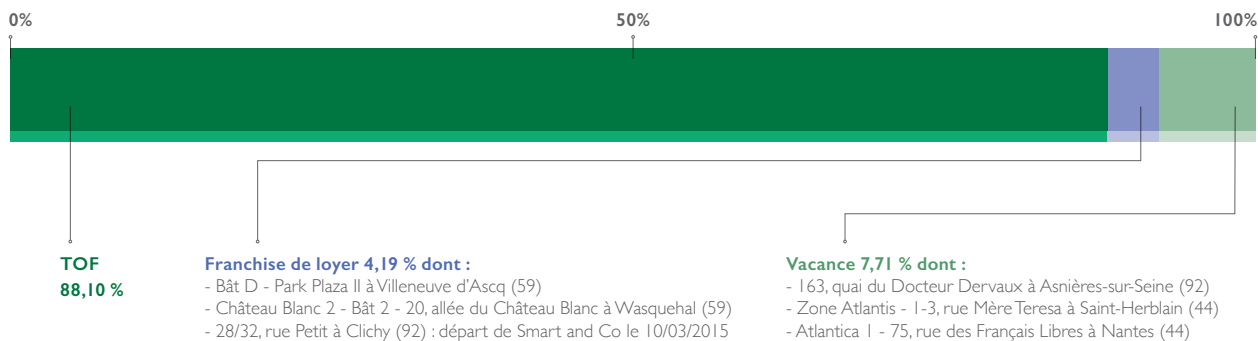
6, Allée Pierre-Gilles de Gennes - Mérignac (33)



LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

	31/12/2015	Rappel 31/12/2014	Moyenne trimestrielle sur 2015*
Taux d'Occupation Financier (TOF)*	88,10 %	89,36 %	89,12 %
Taux d'Occupation Physique (TOP)**	92,21 %	90,04 %	91,35 %
* Moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice * Le TOF se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué. ** Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.			
Nombre de baux	180		
Nombre de nouveaux baux signés / renouvelés / avenant	22		
Surfaces totale	112 185 m ²		
Surfaces vacante	8 743 m ²		
Montant des dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	0,16 % *		

* Contre 0,52 % en 2014.



EVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

Evolution du taux d'occupation financier au 31.12 sur les cinq derniers exercices en %



* Taux calculés sur la base des nouvelles règles de calcul de place à partir de 2013

Le taux d'occupation financier s'établit au 31 décembre 2015 à 88,10% contre 89,36% au 31 décembre 2014. Cette baisse est essentiellement due à la libération par Eiffage de l'immeuble sis à Asnières. Le ratio de taux d'occupation physique, qui ressort à 92,21 %, témoigne effectivement du poids relatif de cet actif dans le portefeuille qui constitue un enjeu important pour 2016. Toutefois, en tenant compte des actifs sous franchise de loyers (4,19 %), ce taux apparaît satisfaisant.

Votre société de gestion poursuit les différentes actions afin d'assurer la commercialisation locative des surfaces et entreprend, lorsque cela est nécessaire, les travaux à mener.

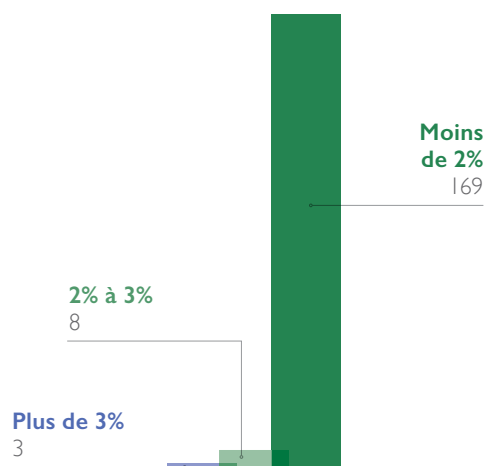
Les loyers ont été généralement perçus dans les délais conformes aux usages.

DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2015, Fructirégions comptait 180 locataires (173 en 2014).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 169 locataires (163 en 2014) représentent 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.

Répartition des risques locatifs
En pourcentage du montant HT des loyers HT facturables



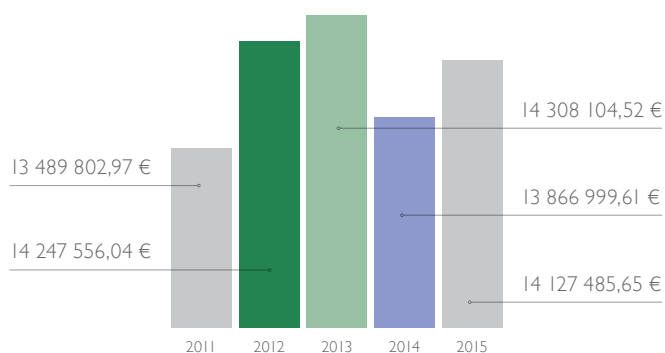
Répartition du risque locatif au 31 décembre 2015
10 locataires les plus importants en pourcentage du montant total des loyers HT facturables

Sociétés et organismes locataires	
HUSQVARNA FRANCE	3,70 %
SNEF	3,57 %
PITCH PROMOTION	3,29 %
KAEFER WANNER	2,61 %
AUCHAN VAL D'EUROPE	2,52 %
ITGA	2,43 %
AGENCE REGIONALE DE SANTE	2,39 %
MUTUELLE GENERALE DE L'EDUCATION NATIONALE	2,27 %
S.I.R.C.A	2,27 %
BVA	2,20 %
AUTRES LOCATAIRES	72,74 %
Total	100,00 %

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

Les loyers facturés s'établissent au 31 décembre 2015 à 14 127 485,65 € contre 13 866 999,91 € en 2014. Cette évolution est liée aux acquisitions réalisées et à la légère amélioration du taux d'occupation en moyenne sur l'année.

Évolution des loyers facturés
En euros



GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

Congés reçus sur l'année 2015

Immeubles	Nature	Locataires	Date de résiliation	Surface en m ²	Date d'effet
13, rue de la Nuée Bleue - STRASBOURG (67)	BUREAUX	DOCTEUR JEAN-MARIE DIANCOURT	31/07/2015	179 m ²	01/08/1991
20, rue de La Villette - LYON (69)	BUREAUX	KEOLIS SA	31/12/2015	384 m ²	01/01/2013
12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 - TOULOUSE (31)	BUREAUX	IDRAC	31/08/2016	596 m ²	01/09/2014
1330 av Jean Guilibert de la Lauzière - Europarc de Pichauray - Bât. B10 - AIX-EN-PROVENCE (13)	BUREAUX	SITA SUD	31/12/2015	1 169 m ²	01/01/2004
2, rue Kerautret Botmel - Bât. C - RENNES (35)	BUREAUX	ISP FUSION	31/12/2015	129 m ²	01/01/2007
Parc Burospace - Bâtiment 18 - Route de la Plaine de Gisy - BIEVRES (91)	BUREAUX	BERTRANDT	11/03/2016	352 m ²	12/03/2014
9, rue des Peupliers - 10, rue des Acacias ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	LOCAUX D'ACTIVITÉ	PITCH PROMOTION	12/07/2016	1 360 m ²	13/04/2015
Espace Européen de l'Entreprise - 1, allée d'Helsinki SCHILTIGHEIM (67)	BUREAUX	J H CONSEILS	31/01/2016	163 m ²	01/02/2008
20, rue de La Villette - LYON (69)	BUREAUX	BORALEX OPERATIONS ET DEVELOPPEMENT SAS	17/01/2016	217 m ²	18/01/2010
12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 - TOULOUSE (31)	BUREAUX	IDRAC	31/08/2016	596 m ²	01/09/2014
5 rue l'Hôtellerie - CARQUEFOU (44)	BUREAUX	JOHNSON CONTROLS INDUSTRIES	29/02/2016	1 201 m ²	01/03/2010
2, rue Kerautret Botmel - Bât. C - RENNES (35)	BUREAUX	ISP FUSION	31/08/2015	129 m ²	01/01/2007
1330 av Jean Guilibert de la Lauzière - Europarc de Pichauray - Bât. B10 - AIX-EN-PROVENCE (13)	BUREAUX	SITA SUD	31/12/2015	1 169 m ²	01/01/2004
ZA de la Pesselière - 7, rue de Vaucanson - Bât. C MIONS (69)	LOCAUX D'ACTIVITÉ	STERLING INTERNATIONAL MOVERS	31/05/2016	792 m ²	01/06/2013
Total				8 436 m²	

Soit au total 8 436 m², représentant 7,52 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI.

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



GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

Locations / renouvellements d'immeubles intervenus en 2015 (baux signés)

Immeubles	Nature	Locataires	Surface en m ²	Date d'effet
Parc Technologique de Lyon - 4, place Berthe Morisot - Bât. A3 SAINT-PRIEST (69)	BUREAUX	SAFE EUROPEAN TRANSIT	89 m ²	16/02/2015
Les Jardins d'entreprise - 213, rue de Gerland - Bât. C - LYON (69)	BUREAUX	ISTYA COLLECTIVE	125 m ²	02/02/2015
22, rue Nieuport - SURESNES (92)	BUREAUX	PRESENTS	176 m ²	01/02/2015
PA de Sophia-Antipolis - Green Side I - 400, avenue de Roumanille BIOT (06)	BUREAUX	KOEDIA	476 m ²	15/01/2015
20, rue de La Villette - LYON (69)	BUREAUX	TELEASSURANCES	136 m ²	01/01/2015
7, boulevard de Strasbourg - 12, avenue Gutenberg BUSSY-SAINT-GEORGES (77)	ENTREPOTS	COFIDIM	1 088 m ²	01/05/2015
Les Jardins d'entreprise - 213, rue de Gerland - Bât. C - LYON (69)	BUREAUX	BMC	175 m ²	01/06/2015
15, rue de l'Erbonière - CESSON-SEVIGNE (35)	BUREAUX	BRAMMER FRANCE	571 m ²	01/04/2015
2A, rue de la Rigourdière - CESSON-SEVIGNE (35)	BUREAUX	CCM CESSON SEVIGNE	288 m ²	01/04/2015
Technoparc de l'Aubinière - Bât. 10 - 10, impasse des Jades NANTES (44)	BUREAUX	NEDIS	387 m ²	01/06/2015
9, rue des Peupliers - 10, rue des Acacias ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	LOCAUX D'ACTIVITÉ	PITCH PROMOTION	1360 m ²	13/04/2015
Parc de la Roseraie - 16, traverse de Buzine - Bât. B1 - MARSEILLE (13)	BUREAUX	ALLIADIS	366 m ²	01/04/2015
Château Blanc 2 - Bât. 2 - 20, allée du Château Blanc - WASQUEHAL (59)	BUREAUX	EGIS BATIMENTS NORD	866 m ²	01/07/2015
28/32, rue Petit - CLICHY (92)	BUREAUX	HISI	501 m ²	01/07/2015
2, rue Kerautret Botmel - Bât. C - RENNES (35)	BUREAUX	MME MARIE GUINET	129 m ²	01/09/2015
22, rue Nieuport - SURESNES (92)	BUREAUX	ELIQUANS	-	27/07/2015
Parc Cadera Sud - 5, avenue Apollo - MERIGNAC (33)	BUREAUX	ECONOCOM SAS	673 m ²	01/07/2015
22, rue Nieuport - SURESNES (92)	BUREAUX	XXII GROUP	176 m ²	07/10/2015
Central Parc I - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D 7, rue Parmentier (Bureaux) - TOULOUSE (31)	BUREAUX	GIE ATRIUM GROUPE CHEQUE	115 m ²	01/10/2015
PA de Sophia-Antipolis - Green Side I - 400, avenue de Roumanille BIOT (06)	BUREAUX	SQUAD	193 m ²	01/12/2015
Z.A.C. du Canal - Campus D - 1, avenue de l'Europe TOULOUSE (31)	BUREAUX	VIVERIS TECHNOLOGIES	683 m ²	16/11/2015
6, allée Pierre Gilles de Gennes - MERIGNAC (33)	BUREAUX	LA SOCIETE FDP	208 m ²	01/10/2015
Total			8 780 m²	

GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

Locaux vacants au 31 décembre 2015

Au total, les surfaces vacantes s'élevaient à 8 743 m² à la fin de l'exercice 2015, soit 7,79 % du total du patrimoine en surface.

Sociétés et organismes locataires	Nature principale	Surface vacante	Loyer potentiels en €	Actifs inscrits au programme de cession
1330 av Jean Guillaibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B09 AIX-EN-PROVENCE (13)	BUREAUX	635 m ²	76 200 €	NON
1, rue Jacob Meyer - STRASBOURG (67)	BUREAUX	291 m ²	24 735 €	OUI
Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance - STRASBOURG (67)	BUREAUX	606 m ²	51 510 €	OUI
13, rue de la Nuée Bleue - STRASBOURG (67)	BUREAUX	179 m ²	19 690 €	OUI
Le Sébastopol - 3, quai Kléber - STRASBOURG (67)	BUREAUX	129 m ²	11 610 €	OUI
Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa - SAINT-HERBLAIN (44)	BUREAUX	1 152 m ²	138 240 €	NON
Europarc - 11, avenue Léonard de Vinci - PESSAC (33)	BUREAUX	618 m ²	64 890 €	OUI
2, rue Kerautret Botmel - Bât. C - RENNES (35)	BUREAUX	389 m ²	27 230 €	OUI
Parc Burospace - Bâtiment 18 - route de la Plaine de Gisy BIEVRES (91)	BUREAUX	352 m ²	38 720 €	OUI
Atlantica I - 75, rue des Français Libres - NANTES (44)	BUREAUX	712 m ²	92 560 €	NON
Parc Cadera Sud - 5, avenue Apollo à MERIGNAC (33)	BUREAUX	198 m ²	21 780 €	OUI
Technoparc de l'Aubinière - Bât. 10 - 10, impasse des Jades NANTES (44)	BUREAUX	362 m ²	32 580 €	NON
1, chemin Jean-Marie Vianney - ECULLY (69)	BUREAUX	215 m ²	25 800 €	NON
163, quai du Docteur Dervaux - ASNIERES-SUR-SEINE (92)	BUREAUX	1 976 m ²	454 480 €	OUI
Bât E - Park Plaza II - VILLENEUVE D'ASCQ (59)	BUREAUX	371 m ²	51 940 €	NON
Parc de la Roseraie - 16, traverse de Buzine - Bât. B1 - MARSEILLE (13)	BUREAUX	367 m ²	47 710 €	NON
6, allée Pierre Gilles de Gennes - MERIGNAC (33)	BUREAUX	191 m ²	22 920 €	NON
Total		8 743 m²	1 202 595 €	

Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes au 31/12/2015 (hors places de parkings), peut ainsi être estimé à 1 202 595 € sur l'ensemble du patrimoine en rythme annuel.

ENCAISSEMENT DES LOYERS

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

En 2015, Fructirégions a dû diligenter des procédures en recouvrement devant les tribunaux. Certaines sont encore en cours. Au titre de l'exercice 2015, le poste provisions pour créances douteuses a été doté d'une somme totale de 23 201,85 € (71 607,06 € en 2014).

Globalement, ce poste représente un pourcentage très limité des loyers facturés en hausse (0,16% au 31 décembre 2015 contre 0,52% au 31 décembre 2014). Il reste satisfaisant au regard de la conjoncture générale.

Contentieux

Les contentieux font l'objet d'un suivi vigilant de la société de gestion afin de préserver les droits des porteurs de parts de la SCPI.

POLITIQUE DE TRAVAUX

Les travaux d'entretien courants

Ces travaux, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la société, se sont élevés à 341 565,85 € en 2015 (contre 223 411,82 € en 2014).

Ils portent en général sur des menus travaux d'entretien.

Les travaux financés à partir de la provision pour grosses réparations

Conformément au plan d'entretien quinquennal de votre société, nous vous proposons de doter la provision pour grosses réparations d'un montant de 1 100 000 €, et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

La provision représente ainsi au 31 décembre 2015 un montant total de 3 907 636,52 €, ce qui constitue un niveau tout à fait satisfaisant.

La politique prudente de dotation régulière de la provision pour grosses réparations permettra de faire face aux travaux à réaliser pour la pérennité du patrimoine et d'assurer la stabilité des revenus distribués.

En 2015, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 555 319,05 € (contre 1 197 169,88 € en 2014), 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.

Détail de travaux - Grosses réparations : rénovations préalables à des relocations

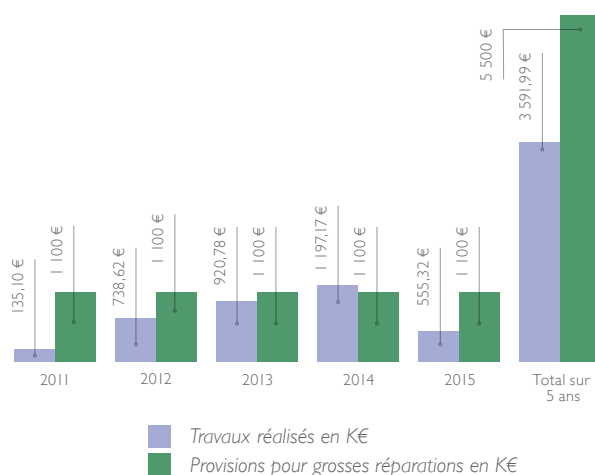
	Montant en €	Nature des travaux
28/32, rue Petit - CLICHY (92)	200 530,71	Installation système de climatisation réversible
1330 av Jean Guillaibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B10 - AIX-EN-PROVENCE (13)	39 792,57	Réfection de la toiture
1330 av Jean Guillaibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B09 - AIX-EN-PROVENCE (13)	8 340,00	Travaux divers
7, boulevard de Strasbourg - 12, avenue Gutenberg - BUSSY-SAINT-GEORGES (77)	5 000,00	Travaux divers
1, rue Jacob Meyer - STRASBOURG (67)	13 769,00	Travaux divers
Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance - STRASBOURG (67)	53 542,09	Groupe froid
Europarc - 3, rue Hermès - RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31)	21 739,13	Travaux divers
2, rue Kerautret Botmel - Bât. C - RENNES (35)	19 154,60	Travaux divers
22, rue Nieuport - SURESNES (92)	17 600,00	Travaux divers
Atlantica I - 75, rue des Français Libres - NANTES (44)	11 693,00	Travaux divers
Central Parc I - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier (Bureaux) - TOULOUSE (31)	71 151,01	Rénovation locaux vacants et parties communes
PA de Sophia-Antipolis - Green Side I - 400, avenue de Roumanille BIOT (06)	22 000,00	Travaux divers
Z.I. Aéronautique - 6, avenue Edouard Serres - COLOMIERS (31)	(30 079,44)	Régularisation de travaux antérieurs
ZI de Vidailhan - 10, rue des Frères Peugeot - BALMA (31)	33 506,05	Réfection de la toiture
183, avenue Henri Becquerel - MONTPELLIER (34)	7 109,50	Travaux divers
9, rue des Peupliers - 10, rue des Acacias - ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	25 179,27	Travaux divers
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B4 SAINT-PRIEST (69)	18 131,15	Travaux divers
31/35, rue Gambetta - SURESNES (92)	9 660,41	Travaux divers
Parc de la Roseraie - 16, traverse de Buzine - Bât. B1 - MARSEILLE (13)	7 500,00	Travaux divers
Total	555 319,05	

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. Il n'a pas été engagé de travaux immobilisés en 2015. Ces travaux valorisent l'actif et visent à consolider les loyers facturés.

Provisions pour grosses réparations

Dotations et reprises sur les 5 derniers exercices



ASSURANCES

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

EMPRUNT BANCAIRE SOUSCRIT

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

En juillet 2015, cet emprunt a été renouvelé, toujours en crédit revolving, auprès de la Banque Palatine à de meilleures conditions à savoir marge 1,50 % et Euribor 3 mois. En fin d'exercice le tirage est de 10 millions d'euros. Des promesses d'hypothèques sur cinq immeubles constituent les seules garanties données. Le ratio LTV est de 15 %.

Au 31/12/2015, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale	20 000 000 €
Montant tiré au 31/12/2015	10 000 000 €
Date du dernier tirage	22/10/2015
Intérêts sur tirage 2015	119 959,35 €
Commissions de non-utilisation 2015	133 729,16 €
Intérêts CAP	98 221,12 €
Facilité de caisse	5 803,24 €
Montant moyen tiré en 2015	7 240 000 €
Taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP)	1,87 %
Taux moyen annualisé global	1,79 %
Ratio d'endettement	10,23 %

GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

Vous trouverez ci-dessous les informations relatives à l'effet de levier employé par la SCPI Fructirégions.

Informations requises par la réglementation	Calcul au 31/12/2015
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI
Type d'effet de levier	Crédit immobilier revolving
Source de l'effet de levier	Etablissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Avertissement Facteurs de risques" en page 36
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 34 981 499,25 € au 31/12/2015
Montant total du levier	20 M€
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	105,39 %*
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	111,91 %*
Effet de levier maximum autorisé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	150%
Effet de levier maximum autorisé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	200%

* Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 10 000 000 euros au 31/12/2015 sur un montant maximum de 20 millions d'euros).

Honoraires perçus au titre des exercices antérieurs sur les actifs dont l'acquisition a été financée par recours à l'emprunt

Immeuble	Date d'acquisition	Prix d'acquisition frais inclus	Quote part du prix d'acquisition financée à crédit	Rémunération de la société de gestion HT
163 quai Dervaux - ASNIÈRES (92)	14/09/2010	10 191 195 €	5 533 354 €	138 333,85 €
1 Place Ravezies - BORDEAUX (33)	28/12/2011	11 000 000 €	10 044 238 €	251 105,95 €
183 avenue Henri Becquerel - MONTPELLIER (34)	03/05/2012	4 940 000 €	1 343 626 €	33 590,65 €
3 Chemin des Daturas - TOULOUSE (31)	28/03/2013	6 500 000 €	2 238 782 €	55 969,55 €
Total			19 160 000 €	479 000,00 €

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Destination	Surfaces	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
NORD / PAS DE CALAIS						
7, bld Louis XIV - LILLE (59)	01/01/1996	Bureaux	1 965 m²	2 202 888,30	-	2 202 888,30
7, rue Nationale - LILLE (59)	01/01/1996	Commerces	304 m²	363 394,93	12 446,21	375 841,14
Château Blanc 2 - Bât. 2 - 20, allée du Château Blanc WASQUEHAL (59)	03/02/2005	Bureaux	2 601 m²	4 326 316,86	34 710,02	4 361 026,88
14, rue Heloïse - Parc Scientifique de la Haute-Borne - Europarc - B5 - VILLENEUVE D'ASCQ (59)	27/12/2005	Bureaux	1 162 m²	1 805 000,00	-	1 805 000,00
Rue de l'Harmonie - Parc Scientifique de la Haute-Borne Bat D VILLENEUVE D'ASCQ (59)	09/07/2015	Bureaux	1 453 m²	3 200 000,00	-	3 200 000,00
Rue de l'Harmonie - Parc Scientifique de la Haute-Borne Bat D VILLENEUVE D'ASCQ (59)	09/07/2015	Bureaux	1 453 m²	3 055 000,00	-	3 055 000,00
			8 938 m²	14 952 600,09	47 156,23	14 999 756,32
BRETAGNE / PAYS DE LA LOIRE / HAUTE NORMANDIE						
5 rue l'Hôtellerie - CARQUEFOU (44)	01/01/1996	Bureaux	2 792 m²	1 981 837,22	306 734,80	2 288 572,02
2A, rue de la Rigourdière - CESSON-SEVIGNÉ (35)	01/01/1996	Bureaux	585 m²	472 478,67	-	472 478,67
15, rue de l'Erbonnière - CESSON-SEVIGNÉ (35)	01/01/1996	Bureaux	571 m²	358 255,19	132 854,75	491 109,94
Place Graslin - 1, rue Gresset - NANTES (44)	01/01/1996	Commerces	289 m²	472 591,95	-	472 591,95
Technoparc de l'Aubinière - Bât. 10 - 10, impasse des Jades NANTES (44)	01/03/2000	Bureaux	749 m²	861 336,95	-	861 336,95
Parking Mercure - 5, rue Paul-Louis Courier - RENNES (35)	01/01/1996	Bureaux	-	152 449,02	-	152 449,02
2, rue Kerautret Botmel - Bât. C - RENNES (35)	01/01/1996	Bureaux	763 m²	361 740,49	-	361 740,49
Atlantica I - 75, rue des Français Libres - NANTES (44)	01/01/1996	Bureaux	4 040 m²	2 138 097,47	-	2 138 097,47
Atlantica I - 75, rue des Français Libres - NANTES (44)	10/11/2005	Bureaux	-	3 900 000,00	-	3 900 000,00
Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa - SAINT HERBLAIN (44)	21/07/2005	Bureaux	2 211 m²	3 136 500,00	69 288,43	3 205 788,43
Rue du Pont - PLERIN (22)	16/06/2014	Commerces	4 532 m²	5 508 000,00	-	5 508 000,00
			16 532 m²	19 343 286,96	508 877,98	19 852 164,94
ALSACE						
1, rue Jacob Meyer - STRASBOURG (67)	01/01/1996	Bureaux	988 m²	609 796,07	-	609 796,07
11, rue Jacob Meyer - STRASBOURG (67)	01/01/1996	Bureaux	1 932 m²	1 692 184,09	295 788,16	1 987 972,25
Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance STRASBOURG (67)	01/01/1996	Bureaux	717 m²	609 796,07	126 537,50	736 333,57
13, rue de la Nuée Bleue - STRASBOURG (67)	01/01/1996	Bureaux	179 m²	213 428,62	-	213 428,62
Le Sébastopol - 3, quai Kléber - STRASBOURG (67)	01/01/1996	Bureaux	594 m²	472 591,95	46 407,65	518 999,60
202, route de Colmar - STRASBOURG (67)	01/01/1996	Bureaux	258 m²	294 425,89	-	294 425,89
1, rue de la Haye - SCHILTIGHEIM (67)	09/11/2006	Bureaux	1 171 m²	2 160 000,00	1 943,66	2 161 943,66
Espace Européen de l'Entreprise - 1, allée d'Helsinki - SCHILTIGHEIM (67)	20/12/2006	Bureaux	1 338 m²	2 150 000,00	10 503,28	2 160 503,28
Espace Européen de l'Entreprise - 14, avenue de l'Europe - 17 Rue de la Haye - SCHILTIGHEIM (67)	07/12/2009	Bureaux	1 671 m²	2 990 000,00	-	2 990 000,00
			8 848 m²	11 192 222,69	481 180,25	11 673 402,94
AQUITAINE						
Parc Cadera Sud - 5, avenue Apollo - MERIGNAC (33)	10/12/1999	Bureaux	1 008 m²	990 918,61	-	990 918,61
Europarc - 11, avenue Léonard de Vinci - PESSAC (33)	01/01/1996	Bureaux	618 m²	411 612,35	128 451,10	540 063,45
3, allée Pierre Gilles de Gennes - MERIGNAC (33)	17/03/2010	Bureaux	2 100 m²	3 585 000,00	-	3 585 000,00
6, allée Pierre Gilles de Gennes - MERIGNAC (33)	17/03/2010	Bureaux	817 m²	1 340 000,00	-	1 340 000,00
1, place Ravezies et boulevard Godard - BORDEAUX (33)	28/12/2011	Bureaux	4 588 m²	11 000 000,00	-	11 000 000,00
			9 131 m²	17 327 530,96	128 451,10	17 455 982,06
MIDI-PYRENEES						
ZI de Vidalhan - 10, rue des Frères Peugeot - BALMA (31)	01/01/1996	Activité	816 m²	228 673,52	8 734,57	237 408,09
Z.I.Aéronautique - 6, avenue Edouard Serres COLOMIERS (31)	01/01/1996	Bureaux	1 185 m²	495 459,31	-	495 459,31
Europarc - 3, rue Hermès - RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31)	01/01/1996	Bureaux	1 016 m²	716 510,38	-	716 510,38
Europarc - 7, rue Giotto - RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31)	01/01/1996	Bureaux	512 m²	228 673,53	255 390,17	484 063,70
Parc de Candie - 23, avenue Champollion - TOULOUSE (31)	01/01/1996	Bureaux	1 960 m²	945 183,91	-	945 183,91
Central Parc I - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D 7, rue Parmentier (Bureaux) - TOULOUSE (31)	22/12/1999	Bureaux	2 194 m²	2 439 184,28	-	2 439 184,28
12, rue Michel Labrousse - Bât. 6 - TOULOUSE (31)	05/12/2000	Bureaux	671 m²	725 657,32	-	725 657,32

Expertise Valeur de réalisation HD 2015	Expertise Valeur de réalisation HD 2014	Valeur au m² en 2015	Frais d'acquisition 2015	Valeur de reconstitution 2015	Locataires
NORD / PAS DE CALAIS					
3 690 000,00	3 500 000,00	1 877,86	250 000	3 940 000	CNAM, DELTA 3, ENTRAIDE MALADIE, SMILE
2 480 000,00	2 360 000,00	8 157,89	170 000	2 650 000	SOCIÉTÉ HAPPY D BY DAMART SAS, UCPA
4 910 000,00	4 660 000,00	1 887,74	340 000	5 250 000	MERCER SAS, PUMA France, EGIS BATIMENTS NORD
1 950 000,00	2 029 000,00	1 678,14	140 000	2 090 000	ACS BPS
3 560 000,00	-	2 450,10	240 000	3 800 000	ITGA
3 060 000,00	-	2 105,99	210 000	3 270 000	VINCI ENERGIES NORD, E ON ENERGIE
19 650 000,00	12 549 000,00		1 350 000	21 000 000	
BRETAGNE / PAYS DE LA LOIRE / HAUTE NORMANDIE					
2 942 000,00	3 200 000,00	1 053,72	198 000	3 145 000	JOHNSON CONTROLS INDUSTRIES
620 000,00	604 000,00	1 059,83	50 000	663 000	LEROY SOMMER S.A., ESO OUEST, CCM DE CESSON SEVIGNE
516 000,00	542 000,00	903,68	35 000	552 000	BRAMMER FRANCE
1 310 000,00	1 260 000,00	4 532,87	90 000	1 400 000	SOCIETE GEP
754 000,00	810 000,00	1 006,68	52 000	806 000	NEDIS
286 000,00	283 000,00	-	19 000	306 000	SOCIETE S.H.N.M.
634 000,00	635 000,00	830,93	44 000	678 000	SERVICEA
8 090 000,00	8 230 000,00	2 002,48	550 000	8 648 000	SOCIETE GIE ATLAS-SC MAAF ASSURANCES, PREVIA, ETS PUBLIC
-	-	-	-	-	AGENCE REGIONALE DE SANTE, CONSORT NT GROUP
3 560 000,00	3 700 000,00	1 610,13	250 000	3 806 000	DISAPI CONSULTING, ASSYSTEM France
5 450 000,00	5 600 000,00	1 202,56	370 000	5 826 000	LA HALLE, CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE, GIFI MAG
24 162 000,00	24 864 000,00		1 658 000	25 830 000	
ALSACE					
900 000,00	900 000,00	910,93	72 000	972 000	PILZ FRANCE ELECTRONIQUE
1 710 000,00	1 810 000,00	885,09	120 000	1 830 000	GESPRES EUROPE
520 000,00	520 000,00	725,24	30 000	550 000	SOCIETE EVERGREEN France, BAUER MASCHINEN GMBH
300 000,00	345 000,00	1 675,98	30 000	330 000	VACANT
540 000,00	540 000,00	909,09	40 000	580 000	ADIRA, ASSOCIATION TAKTIM SARL, GROUPE TERRE APPELS
320 000,00	500 000,00	1 240,31	20 000	340 000	ADECCO FRANCE
1 930 000,00	1 890 000,00	1 648,16	130 000	2 060 000	CA CONSUMER FINANCE
2 100 000,00	2 100 000,00	1 569,51	200 000	2 300 000	EURO ENGINEERING, J H Conseils, ADECCO France, DOCAPOST BPO IS, MAITRE CAROLE SAINSAUD
3 090 000,00	3 070 000,00	1 849,19	210 000	3 300 000	SAS CAPGEMINI TECHNOLOGY SERVICES
11 410 000,00	11 675 000,00		852 000	12 262 000	
AQUITAINE					
1 160 000,00	1 200 000,00	1 150,79	80 000	1 240 000	AMETRA, ECONOCOM
680 000,00	700 000,00	1 100,32	40 000	720 000	VACANT
3 790 000,00	3 770 000,00	1 804,76	260 000	4 050 000	SAGE
1 260 000,00	1 230 000,00	1 542,23	90 000	1 350 000	COMFAX, LA SOCIETE FDP
11 890 000,00	11 400 000,00	2 591,54	820 000	12 710 000	BPIFRANCE FINANCEMENT, MUTUELLE GENERALE DE L'EDUCATION NATIONALE, SIRCA
18 780 000,00	18 300 000,00		1 290 000,00	20 070 000,00	
MIDI-PYRENEES					
570 000,00	550 000,00	698,53	39 000	609 000	ZAYO France
1 300 000,00	1 235 000,00	1 097,05	100 000	1 400 000	ASSEDIC, SYNERGIE, MISSION LOCALE HAUTE GARONNE, FIRST AID, AL ET CO DEVELOPPEMENT, MCEF
1 150 000,00	1 160 000,00	1 131,89	80 000	1 230 000	MISSLER SOFTWARE -TOPSOLID
550 000,00	550 000,00	1 074,22	38 000	588 000	LACROIX ELECTRONIQUE SOLUTIONS
1 860 000,00	1 880 000,00	948,98	128 000	1 988 000	TRESCAL
3 650 000,00	3 630 000,00	1 663,63	220 000	3 870 000	UFIFRANCE PATRIMOINE, CBRE AGENCY, Distribution France ELECTRICITE RES, AT OCCITANIA, GIE ATRIUM GROUPE UP
850 000,00	840 000,00	1 266,77	60 000	910 000	ADVEEZ

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Destination	Surfaces	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
Z.A.C. du Canal - Campus D - I, avenue de l'Europe - TOULOUSE (31)	01/01/1996	Bureaux	683 m²	335 387,84	-	335 387,84
12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 - TOULOUSE (31)	08/10/2004	Bureaux	1 201 m²	1 578 450,00	-	1 578 450,00
75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (1 ^{er} et 4 ^{ème}) - BALMA (31)	27/07/2007	Bureaux	2 931 m²	6 450 000,00	71 000,00	6 521 000,00
183, avenue Henri Becquerel - MONTPELLIER (34)	03/05/2012	Bureaux	2 416 m²	4 940 000,00	-	4 940 000,00
3, chemin des Daturas - TOULOUSE (31)	28/03/2013	Bureaux	4 014 m²	6 500 000,00	-	6 500 000,00
			19 599 m²	25 583 180,09	335 124,74	25 918 304,83
RHONES - ALPES / PROVENCE / COTE D'AZUR						
1330 av Jean Guilibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B10 - AIX-EN PROVENCE (13)	30/05/2001	Bureaux	1 169 m²	1 485 112,59	-	1 485 112,59
1330 av Jean Guilibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B09 - AIX-EN PROVENCE (13)	15/06/2001	Bureaux	981 m²	1 227 214,59	-	1 227 214,59
Parc de la Roseraie - 16, traverse de Buzine - Bât. B1 MARSEILLE (13)	11/03/2008	Bureaux	1 100 m²	2 370 000,00	-	2 370 000,00
19/21, rue Mires et boulevard de Paris - MARSEILLE (13)	28/06/2013	Bureaux	449 m²	1 600 000,00	-	1 600 000,00
101/105, boulevard de Paris et rue Melchior Guinot MARSEILLE (13)	28/06/2013	Commerces	490 m²	1 800 000,00	-	1 800 000,00
PA de Sophia-Antipolis - Green Side I - 400, avenue de Roumanille - BIOT (06)	29/12/1999	Bureaux	1 637 m²	2 073 306,63	-	2 073 306,63
Les Jardins d'entreprise - 213, rue de Gerland - Bât. C - LYON (69)	18/05/2000	Bureaux	1 361 m²	1 189 102,33	30 817,85	1 219 920,18
20, avenue René Cassin - LYON (69)	01/01/1996	Bureaux	1 501 m²	1 166 234,98	83 446,78	1 249 681,76
97, cours Gambetta - LYON (69)	01/01/1996	Bureaux	1 103 m²	1 280 571,74	-	1 280 571,74
97, cours Gambetta - LYON (69)	11/08/2004	Bureaux	-	330 500,00	-	330 500,00
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B1 - SAINT PRIEST (69)	05/08/1999	Bureaux	837 m²	974 911,47	-	974 911,47
1, chemin Jean-Marie Vianney - ECULLY (69)	30/11/2004	Bureaux	3 082 m²	5 240 000,00	37 743,69	5 277 743,69
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. A1 - SAINT PRIEST (69)	23/11/2004	Bureaux	1 002 m²	1 714 905,00	-	1 714 905,00
Parc Technologique de Lyon - 4, place Berthe Morisot - Bât. A3 - SAINT PRIEST (69)	13/05/2005	Bureaux	1 205 m²	2 034 761,18	-	2 034 761,18
Parc Technologique de Lyon - 5, place Berthe Morisot - Bât. A2 - SAINT PRIEST (69)	30/06/2005	Bureaux	1 009 m²	1 745 995,23	-	1 745 995,23
ZA de la Pesselière - 7, rue de Vaucanson - Bât. C - MIONS (69)	28/07/2005	Activité	7 750 m²	5 770 000,00	-	5 770 000,00
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B4 - SAINT PRIEST (69)	24/05/2006	Bureaux	1 898 m²	3 407 492,00	-	3 407 492,00
20, rue de La Villette - LYON (69)	27/09/2006	Bureaux	2 464 m²	8 480 134,40	1 529,60	8 481 664,00
			29 038 m²	43 890 242,14	153 537,92	44 043 780,06
ILE DE FRANCE						
Parc Burospace - Bâtiment 18 - route de la Plaine de Gisy - BIEVRES (91)	01/01/1996	Bureaux	1 408 m²	1 600 714,68	123 392,23	1 724 106,91
63, rue de l'Est - BOULOGNE BILLANCOURT (92)	01/01/1996	Bureaux	755 m²	1 600 714,68	835 800,33	2 436 515,01
Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. E - 165, avenue du Bois de la Pie - ROISSY-EN-FRANCE (95)	01/01/1996	Bureaux	1 530 m²	1 676 939,19	-	1 676 939,19
22, rue Nieuport - SURESNES (92)	01/01/1996	Bureaux	923 m²	1 166 234,98	89 074,90	1 255 309,88
28/32, rue Petit - CLICHY (92)	17/09/2004	Bureaux	1 148 m²	2 850 000,00	-	2 850 000,00
7, boulevard de Strasbourg - 12, avenue Gutenberg - BUSSY-SAINT-GEORGES (77)	30/09/2004	Activité	5 780 m²	4 552 000,00	93 059,50	4 645 059,50
9, rue des Peupliers - 10, rue des Acacias - ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	30/09/2005	Activité	1 360 m²	4 430 000,00	323 115,40	4 753 115,40
163, quai du Docteur Dervaux - ASNIÈRES-SUR-SEINE (92)	14/09/2010	Bureaux	1 976 m²	10 010 000,00	-	10 010 000,00
31/35, rue Gambetta - SURESNES (92)	29/06/2006	Bureaux	1 812 m²	3 800 000,00	926 134,89	4 726 134,89
9/11, allée des Pierres Mayettes - GENNEVILLIERS (92)	07/10/2014	Bureaux	3 407 m²	7 400 000,00	-	7 400 000,00
			20 099 m²	39 086 603,53	2 390 577,25	41 477 180,78
TOTAL			112 185 m²	171 375 666,46	4 044 905,47	175 420 571,93

Expertise Valeur de réalisation HD 2015	Expertise Valeur de réalisation HD 2014	Valeur au m² en 2015	Frais d'acquisition 2015	Valeur de reconstitution 2015	Locataires
480 000,00	447 000,00	702,78	33 000	513 000	VIVERIS TECHNOLOGIES
1 680 000,00	1 660 000,00	1 398,83	120 000	1 800 000	BOUYGUES IMMOBILIER, IDRAC.
5 830 000,00	5 640 000,00	1 989,08	400 000	6 230 000	BVA, PROXIGAZ
5 390 000,00	5 210 000,00	2 230,96	380 000	5 770 000	GRANT THORNTON, EIFFAGE CONSTRUCTION, GIE SFPI GESTION, S.F.H.E., LEXIATEAM, IDO-IN
6 560 000,00	6 500 000,00	1 634,28	450 000	7 010 000	SNEF
29 870 000,00	29 302 000,00		2 048 000	31 918 000	
RHONES - ALPES / PROVENCE / COTE D'AZUR					
1 000 000,00	1 820 000,00	855,43	60 000	1 060 000	VACANT
1 290 000,00	1 400 000,00	1 314,98	90 000	1 380 000	CPF ASSET MANAGEMENT
1 980 000,00	1 930 000,00	1 800,00	140 000	2 120 000	A JUSTE TITRES, C A E DATA, ALLIADIS
1 740 000,00	1 580 000,00	3 875,28	120 000	1 860 000	FINEDUC
1 570 000,00	1 840 000,00	3 204,08	110 000	1 680 000	MATMUT, FINEDUC
2 660 000,00	2 560 000,00	1 624,92	190 000	2 850 000	QUALYGEST France, CIMES, PEER 1 France, COMSOFT DIRECT, KOEDIA, SQUAD
1 930 000,00	1 900 000,00	1 418,07	140 000	2 070 000	AUSY, RUTRONIK, CCI EUROLAM, ISTYA COLLECTIVESh BMC
2 370 000,00	2 390 000,00	1 578,95	160 000	2 530 000	ACHATS SERVICE, BAYER SAS, AUVALIE, AILLEURS
2 220 000,00	2 230 000,00	2 447,87	160 000	2 380 000	SOCIETE MACIF Rhone Alpes, CONSTATIMMO
480 000,00	480 000,00	-	30 000	510 000	SOCIETE MACIF Rhone Alpes
1 110 000,00	1 100 000,00	1 326,16	70 000	1 180 000	ELUTIONS
6 250 000,00	5 950 000,00	2 027,90	430 000	6 680 000	CALLIOPEE, GLOBAL HYDRO, INVEST PHONE SERVICES RH-ALPES, AVERY DENNISON France, SOCIETE DFI, GIRAUDY VIACOM OUTDOOR, RCIA, AROBAS TECHNOLOGIES
1 770 000,00	1 800 000,00	1 766,47	120 000	1 890 000	BP LOIRE ET LYONNAIS, KISCO INTERNATIONAL
2 239 000,00	2 220 000,00	1 858,09	154 000	2 393 000	LINDE ELECTRONICS, R.I.C., GEOX France, IMPAQT, ASICS France, HAGER, SAFE EUROPEAN TRANSIT
1 826 000,00	1 820 000,00	1 809,71	126 000	1 952 000	PROSEGUR France
4 580 000,00	5 230 000,00	590,97	320 000	4 900 000	STERLING INTERNATIONAL MOVERS, FRET INDUSTRIE
3 430 000,00	3 410 000,00	1 807,17	240 000	3 670 000	BITZER France, OMRON ELECTRONICS, STEELCASE SA, PSA AMENAGEMENT, TROX, PROSEGUR France, MATIS TECHNOLOGIES
10 700 000,00	10 314 000,00	4 342,53	700 000	11 400 000	BNP PARIBAS, TELEASSURANCES, BNP PARIBAS IMEX, VISION FUTURE, SOCIETE PHONE MARKETING RHONE ALPES, SOCIETE C/O REGUS ATEAC, KEOLIS, BORALEX OPERATIONS ET DVLPT, BIRD & BIRD AARPI, SYSTRA, CBRE AGENCY
49 145 000,00	51 554 000,00		3 360 000	52 505 000	
ILE DE FRANCE					
1 470 000,00	1 460 000,00	1 044,03	100 000	1 570 000	MOLEX France, BERTRANDT
3 430 000,00	3 140 000,00	4 543,05	240 000	3 670 000	LABORATOIRES C.T.R.S., PRECICAP
1 380 000,00	1 420 000,00	901,96	100 000	1 480 000	GROUPE INFODIS
2 960 000,00	2 970 000,00	3 206,93	200 000	3 160 000	GMD SARL, LES EDITIONS DU NET, MOTIVATION FACTORY, LA SOCIÉTÉ PRESENTS, ELIQUANS, XXII GROUP
2 470 000,00	2 450 000,00	2 151,57	170 000	2 640 000	AZ CORPORATIONS, HISI
3 470 000,00	3 800 000,00	600,35	240 000	3 710 000	ELECTROCLASS, AUCHAN VAL D'EUROPE, COFIDIM
6 500 000,00	4 910 000,00	4 779,41	450 000	6 950 000	PITCH PROMOTION
6 490 000,00	7 980 000,00	3 284,41	450 000	6 940 000	VACANT
6 310 000,00	5 680 000,00	3 482,34	440 000	6 750 000	ASSOCIATION BUZENVAL, KAEFER WANNER
8 000 000,00	7 700 000,00	2 348,11	560 000	8 560 000	HUSQVARNA FRANCE
42 480 000,00	41 510 000,00		2 950 000	45 430 000	
195 497 000,00	189 754 000,00		13 508 000	209 005 000	

LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2015

LE RÉSULTAT COMPTABLE

Le résultat de l'exercice 2015 s'établit à 9 599 892,34 € soit 10,50 € par part de pleine jouissance au 31/12/2015 contre 9 325 539,42 € soit 10,20 € par part de pleine jouissance au 31/12/2014.

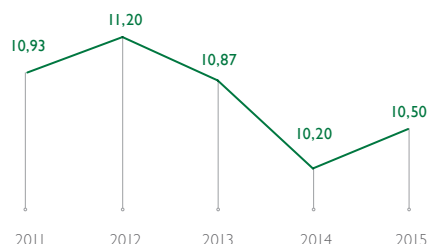
Cette hausse provient de l'augmentation des loyers quittancés liée aux investissements réalisés en 2014 et 2015. En outre, les charges immobilières restent maîtrisées en dépit d'une hausse des travaux d'entretien.

Les charges de structure sont en baisse ainsi que les créances douteuses.

Les charges financières diminuent également suite à la mise en place d'une nouvelle ligne de crédit.

Le résultat distribuable ressort ainsi à 11,77 € par part incluant le report à nouveau de 1 164 258,31 €.

Évolution du résultat par part sur 5 ans
(en euros par part)



LA DISTRIBUTION

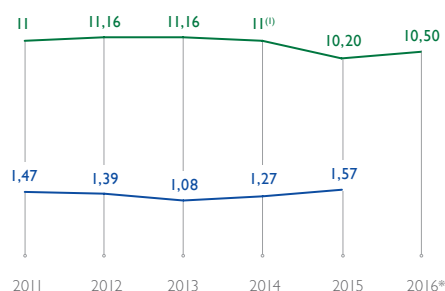
Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé de répartir entre les associés la somme de 9 328 399,80 €, soit 10,20 € par part de pleine jouissance au 31/12/2015 contre 9 145 490,00 €, soit 10,00 € par part de pleine jouissance au titre de l'exercice précédent. Ce montant était toutefois complété en 2014 par une distribution de plus-value de 1 € par part.

Il vous est par ailleurs proposé de reconstituer le report à nouveau à hauteur de 0,30 € par part au 31/12/2015, pour le porter à 1 435 750,85 €. Le report à nouveau représente ainsi 1,88 mois de distribution 2015.

L'ensemble des réserves de votre société, à savoir le report à nouveau (1 435 750,85 €), les provisions pour grosses réparations (3 907 636,52 €) et les plus-values sur cessions d'actifs (2 380 030,16 €) représente 8,44 € par part au 31/12/2015. Ces réserves significatives constituent un atout fort de votre SCPI pour affronter la conjoncture.

	Montant global	Montant unitaire
Résultat 2015	9 599 892,34	10,50
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	1 164 258,31	1,27
Total distribuable	10 764 150,65	11,77
Total distribué	9 328 399,80	10,20
Montant mis en report à nouveau	1 435 750,85	1,57
Distribution de plus-value en 2015	0,00	0,00
Total distribué en 2015	10 060 039,00	10,20

Évolution de la distribution
(en euros par part)



(1) y compris 1 € de distribution de plus-value.

* Revenu prévisionnel 2016 (y compris distribution de plus-values) établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus et des perspectives de cessions d'actifs.

Depuis plusieurs années, le résultat distribué est globalement stable à l'exception du résultat unitaire de cet exercice.

Le report à nouveau constitué au cours des exercices antérieurs permet le maintien de cette distribution.

EXPERTISE ANNUELLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Conformément aux obligations réglementaires, NAMI-AEW Europe a déterminé, à la clôture de l'exercice 2015, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de votre société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par BNP REAL ESTATE VALUATION. La valeur de réalisation augmente de 0,64 % et la valeur de reconstitution augmente de 0,86% par rapport aux valeurs de 2014, compte tenu des valeurs retenues par l'expert et de la modification des droits d'enregistrement passés de 6,20% à 6,90% pour la plupart des immeubles du patrimoine.

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 2015 à :

	2015		Rappel 2014	Écart
	Montant global en €	Pour une part en €	Pour une part en €	en %
Valeur comptable	161 465 256,71	176,55	177,23	-0,38%
Valeur de réalisation	185 449 321,30	202,77	201,49	0,64%
Valeur de reconstitution	215 739 713,62	235,89	233,87	0,86%

L'approbation de chacune de ces valeurs fait l'objet d'une résolution spécifique soumise à l'Assemblée Générale.

12, rue Michel Labrousse - Toulouse (31)



CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI ET MARCHÉ DES PARTS

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Date de création de Fructirégions :	24 octobre 1995
Capital social :	139 925 997 €
Nombre de parts :	914 549 parts
Capitalisation (sur la base du prix d'exécution net vendeur)	177 422 506
Répartition du capital (en % du nombre de parts) :	58 % personnes physiques 29 % institutionnels 9 % institutionnels pour UC 4 % personnes morales familiales
Patrimoine moyen détenu par les personnes physiques	22 826 €
Nombre d'associés en fin d'exercice :	4 788
Taux de parts en attente de cession (en % de capitalisation) :	0,04 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice :	16 371

MARCHÉ SECONDAIRE

La société de gestion procède à un rapprochement des ordres d'achat et de vente de parts pendant une période d'un mois pour Fructirégions, le prix d'exécution étant déterminé le dernier jour ouvré du mois à 15 heures.

Ce prix résulte de la seule confrontation de l'offre et de la demande.

Les ordres d'achat ou de vente sont établis hors droit d'enregistrement et commission de cession.

Au total sur l'année 2015, 16 371 parts ont été échangées (dont 16 371 lors des confrontations) à un prix moyen unitaire net vendeur de 193,47 € et de 210,56€ frais inclus représentant un volume de capitaux de 3 162 493 € hors frais.

Évolution du capital (en euros)

Années	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (prime d'émission incluse)	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion	Prix de souscription ou d'acquisition frais inclus au 31/12
2011	129 215 997	-	844 549	4 853	-	207,1
2012	129 215 997	6 858 810	877 210*	4 866	-	210,00
2013	139 925 997	7 841 190	914 549	4 850	955 500	210,37
2014	139 925 997	-	914 549	4 844	-	206,01
2015	139 925 997	-	914 549	4 788	-	211,46

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

Évolution des conditions de cession (en euros)

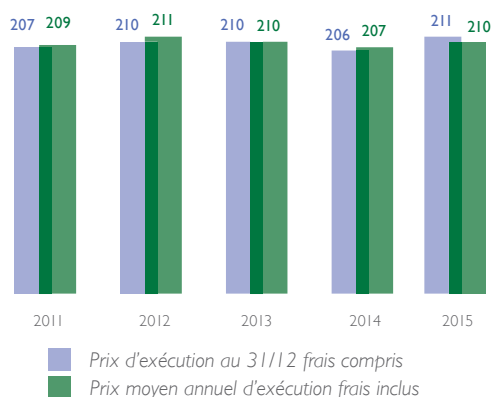
Années	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cession en suspens ⁽¹⁾ (en nombre de parts)	Rémunération de la gérance sur les cessions (HT) ⁽²⁾
2011	20 451	2,42	1 229	28 090,98
2012	16 409	1,94	986	23 219,44
2013	20 557	2,34	1 017	9 302,17
2014	25 322	2,77	1 269	29 335,43
2015	16 371	1,79	404	19 238,50

(1) Ordres de vente à des prix supérieurs à ceux constatés sur le marché des parts.

(2) Hors montants rétrocédés le cas échéant aux réseaux de commercialisation et mutations à titre gratuit.

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI ET MARCHÉ DES PARTS

Prix moyen annuel de transaction et prix acquéreur en euros, hors marché de gré à gré

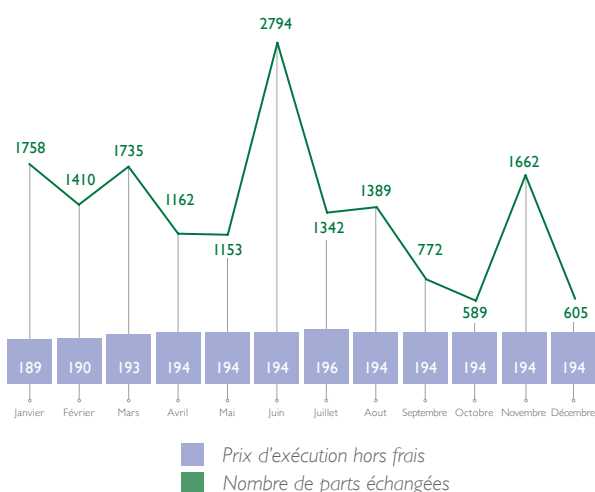


Évolution du prix de la part (en euros)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier frais inclus	207,1	207,1	210,37	210,37	206,01	211,46
Dividende versé au titre de l'année	11,00	11,16	11,16	11,00 ⁽¹⁾	10,20	10,50*
Rendement de la part en % ⁽²⁾	5,31	5,39	5,31	5,23	4,95	
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	1,47	1,39	1,08	1,27	1,57	

(1) Ce montant comprenant la distribution de 1 € de plus-values versés aux pleins propriétaires et aux usufruitiers au jour de la distribution. (2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution au 1^{er} janvier de la même année (avant 2012) et au prix moyen annuel d'acquisition frais compris (depuis 2012). (3) Après distribution. * Revenu prévisionnel 2016 (y compris distribution de plus-values) établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus et des perspectives de cessions d'actifs.

Nombre de part échangées hors marché gré à gré et prix d'exécution hors frais sur 2015



PERFORMANCES

Indicateurs de performance

(Source NAMI-AEW EUROPE 31/12/2015)

Taux de rentabilité interne (TRI) ⁽¹⁾	Sur 5 ans : 4,10 % Sur 10 ans : 4,03 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) ⁽²⁾	Sur 2015 : 4,84 %
Dont quote-part de plus values dans la distribution 2015	-
Dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2015	-
Variation du prix moyen de la part ⁽³⁾	Sur 2015 : 1,44 %

(1) Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie, le dernier prix cédant au terme de la période.

(2) Le taux DVM correspond à la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Prix pratiqués sur le marché des parts en 2015 (hors gré à gré)

Période	Prix moyen net vendeur	Prix moyen acquéreur frais inclus
1 ^{er} trimestre	190,70	207,87
2 ^{ème} trimestre	194,00	211,46
3 ^{ème} trimestre	194,77	212,30
4 ^{ème} trimestre	194,00	211,46
Prix moyen 2015	193,18	210,56
Rappel du prix d'exécution au 31/12/2015	194,00	211,46



COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats des membres du Conseil de Surveillance de Messieurs Serge BLANC, Philippe GEYER D'EUGNY, Patrick JEAN, Alain LANCON, Henri TIESSEN, Jean Luc VANDAME et la SC DU TILLEUL représentée par Richard VEBER arrivent à échéance.

Ils se présentent de nouveau à vos suffrages pour un mandat d'une durée de trois ans. En outre, Monsieur Patrick SCHARTZ a présenté sa candidature.

Dans ce contexte, huit candidats se présentent à vos suffrages pour sept postes à pourvoir. Seront élus, ceux qui recueilleront le plus grand nombre de voix.



RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE L'EXPERT IMMOBILIER

Il est proposé à l'Assemblée Générale de renouveler BNP PARIBAS RE VALUATION en qualité d'expert immobilier de votre SCPI pour une durée de cinq ans.



MISSION ET REMUNERATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

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

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

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

- ✓ Une assistance lors des acquisitions et des cessions immobilières, étant précisé que la décision d'investir ou d'arbitrer relève uniquement de la société de gestion ;
- ✓ Conseil en gestion de portefeuille ;
- ✓ Assistance dans la gestion des actifs immobiliers ;
- ✓ Assistance dans la gestion administrative, financière et juridique des SCPI et des OPCI.

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

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

75, rue des Français Libres - Nantes (44)



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

La gestion de votre SCPI est assurée par NAMI - AEW EUROPE, agréée en tant que société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers le 9 février 2010 sous le n°GP-10000007 (Agrément du 17 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM »).

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

Ce dispositif est déployé par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce dernier est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par NAMI - AEW EUROPE.

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

12, rue Michel Labrousse - Toulouse (31)



LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE NAMI-AEW EUROPE

est mis en œuvre conformément aux principes suivants :

- ✓ la couverture de l'ensemble des activités et des risques,
- ✓ la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- ✓ une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne,
- ✓ des normes et procédures formalisées,
- ✓ des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques.

LE SYSTÈME DE CONTRÔLE S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

D'autre part, la direction Générale s'appuie sur un risk manager en charge de la gestion des risques d'investissement. Il opère à ce titre divers contrôles qui interviennent à l'investissement, en cours de vie et à l'arbitrage.

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

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

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

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

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

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

12, rue Michel Labrousse - Toulouse (31)



INFORMATIONS REQUISES PAR LA REGLEMENTATION AIFM

Changement substantiel intervenu sur la Note d'Information du FIA au cours de l'exercice :

N/A

Informations sur les rémunérations versées par la société de gestion du FIA

NAMI-AEW EUROPE s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions de la Directive AIFM. Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de chaque fonds géré, des pratiques de rémunérations compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW Europe en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative, le profil de risque de la société ou le profil de risque des FIA gérés.

Compte-tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des fonds gérés par NAMI-AEW Europe, il ressort que le « personnel identifié » se limite aux dirigeants et aux responsables de la gestion de portefeuille d'un FIA ou d'un groupe de FIA qui sont seuls considérés comme «preneurs de risques».

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant, sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise, tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle.

Dans tous les cas, NAMI-AEW Europe veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En accord avec l'Autorité des marchés financiers, NAMI-AEW EUROPE applique certains principes de proportionnalité, compte tenu des éléments suivants :

- ✓ La nature des fonds gérés :NAMI-AEW EUROPE gère exclusivement des produits non complexes : SCPI et OPCI par objet.
- ✓ La gouvernance : la totalité des décisions d'investissement et d'arbitrage, sur le patrimoine immobilier des différents FIA

gérés, sont prises au sein de comités et exclusivement dans le cadre de décisions collégiales.

- ✓ Le niveau de la rémunération variable.

Si ces critères sont atteints et si un seuil de rémunération variable n'est pas dépassé, NAMI-AEW EUROPE considère que les collaborateurs identifiés comme « Preneurs de risques » sont exonérés des exigences suivantes :

- ✓ le principe de versement différé et conditionnel d'une fraction de la rémunération variable,
- ✓ le principe de versement en titres ou instruments équivalents d'une fraction de la rémunération.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le comité de rémunération de Natixis Global Asset Management (NGAM) en sa qualité d'actionnaire d'AEW EUROPE (société mère de NAMI-AEW EUROPE).

Une fois par an, NGAM approuve les principes généraux de la politique de rémunération.

A la fin de chaque campagne annuelle de rémunération et avant attribution définitive des rémunérations variables, une revue de la mise en œuvre de la politique de rémunération est réalisée selon les modalités précisées dans la politique de rémunération.

Le montant total des rémunérations pour l'exercice 2015, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par NAMI-AEW EUROPE à son personnel, et le nombre de bénéficiaires sont précisés dans le rapport annuel de la société de gestion, disponible sur simple demande.

Informations visées par l'article 421-34 du RG AMF concernant la liquidité, la gestion des risques et le levier du FIA.

Voir ci-avant les informations relatives à l'effet de levier et ci-dessous celles concernant le profil de risques.

La SCPI Fructirégions est un FIA à capital fixe dont les conditions d'entrée et de sortie du capital sont prévues par la note d'information.

Dans la mesure où le FIA est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la liquidité du FIA est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des «stress-test de liquidité» dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

Aucun actif du FIA ne fait l'objet à ce jour d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.



AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR PROFILS DE RISQUES

✓ **le risque de perte en capital** : la SCPI Fructirégions ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts.

✓ **le risque de gestion discrétionnaire** : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Ainsi, il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

✓ **Le risque de marché (risque immobilier)** : les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs.

Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. A ce titre, Fructirégions investit principalement en immeuble de bureaux mais peut se diversifier sur des locaux commerciaux, d'activités ou d'habitation. De la même manière, la SCPI investit principalement dans des immeubles localisés dans les principales métropoles françaises mais peut investir également dans d'autres localisations en France.

✓ **le risque lié à la liquidité** : c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI Fructirégions ne garantit pas la revente des parts.

La cession de parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet. d'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une dure longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.

Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des « stress-test de liquidité » dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

✓ **Le risque lié au crédit** : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette éligible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture.

Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à 25 % du capital social de la SCPI. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012, est fixé à 150 %.

L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre

2012, est fixé à 200 %. La SCPI supporte également un risque de crédit sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en dépôts à terme, dépôts à vue et instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du code monétaire et financier. Ces liquidités ne pourront être investies que sur des supports bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou contenant des titres bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la société de gestion. La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

✓ **Le risque de contrepartie** : c'est-à-dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire. A cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires.

La SCPI Fructirégions s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating au moment de la conclusion du contrat serait inférieur à BBB- ou une notation jugée équivalente par la société de gestion. La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

✓ **Le risque opérationnel** : il s'agit du risque de pertes dues à des personnes, processus ou systèmes inadéquats ou défaillants, ou résultant d'événements extérieurs. Cette définition inclut le risque de fraude interne ou externe, le risque lié aux pannes de systèmes informatiques et le risque juridique. La société de gestion bénéficie d'un dispositif de maîtrise des risques opérationnels incluant des procédures détaillées visant à prévenir la survenance de ces risques, d'un dispositif de contrôle indépendant des fonctions opérationnelles et d'une cartographie des risques opérationnels qui identifie les principaux risques opérationnels potentiels. Ces différents éléments permettent d'anticiper et de prévenir au mieux la survenance d'incidents opérationnels.

A titre complémentaire, le profil de risque de la SCPI Fructirégions, correspondant à une stratégie « Core » selon la classification INREV qui vise la recherche d'un rendement régulier, avec une redistribution des revenus récurrents générés par les actifs immobiliers associé à un recours limité à l'effet de levier (plus de détails sur le site de l'INREV).

PROJET DE MODIFICATIONS STATUTAIRES

En concertation avec le Conseil de Surveillance, la société de gestion vous propose de modifier la stratégie d'investissement de votre SCPI.

Ainsi, il vous est proposé d'étendre l'objet social de votre SCPI afin de lui permettre d'exercer son activité de gestion d'un patrimoine locatif en France comme à l'étranger.

En conséquence, l'article 2 des statuts dont la rédaction actuelle est la suivante :

« ARTICLE 2 – OBJET

La société a pour objet :

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

sera modifié comme suit (étant précisé que les autres dispositions de cet article demeurent inchangées) :

« ARTICLE 2 – OBJET

La société a pour objet **en France et à l'étranger dans les conditions prévues par la note d'information :**

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

En conséquence de ce qui précède et sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information, nous vous proposons d'autoriser la société de gestion à étendre la stratégie d'investissement de votre SCPI **à l'acquisition d'actifs de bureaux, de locaux commerciaux, d'activités, de résidences de services, d'hôtels et, accessoirement, d'habitation, dans les principales métropoles régionales de la zone Euro situées hors de France dans la limite de 30 % maximum de la valeur des actifs immobiliers détenus par votre SCPI** et à apporter toutes modifications nécessaires à la note d'information de votre SCPI.

Enfin, nous vous proposons de modifier la dénomination sociale de votre SCPI, à savoir « **FRUCTIREGIONS** » par la dénomination « **FRUCTIREGIONS EUROPE** ».

Il en résulte que l'article 3 des statuts dont la rédaction actuelle est la suivante :

« ARTICLE 3 - DENOMINATION

La société prend la dénomination de : **FRUCTIREGIONS** »

sera modifié comme suit :

« ARTICLE 3 - DENOMINATION

La société prend la dénomination de : **FRUCTIREGIONS EUROPE** »

PERSPECTIVES

Les perspectives de l'exploitation pour 2016 seront marquées, dans une conjoncture économique générale toujours incertaine par :

- ✓ La présentation de la modification de la stratégie de gestion et sa mise en oeuvre progressive en cas de vote favorable,
- ✓ La location des surfaces vacantes et la réalisation des travaux nécessaires.
- ✓ Enfin, la poursuite de l'adaptation du patrimoine pour tenir compte des évolutions du marché locatif et des normes.

Aucun événement n'est survenu depuis la date de clôture de l'exercice qui nécessiterait un traitement comptable dans les états Financiers ou une mention dans l'annexe et/ou dans le rapport de gestion.

TABLEAUX ANNEXES DU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résultats financiers par part au 31 décembre 2015 (en euros hors taxes)

	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus
REVENUS										
- Recettes locatives brutes	16,71	99,70 %	17,11	97,10 %	16,50	89,73%	15,44	97,66%	15,77	94,66%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,05	0,30 %	0,01	0,06 %	0,01	0,05%	0,01	0,06%	0,00	0,00%
- Produits divers	0,00	0,00 %	0,50	2,84 %	1,88	10,22%	0,36	2,28%	0,89	5,34%
TOTAL	16,76	100,00 %	17,62	100,00 %	18,39	100,00%	15,81	100,00%	16,66	100,00%
CHARGES										
- Commissions de gestion	1,68	10,02 %	1,72	9,76 %	1,70	9,24%	1,58	9,99%	1,63	9,78%
- Autres frais de gestion	2,06	12,30 %	2,45	13,90 %	3,85	20,94%	1,99	12,59%	2,46	14,77%
- Entretien du patrimoine	0,32	1,91 %	1,12	6,36 %	1,22	6,63%	1,56	9,87%	0,98	5,88%
- Charges locatives non récupérables	0,75	4,48 %	0,57	3,23 %	0,59	3,21%	0,56	3,54%	0,52	3,12%
Sous-total charges externes	4,81	28,71 %	5,86	33,26 %	7,36	40,02%	5,69	35,99%	5,59	33,55%
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	1,14	6,80 %	0,38	2,16 %	0,20	1,09%	- 0,11	- 0,70%	0,59	3,54%
♦ Autres	- 0,13	- 0,78 %	0,18	1,02 %	-0,04	-0,22%	0,03	0,19%	- 0,02	- 0,12%
Sous-total charges internes	1,01	6,02 %	0,56	3,18 %	0,16	0,87%	- 0,08	- 0,51%	0,57	3,42%
TOTAL	5,82	34,73 %	6,42	36,44 %	7,52	40,89%	5,61	35,48%	6,16	36,97%
RÉSULTAT COURANT	10,94	65,27 %	11,20	63,56 %	10,87	59,11%	10,20	64,52%	10,50	63,03%
- Variation du report à nouveau	- 0,06	- 0,36 %	0,04	0,23 %	-0,29	-1,58%	0,20	1,27%	0,30	1,80%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	11,00	65,63 %	11,16	63,34 %	11,16	60,69%	10,00	63,25%	10,20	61,22%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	10,99	65,57 %	11,15	63,28 %	11,16	60,69%	10,00	63,25%	10,20	61,22%

TABLEAUX ANNEXES DU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Emploi des fonds au 31 décembre 2015 (en euros)

Nature des éléments	Total au 01/01/2015*	Depuis le début de l'année 2015	Total au 31/12/2015*
FONDS COLLECTÉS	168 826 011,59	0,00	168 826 011,59
+ CESSION D'IMMEUBLES	37 875 929,27	1 675 000,00	39 550 929,27
+ DIVERS			
- COMMISSION DE SOUSCRIPTION	(7 798 243,93)	0,00	(7 798 243,93)
- ACHAT D'IMMEUBLES	(198 460 027,56)	(6 255 000,00)	(204 715 027,56)
- FRAIS D'ACQUISITION (NON RÉCUPÉRABLE)	(1 469 918,80)	(658 518,00)	(2 128 436,80)
- FRAIS DE FUSION (NON RÉCUPÉRABLE)	(408 247,74)		(408 247,74)
Impôts sur plus-values et honoraires d'arbitrage	(1 476 862,60)	(101 934,11)	(1 578 796,71)
Versement plus-values	(914 549,00)	0,00	(914 549,00)
- HONORAIRES D'INVESTISSEMENTS	(572 230,46)		(572 230,46)
- FRAIS SUR EMPRUNTS	(170 000,00)		(170 000,00)
- FRAIS AUGMENTATION DE CAPITAL (NON RÉCUPÉRABLE)	-42 186,29	0,00	(42 186,29)
- DIVERS			
- Travaux immobilisés	(5 522 893,27)	0,00	(5 522 893,27)
- Agencements, Aménagements	(22 056,32)	0,00	(22 056,32)
- Immobilisation en cours	0,00	0,00	0,00
- Engagements sur constructions	0,00	0,00	0,00
Somme restant à investir	(10 155 275,11)	(5 340 452,11)	(15 495 727,22)
Commissions de souscription sur augmentation de capital en cours	(0,00)	0,00	(0,00)
Emprunts	20 000 000,00		20 000 000,00
TOTAL RESTANT A INVESTIR APRES EMPRUNT	9 844 724,89	(5 340 452,11)	4 504 272,78

(*) Depuis l'origine de la société

Valeurs comptable de réalisation, et de reconstitution de la société au 31 décembre 2015 (en euros)

Nature des éléments	Global au 31.12.2015	31.12.2015 par part	31.12.2014 par part	Ecart 2015/2014 en %
Capitaux propres comptables	161 465 256,71 €	176,55 €	177,23 €	- 0,38 %
Non valeurs	-			
Provision pour grosses réparations	3 907 636,52 €			
Valeur comptable des immeubles	175 420 571,93 €			
Valeur de réalisation des immeubles	195 497 000,00 €			
Écart de réévaluation	20 076 428,07 €			
Écart de réévaluation sur engagement hors bilan**	-			
Valeur de réalisation	195 449 321,30 €	202,77 €	201,49 €	0,64 %
Frais d'acquisition des immeubles	13 508 000,00 €			
Frais de collecte	16 782 392,32 €			
Valeur de reconstitution brute	215 739 713,62 €	235,89 €	233,87 €	0,86 %
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
Valeur de reconstitution nette	215 739 713,62 €	235,89 €	233,87 €	0,86 %

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de FRUCTIREGIONS, clos le 31 décembre 2015.

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

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

REVUE STRATEGIQUE ET PLAN DE DEVELOPPEMENT À 5 ANS DE FRUCTIREGIONS

Vingt ans après la création de FRUCTIREGIONS par la fusion de quatre SCPI régionales créées à l'initiative de différentes Banques Populaires, il est apparu nécessaire de procéder à une analyse des résultats de la société, de ses forces et ses faiblesses et de tracer des perspectives à l'horizon des cinq prochaines années.

Sur la base de cette présentation portant sur l'évolution de la SCPI depuis sa création, ses performances et les difficultés rencontrées, les axes stratégiques, retenus par la société de gestion pour les prochaines années, et qui vous sont proposés, portent, notamment, sur (i) un recentrage sur des actifs d'une taille unitaire de 3 à 15M€, (ii) sur une diversification en Europe (Allemagne, Italie, Benelux, Espagne et Portugal) et (iii) sur un accroissement de la quote-part des actifs à usage de commerce et d'activité.

Dans le détail, les principaux axes sont :

1. Un objectif de capitalisation de 300 M€ à atteindre en 6 ans : une collecte de l'ordre de 25 M€ par an en moyenne
2. Un recentrage sur des actifs d'une taille unitaire de 3 à 15 M€, notamment s'agissant des bureaux et une diversification en Europe et sur des typologies d'actifs commerce et activité pour 15% de la capitalisation environ pour chacune de ces typologies ;
3. Un programme d'arbitrage portant sur 5% du patrimoine en valeur chaque année :
 - a. Pour éviter l'obsolescence technique
 - b. Pour externaliser des plus-values
 - c. Pour s'inscrire dans l'objectif d'allocation d'actif
 - d. Un ratio d'endettement limité à 10% de la valeur hors droits des actifs immobiliers
4. La possibilité de se mettre en suremploi dans la limite de 10 M€ pour anticiper la collecte ou le produit des arbitrages
5. Le maintien du capital fixe

A la demande du Conseil de Surveillance et pour lui permettre d'assurer sa mission de contrôle et d'information des associés, il sera prévu un suivi annuel de la mise en œuvre de cette stratégie.

Votre Conseil de Surveillance, au terme des échanges approfondis qu'il a eus avec la société de gestion, approuve ces orientations et les adaptations de la stratégie de gestion qui en résultent. Il s'agit, notamment, de l'extension à l'Europe, dans une proportion encadrée, de la politique d'investissement, qui constitue une nouvelle étape du développement de FRUCTIREGIONS et une évolution logique compte tenu de l'objectif d'accroissement de la capitalisation.

Elles font l'objet d'une résolution spécifique, conformément à la réglementation applicable, que nous vous invitons, dans ce cadre, à adopter. La modification de la dénomination qui deviendrait FRUCTIREGIONS EUROPE s'inscrit également dans ce cadre. Nous vous invitons à l'approuver.

ACQUISITIONS

En 2015, la SCPI FRUCTIREGIONS a acquis 2 bâtiments dans le Parc de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq (59) pour 7 637 900 € loué à plusieurs locataires en emploi des capitaux disponibles à l'investissement.

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.

ARBITRAGES

L'Assemblée Générale du 18 juin 2015 a autorisé votre société de gestion à procéder, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables, à la cession des actifs suivants pour les 5 prochaines années:

- ✓ 28-32, rue Petit à Clichy (92 110)
- ✓ 5, rue l'Hôtellerie à Carquefou (44 470)
- ✓ Europarc - 11, avenue Léonard de Vinci à Pessac (33600)
- ✓ 163, quai du Docteur Dervaux à Asnières-sur-Seine (92600)
- ✓ 9, rue des Peupliers - 10, rue des Acacias à Issy-les-Moulineaux (92130)
- ✓ Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. A1 à Saint-Priest (69800)

✓ Parc Technologique de Lyon - 5, place Berthe Morisot – Bât. A2 à Saint-Priest (69800)

Votre société de gestion nous a fait part des négociations sur les cessions d'actifs ou de parties d'actifs. En 2015, conformément aux autorisations d'arbitrage obtenues en assemblées, deux actifs ou parties d'actifs ont été cédés pour un montant global de 1 675 000,00 € hors droits.

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

Nous approuvons le versement à la société de gestion d'un honoraire d'arbitrage représentant 2,5 % du montant de ces cessions, soit 41 875 € HT au titre de 2015.

Par ailleurs, une distribution de plus-values d'un montant maximum de 1 € par part d'ici au 31 décembre 2016 est proposée par la société de gestion.

Nous approuvons celle-ci qui vise à faire bénéficier les associés du fruit des opérations de cessions réalisées pour leur compte.

Enfin, 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.

Compte tenu de ces éléments, le patrimoine de la SCPI se compose ainsi au 31 décembre 2015 de 71 actifs représentant 195 497 000 € hors droits en valeur d'expertise.

GESTION DES IMMEUBLES LOCATIFS

Le taux d'occupation du patrimoine ressortait à 88,10 % au 31 décembre 2015 contre 90,04 % au 31 décembre 2014.

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. Notre Conseil a demandé à la société de gestion d'être particulièrement attentive à la relocation des surfaces vacantes et de mobiliser toutes ses ressources et compétences sur l'actif d'Asnières qui pèse lourdement sur l'exploitation de la société ;

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 2015 à 0,16 %.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 555 319,05 € de travaux pour grosses réparations ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 341 565,85 €.

Votre société a provisionné au titre de la provision pour grosses réparations la somme de 1 100 000 € sur l'exercice clos le 31 décembre 2015, 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 2015 un montant total de 3 907 636,52 € contre 3 362 955,57 € en 2014.

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 9 599 892,34 € soit 10,50 € par part contre 10,20 € par part en 2014.

Sur le montant distribuable de 10 764 150,65 € soit 11,77 € 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 10,20 € par part et de reporter à nouveau 1,57 € par part.

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

Par ailleurs, la rémunération perçue par la société de gestion au titre de la gestion immobilière et administrative de votre société a représenté conformément aux statuts sous déduction des créances irrécouvrables 1 489 997,47 € soit 9 % du montant des recettes locatives HT et des produits financiers.

MARCHE DES PARTS

Douze confrontations sont intervenues en 2015 sur le marché des parts.

Ainsi au total, 16 371 parts ont été échangées représentant un volume de capitaux de 3 447 117,37 € contre 5 256 264,49 € en 2014.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le prix moyen de cession en 2015, s'est établi à 193,18 € hors frais et 210,56 € frais inclus contre 190,44 € et 207,58 € en 2014.

Au 31 décembre 2015, 404 parts étaient en attente de cession.

EXPERTISE IMMOBILIERE

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 15 mars 2016, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2015 par BNP Paribas RE Valuation ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion, servant à compter de leur publication de valeurs de référence pour les intervenants sur le marché des parts.

Le mandat de l'expert immobilier arrive à échéance au terme de la présente assemblée. Il nous est proposé par la société de gestion de renouveler pour 5 ans BNP Paribas RE Valuation, ce qui n'appelle pas de remarques spécifiques de la part de votre conseil de surveillance.

La valeur de réalisation s'établit à 202,77 € par part soit +0,64% et la valeur de reconstitution à 235,89€ par part soit +0,89 %.

Enfin, notre Conseil de Surveillance a été informé d'un projet de rapprochement entre AEW Europe, l'actionnaire de notre société de gestion et Ciloger. Il a fait part de son souhait que cette opération préserve les conditions de gestion de votre société.

D'une manière générale, les documents qui vous sont présentés n'appellent aucun commentaire particulier de notre part, quant à leur régularité.

Nous vous invitons en conséquence à adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Pour le Conseil de Surveillance
Jean Luc Vandame
Président

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Il convient de relever que :

- ✓ Les 7 membres du Conseil de Surveillance dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale (à savoir : Messieurs Alain LANCON, Serge BLANC, Philippe GEYER D'EUGNY, Patrick JEAN, Henri TIESSEN, Jean-Luc VANDAME et celui de la SC du TILLEUL représentée par M. Richard VEBER) ont souhaité être à nouveau candidat à un poste de membre du Conseil de Surveillance ;
- ✓ votre société de gestion a par ailleurs enregistré la candidature à un poste de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur M. Patrick SCHARTZ.

Nous vous précisons ainsi que 7 postes sont à pourvoir pour 8 candidatures reçues (soit 7 demandes de renouvellement et une nouvelle candidature).



COMPTES DE L'EXERCICE

ÉTAT DU PATRIMOINE

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

COMPTE DE RÉSULTAT

ANNEXE AUX COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2015 (en euros)

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs bilantielles 31/12/2015	Valeurs estimées 31/12/2015	Valeurs bilantielles 31/12/2014	Valeurs estimées 31/12/2014
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	175 420 571,93	195 497 000,00	170 930 053,94	189 754 000,00
Agencements et installations	0,00		0,00	
Immobilisations en cours	0,00		0,00	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles	0,00		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-3 907 636,52		-3 362 955,57	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	171 512 935,41	195 497 000,00	167 567 098,37	189 754 000,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 457 018,31	1 457 018,31	2 595 004,31	2 595 004,31
Autres créances	10 398 886,86	10 398 886,86	11 038 036,86	11 038 036,86
Provisions pour dépréciation des créances	-194 459,37	-194 459,37	-216 154,62	-216 154,62
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement		0,00		0,00
Fonds de remboursement		0,00		0,00
Autres disponibilités	1 916 114,52	1 916 114,52	947 628,13	947 628,13
Provisions générales pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes				
Dettes financières	-13 080 907,91	-13 080 907,91	-6 531 286,91	-6 531 286,91
Dettes d'exploitation	-6 199 461,71	-6 199 461,71	-7 007 137,64	-7 007 137,64
Dettes diverses	-4 801 930,77	-4 801 930,77	-6 379 501,20	-6 379 501,20
TOTAL II	-10 504 740,07	-10 504 740,07	-5 553 411,07	-5 553 411,07
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	457 061,37	457 061,37	80 223,49	80 223,49
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	457 061,37	457 061,37	80 223,49	80 223,49
Capitaux propres comptables	161 465 256,71		162 093 910,79	
Valeur estimée du patrimoine⁽¹⁾		185 449 321,30		184 280 812,42

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

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2015 (en euros)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-I	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	139 925 997,00		0,00	139 925 997,00
Capital en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	27 968 349,18		0,00	27 968 349,18
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Prélèvements sur primes d'émission	-10 262 870,29		-708 730,50	-10 971 600,79
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	2 571 446,28		-191 416,12	2 380 030,16
Prime de fusion	1 134 978,05			1 134 978,05
Prélèvement sur prime de fusion	-408 247,74			-408 247,74
Réserves sur capital amorti	0,00			0,00
Report à nouveau	984 208,89	180 049,42		1 164 258,31
Résultat en instance d'affectation	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat de la période				
Résultat de la période	9 325 539,42	-9 325 539,42	9 599 892,34	9 599 892,34
Acomptes sur distribution	-9 145 490,00	9 145 490,00	-9 328 399,80	-9 328 399,80
TOTAL GENERAL	162 093 910,79	0,00	-628 654,08	161 465 256,71

Compte de résultat au 31 décembre 2015 (en euros)

Charges (hors taxe)	Exercice 2015		Exercice 2014	
	31/12/2015	Totaux partiels	31/12/2014	Totaux partiels
Charges immobilières		7 838 985,64		7 071 446,83
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 696 678,39		4 360 957,20	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	341 565,85		223 411,82	
Grosses réparations	555 319,05		1 197 169,88	
Autres charges immobilières	1 245 422,35		1 289 907,93	
Charges d'exploitation de la société		3 737 332,84		3 280 926,10
Honoraires de gérance	1 489 997,47		1 447 757,61	
Frais d'actes et de contentieux	36 811,89		30 663,87	
Publicité, publications	54 954,88		29 719,00	
Impôts et taxes	100 117,00		108 671,00	
Autres charges d'exploitation	932 249,75		492 507,56	
Dotations aux amortissements				
- Frais d'augmentation de capital	0,00		0,00	
- Frais d'acquisition	0,00		0,00	
- Frais de constitution	0,00		0,00	
- Aménagements et installations	0,00		0,00	
Dotations aux provisions				
- Provisions pour créances douteuses	23 201,85		71 607,06	
- Provisions pour grosses réparations	1 100 000,00		1 100 000,00	
- Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
- Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Charges financières	357 712,87	357 712,87	384 165,72	384 165,72
Charges exceptionnelles		0,00		0,00
- Commissions de souscription	0,00		0,00	
- Autres charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Total des charges	11 934 031,35	11 934 031,35	10 736 538,65	10 736 538,65
Solde créditeur = bénéfice	9 599 892,34	9 599 892,34	9 325 539,42	9 325 539,42
TOTAL GÉNÉRAL	21 533 923,69	21 533 923,69	20 062 078,07	20 062 078,07

Compte de résultat au 31 décembre 2015 (en euros)

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	31/12/2015	Totaux partiels	31/12/2014	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		20 933 637,16		18 813 895,07
Produits de l'activité immobilière				
- Loyers	14 127 485,65		13 866 999,91	
- Charges locatives facturées	3 476 539,08		2 344 994,36	
- Charges contractuelles facturées	2 220 139,31		2 015 962,84	
- Produits annexes	298 867,62		259 604,11	
- Transfert de charges exploitation	810 605,50		326 333,85	
Autres produits d'exploitation		600 216,15		1 241 278,03
Reprise de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	44 897,10		44 108,15	
- Provisions pour grosses réparations	555 319,05		1 197 169,88	
- Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
- Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Produits financiers		70,38		6 904,97
Produits financiers	70,38		6 904,97	
Produits exceptionnels		0,00		0,00
- Transfert de charges exceptionnelles	0,00		0,00	
- Produits exceptionnels divers	0,00		0,00	
Total des produits	21 533 923,69	21 533 923,69	20 062 078,07	20 062 078,07
Solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	21 533 923,69	21 533 923,69	20 062 078,07	20 062 078,07

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

I – FAITS SIGNIFICATIFS

Au cours de l'exercice 2015, Fructirégions a cédé 2 actifs pour un montant de 1 675 K€.

Au cours de l'exercice 2015, Fructirégions a acquis deux actifs pour un montant de 6 255 K€.

2 – INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

a - La valeur vénale des immeubles locatifs

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

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 23 mai 2012. Au titre de l'exercice écoulé, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus et à une expertise de base pour les immeubles acquis dans l'année.

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

✓ **méthode dite « par comparaison »** : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.

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

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

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

Ce dernier a fait l'objet d'une actualisation en 2015 par la société de gestion.

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

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

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

3 – INFORMATIONS DIVERSES

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

Placements immobiliers

✓ Immobilisations locatives

Terrains et constructions

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

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

Agencements et installations

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

✓ Provisions liées aux placements immobiliers

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

Autres actifs et passifs d'exploitation

✓ Actifs immobilisés

Les immobilisations financières concernent des dépôts et cautionnements.

Les créances comprennent :

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

déduction du dépôt de garantie.

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

Provisions générales pour risques et charges

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

✓ Dettes financières

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

Fructirégions a souscrit auprès de Banque PALATINE un emprunt de 20 000 000 € d'une durée de 7 ans. Il s'agit d'un crédit revolving renouvelable trimestriellement au taux Euribor 3 mois (ou 0 si négatif) + 1,50% pour la partie utilisée avec une commission de non utilisation de 0,60%.

Cet emprunt est accompagné d'une facilité de caisse accordée de 5 000 000 € au taux Euribor 3 mois (ou 0 si négatif) + 1%. Fructirégions a souscrit un cap à 1,00%. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt et le taux de couverture est de 70% de l'ensemble de l'emprunt.

Au 31 Décembre 2015, la possibilité de tirage est de 10 000 000 €, puisqu'un tirage de 10 000 000 € est en cours depuis le 22 Octobre 2015 pour une durée de 3 mois. Cet emprunt est souscrit en remplacement du précédent contracté auprès de BNP PARIBAS.

✓ 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.

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 dû en moins du compte plus-values de cession conformément à la modification statutaire intervenue lors de l'assemblée générale du 23 juin 2004. De même, les honoraires d'arbitrage versés lors des cessions sont comptabilisés dans le compte « Plus-values ».

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

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

Les commissions de souscription liées aux augmentations de capital ne sont comptabilisées qu'au moment où 75% de la collecte prévue est atteint

COMPTE DE RESULTAT

Produits de l'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.

Ces charges comprennent également les commissions d'arbitrage.

Charges financières

Elles sont constituées des intérêts de l'emprunt.

Engagements Hors Bilan

Les cautions reçues en lieu et place des dépôts de garantie s'élèvent à 913 180,92 €.

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

4.1 Etat de l'actif immobilisé avec entrées et sorties au 31 décembre 2015 (en euros)

Situations des mouvements	A	B	C	D
Rubriques	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	170 930 053,94	6 255 000,00	1 764 482,01	175 420 571,93
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
TOTAL	170 930 053,94	6 255 000,00	1 764 482,01	175 420 571,93

4.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2015 (en euros)

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Récapitulation des placements immobiliers				
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	151 858 555,85	169 567 000,00	147 368 037,86	164 204 000,00
Habitations	-	-	-	-
Locaux d'activités	15 405 582,99	15 120 000,00	15 405 582,99	14 490 000,00
Entrepôts	-	-	-	-
Commerces	8 156 433,09	10 810 000,00	8 156 433,09	11 060 000,00
Divers	-	-	-	-
TOTAL	175 420 571,93	195 497 000,00	170 930 053,94	189 754 000,00

4.3 Inventaire détaillé des placements immobiliers (en euros)

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
NORD / PAS-DE-CALAIS				
Bureaux				
7, boulevard Louis XIV - LILLE (59)	2 202 888,30	3 690 000,00	2 202 888,30	3 500 000,00
7, rue Nationale - LILLE (59)	375 841,14	2 480 000,00	375 841,14	2 360 000,00
Château Blanc 2 - Bât. 2 - 20, allée du Château Blanc WASQUEHAL (59)	4 361 026,88	4 910 000,00	4 361 026,88	4 660 000,00
14, rue Heloise - Parc Scientifique de la Haute-Borne Europarc - B5 - VILLENEUVE D'ASCQ (59)	1 805 000,00	1 950 000,00	1 805 000,00	2 029 000,00
Rue de l'Harmonie - Parc Scientifique de la Haute-Borne Bat D - VILLENEUVE D'ASCQ (59)	3 200 000,00	3 560 000,00	-	-
Rue de l'Harmonie - Parc Scientifique de la Haute-Borne Bat E - VILLENEUVE D'ASCQ (59)	3 055 000,00	3 060 000,00	-	-
BRETAGNE / PAYS DE LA LOIRE / HAUTE NORMANDIE				
Bureaux				
5 rue l'Hôtellerie - CARQUEFOU (44)	2 288 572,02	2 942 000,00	2 288 572,02	3 200 000,00
5 rue l'Hôtellerie - CARQUEFOU (44)	472 478,67	620 000,00	472 478,67	604 000,00
15, rue de l'Erbonière - CESSON-SEVIGNÉ (35)	491 109,94	516 000,00	491 109,94	542 000,00
Technoparc de l'Aubinière - Bât. 10 - 10, impasse des Jades NANTES (44)	861 336,95	754 000,00	861 336,95	810 000,00
2, rue Kerautret Botmel - Bât. C - RENNES (35)	361 740,49	634 000,00	361 740,49	635 000,00
Atlantica 1 - 75, rue des Français Libres - NANTES (44)	6 038 097,47	8 090 000,00	6 038 097,47	8 230 000,00
Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa - SAINT-HERBLAIN (44)	3 205 788,43	3 560 000,00	3 205 788,43	3 700 000,00
Locaux d'activités				
5 rue l'Hôtellerie - CARQUEFOU (44)	(*)	(*)	(*)	(*)
5 rue l'Hôtellerie - CARQUEFOU (44)	(*)	(*)	(*)	(*)
Technoparc de l'Aubinière - Bât. 10 - 10, impasse des Jades NANTES (44)	(*)	(*)	(*)	(*)
Commerce				
Place Graslin - 1, rue Gresset - NANTES (44)	472 591,95	1 310 000,00	472 591,95	1 260 000,00
Rue du Pont - PLERIN (22)	5 508 000,00	5 450 000,00	5 508 000,00	5 600 000,00
Entrepôts				
5 rue l'Hôtellerie - CARQUEFOU (44)	(*)	(*)	(*)	(*)
Divers				
Parking Mercure - 5, rue Paul-Louis Courier - RENNES (35)	152 449,02	286 000,00	152 449,02	283 000,00
ALSACE				
Bureaux				
1, rue Jacob Meyer - STRASBOURG (67)	609 796,07	900 000,00	609 796,07	900 000,00
11, rue Jacob Meyer - STRASBOURG (67)	1 987 972,25	1 710 000,00	1 987 972,25	1 810 000,00
Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance STRASBOURG (67)	736 333,57	520 000,00	736 333,57	520 000,00
13, rue de la Nuée Bleue - STRASBOURG (67)	213 428,62	300 000,00	213 428,62	345 000,00
Le Sébastopol - 3, quai Kléber - STRASBOURG (67)	518 999,60	540 000,00	518 999,60	540 000,00
202, route de Colmar - STRASBOURG (67)	294 425,89	320 000,00	503 081,76	500 000,00
1, rue de la Haye - SCHILTIGHEIM (67)	2 161 943,66	1 930 000,00	2 161 943,66	1 890 000,00
Espace Européen de l'Entreprise - 1, allée d'Helsinki SCHILTIGHEIM (67)	2 160 503,28	2 100 000,00	2 160 503,28	2 100 000,00
Espace Européen de l'Entreprise - 14, avenue de l'Europe - 17 Rue de la Haye - SCHILTIGHEIM (67)	2 990 000,00	3 090 000,00	2 990 000,00	3 070 000,00
AQUITAINE				
Bureaux				
Parc Cadera Sud - 5, avenue Apollo - MERIGNAC (33)	990 918,61	1 160 000,00	990 918,61	1 200 000,00
Europarc - 11, avenue Léonard de Vinci - PESSAC (33)	540 063,45	680 000,00	540 063,45	700 000,00
3, allée Pierre Gilles de Gennes - MERIGNAC (33)	3 585 000,00	3 790 000,00	3 585 000,00	3 770 000,00
6, allée Pierre Gilles de Gennes - MERIGNAC (33)	1 340 000,00	1 260 000,00	1 340 000,00	1 230 000,00
1, place Ravezies et boulevard Godard - BORDEAUX (33)	11 000 000,00	11 890 000,00	11 000 000,00	11 400 000,00
MIDI - PYRENEES				
Bureaux				
ZI de Vidailhan - 10, rue des Frères Peugeot - BALMA (31)	237 408,09	570 000,00	237 408,09	550 000,00
ZI.Aéronautique - 6, avenue Edouard Serres - COLOMIERS (31)	495 459,31	1 300 000,00	495 459,31	1 235 000,00
Europarc - 3, rue Hermès - RAMONVILLE-ST-AGNES (31)	716 510,38	1 150 000,00	716 510,38	1 160 000,00
Europarc - 7, rue Giotto - RAMONVILLE-ST-AGNES (31)	484 063,70	550 000,00	484 063,70	550 000,00
Parc de Candie - 23, avenue Champollion - TOULOUSE (31)	945 183,91	1 860 000,00	945 183,91	1 880 000,00
Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier - TOULOUSE (31)	2 439 184,28	3 650 000,00	2 439 184,28	3 630 000,00
12, rue Michel Labrousse - Bât. 6 - TOULOUSE (31)	725 657,32	850 000,00	725 657,32	840 000,00

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Z.A.C. du Canal - Campus D - I, avenue de l'Europe TOULOUSE (31)	335 387,84	480 000,00	335 387,84	447 000,00
12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 - TOULOUSE (31)	1 578 450,00	1 680 000,00	1 578 450,00	1 660 000,00
75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (1 ^{er} et 4 ^{ème}) - BALMA (31)	6 521 000,00	5 830 000,00	6 521 000,00	5 640 000,00
183 avenue Henri Becquerel - MONTPELLIER (34)	4 940 000,00	5 390 000,00	4 940 000,00	5 210 000,00
3 Chemin des Daturas - TOULOUSE (31)	6 500 000,00	6 560 000,00	6 500 000,00	6 500 000,00
Entrepôts				
ZI de Vidailhan - 10, rue des Frères Peugeot - BALMA (31)	(*)	(*)	(*)	(*)
Parc de Candie - 23, avenue Champollion - TOULOUSE (31)	(*)	(*)	(*)	(*)
Central Parc I - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier (Bureaux) - TOULOUSE (31)	(*)	(*)	(*)	(*)
RHONE - ALPES / PROVENCE / COTE D'AZUR				
Bureaux				
1330 av Jean Guillaibert de la Lauzière - Europarc de Pichauray - Bât. B10 - AIX-EN-PROVENCE (13)	1 485 112,59	1 000 000,00	1 485 112,59	1 820 000,00
1330 av Jean Guillaibert de la Lauzière - Europarc de Pichauray - Bât. B09 - AIX-EN-PROVENCE (13)	1 227 214,59	1 290 000,00	1 227 214,59	1 400 000,00
Parc de la Roseraie - 16, traverse de Buzine - Bât. B1 MARSEILLE (13)	2 370 000,00	1 980 000,00	2 370 000,00	1 930 000,00
PA de Sophia-Antipolis - Green Side I - 400, avenue de Roumanille - BIOT (06)	2 073 306,63	2 660 000,00	2 073 306,63	2 560 000,00
540, allée des Hêtres - LIMONEST (69)	-	-	1 555 826,14	1 580 000,00
Les Jardins d'entreprise - 213, rue de Gerland Bât. C - LYON (69)	1 219 920,18	1 930 000,00	1 219 920,18	1 900 000,00
20, avenue René Cassin - LYON (69)	1 249 681,76	2 370 000,00	1 249 681,76	2 390 000,00
97, cours Gambetta - LYON (69)	1 280 571,74	2 220 000,00	1 280 571,74	2 230 000,00
97, cours Gambetta - LYON (69)	330 500,00	480 000,00	330 500,00	480 000,00
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot Bât. B1 - SAINT-PRIEST (69)	974 911,47	1 110 000,00	974 911,47	1 100 000,00
I, chemin Jean-Marie Vianney - ECULLY (69)	5 277 743,69	6 250 000,00	5 277 743,69	5 950 000,00
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot Bât. A1 - SAINT-PRIEST (69)	1 714 905,00	1 770 000,00	1 714 905,00	1 800 000,00
Parc Technologique de Lyon - 4, place Berthe Morisot Bât. A3 - SAINT-PRIEST (69)	2 034 761,18	2 239 000,00	2 034 761,18	2 220 000,00
Parc Technologique de Lyon - 5, place Berthe Morisot Bât. A2 - SAINT-PRIEST (69)	1 745 995,23	1 826 000,00	1 745 995,23	1 820 000,00
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot Bât. B4 - SAINT-PRIEST (69)	3 407 492,00	3 430 000,00	3 407 492,00	3 410 000,00
20, rue de La Villette - LYON (69)	8 481 664,00	10 700 000,00	8 481 664,00	10 314 000,00
Locaux d'activités				
ZA de la Pesselière - 7, rue de Vaucanson - Bât. C - MIONS (69)	5 770 000,00	4 580 000,00	5 770 000,00	5 230 000,00
Commerces				
19/21, rue Mires et boulevard de Paris - MARSEILLE (13)	1 600 000,00	1 740 000,00	1 600 000,00	1 580 000,00
101/105, boulevard de Paris et rue Melchior Guinot - MARSEILLE (13)	1 800 000,00	1 570 000,00	1 800 000,00	1 840 000,00
ILE-DE-FRANCE				
Bureaux				
Parc Burospace - Bâtiment I8 - route de la Plaine de Gisy BIEVRES (91)	1 724 106,91	1 470 000,00	1 724 106,91	1 460 000,00
63, rue de l'Est - BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	2 436 515,01	3 430 000,00	2 436 515,01	3 140 000,00
Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. E - 165, avenue du Bois de la Pie - ROISY-EN-FRANCE (95)	1 676 939,19	1 380 000,00	1 676 939,19	1 420 000,00
22, rue Nieuport - SURESNES (92)	1 255 309,88	2 960 000,00	1 255 309,88	2 970 000,00
28/32, rue Petit - CLICHY (92)	2 850 000,00	2 470 000,00	2 850 000,00	2 450 000,00
9, rue des Peupliers - 10, rue des Acacias - ISSY-LES-MOULINEAUX (92)	4 753 115,40	6 500 000,00	4 753 115,40	4 910 000,00
31/35, rue Gambetta - SURESNES (92)	4 726 134,89	6 310 000,00	4 726 134,89	5 680 000,00
163, quai du Docteur Dervaux - ASNIERES-SUR-SEINE (92)	10 010 000,00	6 490 000,00	10 010 000,00	7 980 000,00
9-11 allée des Pierres Mayettes - GENEVILLIERS (92)	7 400 000,00	8 000 000,00	7 400 000,00	7 700 000,00
Locaux d'activités				
7, boulevard de Strasbourg - 12, avenue Gutenberg - BUSSY-ST-GEORGES (77)	4 645 059,50	3 470 000,00	4 645 059,50	3 800 000,00
Bd de Beaubourg - CROISSY-BEAUBOURG (77)	(*)	(*)	(*)	(*)
22, rue Nieuport - SURESNES (92)	(*)	(*)	(*)	(*)
Avenue du Bois de la Pie - ROISSY (95)	(*)	(*)	(*)	(*)
Commerces				
Allée des Frères Mongolfier - CROISSY-BEAUBOURG (77)	(*)	(*)	(*)	(*)
TOTAL	175 420 571,93	195 497 000,00	170 930 053,94	189 754 000,00

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

+X
ANNEXE

4.4 État des provisions au 31 décembre 2015 (en euros)

Provisions	Au 01.01.2015	Dotations	Reprises	Au 31.12.2015
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	3 362 955,57	1 100 000,00	555 319,05	3 907 636,52
Créances douteuses	216 154,62	23 201,85	44 897,10	194 459,37
TOTAL	3 579 110,19	1 123 201,85	600 216,15	4 102 095,89

4.5 État des créances et des dettes au 31 décembre 2015 (en euros)

Créances		Dettes	
		Emprunt	10 000 000
Créances locataires	654 765	Intérêts courus sur emprunt	51 825
Charges locatives	802 253	Dépôts reçus	3 029 083
Locataires et comptes rattachés	1 457 018	Dettes financières	13 080 908
		Locataires créditeurs	66 558
Créances fiscales	476 985	Provisions charges locatives	5 656 261
Fournisseurs débiteurs	469 959	Gérants	171 827
Syndics	8 293 565	Fournisseurs	80 463
Autres débiteurs	1 158 378	Dettes fiscales	224 352
Autres créances	10 398 887	Dettes d'exploitation	6 199 462
Provisions pour locataires douteux	-194 459	Associés	2 958 915
		Autres créditeurs	1 843 016
Provisions pour dépréciation des créances	-194 459		
		Dettes diverses	4 801 931
TOTAL GÉNÉRAL	11 661 446	TOTAL GÉNÉRAL	24 082 300

4.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent au 31 décembre 2014 (en euros)

Affectation		Origine	
Résultat distribué	9 145 490,00	Report à nouveau de l'exercice précédent	984 208,89
Montant mis en rapport à nouveau	1 164 258,31	Résultat de l'exercice 2014	9 325 539,42
TOTAL	10 309 748,31	TOTAL	10 309 748,31

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

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 2015, 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 vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 23 mai 2012. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article 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 20 avril 2016
Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS CONCLUES AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION NAMI-AEW EUROPE

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

- ☐ Pour la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux, une commission de souscription de 7,779 % TTC du produit de chaque augmentation de souscription, prime d'émission incluse.

Aucune commission de souscription n'a été prélevée par la société de gestion au cours de l'exercice 2015.

- ☐ Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de votre société et des sociétés dans lesquelles votre SCPI détient une participation le cas échéant, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, une commission de 9% HT du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

Au titre de l'exercice 2015, le montant comptabilisé en charges s'élève à 1 489 997,47 €.

- ☐ Pour la cession d'actifs immobiliers, une commission d'arbitrage fixée à 2,5 % HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette commission est ramenée à 1,25 % HT si le produit de la vente est employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire.

Au titre de l'exercice 2015, le montant de la commission d'arbitrages comptabilisée s'élève à 41 875 €.

- ☐ Pour la restructuration d'immeubles détenus directement ou indirectement, les conditions de rémunération (taux, assiette ; modalités de facturation, ...) sont soumises préalablement à l'approbation de votre assemblée générale.

Aucune commission n'a été comptabilisée au titre de cette prestation au titre de l'exercice 2015.

Votre assemblée générale du 25 juin 2013 a accordé l'autorisation à la société de gestion de contracter des emprunts dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers et de percevoir à ce titre une commission d'investissement de 2,5% HT de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financés à crédit.

Aucune commission n'a été perçue au titre de l'exercice 2015.

Neuilly-Sur-Seine, le 20 avril 2016
Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 17 JUIN 2016

ORDRE DU JOUR À CARACTÈRE ORDINAIRE

- ✓ Lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2015 .
- ✓ Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
- ✓ Distribution au titre des plus-values immobilières.
- ✓ Lecture du rapport du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions soumises à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier et approbation des dites conventions.
- ✓ Présentation de la valeur comptable déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
- ✓ Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
- ✓ Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
- ✓ Quitus à la société de gestion.
- ✓ Autorisation de cession d'actifs immobiliers.
- ✓ Nomination de membres du Conseil de Surveillance.
- ✓ Renouvellement du mandat de l'expert immobilier.
- ✓ Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

ORDRE DU JOUR À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- ✓ Extension de l'objet social.
- ✓ Autorisation donnée à la société de gestion en vue de la modification de la stratégie d'investissement et de la mise à jour corrélative de la note d'information.
- ✓ Changement de la dénomination sociale.
- ✓ Questions diverses.

PROJET DES RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 17 JUIN 2016

A TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve tels qu'ils lui sont présentés les comptes annuels de l'exercice 2015 lesquels font apparaître un bénéfice de 9 599 892,34 €.

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 9 599 892,34 € telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

Ainsi, compte tenu du montant du résultat distribuable qui s'établit à 10 764 150,65 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 1 164 258,31 €, il convient de répartir entre les associés une somme de 9 328 399,80 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes. L'Assemblée Générale décide d'affecter au report à nouveau la somme de 1 435 750,85 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 10,20 €.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de procéder à une distribution aux associés de sommes prélevées sur le compte plus-values et donne mandat à la société de gestion :

- ✓ d'arrêter le montant de la somme à répartir entre les associés, présents à la date de ladite distribution par prélèvement sur le compte plus-values dans la limite d'un montant maximum de 1 € par part ;
- ✓ de déterminer la date de cette distribution qui devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2016.

Cette distribution sera versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier. Elle en approuve les conclusions et les conventions qui y sont mentionnées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

valeur nette comptable qui ressort à 161 465 256,71 €, soit 176,55 € pour une part.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 185 449 321,30 €, soit 202,77 € pour une part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 215 739 713,62 €, soit 235,89 € pour une part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2015. En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

- ✓ Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. A1 à SAINT-PRIEST (69800)
- ✓ Parc Technologique de Lyon - 5, place Berthe Morisot - Bât. A2 à SAINT-PRIEST (69800)
- ✓ 12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 à TOULOUSE (31100)
- ✓ Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B1 à SAINT-PRIEST (69800)
- ✓ 1, rue Jacob Meyer à STRASBOURG (67000)
- ✓ 11, rue Jacob Meyer à STRASBOURG (67000)
- ✓ 15, rue de l'Erbonière à CESSON-SEVIGNE (35510)
- ✓ Parc de Candie - 23, avenue Champollion à TOULOUSE (31000)
- ✓ 2A, rue de la Rigourdière à CESSON-SEVIGNE (35510)
- ✓ 20, avenue René Cassin à LYON (69009)
- ✓ Parc Burospace - Bâtiment 18 - route de la Plaine de Gisy à BIEVRES (91570)
- ✓ Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. E - 165, avenue du Bois de la Pie à ROISSY-EN-FRANCE (95700)
- ✓ 51, route d'Espagne à TOULOUSE (31000)

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 2020.

PROJET DES RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 17 JUIN 2016

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de Surveillance (soit 7), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, les sept des huit candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non Élu
M. Serge BLANC (R)			
M. Philippe GEYER D'EUGNY (R)			
M. Patrick JEAN (R)			
M. Alain LANCON (R)			
M. Patrick SCHARTZ (C)			
M. Henri TIESSEN (R)			
M. Jean Luc VANDAME (R)			
SC DU TILLEUL représentée par M. Richard VEBER (R)			

(R) : Candidat en renouvellement - (C) : Nouvelle candidature

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

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en qualité d'expert immobilier.

Son mandat, d'une durée de cinq ans, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

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

A TITRE EXTRAORDINAIRE

TREIZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance et statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide d'étendre l'objet social de la société afin de lui permettre d'exercer son activité de gestion d'un patrimoine locatif en France comme à l'étranger.

En conséquence, l'article 2 des statuts de la société est modifié comme suit :

« ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet en France et à l'étranger dans les conditions prévues par la note d'information :

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

Les autres dispositions de l'article 2 demeurant inchangées.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

En conséquence de la précédente résolution, l'Assemblée Générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance ainsi que de la note d'information de la SCPI, et statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information conformément aux articles L.411-1, L.211-1, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, d'autoriser la société de gestion à étendre la stratégie d'investissement de la SCPI à l'acquisition d'actifs de bureaux, de locaux commerciaux, d'activités, de résidences de services, d'hôtels et, accessoirement, d'habitation, dans les principales métropoles régionales de la zone Euro situées hors de France dans la limite de 30 % maximum de la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI, et à apporter en conséquence toutes modifications nécessaires à la note d'information de la SCPI.

PROJET DES RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 17 JUIN 2016

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, et statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier la dénomination sociale de la société à savoir : « **FRUCTIREGIONS** » par la dénomination « **FRUCTIREGIONS EUROPE** ».

En conséquence, l'article 3 des statuts de la société est modifié comme suit :

« ARTICLE 3 - DENOMINATION

La société prend la dénomination de : **FRUCTIREGIONS EUROPE.** »



75, rue des Français Libres - Nantes (44)

GOUVERNANCE DE LA SCPI FRUCTIREGIONS AU 31 DÉCEMBRE 2015

SOCIÉTÉ DE GESTION

Directeur Général

Directeur Général Délégué

**Responsable de la Conformité
et du Contrôle Interne**

NAMI-AEW EUROPE

Monsieur Serge BATAILLIE

Monsieur Arsène MARQUES *(Depuis le 01/04/2015)*

Monsieur Rémi FONTENAIS

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

Monsieur Jean-Luc VANDAME

Vice-Président

Monsieur Thierry DUBROUIL

Monsieur Jean-Philippe RICHON

Membres

Monsieur Serge BLANC

Monsieur Philippe GEYER d'EUGNY

Monsieur Patrick JEAN

Monsieur Jérôme JUDLIN

Monsieur Alain LANCON

Monsieur Georges QUENARD

Monsieur Patrice PERNOT

Monsieur Bruno NEREGOWSKI

Monsieur Bernard TETIOT

Monsieur Henri TIESSEN

ALCYON *(représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE)*

Institution de Prévoyance Banque Populaire (IPBP)
(représentée par Monsieur Didier SAMPIC)

SC DU TILLEUL *(représentée par Monsieur Richard VEBER)*

Commissaires aux Comptes

DELOITTE & Associés, titulaire

Représentée par Monsieur Sylvain GIRAUD

BEAS, suppléant

Représentée par Madame Mireille BERTHELOT

Expert externe en évaluation

*(au sens de la réglementation
applicable aux SCPI)*

BNP PARIBAS RE VALUATION







FRUCTIRÉGIONS

Société Civile de Placement Immobilier

Capital social : 139 925 997 €

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

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

Agrément AMF de la Société de Gestion NAMI - AEW Europe

n° GP-10000007 du 09 février 2010

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

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

Internet : www.namiaeweurope.com

Mail : infoscpi@namiaeweurope.com