



FRUCTIRÉGIONS
RAPPORT ANNUEL 2014

ADDITIONNER LES FORCES
MULTIPLIER LES CHANCES







SOMMAIRE

ÉDITO	P. 3
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	P. 4
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	P. 36
COMPTES DE L'EXERCICE	P. 39
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	P. 48
RÉSOLUTIONS	P. 51



ÉDITO



La SCPI FRUCTIRÉGIONS a été créée, en 1996, par la fusion de quatre SCPI régionales. Depuis lors, une stratégie d'amélioration et d'adaptation de son patrimoine a été engagée, tout en veillant à maintenir sa spécificité de SCPI régionale.

Cette politique de gestion a permis de renouveler largement le patrimoine détenu, ce qui a, certes, pesé sur le revenu immédiat versé aux associés, mais explique le maintien d'un taux d'occupation financier proche de 90 % dans une conjoncture locative difficile.

Dans cet environnement général toujours incertain, votre Société de gestion a, en concertation avec votre Conseil de Surveillance, engagé une réflexion stratégique pour déterminer les orientations de gestion pour les dix prochaines années.


Les premiers résultats confortent celles qui ont été suivies dans le passé et mettent en évidence des axes à approfondir, à savoir :

- une accélération de la stratégie d'arbitrage et la poursuite du développement de votre société ;
- un accroissement de la poche de diversification en actifs à usage de commerce ;
- une politique de travaux efficiente financée par une provision pour grosses réparations régulièrement dotée.

Forts de ces constats, le niveau de la dotation de la provision pour grosses réparations a été maintenu, cette année encore, à un niveau élevé.

Dans ce contexte, le revenu prévisionnel 2015 s'établit en recul par rapport aux exercices précédents. Toutefois, la performance immédiate de votre SCPI demeure élevée par rapport à celles des autres classes d'actifs, offrant une prime de risque historiquement élevée. Ce différentiel explique la pression à la baisse sur les rendements et l'évolution du rendement immédiat des SCPI.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2014 de votre Société FRUCTIRÉGIONS et vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice.

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

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- la conjoncture immobilière,
- la composition du patrimoine immobilier,
- la gestion du patrimoine immobilier,
- les résultats de l'exercice 2014,
- les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,
- la composition du Conseil de Surveillance,
- 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 de NAMI - AEW Europe,
- l'application de la Directive MIF par NAMI - AEW Europe,
- le profil de risque,
- 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.

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE*

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Des volumes d'investissement en forte hausse

Les volumes d'investissement en France en immobilier d'entreprise banalisé enregistrent une progression annuelle de près de 60 % en 2014 par rapport à 2013, en cumulant pratiquement 24 milliards d'euros.

La traditionnelle accélération d'activité de fin d'année et une demande demeurant soutenue dans un contexte très concurrentiel ont permis de dépasser le cap des 20 milliards d'euros investis, ce qui ne s'était produit que pendant la période 2006-2007 en France, en contraste avec 2009, au plus fort de la crise, où les volumes avaient plafonné à 8 milliards d'euros sur un an.

Le marché français reste incontournable pour les investisseurs

L'environnement de taux bas extrêmement propice et le retour des financements profitent à la France qui reste un marché de destination pour les capitaux cherchant à investir dans l'immobilier en Europe.

Le contexte économique reste moins favorable en France par rapport aux deux autres grands marchés européens de Grande-Bretagne et d'Allemagne. Les investisseurs ont néanmoins considéré que le marché français continuait de bénéficier de fondamentaux sains, notamment avec des valeurs vénales restant, dans leur ensemble, maîtrisées, à quelques exceptions parisiennes près. D'autres stratégies d'investissement semblent également tabler sur un potentiel de croissance des valeurs locatives à moyen terme après une période de correction marquée des loyers ces trois dernières années.

Les grandes transactions et les ventes de portefeuille ont animé le marché

L'offre d'investissement a été soutenue par les arbitrages de grande envergure, notamment, de la part de foncières françaises et de fonds d'investissement étrangers. De fait, les très grandes transactions (plus de 200 millions d'euros unitaires) et les ventes de portefeuille ont joué un rôle prépondérant dans la performance de l'investissement en 2014.

Les investissements en locaux de commerce (centres commerciaux, pieds d'immeuble, commerces de périphérie), en particulier, ont connu un niveau record avec près de 8 milliards d'euros investis.

* Sources Recherche et Stratégie AEW Europe.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Perspectives d'activité soutenue à l'investissement en 2015

Compte tenu de la demande très forte, avec des capitaux importants cherchant à se placer en immobilier et une arrivée constante de nouveaux investisseurs, les volumes d'investissement en France devraient connaître un niveau élevé en 2015.

En corollaire de cette appétence pour les actifs immobiliers, la compression des taux de rendement devrait se poursuivre, voire se généraliser, sur les produits de qualité et sécurisés.

MARCHÉ DE BUREAUX

Ile-de-France

Recentrage sur les pôles établis

Avec environ 2,1 millions de m² de bureaux loués ou vendus à utilisateur en 2014, la demande placée en bureaux en Ile-de-France est en hausse de 13 % par rapport à 2013. Le rebond est donc marqué par rapport à 2013 mais le niveau reste inférieur à la moyenne historique (environ 2,2 millions de m² annuels depuis 10 ans).

Les pôles tertiaires établis comme le Quartier Central des Affaires (QCA) ou La Défense ont le mieux performé en termes de demande placée.

Efforts économiques des bailleurs

Les loyers faciaux sont restés globalement stables. Par contre les valeurs économiques se sont ajustées à la baisse via l'octroi de gestes commerciaux sous la forme de franchises de loyer, de mise à disposition des locaux ou de participation aux travaux. Ces gestes commerciaux ont atteint un point haut en 2014 et sont logiquement plus élevés dans les zones périphériques, où l'offre est plus abondante tandis que dans Paris, où la vacance est plus faible, l'ajustement des loyers y est relativement plus modéré.

L'offre de qualité se raréfie

Le stock immédiat de bureaux disponibles à la commercialisation est en hausse sur 1 an : les libérations ont alimenté l'offre en surfaces de seconde main, tandis que la part des surfaces neuves / restructurées recule. Sur l'Ile-de-France, le taux s'établit à environ 7,5 % du parc existant mais varie dans une fourchette très large entre les différents marchés.

Le potentiel de mises en chantier est important mais la plupart des promoteurs conditionnent le lancement des travaux à une pré-commercialisation, même partielle. L'aversion au risque reste élevée et contraint les lancements « en blanc ».

Ainsi, la lecture du marché des utilisateurs de bureaux laisse un sentiment plus mitigé que pour le marché de l'investissement.

La rationalisation des implantations et la recherche d'économies sont restées les principales motivations de déménagement, dans un contexte où les moteurs de croissance (activité des entreprises, marché de l'emploi) restent pour le moment en berne. D'autre part, les renégociations de baux et l'allongement des délais de prises de décision devraient continuer à être de mise.

Régions

Stabilité du marché régional

D'une manière générale, les marchés provinciaux voient leur activité progresser de 6 % avec 505 000 m² de demande placée pendant le premier semestre 2014, soit une progression plus modérée qu'en Ile-de-France.

Le processus, entamé depuis plusieurs années, de rationalisation de l'immobilier des organismes publics et parapublics continue d'alimenter la demande. Néanmoins, à mesure que les projets se concrétisent, cette source de demande devrait logiquement se tarir.

Au premier semestre 2014, la demande placée est en recul de 29 % à Lyon, avec environ 110 000 m² commercialisés. Dans le même temps, Toulouse, Bordeaux et Marseille, ont enregistré des hausses d'activité comprises entre 60 % et 73 % en un an. Une progression à relativiser par une faible activité en 2013, notamment à Marseille et à Toulouse, comparé à un marché lyonnais très actif la même année.

Après une inflexion en 2013, les valeurs locatives sont, dans l'ensemble, orientées à la hausse sur le marché des bureaux en régions.

L'appétit des utilisateurs pour les surfaces les plus récentes prévient toute pression à la baisse sur les valeurs locatives de ce type de produits.

Le m² de bureau de première main s'est négocié en moyenne autour de 163 €/an dans les régions françaises.

Les deux grandes métropoles régionales, Lyon et Marseille se démarquent, avec des valeurs prime positionnées à 270 €/m²/an sur les secteurs de la Part-Dieu et d'Euromed, conséquence de l'arrivée d'immeubles neufs de grande hauteur; produits nouveaux sur ces marchés.

MARCHÉ DES COMMERCES

Pieds d'immeuble

Polarisation entre les artères principales et secondaires

Les enseignes haut de gamme continuent leur chasse aux meilleurs emplacements, ce qui maintient les valeurs locatives à des niveaux élevés sur les artères n°1 de Paris : sur les Champs-Élysées où la différenciation côté pair et impair s'amenuise, avenue Montaigne, rue François 1er et rue de la Paix par exemple.

Les artères n°1 de certains quartiers jadis en perte de vitesse retrouvent ainsi du dynamisme, comme par exemple sur l'avenue de l'Opéra ou dans le Marais, rue Vieille-du-Temple, rue des Franc-Bourgeois ou rue des Rosiers.

Cependant, le marché parisien s'en polarise davantage avec les artères n°1 bis ou n°2 qui semblent souffrir d'une baisse d'activité et d'une hausse de la vacance, notamment dans des quartiers populaires, comme à Belleville.

Sur Lyon, le marché des pieds d'immeuble semble en retrait en 2014, avec des valeurs locatives qui ne progressent pas. Les signatures sur la rue Edouard Herriot se sont faites à des valeurs locatives pondérées entre 1100 et 1500 €/m² alors qu'en 2013 la barre des 2000 €/m² avait été franchie sur la même rue.

A Marseille, les commerces de centre-ville à majorité indépendants vont devoir faire face à la concurrence des Terrasses du Port, inauguré en mai 2014.

Le Vieux Lille reste actif avec plusieurs inaugurations de boutiques en 2014 à des valeurs entre 1300 €/m² et 1600 €/m²



Les grands travaux entrepris à Toulouse, notamment la piétonisation autour du Capitole semblent porter leurs fruits avec une augmentation de la fréquentation du centre-ville et les valeurs locatives s'en ressentent.

Centres Commerciaux

Les grands centres régionaux et les petits formats semblent mieux s'adapter que les centres de taille moyenne

À l'exception de quelques rebonds techniques, l'indice de fréquentation des centres commerciaux continue de s'éroder.

Les grands centres régionaux et les petits formats de proximité semblent mieux s'en tirer que les centres de taille intermédiaire.

Cependant, le rythme de nouvelles ouvertures reste soutenu. Ce qui ne devrait pas manquer d'exacerber la concurrence. Ainsi, près de 700 000 m² de nouvelles surfaces ont été livrées depuis 2010 en région francilienne. On notera aussi l'ouverture marquante des Terrasses du Port à Marseille. Marseille concentre d'ailleurs plus de projets qu'aucune autre commune française.

Les valeurs faciales se maintiennent sur les meilleures localisations de galeries commerciales aux prix d'aménagements économiques, tandis que sur les sites secondaires les loyers sont davantage attaqués.

Retail-parks

L'obsolescence du parc commercial profite aux retail parks de nouvelle génération

Les boutiques de retail-parks sont le format de commerce ayant le plus souffert du recul de chiffre d'affaires.

Mais la polarisation est d'autant plus flagrante sur ce format, la baisse généralisée masquant le succès des parcs modernes au détriment des parcs datés en réelle perte de vitesse.

Certains spécialistes du format retail-parks, comme GIFI, ORCHESTRA, BABOU ou LA HALLE poursuivent leur développement à un rythme soutenu.

Les valeurs locatives sont stables sur les nouveaux ensembles, souvent entièrement pré-commercialisés au moment de leur livraison.

A l'inverse, elles sont attaquées sur les centres secondaires, localisés dans des zones de chalandise moins importantes, et dont la commercialisation s'avère plus difficile.

MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

Rebond des marchés de l'Ile-de-France et de Rhône-Alpes

Le marché francilien enregistre un fort rebond de son activité avec 640 000 m² commercialisés à utilisateurs en 2014, en hausse de 45 % en un an. A l'inverse, les marchés régionaux, principal moteur de l'activité en 2013, ont reculé en 2014, à l'exception de la région Rhône-Alpes.

Les acteurs de la grande distribution restent les principaux animateurs du marché. On retrouve la plupart des géants de la grande distribution alimentaire, avec CARREFOUR, INTERMARCHÉ, E.LECLERC, LIDL et AUCHAN.

Le volume d'offre immédiatement disponible s'élève, fin septembre 2014, à quelque 2,6 millions de m² à l'échelle nationale. La région Ile-de-France concentre, à elle seule, la moitié de ce volume. Sur l'ensemble des marchés, les surfaces neuves sont en recul dans le stock immédiat, voire quasi nulles, comme à Lyon et à Marseille. Malgré un nombre important de projets, lesancements en blanc d'opérations logistiques restent rares.

Malgré le recul de l'activité transactionnelle, le manque d'offre de qualité sur les marchés les plus matures prévient toute baisse des valeurs locatives, du moins pour les entrepôts les plus récents. La valeur locative de référence en Ile-de-France est à 52 €/m²/an, et reste comprise entre 41 et 45 €/m²/an sur les autres grands marchés de la Dorsale Nord-Sud.

Les prix du foncier restent orientés à la hausse, contraignant les possibilités de développement de grandes plateformes à proximité des principales agglomérations.

Toulouse (31) - Chemin des Daturas





Issy-les-Moulineaux (92) - Rue des Acacias

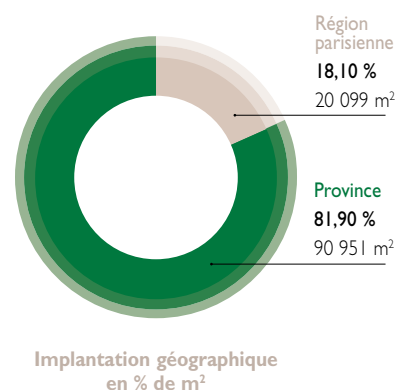
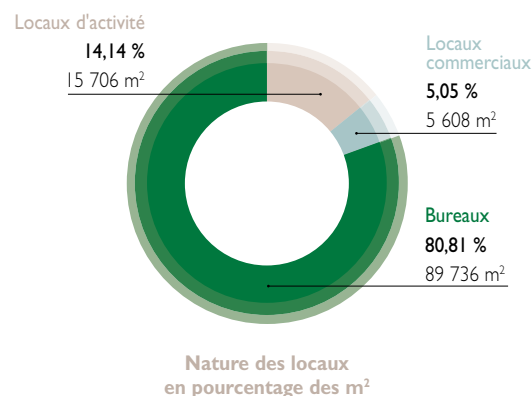
COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014

	Nombre	Surface en m ²	Valeur en €
Cessions réalisées en 2014	3	3 537	2 820 000
- dont cessions totales	2	3 421	2 660 000
- dont cessions partielles	1	116	160 000
Acquisitions réalisées en 2014	2	7 939	12 908 000 ⁽¹⁾
Patrimoine en m² (surfaces pondérées)	-	111 050	189 754 000 ⁽²⁾
Nombre d'immeubles ou parties d'immeubles	70	-	-
en pleine propriété	49	81 863	128 712 000 ⁽²⁾
en copropriété	18	23 562	41 513 000 ⁽²⁾
en indivision	3	5 625	19 529 000 ⁽²⁾
à Paris	0	0	0 ⁽²⁾
en région parisienne	10	20 099	41 510 000 ⁽²⁾
en province	60	90 951	148 244 000 ⁽²⁾

⁽¹⁾ prix d'acquisition hors droits hors frais.

⁽²⁾ valeur d'expertise au 31/12/2014 hors droits.



FRUCTIRÉGIONS est propriétaire au 31 décembre 2014 de 70 immeubles d'une surface totale de 111 050 m² pour une valeur d'expertise de 189 754 000 €, soit une moyenne d'environ 1 586 m² et de 2,71 M€ euros par actif (contre 1 524 m² et 2,6 M€ euros par actif en 2013).

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.

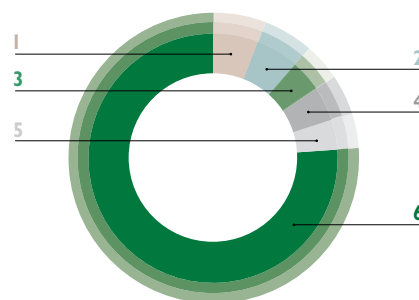
Le patrimoine de FRUCTIRÉGIONS est constitué pour l'essentiel (86,39 % en valeur) de bureaux et est situé à 74,03 % dans les grandes métropoles régionales. Il comporte aujourd'hui 67,83 % (en valeur) d'immeubles détenus en pleine propriété contre 41 % en 2000. La politique d'investissement retenue vise 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.

RÉPARTITION 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 pourcentage de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2014					
	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux activités	Divers	Total
Paris	-	-	-	-	-
Région parisienne	17,29 %	-	4,59 %	-	21,88 %
Strasbourg	6,15 %	-	-	-	6,15 %
Lille	5,37 %	1,24 %	-	-	6,61 %
Toulouse	12,41 %	0,00 %	0,29 %	-	12,70 %
Bordeaux	9,64 %	-	-	-	9,64 %
Rennes	0,94 %	2,95 %	-	0,15 %	4,04 %
Nantes	8,40 %	0,66 %	-	-	9,06 %
Aix-Marseille	3,55 %	0,97 %	-	-	4,52 %
Lyon	18,55 %	-	2,76 %	-	21,30 %
Autres localisations	4,09 %	-	-	-	4,09 %
Total	86,39 %	5,83 %	7,64 %	0,15 %	100,00 %

Division des risques immobiliers
5 immeubles représentant chacun plus de 4 % de la valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2014



Division des risques immobiliers

Le patrimoine est caractérisé par une bonne division des risques ; seuls 5 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 24,06 % du patrimoine en valeur et ils correspondent, pour l'essentiel, à des acquisitions récentes dans le cadre de la stratégie retenue.

- | | |
|--|---|
| 1 - 1, place Ravezies et boulevard Godard - (33) Bordeaux
6,01 % | 4 - 163, quai du Docteur Dervaux (92) Asnières-sur-Seine
4,21 % |
| 2 - 20, rue de La Villette - (69) Lyon
5,44 % | 5 - 9/11, allée des Pierres Mayettes (92) Gennevilliers
4,06 % |
| 3 - Atlantica I - 75, rue des Français Libres - (44) Nantes
4,34 % | 6 - Autres immeubles
75,94 % |

ACQUISITIONS 2014

Acquisitions réalisées en 2014

Dans le cadre de l'emploi du produit des arbitrages et des capitaux collectés, votre SCPI a procédé en 2014 à l'acquisition d'actifs pour un montant total de 13 602 300 € frais et droits inclus :

Localisation	Nature	Surface en m ² + nombre de parkings	Prix d'acquisition hors droits hors frais	Nombre de locataires	Nom des locataires	Date d'achat
Rue du Pont à l'Anglais - (22) Plérin	Commerce	4 532 m ²	5 508 000 €	3	La Halle La Halle aux Chaussures Gifi	16/06/14
9 - 11 allée des Pierres Mayettes - (92) Gennevilliers	Bureaux	3 407 m ² + 118 pks	7 400 000 €	1	Husqvarna France	07/10/14
Total		7 939 m² + 118 pks	12 908 000 €	4		

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 2014, 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.

ARBITRAGES 2014

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 Ile-de-France et sur les principales métropoles régionales (Lille, Lyon et région Rhône-Alpes, Aix-Marseille, Bordeaux et Toulouse) répondant à la demande locative actuelle et présentant des potentialités de plus-values sur le long terme ; les acquisitions réalisées au cours de l'exercice détaillées en page 9 s'inscrivent 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 ;

- saisie d'opportunités du marché afin de valoriser les actifs.

L'adaptation du patrimoine de FRUCTIRÉGIONS par la mise en oeuvre de cette politique d'arbitrage 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 2014

Dans le cadre des autorisations d'arbitrage obtenues, deux actifs et une partie de l'actif situé à Rennes ont été cédés en 2014 à des prix supérieurs aux valeurs d'expertise au 31/12/2013 (+ 2,34 %).

Ces cessions correspondent à la cession d'actifs matures ne correspondant plus à la stratégie immobilière déployée par votre société.

Localisation	Nature	Surface en m ² + nombre de parkings	Date de la signature de l'acte authentique	Valeur d'expertise au 31/12/2013 en € hors droit	Montant HD de la vente en €	Écart entre le montant de la valeur d'expertise et la vente (en %)
12, rue Kerautret Botmel Bât. C - (35) Rennes	Bureaux/ Activités	116,31 m ² + 4 pks	30/07/14	115 414 €	160 000 €	38,63 %
11/19, rue Marguerite Crauste (33) Bordeaux	Bureaux	590 m ² + 8 pks	27/08/14	790 000 €	800 000 €	1,27 %
25, boulevard de Beaubourg (77) Croissy-Beaubourg	Locaux d'activité et bureaux	2 831 m ² + 69 pks	01/12/14	1 850 000 €	1 860 000 €	0,54 %
Total		3 537,31 m² + 81 pks		2 755 414 €	2 820 000 €	2,34 %

Conformément aux règles fiscales applicables, les plus-values immobilières, dégagées sur ces cessions, ont donné lieu au règlement au Trésor Public et pour le compte des associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu, d'une somme de 0,0055 € par part.

Une résolution spécifique vous est soumise en vue de décider de la répartition entre les associés d'un montant de 0,0055 € par part détenue au moment de la distribution, afin d'apurer, pour les associés concernés, leur dette à l'égard de la SCPI FRUCTIRÉGIONS et verser la somme correspondante aux autres 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 70 500 euros HT.

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 :

Demandes de renouvellements d'autorisations antérieures :

- 28/32, rue Petit à Clichy (92110), autorisation du 29/04/2010;
- 5, rue l'Hôtellerie à Carquefou (44470), autorisation du 29/04/2010;

- Europarc - 11, avenue Léonard de Vinci à Pessac (33600), autorisation du 29/04/2010.

Autorisations d'arbitrage sollicitées :

- 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).

Ce programme d'arbitrage vise à céder (i) les actifs les moins performants et de petite taille (ii) à profiter des opportunités du marché de l'investissement portant sur des actifs de taille plus importante (iii) procéder, au cas par cas et de façon maîtrisée à des cessions défensives portant sur des actifs difficiles. 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 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 60 108 000 € (valeur d'expertise au 31 décembre 2014) soit 31,68 % de la valeur du patrimoine, se décomposant comme suit :

Localisation	Nature principale	Surface en m ²	Nombre de parkings	Valeur d'expertise au 31/12/2014 en €	Date de l'autorisation en Assemblée Générale
28/32, rue Petit - (92) Clichy	Bureaux	1 148	12	2 450 000	29/04/2010 Autorisation à renouveler
7, boulevard de Strasbourg - 12, avenue Gutenberg - (77) Bussy-Saint-Georges	Entrepôts	5 780	48	3 800 000	18/06/14
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. A1 - (69) Saint-Priest	Bureaux	1 002	43	1 800 000	Autorisation AG à demander
Parc Technologique de Lyon - 5, place Berthe Morisot - Bât. A2 - (69) Saint-Priest	Bureaux	1 009	43	1 820 000	Autorisation AG à demander
Parc Technologique de Lyon - 4, place Berthe Morisot - Bât. A3 - (69) Saint-Priest	Bureaux	1 205	52	2 220 000	18/06/14
1, rue Jacob Meyer - (67) Strasbourg	Bureaux	988	25	900 000	30/06/11
11, rue Jacob Meyer - (67) Strasbourg	Bureaux	1 932	64	1 810 000	30/06/11
Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance - (67) Strasbourg	Bureaux	717	23	520 000	23/05/12
13, rue de la Nuée Bleue - (67) Strasbourg	Bureaux	179	0	345 000	18/06/14
Le Sébastopol - 3, quai Kléber - (67) Strasbourg	Bureaux	594	0	540 000	18/06/14
202, route de Colmar - (67) Strasbourg	Bureaux	444	5	500 000	30/06/11
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B1 - (69) Saint-Priest	Bureaux	837	29	1 100 000	30/06/11
Les Jardins d'entreprise - 213, rue de Gerland - Bât. C - (69) Lyon	Bureaux	1 361	35	1 900 000	18/06/14
5 rue l'Hôtellerie - (44) Carquefou	Bureaux	1 201	59	1 370 000	29/04/2010 Autorisation à renouveler
5 rue l'Hôtellerie - (44) Carquefou	Bureaux	717	34	830 000	29/04/2010 Autorisation à renouveler
5 rue l'Hôtellerie - (44) Carquefou	Bureaux	874	33	1 000 000	29/04/2010 Autorisation à renouveler
15, rue de l'Erbonnière - (35) Cesson-Sévigné	Bureaux	571	20	542 000	30/06/11
Parc de Candie - 23, avenue Champollion - (31) Toulouse	Bureaux	1 960	70	1 880 000	30/06/11
Europarc - 11, avenue Léonard de Vinci - (33) Pessac	Bureaux	618	18	700 000	29/04/2010 Autorisation à renouveler
63, rue de l'Est - (92) Boulogne-billancourt	Bureaux	755	15	3 140 000	25/06/13
2A, rue de la Rigourdière - (35) Cesson-Sévigné	Bureaux	585	21	604 000	30/06/11
12, rue Kerautret Botmel - Bât. C - (35) Rennes	Bureaux	763	12	635 000	23/05/12
20, avenue René Cassin - (69) Lyon	Bureaux	1 501	21	2 390 000	30/06/11
Parc Burospace - Bâtiment 18 - route de la Plaine de Gisy - (91) Bièvres	Bureaux	1 408	42	1 460 000	30/06/11
Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. E - 165, avenue du Bois de la Pie (95) Roissy-en-france	Bureaux	1 530	49	1 420 000	30/06/11
97, cours Gambetta - (69) Lyon	Bureaux	1 103	11	2 230 000	23/05/12
97, cours Gambetta - (69) Lyon	Bureaux	0	42	480 000	25/06/13
Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier (31) Toulouse	Bureaux	2 194	39	3 380 000	23/05/12
Central Parc 2 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - 7, rue Parmentier (31) Toulouse	Bureaux	0	29	250 000	23/05/12
12, rue Michel Labrousse - Bât. 6 - (31) Toulouse	Bureaux	671	31	840 000	18/06/14
51, route d'Espagne - (31) Toulouse	Divers	0	17	0	30/06/11
Z.I. Aéronautique - 6, avenue Edouard Serres - (31) Colomiers	Bureaux	1 185	0	1 235 000	23/05/12
Z.A.C. du Canal - Campus D - 1, avenue de l'Europe - (31) Toulouse	Bureaux	600	32	447 000	23/05/12
ZI de Vidailhan - 10, rue des Frères Peugeot - (31) Balma	Locaux activité	816	10	550 000	25/06/13
Europarc - 7, rue Giotto - (31) Ramonville-Saint-Agne	Bureaux	512	16	550 000	23/05/12
540, allée des Hêtres - (69) Limonest	Bureaux	1 674	45	1 580 000	18/06/14
163, quai du Docteur Dervaux - (92) Asnières-sur-Seine	Bureaux	1 976	48	7 980 000	Autorisation à demander en AG
9, rue des Peupliers - 10, rue des Acacias - (92) Issy-les-Moulineaux	Locaux activité	1 360	29	4 910 000	Autorisation de cession à demander
Total		41 770 m²	1 122 pks	60 108 000 €	

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
2010	14 750 000	12 970 000
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
Total	53 508 000	35 425 000

GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014

Nombre de baux	173
Nombre de nouveaux baux signés / renouvelés / avenant	29
Surface totale des actifs	111 050 m ²
Surface vacante	11 058 m ²
Montant des dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	0,52 % *

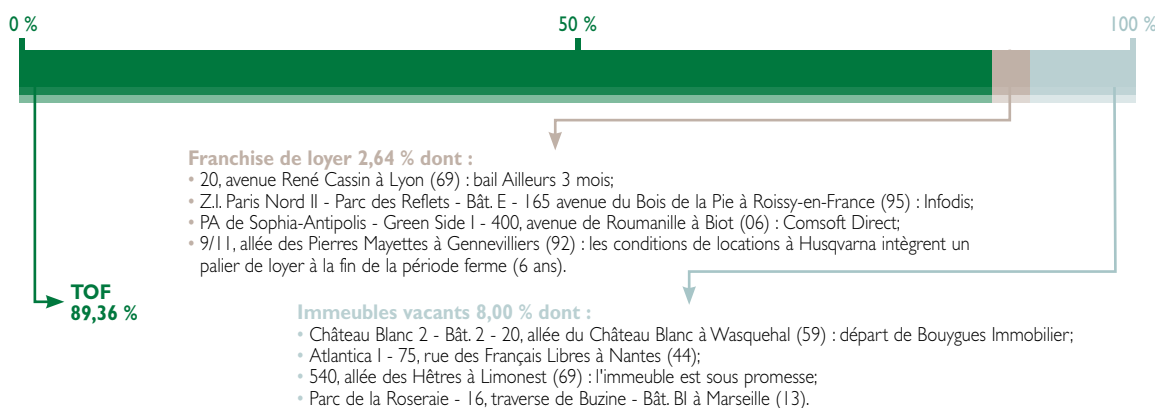
* Contre 0,32 % au 31/12/2013

	31 décembre 2014	Rappel 31 décembre 2013	Moyenne trimestrielle sur 2014*
Taux d'occupation financier (TOF) **	89,36 %	88,81 %	88,51 %
Taux d'occupation physique (TOP) ***	90,04 %	86,69 %	88,59 %

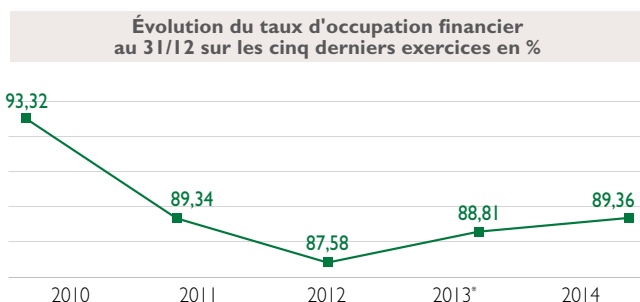
* Moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice

** 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.



ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION



* Taux calculés sur la base des nouvelles règles de calcul de place.

Le taux d'occupation financier s'établit au 31 décembre 2014 à 89,36 % contre 88,81 % au 31 décembre 2013.

Cette légère amélioration du taux d'occupation financier est notamment liée :

- un marché locatif demeurant fragile dans un contexte de conjoncture économique générale dégradée.
- à la cession d'actifs totalement ou partiellement vacants.
- aux locations intervenues notamment sur les 3 derniers trimestres de 2014.

Il demeure impacté par la rotation normale des locataires sur un patrimoine qui présente toutefois une grande diversification du risque locatif.

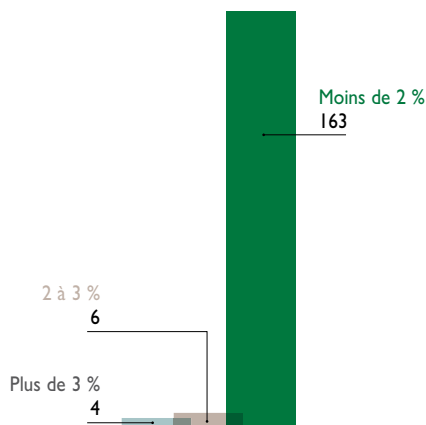
La Société de Gestion reste particulièrement impliquée à la poursuite des commercialisations locatives afin de préserver le revenu versé.



DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2014, FRUCTIRÉGIONS comptait 173 (165 en 2013) locataires. Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 163 (156 en 2013) locataires 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.

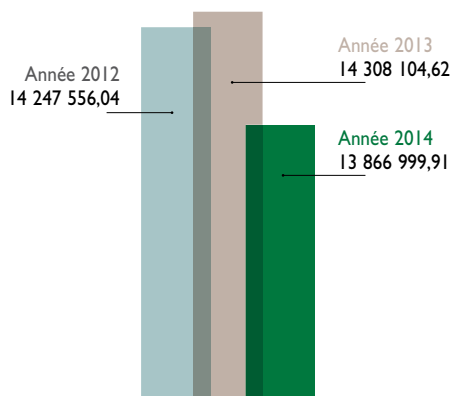
Répartition du risque locatif au 31/12/2014	
10 locataires les plus importants en pourcentage du montant total des loyers HT facturables	
EIFFAGE	5,16 %
HUSQVARNA France	3,44 %
SNEF	3,33 %
AUSY SA	3,01 %
KAEFER WANNER	2,44 %
SIRCA	2,43 %
AUCHAN VAL D'EUROPE	2,36 %
Agence régionale de Santé	2,23 %
BVA	2,06 %
SAGE	2,05 %
Autres locataires	71,49 %
Total	100,00 %



Répartition des risques locatifs en % du montant total des loyers HT facturables

Évolution de la situation locative

Les loyers facturés s'établissent au 31 décembre 2014 à 13 866 999,91 € contre 14 308 104,62 € en 2013. Cette évolution est liée à l'impact des arbitrages réalisés en 2013, à celui des mesures d'accompagnement locatives et à la baisse des valeurs locatives.



Evolution des loyers facturés en euros

Plerin (92) - Commerces



Congès reçus sur l'année 2014

Localisation Immeubles	Nature	Locataires	Date de résiliation	Surfaces vacantes en m ²	Date d'effet du bail	Actifs inscrits au programme de cession
20, rue de La Villette - (69) Lyon	Bureaux	ATEAC	31/05/14	80	01/06/05	Non
12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 - (31) Toulouse	Bureaux	Bouygues Immobilier	06/04/14	605	07/04/05	Non
12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 - (31) Toulouse	Bureaux	Midi Pyrenees Informatique HOS	31/08/14	596	01/09/05	Non
163, quai du Docteur Dervaux - (92) Asnières-sur-Seine	Bureaux	Eiffage	30/09/15	1 976	27/10/05	Oui
6, allée Pierre Gilles de Gennes - (33) Mérignac	Bureaux	Comfax	14/12/17	817	15/12/08	Non
Château Blanc 2 - Bât. 2 - 20, allée du Château Blanc - (59) Wasquehal	Bureaux	Bouygues Immobilier	21/12/14	866	22/12/05	Non
1330, av Jean Guillibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury Bât. B09 - (13) Aix-en-Provence	Bureaux	SPIR Communication	28/02/15	480	01/03/09	Non
Europarc - 1 I, avenue Léonard de Vinci - (33) Pessac	Bureaux	La Vintage Company	14/02/15	309	15/02/09	Oui
25, boulevard de Beaubourg - (77) Croissy-Beaubourg	Bureaux	Atelier Péricaud Gérard	30/11/14	250	01/12/08	Vendu en 2014
9, rue des Peupliers - 10, rue des Acacias (92) Issy-les-Moulineaux	Loc Activité	AUSY SA	31/12/14	1 360	01/01/10	Oui
PA de Sophia-Antipolis - Green Side I - 400, avenue de Roumanille (06) Biot	Bureaux	SPIE Communications	30/06/14	467	01/07/05	Non
183, avenue Henri Becquerel - (34) Montpellier	Bureaux	SQLI	30/06/14	181	01/07/08	Non
183, avenue Henri Becquerel - (34) Montpellier	Bureaux	Imodeus	30/06/14	162	01/07/11	Non
20, rue de La Villette - (69) Lyon	Bureaux	Téléassurances	31/12/14	136	01/01/06	Non
28/32, rue Petit - (92) Clichy	Bureaux	Smartholiday	10/03/15	501	11/03/09	Oui
12, rue Michel Labrousse - Bât. 6 - (31) Toulouse	Bureaux	IDRAC	31/08/16	596	01/09/14	Oui
Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa - (44) Saint-Herblain	Bureaux	Califimmo	31/03/15	764	01/04/09	Non
Europarc - 1 I, avenue Léonard de Vinci - (33) Pessac	Bureaux	Maintronic	31/01/15	309	01/02/06	Oui
PA de Sophia-Antipolis - Green Side I - 400, avenue de Roumanille (06) Biot	Bureaux	Nuxit	31/03/15	193	01/04/09	Non
12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 - (31) Toulouse	Bureaux	IDRAC	31/08/16	596	01/09/14	Non
Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa - (44) Saint-Herblain	Bureaux	Grant Thornton	31/12/14	394	01/01/06	Non
Parc Burospace - Bâtiment 18, route de la Plaine de Gisy (91) Bièvres	Bureaux	Bertrandt	11/03/15	352	12/03/14	Oui
Parc Cadera Sud - 5, avenue Apollo - (33) Mérignac	Bureaux	Econocom France	30/06/15	501	01/07/06	Non
540, allée des Hêtres - (69) Limonest	Bureaux	Dimo Gestion	05/04/15	285	06/04/12	Oui
Total				12 776		

Soit au total 12 776 m², représentant 11,50 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI.



St Priest (69) - Place Berthe Morisot

Locations / renouvellements d'immeubles intervenues en 2014 (baux signés)

Localisation Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Surface en m ²
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B4 - (69) Saint-Priest	Bureaux	Matis Technologies	01/01/14	495 m ²
Parc Burospace - Bâtiment 18, route de la Plaine de Gisy - (91) Bièvres	Bureaux	Bertrandt	12/03/14	352 m ²
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B4 - (69) Saint-Priest	Bureaux	Bitzer France	01/04/14	0 m ² , parking
Espace Européen de l'Entreprise - 1, allée d'Helsinki - (67) Schiltigheim	Bureaux	Docapost BPO IS	10/03/14	150,8 m ²
Central Parc 2 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - 7, rue Parmentier - (31) Toulouse	Bureaux	CBRE Agency	20/02/14	0 m ² , parking
20, rue de La Villette - (69) Lyon	Bureaux	ATEAC	01/06/14	153 m ²
Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa - (44) Saint-Herblain	Bureaux	Assystem France	01/04/14	780 m ²
2A, rue de la Rigourdière - (35) Cesson-Sévigné	Bureaux	ESO Ouest	01/04/14	120 m ²
22, rue Nieuport - (92) Suresnes	Bureaux	Motivation Factory	01/06/14	176 m ²
Atlantica I - 75, rue des Français Libres - (44) Nantes	Bureaux	Consort NT Group	27/04/14	247 m ²
Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. E - 165, avenue du Bois de la Pie - (95) Roissy-en-France	Bureaux	Groupe Infodis	01/04/14	1 530 m ²
Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier - (31) Toulouse	Bureaux	AT Occitania	15/06/14	587 m ²
Central Parc 2 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - 7, rue Parmentier - (31) Toulouse	Bureaux	AT Occitania	15/06/14	0 m ² , parking
12, rue Michel Labrousse - Bât. 6 - (31) Toulouse	Bureaux	SAS Advvez	16/05/14	671 m ²
Central Parc 2 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - 7, rue Parmentier - (31) Toulouse	Parking	CBRE Agency	16/06/14	0 m ² , parking
1, rue Jacob Meyer - (67) Strasbourg	Bureaux	Pilz France Electronic	01/08/14	704 m ²
11, rue Jacob Meyer - (67) Strasbourg	Bureaux	Gespre Europe	01/08/14	1 932 m ²
183, avenue Henri Becquerel - (34) Montpellier	Bureaux	Lexiateam	01/07/14	162 m ²
183, avenue Henri Becquerel - (34) Montpellier	Bureaux	IDO-IN	01/07/14	181 m ²
1330, av Jean Guillaibert de la Lauzière - Europarc de Pichauray - Bât. B09 - (13) Aix-en-Provence	Bureaux	CPF Asset Management	01/08/14	346 m ²
12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 - (31) Toulouse	Bureaux	IDRAC	01/09/14	596 m ²
20, rue de La Villette - (69) Lyon	Bureaux	Phone Marketing Rhone Alpes	01/10/14	170 m ²
20, rue de La Villette - (69) Lyon	Bureaux	Vision Future	18/10/14	159 m ²
20, rue de La Villette - (69) Lyon	Bureaux	CBRE Agency	31/12/14	141 m ²
7, boulevard Louis XIV - (59) Lille	Bureaux	Smile	01/11/14	323 m ²
Le Sébastopol - 3, quai Kléber - (67) Strasbourg	Bureaux	Groupe Terre D'appels	08/12/14	135 m ²
20, avenue René Cassin - (69) Lyon	Bureaux	Ailleurs	01/10/14	603 m ²
PA de Sophia-Antipolis - Green Side I - 400, avenue de Roumanille - (06) Biot	Bureaux	Comsoft Direct	01/10/14	389 m ²
6, allée Pierre Gilles de Gennes - (33) Mérignac	Bureaux	Comfax	15/12/14	409 m ²
Total				11 512 m²

Locaux vacants au 31 décembre 2014

Au total, les surfaces vacantes s'élevaient à 11 058 m² à la fin de l'exercice 2014, soit 9,96 % du total du patrimoine en surface.

Localisation Immeubles	Nature	Surfaces vacantes en m ²	Loyers potentiels en €	Actifs inscrits au programme de cession
Château Blanc 2 - Bât. 2 - 20, allée du Château Blanc - (59) Wasquehal	Bureaux	866	132 840 €	Non
7, boulevard Louis XIV - (59) Lille	Bureaux	182	37 160 €	Non
1330 av Jean Guillibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B09 (13) Aix-en-Provence	Bureaux	155	18 636 €	Non
7, boulevard de Strasbourg - 12, avenue Gutenberg - (77) Bussy-Saint-Georges	Entrepôts	1 088	54 400 €	Oui
1, rue Jacob Meyer - (67) Strasbourg	Bureaux	291	27 615 €	Oui
Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance - (67) Strasbourg	Bureaux	606	51 510 €	Oui
Le Sébastopol - 3, quai Kléber - (67) Strasbourg	Bureaux	129	10 970 €	Oui
202, route de Colmar - (67) Strasbourg	Bureaux	186	18 870 €	Oui
Les Jardins d'entreprise - 213, rue de Gerland - Bât. C - (69) Lyon	Bureaux	300	38 000 €	Oui
15, rue de l'Erbonnière - (35) Cesson-Sévigné	Bureaux	571	57 100 €	Oui
2A, rue de la Rigourdière - (35) Cesson-Sévigné	Bureaux	288	28 800 €	Oui
12, rue Kerautret Botmel - Bât. C - (35) Rennes	Bureaux	389	18 130 €	Oui
Parc Burospace - Bâtiment 18 - route de la Plaine de Gisy - (91) Bièvres	Bureaux	352	38 720 €	Oui
22, rue Nieuport - (92) Suresnes	Bureaux	176	54 240 €	Non
Atlantica I - 75, rue des Français Libres - (44) Nantes	Bureaux	712	108 680 €	Non
Central Parc I - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier (31) Toulouse	Bureaux	115	19 875 €	Oui
PA de Sophia-Antipolis - Green Side I - 400, avenue de Roumanille - (06) Biot	Bureaux	467	58 089 €	Non
Parc Cadera Sud - 5, avenue Apollo - (33) Mérignac	Bureaux	370	40 700 €	Non
Technoparc de l'Aubinière - Bât. 10 - 10, impasse des Jades - (44) Nantes	Bureaux	749	67 410 €	Non
1, chemin Jean-Marie Vianney - (69) Écully	Bureaux	215	30 800 €	Non
Z.I. Aéronautique - 6, avenue Edouard Serres - (31) Colomiers	Bureaux	51	4 500 €	Oui
Z.A.C. du Canal - Campus D - 1, avenue de l'Europe - (31) Toulouse	Bureaux	600	63 000 €	Oui
540, allée des Hêtres - (69) Limonest	Bureaux	1 059	112 870 €	Oui
Parc de la Roseaie - 16, traverse de Buzine - Bât. B1 - (13) Marseille	Bureaux	733	102 290 €	Non
6, allée Pierre Gilles de Gennes - (33) Mérignac	Bureaux	408	48 960 €	Non
Total		11 058 m²	1 244 165 €	

Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes en 2014 (hors places de parkings), peut ainsi être estimé à **1 244 165 euros** sur l'ensemble du patrimoine sur la base de la situation au 31 décembre 2014.

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 2014, FRUCTIRÉGIONS a dû diligenter des procédures en recouvrement devant les tribunaux.

Certaines sont encore en cours.

Au titre de l'exercice 2014, le poste provisions pour créances douteuses a été doté d'une somme totale de 71 607,06 (46 157,86 € en 2013).

Globalement, ce poste représente un pourcentage des loyers facturés en hausse (0,52 % au 31 décembre 2014 contre 0,32 % au 31 décembre 2013). Il reste toutefois 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 courant

Ces travaux, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la Société, se sont élevés à 223 411,82 € en 2014 (contre 168 415,56 € en 2013). 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 euros, et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

La provision représente ainsi au 31 décembre 2014 un montant total de 3 362 955,57 euros.

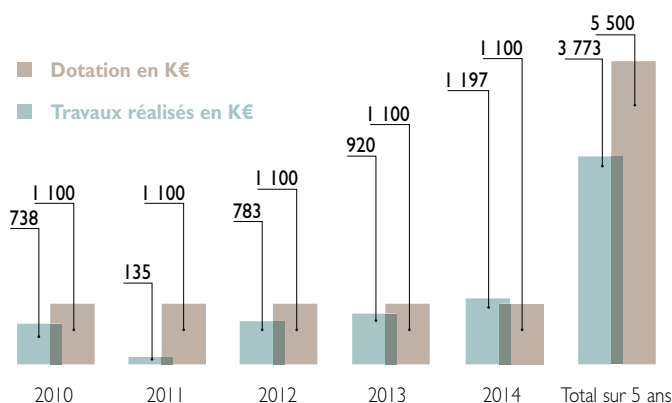
La politique prudente de dotation régulière de la provision pour grosses réparations permettra de faire face aux travaux à réaliser pour la pérennité du patrimoine et d'assurer la stabilité des revenus distribués.

En 2014, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 1 197 169 euros (contre 920 777,69 euros en 2013) 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 couverts 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 des travaux - grosses réparations

Immeubles	Montants en €	Nature des travaux
7, rue Nationale - (59) Lille	34 370,45	Travaux divers
28/32, rue Petit - (92) Clichy	209 054,00	Mise en conformité des installations de climatisation
1330 av Jean Guillebert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B10 - (13) Aix-en-Provence	47 757,21	Travaux divers
1330 av Jean Guillebert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B09 - (13) Aix-en-Provence	76 841,37	Travaux d'aménagement
202, route de Colmar - (67) Strasbourg	14 914,46	Travaux divers
Europarc B8 - (69) Bron	43,68	Travaux divers
Europarc A2 - (69) Bron	192,22	Travaux divers
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B1 - (69) Saint-Priest	94 249,05	Mise en conformité des installations de climatisation
5 rue l'Hôtelierie - (44) Carquefou	4 064,34	Travaux divers
25 boulevard de Beaubourg - (77) Croissy-Beaubourg	11 347,00	Travaux divers
20, avenue René Cassin - (69) Lyon	664,01	Travaux divers
Parc Burospace - Bâtiment 18 - route de la Plaine de Gisy - (91) Bièvres	2 352,00	Travaux divers
Atlantica I - 75, rue des Français Libres - (44) Nantes	1 762,67	Travaux divers
97, cours Gambetta - (69) Lyon	6 781,00	Travaux divers
Central Parc I - 50/54, boulevard de l'Embouchure Bât. D - 7, rue Parmentier (Bureaux) - (31) Toulouse	243 125,55	Rénovation du hall, des palliers, des sanitaires et de la climatisation
PA de Sophia-Antipolis - Green Side I - 400, avenue de Roumanille - (06) Biot	68 169,94	Réfection étanchéité toiture et façades
Parc Cadera Sud - 5, avenue Apollo - (33) Mérignac	105 480,82	Mise en conformité des installations de climatisation
Technoparc de l'Aubinière - Bât. 10 - 10, impasse des Jades - (44) Nantes	5 670,00	Travaux divers
I, chemin Jean-Marie Vianney - (69) Écully	13 860,00	Travaux divers
Z.A.C. du Canal - Campus D - I, avenue de l'Europe - (31) Toulouse	14 000,00	Travaux divers
540, allée des Hêtres - (69) Limonest	146 685,94	Remise en état
183, avenue Henri Becquerel - (34) Montpellier	6 174,96	Travaux divers
9, rue des Peupliers - 10, rue des Acacias - (92) Issy-les-Moulineaux	1 015,00	Travaux divers
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B4 - (69) Saint-Priest	55 267,55	Installation électrique
31/35, rue Gambetta - (92) Suresnes	3 338,85	Travaux divers
Espace Européen de l'Entreprise - I, allée d'Helsinki - (67) Schiltigheim	29 487,81	Travaux divers
3, allée Pierre Gilles de Gennes - (33) Mérignac	500,00	Travaux divers
Total	1 197 169,88	



Provisions pour grosses réparations
dotations et reprises sur les 5 derniers exercices

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 2014. Ces travaux valorisent l'actif et consolident le loyer facturé.

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

Au 31/12/2014, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale	20 000 000,00 €
Montant tiré au 31.12.2014	3 500 000,00 €
Date du dernier tirage	29/12/14
Intérêts sur tirage 2014	40 437,25 €
Commissions de non-utilisation 2014	222 156,60 €
Intérêts CAP	120 643,60 €
Montant moyen tiré en 2014	1 630 000,00 €
Taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP)	2,48 %
Taux moyen annualisé global	1,92 %
Ratio d'endettement	10,54 %

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.

Il a été contracté un crédit revolving qui est utilisé en fonction des liquidités disponibles et à un taux variable Euribor 3 mois majoré d'une marge de 2,35 %. La rémunération sur la partie non tirée est 50 % de la marge.

En raison des cessions réalisées, aucun tirage n'a été réalisé sur la fin de l'exercice.

La date d'échéance de l'emprunt est le 22 juillet 2015.

Afin de profiter des taux actuels, un nouvel emprunt sera souscrit pour remplacer celui en cours.



Marseille (13) - Buzine

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

Informations requises par la réglementation	Calcul au 31/12/2014
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 32
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 34 981 499,25 € au 31/12/2014
Montant total du levier	20 M€
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	102 %*
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	112 %*
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 3 500 000 euros au 31/12/2014 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

Localisation	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 - (92) Asnières	14/09/10	10 191 195,00 €	5 533 354,00 €	138 333,85 €
1, Place Ravezies - (33) Bordeaux	28/12/11	11 000 000,00 €	10 044 238,00 €	251 105,95 €
183, avenue Henri Becquerel - (34) Montpellier	03/05/12	4 940 000,00 €	1 343 626,00 €	33 590,65 €
3, Chemin des Daturas - (31) Toulouse	28/03/13	6 500 000,00 €	2 238 782,00 €	55 969,55 €
Total			19 160 000,00 €	479 000,00 €

Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2014 (en euros)

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Destination	Surfaces en m ²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
NORD / PAS-DE-CALAIS						
7, boulevard Louis XIV - (59) Lille	01/01/96	Bureaux	1 965,00	2 202 888,30	0,00	2 202 888,30
7, rue Nationale - (59) Lille	01/01/96	Commerces	297,00	363 394,93	12 446,21	375 841,14
Château Blanc 2 - Bât. 2 - 20, allée du Château Blanc - (59) Wasquehal	03/02/05	Bureaux	2 601,00	4 326 316,86	34 710,02	4 361 026,88
14, rue Héloïse - Parc Scientifique de la Haute-Borne - Europarc - B5 - (59) Villeneuve d'Ascq	27/12/05	Bureaux	1 162,00	1 805 000,00	0,00	1 805 000,00
			6 025,00	8 697 600,09	47 156,23	8 744 756,32
BRETAGNE / PAYS DE LOIRE / HAUTE NORMANDIE						
5, de rue l'Hôtellerie - (44) Carquefou	01/01/96	Bureaux	1 918,00	1 981 837,22	306 734,80	2 288 572,02
5, de rue l'Hôtellerie - (44) Carquefou	01/01/96	Bureaux	1 459,00	472 478,67	0,00	472 478,67
15, rue de l'Erbonnière - (35) Cesson-Sévigné	01/01/96	Bureaux	571,00	358 255,19	132 854,75	491 109,94
Place Graslin - 1, rue Gresset - (44) Nantes	01/01/96	Commerces	289,00	472 591,95	0,00	472 591,95
Technoparc de l'Aubinière - Bât. 10 - 10, impasse des Jades - (44) Nantes	01/03/00	Bureaux	749,00	861 336,95	0,00	861 336,95
Parking Mercure - 5, rue Paul-Louis Courier - (35) Rennes	01/01/96	Bureaux	0,00	152 449,02	0,00	152 449,02
12, rue Kerautret Botmel - Bât. C - (35) Rennes	01/01/96	Bureaux	763,00	361 740,49	0,00	361 740,49
Atlantica I - 75, rue des Français Libres - (44) Nantes	01/01/96	Bureaux	4 040,00	2 138 097,47	0,00	2 138 097,47
Atlantica I - 75, rue des Français Libres - (44) Nantes	10/11/05	Bureaux	0,00	3 900 000,00	0,00	3 900 000,00
Zone Atlantis - I-3, rue Mère Teresa - (44) Saint-Herblain	21/07/05	Bureaux	2 211,00	3 136 500,00	69 288,43	3 205 788,43
Rue du Pont, à l'anglais - (22) Plerin	16/06/14	Commerces	4 532,00	5 508 000,00	0,00	5 508 000,00
			16 532,00	19 343 286,96	508 877,98	19 852 164,94
ALSACE						
1, rue Jacob Meyer - (67) Strasbourg	01/01/96	Bureaux	988,00	609 796,07	0,00	609 796,07
11, rue Jacob Meyer - (67) Strasbourg	01/01/96	Bureaux	1 932,00	1 692 184,09	295 788,16	1 987 972,25
Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance - (67) Strasbourg	01/01/96	Bureaux	717,00	609 796,07	126 537,50	736 333,57
13, rue de la Nuée Bleue - (67) Strasbourg	01/01/96	Bureaux	179,00	213 428,62	0,00	213 428,62
Le Sébastopol - 3, quai Kléber - (67) Strasbourg	01/01/96	Bureaux	594,00	472 591,95	46 407,65	518 999,60
202, route de Colmar - (67) Strasbourg	01/01/96	Bureaux	444,00	503 081,76	0,00	503 081,76
1, rue de la Haye - (67) Schiltigheim	09/11/06	Bureaux	1 171,00	2 160 000,00	1 943,66	2 161 943,66
Espace Européen de l'Entreprise - 1, allée d'Helsinki - (67) Schiltigheim	20/12/06	Bureaux	1 338,00	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 - (67) Schiltigheim	07/12/09	Bureaux	1 671,00	2 990 000,00	0,00	2 990 000,00
			9 034,00	11 400 878,56	481 180,25	11 882 058,81
AQUITAINE						
11/19, rue Marguerite Crauste - (33) Bordeaux	01/01/96	Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Parc Cadera Sud - 5, avenue Apollo - (33) Merignac	10/12/99	Bureaux	1 008,00	990 918,61	0,00	990 918,61
Europarc - 11, avenue Léonard de Vinci - (33) Pessac	01/01/96	Bureaux	618,00	411 612,35	128 451,10	540 063,45
3, allée Pierre Gilles de Gennes - (33) Merignac	17/03/10	Bureaux	2 100,00	3 585 000,00	0,00	3 585 000,00
6, allée Pierre Gilles de Gennes - (33) Merignac	17/03/10	Bureaux	817,00	1 340 000,00	0,00	1 340 000,00
1, place Ravezies et boulevard Godard - (33) Bordeaux	28/12/11	Bureaux	4 588,00	11 000 000,00	0,00	11 000 000,00
			9 131,00	17 327 530,96	128 451,10	17 455 982,06
MIDI-PYRÉNÉES						
ZI de Vidalhan - 10, rue des Frères Peugeot - (31) Balma	01/01/96	Activités	816,00	228 673,52	8 734,57	237 408,09
Z.I. Aéronautique - 6, avenue Edouard Serres - (31) Colomiers	01/01/96	Bureaux	1 185,00	495 459,31	0,00	495 459,31
Europarc - 3, rue Hermès - (31) Ramonville-Saint-Agne	01/01/96	Bureaux	1 016,00	716 510,38	0,00	716 510,38
Europarc - 7, rue Giotto - (31) Ramonville-Saint-Agne	01/01/96	Bureaux	512,00	228 673,53	255 390,17	484 063,70
Parc de Candie - 23, avenue Champollion - (31) Toulouse	01/01/96	Bureaux	1 960,00	945 183,91	0,00	945 183,91
Central Parc I - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier - (31) Toulouse	22/12/99	Bureaux	2 194,00	2 439 184,28	0,00	2 439 184,28
12, rue Michel Labrousse - Bât. 6 - (31) Toulouse	05/12/00	Bureaux	671,00	725 657,32	0,00	725 657,32
Z.A.C. du Canal - Campus D - 1, avenue de l'Europe - (31) Toulouse	01/01/96	Bureaux	600,00	335 387,84	0,00	335 387,84
12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 - (31) Toulouse	08/10/04	Bureaux	1 201,00	1 578 450,00	0,00	1 578 450,00
75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (1 ^{er} et 4 ^{ème}) - (31) Balma	27/07/07	Bureaux	2 931,00	6 450 000,00	71 000,00	6 521 000,00
183, avenue Henri Becquerel - (34) Montpellier	03/05/12	Bureaux	2 416,00	4 940 000,00	0,00	4 940 000,00
3, chemin des Daturas - (31) Toulouse	28/03/13	Bureaux	4 014,00	6 500 000,00	0,00	6 500 000,00
			19 516,00	25 583 180,09	335 124,74	25 918 304,83

Expertise Valeur de réalisation HD 2014	Expertise Valeur de réalisation HD 2013	Valeur au m ² en 2014	Frais d'acquisition 2014	Valeur de reconstitution 2014	Locataires
NORD / PAS-DE-CALAIS					
3 500 000,00	3 591 000,00	1 781,17	241 500	3 741 500	CNAM, SORELI, DELTA 3, ENTRAIDE MALADIE, SMILE - 182 m ² disponibles
2 360 000,00	2 290 000,00	7 946,13	162 840	2 522 840	UCPA, HAPPY D BY DAMART
4 660 000,00	4 590 000,00	1 791,62	321 540	4 981 540	MERCER, PUMA France - 866 m ² disponibles
2 029 000,00	2 052 000,00	1 746,13	140 001	2 169 001	XEROX
12 549 000,00	12 523 000,00		865 881	13 414 881	
BRETAGNE / PAYS DE LOIRE / HAUTE NORMANDIE					
3 200 000,00	3 225 000,00	1 668,40	198 400	3 398 400	JOHNSON CONTROLS INDUSTRIES / TRANE
604 000,00	631 000,00	413,98	41 676	645 676	
542 000,00	612 000,00	949,21	37 398	579 398	LEROY SOMMER, ESO OUEST - 288 m ² disponibles
1 260 000,00	1 040 000,00	4 359,86	78 120	1 338 120	GEP DE LA COMPAGNIE BANCAIRE
810 000,00	858 000,00	1 081,44	50 220	860 220	Disponible
283 000,00	285 000,00	0,00	19 527	302 527	S.H.N.M.
635 000,00	810 000,00	832,24	43 815	678 815	SERVICEA, MME PHILIPPEAUX
8 230 000,00	8 060 000,00	2 037,13	510 260	8 740 260	GIE ATLAS-SC MAAF ASSURANCES, PREVIA, ETS PUBLIC AGENCE REGIONALE DE SANTE, CONSORT NT GROUP - 712 m ² disponibles
-	-	-	-	-	
3 700 000,00	3 810 000,00	1 673,45	229 400	3 929 400	CALIFIMMO, DISAPI CONSULTING, ASSYSTEM France
5 600 000,00	0,00	1 235,66	386 400	5 986 400	LA HALLE, CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE, GIFI MAG
24 864 000,00	19 331 000,00		1 595 216	26 459 216	
ALSACE					
900 000,00	870 000,00	910,93	62 100	962 100	PILZ FRANCE ELECTRONIQUE - 291 m ² disponibles
1 810 000,00	2 040 000,00	936,85	124 890	1 934 890	GESPRE EUROPE
520 000,00	605 000,00	725,24	35 880	555 880	EVERGREEN France, BAUER MASCHINEN GMBH
345 000,00	350 000,00	1 927,37	23 805	368 805	DOCTEUR DIANCOURT
540 000,00	560 000,00	909,09	37 260	577 260	ADIRA, ASSOCIATION ACCAA - TAKTIM, ASSOCIATION ACCAA - TAKTIM - 129 m ² disponibles
500 000,00	520 000,00	1 126,13	34 500	534 500	ADECCO France - 186 m ² disponibles
1 890 000,00	1 840 000,00	1 614,01	130 410	2 020 410	CONSUMER FINANCE
2 100 000,00	2 000 000,00	1 569,51	144 900	2 244 900	EURO ENGINEERING, J H CONSEILS, ADECCO France, MAITRE SAINSAUD, DOCAPOST BPO IS
3 070 000,00	3 110 000,00	1 837,22	211 830	3 281 830	CAPGEMINI TECHNOLOGY SERVICES
11 675 000,00	11 895 000,00		805 575	12 480 575	
AQUITAINE					
0,00	790 000,00	0,00	0	0	
1 200 000,00	1 220 000,00	1 190,48	82 800	1 282 800	ECONOCOM France, AMETRA - 370 m ² disponibles
700 000,00	720 000,00	1 132,69	48 300	748 300	MAINTRONIC, LA VINTAGE COMPANY
3 770 000,00	3 730 000,00	1 795,24	260 130	4 030 130	SAGE
1 230 000,00	1 350 000,00	1 505,51	84 870	1 314 870	COMFAX - 399 m ² disponibles
11 400 000,00	10 890 000,00	2 484,74	786 600	12 186 600	BPIFRANCE FINANCEMENT, MUTUELLE GÉNÉRALE DE L'ÉDUCATION NATIONALE, SIRCA
18 300 000,00	18 700 000,00		1 262 700,00	19 562 700,00	
MIDI-PYRÉNÉES					
550 000,00	540 000,00	674,02	37 950	587 950	ZAYO France
1 235 000,00	1 265 000,00	1 042,19	85 215	1 320 215	ASSEDIC, ETS PUBLIC COMMUNE DE COLOMIERS, SYNERGIE, MISSION LOCALE HAUTE GARONNE, FIRST AID, AL ET CO DEVELOPPEMENT - 50 m ² disponibles
1 160 000,00	1 180 000,00	1 141,73	80 040	1 240 040	MISSLER SOFTWARE - TOPSOLID
550 000,00	550 000,00	1 074,22	37 950	587 950	LACROIX ELECTRONIQUE SOLUTIONS
1 880 000,00	1 860 000,00	959,18	129 720	2 009 720	TRESCAL
3 630 000,00	3 580 000,00	1 654,51	250 470	3 880 470	UIFRANCE PATRIMOINE, CBRE AGENCY, DISTRIBUTION France ÉLECTRICITÉ, AT OCCITANIA - 115 m ² disponibles
840 000,00	860 000,00	1 251,86	57 960	897 960	ADVEEZ
447 000,00	450 000,00	745,00	30 843	477 843	Disponible
1 660 000,00	1 690 000,00	1 382,18	114 540	1 774 540	BOUYGUES IMMOBILIER, IDRAC
5 640 000,00	5 660 000,00	1 924,26	389 160	6 029 160	BVA, PROXIGAZ
5 210 000,00	5 120 000,00	2 156,46	359 490	5 569 490	GRANT THORNTON, EIFFAGE CONSTRUCTION, SFPI GESTION, S.F.H.E., LEXIATEAM, IDO-IN
6 500 000,00	6 500 000,00	1 619,33	448 500	6 948 500	SNEF
29 302 000,00	29 255 000,00		2 021 838	31 323 838	

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Destination	Surfaces en m ²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
RHÔNE - ALPES / PROVENCE / CÔTE D'AZUR						
1330, av Jean Guillibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B10 - (13) Aix-en-Provence	30/05/01	Bureaux	1 169,00	1 485 112,59	0,00	1 485 112,59
1330, av Jean Guillibert de la Lauzière - Europarc de Pichaury - Bât. B09 - (13) Aix-en-Provence	15/06/01	Bureaux	981,00	1 227 214,59	0,00	1 227 214,59
Parc de la Roseraie - 16, traverse de Buzine - Bât. B1 - (13) Marseille	11/03/08	Bureaux	1 100,00	2 370 000,00	0,00	2 370 000,00
19/21, rue Mires et boulevard de Paris - (13) Marseille	28/06/13	Bureaux	449,00	1 600 000,00	0,00	1 600 000,00
101/105, boulevard de Paris et rue Melchior Guinot - (13) Marseille	28/06/13	Commerces	490,00	1 800 000,00	0,00	1 800 000,00
PA de Sophia-Antipolis - Green Side I - 400, avenue de Roumanille - (06) Biot	29/12/99	Bureaux	1 638,00	2 073 306,63	0,00	2 073 306,63
540, allée des Hêtres - (69) Limonest	11/09/97	Bureaux	1 674,00	1 242 459,48	313 366,66	1 555 826,14
Les Jardins d'entreprise - 213, rue de Gerland - Bât. C - (69) Lyon	18/05/00	Bureaux	1 361,00	1 189 102,33	30 817,85	1 219 920,18
20, avenue René Cassin - (69) Lyon	01/01/96	Bureaux	1 501,00	1 166 234,98	83 446,78	1 249 681,76
97, cours Gambetta - (69) Lyon	01/01/96	Bureaux	1 103,00	1 280 571,74	0,00	1 280 571,74
97, cours Gambetta - (69) Lyon	11/08/04	Bureaux	0,00	330 500,00	0,00	330 500,00
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B1 - (69) Saint-Priest	05/08/99	Bureaux	837,00	974 911,47	0,00	974 911,47
1, chemin Jean-Marie Vianney - (69) Ecully	30/11/04	Bureaux	3 082,00	5 240 000,00	37 743,69	5 277 743,69
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. A1 - (69) Saint-Priest	23/11/04	Bureaux	1 002,00	1 714 905,00	0,00	1 714 905,00
Parc Technologique de Lyon - 4, place Berthe Morisot - Bât. A3 - (69) Saint-Priest	13/05/05	Bureaux	1 205,00	2 034 761,18	0,00	2 034 761,18
Parc Technologique de Lyon - 5, place Berthe Morisot - Bât. A2 - (69) Saint-Priest	30/06/05	Bureaux	1 009,00	1 745 995,23	0,00	1 745 995,23
ZA de la Pesselière - 7, rue de Vaucanson - Bât. C - (69) Mions	28/07/05	Activités	7 750,00	5 770 000,00	0,00	5 770 000,00
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B4 - (69) Saint-Priest	24/05/06	Bureaux	1 898,00	3 407 492,00	0,00	3 407 492,00
20, rue de La Villette - (69) Lyon	27/09/06	Bureaux	2 464,00	8 480 134,40	1 529,60	8 481 664,00
			30 713,00	45 132 701,62	466 904,58	45 599 606,20
ÎLE-DE-FRANCE						
Parc Burospace - Bâtiment I8 - route de la Plaine de Gisy - (91) Bièvres	01/01/96	Bureaux	1 408,00	1 600 714,68	123 392,23	1 724 106,91
63, rue de l'Est - (92) Boulogne-Billancourt	01/01/96	Bureaux	755,00	1 600 714,68	835 800,33	2 436 515,01
Bd de Beaubourg - (77) Croissy-Beaubourg	01/01/96	Activités	0,00	0,00	0,00	0,00
Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. E - 165, avenue du Bois de la Ple - (95) Roissy-en-France	01/01/96	Bureaux	1 530,00	1 676 939,19	0,00	1 676 939,19
22, rue Nieuport - (92) Suresnes	01/01/96	Bureaux	923,00	1 166 234,98	89 074,90	1 255 309,88
28/32, rue Petit - (92) Clichy	17/09/04	Bureaux	1 148,00	2 850 000,00	0,00	2 850 000,00
7, boulevard de Strasbourg - 12, avenue Gutenberg - (77) Bussy-Saint-Georges	30/09/04	Activités	5 780,00	4 552 000,00	93 059,50	4 645 059,50
9, rue des Peupliers - 10, rue des Acacias - (92) Issy-les-Moulineaux	30/09/05	Activités	1 360,00	4 430 000,00	323 115,40	4 753 115,40
163, quai du Docteur Dervaux - (92) Asnières-sur-Seine	14/09/10	Bureaux	1 976,00	10 010 000,00	0,00	10 010 000,00
31/35, rue Gambetta - (92) Suresnes	29/06/06	Bureaux	1 812,00	3 800 000,00	926 134,89	4 726 134,89
9/11, allée des Pierres Mayettes - (92) Gennevilliers	07/10/14	Bureaux	3 407,00	7 400 000,00	0,00	7 400 000,00
			20 099,00	39 086 603,53	2 390 577,25	41 477 180,78
Total en euros			111 050,00	166 571 781,81	4 358 272,13	170 930 053,94

Expertise Valeur de réalisation HD 2014	Expertise Valeur de réalisation HD 2013	Valeur au m ² en 2014	Frais d'acquisition 2014	Valeur de reconstitution 2014	Locataires
RHÔNE - ALPES / PROVENCE / CÔTE D'AZUR					
1 820 000,00	1 900 000,00	1 556,89	125 580	1 945 580	SITA SUD
1 400 000,00	1 520 000,00	1 427,12	96 600	1 496 600	SPIR COMMUNICATION, CPF ASSET MANAGEMENT - 155 m ² disponibles
1 930 000,00	1 940 000,00	1 754,55	133 170	2 063 170	A JUSTE TITRES, C A E DATA - 733 m ² disponibles
1 580 000,00	1 600 000,00	3 518,93	109 020	1 689 020	FINEDUC
1 840 000,00	1 860 000,00	3 755,10	126 960	1 966 960	MATMUT, FINEDUC
2 560 000,00	2 600 000,00	1 562,88	176 640	2 736 640	NUXIT, QUALYGEST France, CIMES, NETBENEFIT, COMSOFT DIRECT 467 m ² disponibles
1 580 000,00	1 860 000,00	943,85	109 020	1 689 020	ERICH JAEGER France, DUVEL MOORTGAT France, DIMO GESTION 1 059 m ² disponibles
1 900 000,00	1 950 000,00	1 396,03	131 100	2 031 100	AUSY SA, RUTRONIK, CCI EUROLAM - 300 m ² disponibles
2 390 000,00	2 390 000,00	1 592,27	164 910	2 554 910	BAYER, ACHATS SERVICE, AUVALIE, AILLEURS
2 230 000,00	2 270 000,00	2 456,94	153 870	2 383 870	MACIF RHÔNE-ALPES, CONSTATIMMO
480 000,00	480 000,00	-	33 120	513 120	
1 100 000,00	1 120 000,00	1 314,22	75 900	1 175 900	ELUTIONS
5 950 000,00	5 650 000,00	1 930,56	410 550	6 360 550	CALLIOPEE, GLOBAL HYDRO, INVEST PHONE SERVICES RH-ALPES, AVERY DENNISON France, DFI, RCIA, AROBA TECHNOLOGIES, MARINE - 215 m ² disponibles
1 800 000,00	1 790 000,00	1 796,41	124 200	1 924 200	KISCO INTERNATIONAL, BP LOIRE ET LYONNAIS
2 220 000,00	2 290 000,00	1 842,32	153 180	2 373 180	LINDE ELECTRONICS, HAGER, R.I.C., GEOX France, IMPAQT, POWER SOLUTIONS France, ASICS France
1 820 000,00	1 930 000,00	1 803,77	125 580	1 945 580	PROSEGUR France
5 230 000,00	5 310 000,00	674,84	360 870	5 590 870	STERLING INTERNATIONAL MOVERS, FRET INDUSTRIE, DOCAPOST DPS
3 410 000,00	3 440 000,00	1 796,63	235 290	3 645 290	BITZER France, OMRON ELECTRONICS, STEELCASE, PSA AMENAGEMENT, TROX, PROSEGUR France, MATIS TECHNOLOGIES
10 314 000,00	9 432 000,00	4 185,88	711 666	11 025 666	BNP PARIBAS, SNCF, BNP PARIBAS IMEX, VISION FUTURE, PHONE MARKETING RHÔNE-ALPES, ATEAC, KEOLIS, ENEL GREEN POWER, BIRD & BIRD AARPI, SYSTRA, CBRE AGENCY
51 554 000,00	51 332 000,00		3 557 226	55 111 226	
ÎLE-DE-FRANCE					
1 460 000,00	1 470 000,00	1 036,93	100 740	1 560 740	MOLEX France, BERTRANDT
3 140 000,00	3 100 000,00	4 158,94	216 660	3 356 660	LABORATOIRES C.T.R.S., PRECICAP
0,00	1 850 000,00	0,00	0	0	
1 420 000,00	1 300 000,00	928,10	97 980	1 517 980	GROUPE INFODIS
2 970 000,00	2 870 000,00	3 217,77	204 930	3 174 930	GMD SARL, FREE EXPERT, LES ÉDITIONS DU NET, 176 m ² disponibles
2 450 000,00	2 500 000,00	2 134,15	169 050	2 619 050	AZ CORPORATIONS, SMARTHOLIDAY, HISI
3 800 000,00	4 470 000,00	657,44	262 200	4 062 200	AUCHAN, ELECTROCLASS - 1 088 m ² disponibles
4 910 000,00	5 210 000,00	3 610,29	338 790	5 248 790	
7 980 000,00	8 820 000,00	4 038,46	550 620	8 530 620	EIFFAGE
5 680 000,00	5 450 000,00	3 134,66	391 920	6 071 920	ASSOCIATION BUZENVAL, KAEFER WANNER
7 700 000,00	0,00	2 260,05	531 300	8 231 300	HUSQVARNA France
41 510 000,00	37 040 000,00		2 864 190	44 374 190	
189 754 000,00	180 076 000,00		12 972 626	202 726 626	

Wasquehal (59) - Allée du Château Blanc

LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2014

LE RÉSULTAT COMPTABLE

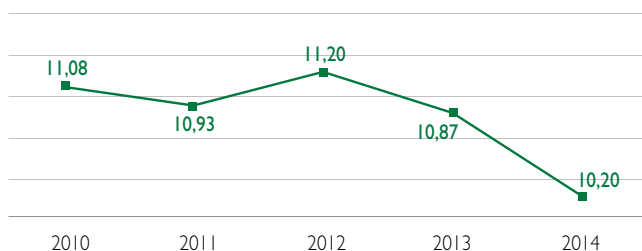
Le résultat de l'exercice 2014 s'établit à 9 325 539,42 € soit 10,20 euros par part de pleine jouissance au 31/12/2014⁽¹⁾ contre 9 712 653,11 euros soit 10,87 euros par part de pleine jouissance au 31/12/2013.

Cette diminution de 3,99 % du résultat comptable et de 6,20 % du résultat par part est notamment liée à la baisse à des loyers quittancés due à la vacance des immeubles, à l'impact des arbitrages et au recul des valeurs locatives. Les acquisitions réalisées ont permis de compenser partiellement cette diminution. En outre, les charges restent maîtrisées et enregistrent même une baisse.

⁽¹⁾ soit 914 549 parts de pleine jouissance au 31/12/2014

Les travaux réalisés au cours de l'exercice augmentent légèrement, ils sont toutefois couverts en majorité par la reprise de la provision pour grosses réparations. Cette dotation annuelle 2014 est maintenue à un niveau identique à celui de l'exercice précédent. La politique de suivi des locataires a permis, malgré une hausse de la provision pour clients douteux, de diminuer les pertes sur les locataires litigieux grâce aux provisions passées qui sont supérieures aux pertes constatées. La politique prudente de provisionnement de votre SCPI se trouve ainsi confortée.

Évolution du résultat par part en euros sur 5 ans



	Montant global en €	Montant unitaire en €
Résultat 2014	9 325 539,42	10,20
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	984 208,89	1,08
Total distribuable	10 309 748,31	11,27
Total distribué	9 145 490,00	10,00
Montant mis en report à nouveau	1 164 258,31	1,27
Distribution de plus-value en 2014	914 549,00	1,00
Total distribué en 2014	10 060 039,00	11,00

LA DISTRIBUTION

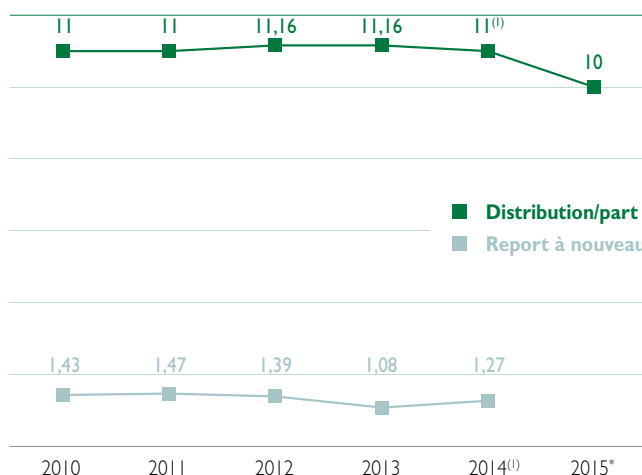
Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé de répartir entre les associés la somme de 9 145 490,00 euros, soit 10,00 euros par part de pleine jouissance au 31/12/2014 contre 9 971 319,57 euros, soit 11,16 euros par part de pleine jouissance au titre de l'exercice précédent.

Nous vous rappelons qu'il a été distribué un montant complémentaire de 914 549 euros soit 1 euros par part au titre des plus-values, ce qui porte la distribution globale au titre de l'exercice 2014 à 11,00 euros, niveau comparable à celui de 2013.

Il vous est par ailleurs proposé de reconstituer le report à nouveau à hauteur de 0,20 euros par part au 31/12/2014, pour le porter à 1 164 258,31 €. Le report à nouveau représente ainsi 1,52 mois de distribution 2014.

L'ensemble des réserves de votre Société, à savoir le report à nouveau (1 164 258,31 €), les provisions pour grosses réparations (3 362 955,57 €) et les plus-values sur cessions d'actifs (2 571 446,28 €) représente 7,76 € par part au 31/12/2014. Ces réserves particulièrement significatives constituent un atout fort de votre SCPI pour affronter la conjoncture.

Évolution de la distribution par part en euros



⁽¹⁾ 2014 : y compris 1 € de plus-value par part.

* Revenu prévisionnel 2015 (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.

EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Conformément aux obligations réglementaires, NAMI - AEW Europe a déterminé, à la clôture de l'exercice 2014, 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 **baisse de 0,84 %** et la valeur de reconstitution augmente de 0,13 % par rapport aux valeurs de 2013, **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 2014 à :

	2014		Rappel 2013	Écart en %
	Montant global en €	Pour une part en €	Pour une part en €	
Valeur comptable	1 620 939 10,79	177,23	177,90	- 0,38 %
Valeur de réalisation	1 842 808 12,42	201,49	203,19	- 0,84 %
Valeur de reconstitution	2 138 921 05,29	233,87	233,56	0,13 %

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

Marseille (13) - Le Patio



CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI ET MARCHÉ DES PARTS

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014

Date de création	24 octobre 1995
Capital social au 31/12/2014	139 925 997 €
Nombre de parts au 31/12/2014	914 549
Capitalisation au 31/12/2014 (sur la base du prix d'exécution net vendeur)	172 849 761 €
Répartition du capital (en % du nombre de parts)	60,79 % personnes physiques 39,21 % personnes morales
Patrimoine moyen détenu par les personnes physiques	22 403 €
Nombre d'associés au 31/12/2014	4 844
Taux de parts en attente de cession (% de capitalisation)	0,14 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	25 322 contre 20 557 en 2013

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 2014, 25 322 parts ont été échangées (dont 25 322 lors des confrontations) à un prix moyen unitaire net vendeur de 190,44 € et de 207,58 € frais inclus représentant un volume de capitaux de 4 822 261 euros hors frais.

Évolution du capital en euros

Année	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	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération de la société de gestion HT (en augmentation de capital)	Prix de souscription et /ou d'acquisition frais inclus au 31/12
2010	129 215 997		844 549	4 892	-	207,10
2011	129 215 997		844 549	4 853	-	207,10
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	0	914 549	4 844	-	206,01

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

Évolution des conditions de cessions

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier 2014	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la gérance sur les cessions en € HT ⁽²⁾
2010	50 384	5,96	1 660	11 814,73
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

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

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

Évolution du prix de la part en euros

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier, frais inclus	183,12	207,10	207,10	210,37	210,37	206,01
Dividende versé au titre de l'année	11,00	11,00	11,16	11,16	11 ⁽¹⁾	10*
Rentabilité de la part en pourcentage ⁽²⁾	6,00	5,31	5,39	5,31	5,23	-
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	1,43	1,47	1,39	1,08	1,27	-

⁽¹⁾ Ce montant comprenant la distribution de 1 € de plus-values versés aux pleins propriétaires et usufruitiers de parts 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 2015 (y compris distribution de plus-values) établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congès reçus et des perspectives de cessions d'actifs.

Indicateurs de performances au 31/12/2014*

Taux de rentabilité interne 2014 (TRI) ⁽¹⁾	Sur 5 ans	6,86 %	
	sur 10 ans	6,15 %	
Taux de distribution sur Valeur de Marché (DVM) ⁽²⁾		5,30 %	
	sur 2014	- Dont quote part de plus-values dans la distribution 2014	9,09 %
		- Dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2014	0,00 %
Variation du prix moyen de la part ⁽³⁾	sur 2014	- 1,21 %	

* Source NAMI - AEW EUROPE.

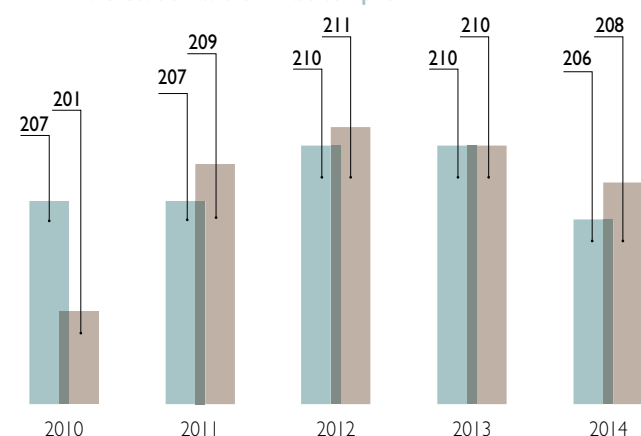
⁽¹⁾ Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie,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

■ Prix moyen annuel d'exécution frais inclus

■ Prix d'exécution au 31/12 frais compris



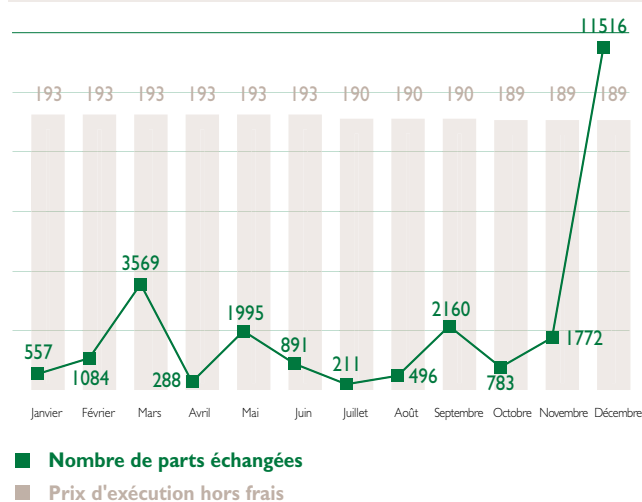
Évolution du prix moyen annuel de transaction en euros et prix acquéreur au 31/12, hors marché de gré à gré

Prix pratiqués sur le marché des parts en 2014 (hors gré à gré)

Période	Prix moyen net vendeur	Prix moyen acquéreur frais inclus
1 ^{er} trimestre	193	210,37
2 ^e trimestre	193	210,37
3 ^e trimestre	190	207,10
4 ^e trimestre	189	206,01
Prix moyen 2014	190,44	207,58
Rappel du prix d'exécution au 31/12/2014	189	206,01

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Nombre de parts échangées hors marché de gré à gré et prix d'exécution hors frais sur 2014



■ Nombre de parts échangées
■ Prix d'exécution hors frais

Gennevilliers (92) - Mayettes





Mérignac (33) - Gilles-de-Gennes

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Monsieur Cyril TIBERGHIEU a fait part le 11 octobre 2014 de sa démission au poste de membre du Conseil de Surveillance. Par ailleurs, la société ALBINGIA, ayant cédé l'intégralité de ses parts, est réputée démissionnaire d'office. Nous souhaitons les remercier pour leur participation à la vie sociale de notre SCPI.

Il vous est proposé de renouveler les mandats arrivant à échéance de Messieurs Jean-Philippe RICHON et Bernard

TETIOT et de la Société ALCYON pour une durée de trois ans.

La société de gestion a également enregistré les candidatures de Messieurs Bruno NEREGOWSKI et Patrice PERNOT.

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

MISSION ET RÉMUNÉRATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

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



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

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

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

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

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

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ, DE CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES 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.

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.

Schiltigheim (67) - Espace Européen de l'Entreprise



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 des 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).

Respect des limites de risques du FIA : des limites de risques quantitatives et qualitatives ont été fixées afin de gérer notamment le risque de marché, le risque de liquidité, le risque de crédit, le risque de contrepartie et le risque opérationnel.

Aucune de ces limites n'a été dépassée ou n'est susceptible de l'être à ce jour.

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

PERSPECTIVES

Les perspectives de l'exploitation pour 2015 seront marquées, dans une conjoncture économique générale toujours incertaine par :

- L'emploi des capitaux disponibles
- La location des surfaces vacantes et la réalisation des travaux nécessaires.
- Enfin, l'adaptation du patrimoine sera poursuivie pour tenir compte des évolutions du marché locatif et des normes en lien avec la réflexion stratégique engagée.

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.

Toulouse (31) - Rue Michel Labrousse



TABLEAUX ANNEXES AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros hors taxes)

	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus
Revenus										
- Recettes locatives brutes	16,43	99,70 %	16,71	99,70 %	17,11	97,10 %	16,50	89,73 %	15,44	97,66 %
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,05	0,30 %	0,05	0,30 %	0,01	0,06 %	0,01	0,05 %	0,01	0,06 %
- Produits divers *	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,50	2,84 %	1,88	10,22 %	0,36	2,28 %
Total	16,48	100,00 %	16,76	100,00 %	17,62	100,00 %	18,39	100,00 %	15,82	100,00 %
Charges										
- Commissions de gestion	1,63	9,89 %	1,68	10,02 %	1,72	9,76 %	1,70	9,24 %	1,58	9,99 %
- Autres frais de gestion	1,79	10,85 %	2,06	12,30 %	2,45	13,90 %	3,85	20,94 %	1,99	12,59 %
- Entretien du Patrimoine	0,94	5,70 %	0,32	1,91 %	1,12	6,36 %	1,22	6,63 %	1,56	9,87 %
- Charges locatives non récupérables	0,55	3,34 %	0,75	4,48 %	0,57	3,23 %	0,59	3,21 %	0,56	3,54 %
Sous total charges externes	4,91	29,78 %	4,81	28,71 %	5,86	33,26 %	7,36	40,02 %	5,69	35,99 %
Amortissements nets										
• Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
• Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes										
• Pour travaux	0,42	2,55 %	1,14	6,80 %	0,38	2,16 %	0,20	1,09 %	-0,11	-0,70 %
• Autres	0,06	0,37 %	-0,13	-0,78 %	0,18	1,02 %	-0,04	-0,22 %	0,03	0,19 %
Sous total charges internes	0,48	2,92 %	1,01	6,02 %	0,56	3,18 %	0,16	0,87 %	-0,08	-0,51 %
Total	5,39	32,70 %	5,82	34,73 %	6,42	36,44 %	7,52	40,89 %	5,61	35,48 %
Résultat courant	11,09	67,30 %	10,94	65,27 %	11,20	63,56 %	10,87	59,11 %	10,20	64,52 %
- Variation du report à nouveau	0,09	0,55 %	-0,06	-0,36 %	0,04	0,23 %	-0,29	-1,58 %	0,20	1,27 %
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	11,00	66,75 %	11,00	65,63 %	11,16	63,34 %	11,16	60,69 %	10,00	63,25 %
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	10,90	66,14 %	10,99	65,57 %	11,15	63,28 %	11,16	60,69 %	10,00	63,25 %

* : Les charges de gestion sont principalement constituées des frais d'augmentation de capital et d'acquisition d'immeubles. Ces sommes étant prélevées sur la prime d'émission, ces frais sont également comptabilisés dans les produits divers afin de neutraliser tout impact sur le résultat.

Balma (31) - Elca

EMPLOI DES FONDS AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

Nature des éléments	Total au 01/01/2014 (*)	Depuis le début de l'année 2014	Total au 31/12/2014 (*)
Fonds collectés	168 826 011,59	0,00	168 826 011,59
+ Cessions d'immeubles	35 055 929,27	2 820 000,00	37 875 929,27
+ Divers (préciser)			
- Commission de souscription	(7 798 243,93)	0,00	(7 798 243,93)
- Achat d'immeubles	(185 552 027,56)	(12 908 000,00)	(198 460 027,56)
- Frais d'acquisition (non récupérable)	(1 469 918,80)	0,00	(1 469 918,80)
- Frais de fusion (non récupérable)	(408 247,74)		(408 247,74)
- Impôts sur plus-values et honoraires d'arbitrage	(1 313 334,17)	(163 528,43)	(1 476 862,60)
- Versement plus-values		(914 549,00)	(914 549,00)
- Honoraires d'investissements	(424 230,46)	(148 000,00)	(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)
- Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00
- Engagements sur constructions	0,00	0,00	0,00
Sommes restant à investir	1 158 802,32	(11 314 077,43)	(10 155 275,11)
Commissions de souscription sur augmentation de capital en cours	0,00		0,00
Emprunts	20 000 000,00		20 000 000,00
Total restant à investir après emprunt	21 158 802,32	(11 314 077,43)	9 844 724,89

VALEURS COMPTABLES DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

	Global au 31/12/2014	31/12/2014 par part	31/12/2013 par part	Écart 2014/2013 en %
Capitaux propres comptables	162 093 910,79	177,23	177,90	- 0,38 %
Non valeurs	0,00			
Provisions pour grosses réparations	3 362 955,57			
Valeur comptable des immeubles	170 930 053,94			
Valeur de réalisation des immeubles	189 754 000,00			
Écart de réévaluation	18 823 946,06			
Écart de réévaluation sur engagement hors bilan	0,00			
Valeur de réalisation	184 280 812,42	201,49	203,19	- 0,84 %
Frais d'acquisition des immeubles	12 972 626,00			
Frais de collecte	16 638 666,87			
Valeur de reconstitution brute	213 892 105,29	233,87	233,56	0,13 %
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
Valeur de reconstitution nette	213 892 105,29	233,87	233,56	0,13 %

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 FRUCTIRÉGIONS, clos le 31 décembre 2014.

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 :

ACQUISITION

En 2014, la SCPI FRUCTIRÉGIONS a acquis suite notamment à la collecte et en emploi du produit des arbitrages :

- un retail park (un parc d'activité commercial) situé à Plérin (Cote d'Armor) pour un montant de 5,5 M€, et
- un immeuble de Bureaux et Activités situés à Gennevilliers pour un montant de 7,4 M€.

Les caractéristiques de ces acquisitions nous ont été présentées par la Société de Gestion. Nous avons approuvé ces opérations conformes à la politique d'investissement de la société.

ARBITRAGES

L'Assemblée Générale du 18 juin 2014 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 :

- 7, bd Strasbourg à Bussy-St-Georges (77)
- Bât A3 Sect Feuilley à St-Priest (69)
- 13, rue de la Nuée Bleue à Strasbourg (67)
- 3, quai Kleber à Strasbourg (67)
- Les Jardins Entreprise à Lyon (69)
- Rue Marguerite Crauste à Bordeaux (33)
- Actipole à Croissy-Beaubourg (77)
- Basso-cambo Bt6 à Toulouse (31)
- 540, allée des hêtres à Limonest (69)

Notre société de gestion nous a fait part des négociations sur les cessions d'actifs ou de parties d'actifs. En 2014, conformément aux autorisations d'arbitrage obtenues en assemblées, trois actifs ou parties d'actifs ont été cédés pour un montant global de 2 820 000 € HD.

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 statutaire représentant 2,5 % du montant de ces cessions, soit 70 500 € HT au titre de 2014.

La plus-value taxable dégagée à l'occasion de ces opérations a conduit la société à acquitter pour le compte des associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu et présents durant tout l'exercice 2014, un montant de 0,0055 € par part. Une distribution de plus-value est soumise au vote des associés pour apurer cette dette fiscale.

Dans le cadre de la stratégie d'allocation d'actifs retenue, nous approuvons la poursuite du programme des cessions telle qu'elle est prévue par le biais de la dixième résolution.

Compte tenu de ces éléments, le patrimoine de la SCPI se compose ainsi au 31 décembre 2014 de 70 actifs représentant 166 571 781,81 € en valeur d'acquisition ou d'apport et 189 754 000 € hors droits en valeur d'expertise.

GESTION DES IMMEUBLES LOCATIFS

Le taux d'occupation du patrimoine, en amélioration, ressortait à 89,36 % au 31 décembre 2014 contre 88,81 % au 31 décembre 2013.

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

Nous avons également été mis au courant des conditions de recouvrement des sommes dues par les locataires. Le taux de dotation aux provisions pour créances douteuses rapporté aux

loyers facturés s'établit au 31 décembre 2014 à 0,52 %. Notre Conseil a demandé à la société de gestion d'être particulièrement attentive au suivi des impayés.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 1 197 169,88 € de travaux pour grosses réparations ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 223 411,82 €.

Notre société a provisionné au titre de la provision pour grosses réparations la somme de 1 100 000 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2014, 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 2014 un montant total de 3 362 955,57 euros contre 3 460 125,45 € en 2013.

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 notre Conseil.

Le résultat de notre société ressort à 9 325 539,42 € soit 10,20 € par part contre 10,87 euros par part en 2013.

Sur le montant distribuable de 10 309 748,31 € soit 11,27 € par part, notre société de gestion a décidé au regard des perspectives à moyen terme, de proposer à notre Assemblée Générale de répartir entre les associés une somme de 10,00 € par part et de reporter à nouveau 1,27 € par part.

Le Conseil de Surveillance a émis un avis favorable.

Par ailleurs, la rémunération perçue par la société de gestion au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société a représenté conformément aux statuts sous déduction des créances irrécouvrables 1 447 757,61 € soit 9 % du montant des recettes locatives HT et des produits financiers.

MARCHÉ DES PARTS

Marché secondaire

Douze confrontations sont intervenues en 2014.

Ainsi au total, 25 322 parts ont été échangées représentant un volume de capitaux de 4 822 261,00 € contre 3 967 501,00 € en 2013.

Le prix moyen de cession en 2014, s'est établi à 190,44 € hors frais et 207,58 € frais inclus contre 193 € et 209,99 € en 2013.

Au 31 décembre 2014, 1 269 parts étaient en attente de cession.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 9 mars 2015, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées

fin 2014 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.

La valeur de réalisation s'établit à 201,49 € par part soit - 0,84 % par rapport à 2013 et la valeur de reconstitution à 233,87 € par part soit 0,13 %.

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Monsieur Cyril TIBERGHEN a fait part le 11 octobre 2014 de sa démission au poste de membre du Conseil de Surveillance. Par ailleurs, la société ALBINGIA, ayant cédé l'intégralité de ses parts, est réputée démissionnaire d'office. Nous souhaitons les remercier pour leur participation à la vie sociale de notre SCPI.

Nous vous proposons de renouveler les mandats arrivant à échéance de Messieurs Jean-Philippe RICHON, Bernard TETIOT et de la société ALCYON pour une durée de trois ans.

Notre société de gestion a enregistré la candidature à un poste de membre du Conseil de Surveillance de Messieurs Bruno NEREGOWSKI et Patrice PERNOT.

Nous vous précisons ainsi que cinq postes sont à pourvoir pour cinq candidatures reçues.

VISITE DU PATRIMOINE

Notre Conseil s'est rendu le 19 novembre 2014 à Toulouse (31) et a visité les actifs situés 50/54, boulevard de l'Embouchure, Central Parc et 3, Chemin des Daturas à Toulouse et 75, rue Saint- Jean à BALMA. Les conditions de gestion nous sont apparues comme tout à fait satisfaisantes.

CONTACT

Vous pouvez contacter le Président du Conseil de Surveillance ou ses membres par l'intermédiaire de la Société de Gestion, NAMI - AEW EUROPE par courrier ou email.

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 à adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Jean-Luc VANDAME
Président du Conseil de Surveillance





COMPTES DE L'EXERCICE

ÉTAT DU PATRIMOINE	P. 40
ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	P. 40
COMPTE DE RÉSULTAT	P. 41
ANNEXE AUX COMPTES	P. 42

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs bilantielles 31/12/14	Valeurs estimées 31/12/14	Valeurs bilantielles 31/12/13	Valeurs estimées 31/12/13
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	170 930 053,94	189 754 000,00	160 402 507,32	180 076 000,00
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	- 3 362 955,57		- 3 460 125,45	
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	167 567 098,37	189 754 000,00	156 942 381,87	180 076 000,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé		0,00		0,00
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles d'exploitation		0,00		0,00
Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 595 004,31	2 595 004,31	2 979 510,41	2 979 510,41
Autres créances	11 038 036,86	11 038 036,86	10 242 038,68	10 242 038,68
Provisions pour dépréciation des créances	- 216 154,62	- 216 154,62	- 188 655,71	- 188 655,71
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement		0,00		0,00
Fonds de remboursement		0,00		0,00
Autres disponibilités	947 628,13	947 628,13	6 994 025,57	6 994 025,57
Provisions générales pour risques et charges				
	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes				
Dettes financières	- 6 531 286,91	- 6 531 286,91	- 3 207 338,10	- 3 207 338,10
Dettes d'exploitation	- 7 007 137,64	- 7 007 137,64	- 6 420 724,65	- 6 420 724,65
Dettes diverses	- 6 379 501,20	- 6 379 501,20	- 4 842 482,82	- 4 842 482,82
Total II	- 5 553 411,07	- 5 553 411,07	5 556 373,38	5 556 373,38
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	80 223,49	80 223,49	201 636,93	201 636,93
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Total III	80 223,49	80 223,49	201 636,93	201 636,93
Capitaux propres comptables				
	162 093 910,79		162 700 392,18	
Valeur estimée du patrimoine ⁽¹⁾		184 280 812,42		185 834 010,31

(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 2014 (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
Primes d'émission				
Primes d'émission	27 968 349,18			27 968 349,18
Primes d'émission en cours de souscription	0,00			0,00
Prélèvements sur primes d'émission	- 10 114 870,29		- 148 000,00	- 10 262 870,29
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation	0,00			0,00
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00			0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
	0,00			0,00
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	3 209 977,09		- 638 530,81	2 571 446,28
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	1 242 875,35	- 258 666,46		984 208,89
Résultat en instance d'affectation	0,00	0,00		0,00
Résultat de la période				
Résultat de la période	9 712 653,11	- 9 712 653,11	9 325 539,42	9 325 539,42
Acomptes sur distribution	- 9 971 319,57	9 971 319,57	- 9 145 490,00	- 9 145 490,00
Total général	162 700 392,18	0,00	- 606 481,39	162 093 910,79

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

Charges (hors taxe)	Exercice 2014		Exercice 2013	
	31/12/2014	Totaux partiels	31/12/2013	Totaux partiels
Charges immobilières		7 071 446,83		7 510 678,98
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 360 957,20		4 672 731,84	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	223 411,82		168 415,56	
Grosses réparations	1 197 169,88		920 777,69	
Autres charges immobilières	1 289 907,93		1 748 753,89	
Charges d'exploitation de la société		3 280 926,10		3 550 082,30
Honoraires de gérance	1 447 757,61		1 522 169,94	
Frais d'actes et de contentieux	30 663,87		18 764,76	
Publicité, publications	29 719,00		50 812,27	
Impôts et taxes	108 671,00		88 645,99	
Autres charges d'exploitation	492 507,56		723 531,48	
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	71 607,06		46 157,86	
- 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	384 165,72	384 165,72	377 103,55	377 103,55
Charges exceptionnelles		0,00		955 500,00
- Commissions de souscription	0,00		955 500,00	
- Autres charges exceptionnelles	0,00		0,00	
- Frais de fusion				
Total des charges	10 736 538,65	10 736 538,65	12 393 364,83	12 393 364,83
Solde créditeur = bénéficiaire	9 325 539,42	9 325 539,42	9 712 653,11	9 712 653,11
Total général	20 062 078,07	20 062 078,07	22 106 017,94	22 106 017,94

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

Produits (hors taxe)	Exercice 2014		Exercice 2013	
	31/12/2014	Totaux partiels	31/12/2013	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		18 813 895,07		20 132 468,54
Produits de l'activité immobilière				
- Loyers	13 866 999,91		14 308 104,62	
- Charges locatives facturées	2 344 994,36		2 515 525,85	
- Charges contractuelles facturées	2 015 962,84		2 157 205,99	
- Produits annexes	259 604,11		428 604,53	
- Transfert de charges exploitation	326 333,85		723 027,55	
Autres produits d'exploitation		1 241 278,03		1 005 437,42
Reprise de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	44 108,15		84 659,73	
- Provisions pour grosses réparations	1 197 169,88		920 777,69	
- Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
- Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Produits financiers		6 904,97		12 609,09
Produits financiers	6 904,97		12 609,09	
Produits exceptionnels		0,00		955 502,89
- Transfert de charges exceptionnelles	0,00		955 500,00	
- Produits exceptionnels divers	0,00		2,89	
Total des produits	20 062 078,07	20 062 078,07	22 106 017,94	22 106 017,94
Solde débiteur = perte				
Total général	20 062 078,07	20 062 078,07	22 106 017,94	22 106 017,94

ANNEXE AUX COMPTES

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 2014, FRUCTIRÉGIONS a cédé 3 actifs pour un montant de 2 820 K€.

Au cours de l'exercice 2014, FRUCTIRÉGIONS a acquis deux actifs pour un montant de 12 908 K€ HD.

2 – INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

a - Évaluation des actifs immobiliers et des parts de sociétés

(i) Les actifs immobiliers détenus en direct et par les sociétés contrôlées

La valeur des actifs immobiliers fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L.214-24-15 du Code monétaire et financier et de l'article 421-28 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI. Cette valeur est déterminée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation nommé par la SCPI au sens de l'article 422-234 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la SCPI et par les sociétés contrôlées par cette dernière, est réalisée par l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale des associés pour 5 ans.

Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Elle est actualisée par lui chaque année. L'Expert Externe en Evaluation désigné par les Associés, réunis en Assemblée Générale Mixte le 23 mai 2012, est la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION. Sa candidature avait précédemment reçu l'acceptation de l'Autorité des marchés financiers.

Son mandat d'une durée de 4 ans arrivera à échéance à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

A cet égard, une convention est passée entre l'Expert Externe en Evaluation et la SCPI ; conformément à la réglementation, cette convention définit la mission de l'Expert Externe en Evaluation et détermine les termes de sa rémunération.

Ledit Expert Externe en Evaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la Société et par les sociétés contrôlées par la Société (au sens de l'article R 214-156 I 3° du Code monétaire et financier).

(ii) Les parts de sociétés non contrôlées

Leur valeur est déterminée sur la base de la valeur de marché des parts communiquée par le gérant desdites sociétés.

b - Évaluation des actifs financiers

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SCPI selon les modalités précisées ci-après.

S'agissant de l'évaluation des instruments financiers à terme, la Société de Gestion procède à une valorisation interne dans le cadre du même dispositif que celui applicable aux actifs immobiliers permettant de préserver l'indépendance du valorisateur interne par rapport au gérant. La société de gestion s'appuie pour son analyse indépendante sur des contributions de valeurs des instruments financiers à terme utilisés à titre de couverture, fournies par un prestataire externe et indépendant de la société de gestion.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de clôture). Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture. Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché.

Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

c - 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.

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

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

Ce dernier a fait l'objet d'une actualisation en 2014 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

État du patrimoine au 31 décembre 2014

PLACEMENTS IMMOBILIERS

Immobilisations locatives

- Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, hors frais et taxes, 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'État
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndics de copropriété, sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.

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

Provisions générales pour risques et charges

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

Dettes financières

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

FRUCTIRÉGIONS a souscrit auprès de BNP Paribas et Banques Populaires Rives de Paris un emprunt de 20 000 000 euros d'une durée de 6 ans. Il s'agit d'un crédit revolving renouvelable trimestriellement au taux Euribor 3 mois + 235 bps pour la partie utilisée avec une commission de non utilisation de 50 % de la marge. Le taux de couverture est de 50 % minimum. FRUCTIRÉGIONS a souscrit un cap à 3,00 % sur 50 % de l'emprunt au 31 décembre 2009 et un complément aux mêmes conditions le 18 février 2010. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt.

Au 31 décembre 2014, le montant tiré est de 3 500 000 €.

Dettes d'exploitation

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

Dettes diverses

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

Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

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

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice. Les prélèvements sur primes d'émission comprennent les commissions de souscription sur augmentations de capital, les frais d'acquisitions des immeubles et la commission d'arrangement de l'emprunt. Suite aux modifications de l'imposition des plus-values dégagées sur les cessions d'immeubles, il a été décidé de comptabiliser l'impôt du en moins du compte plus-values de cession conformément

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

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

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

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

Autres produits d'exploitation

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

Produits financiers

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

Charges immobilières

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

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

Charges d'exploitation

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

Ces charges comprennent également les commissions d'arbitrage.

Charges financières

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt.

Engagements Hors Bilan

Les cautions reçues en lieu et place des dépôts de garantie s'élèvent à 919 173,66 euros.

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

4 – TABLEAUX CHIFFRÉS

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

4.1 - ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ AVEC ENTRÉES ET SORTIES AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

Situations et 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	160 402 507,32	12 908 000,00	2 380 453,38	170 930 053,94
Agencements et installations	0,00		0,00	0,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	160 402 507,32	12 908 000,00	2 380 453,38	170 930 053,94

4.2 - TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Récapitulation des placements immobiliers				
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	140 368 037,68	164 204 000,00	140 814 074,70	157 506 000,00
Habitations	0,00	0,00	0,00	0,00
Locaux d'activités	15 405 582,99	14 490 000,00	16 939 999,53	17 380 000,00
Entrepôts	0,00	0,00	0,00	0,00
Commerces	8 156 433,09	11 060 000,00	2 648 433,09	5 190 000,00
Divers	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	170 930 053,94	189 754 000,00	160 402 507,32	180 076 000,00

4.3 - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
NORD / PAS-DE-CALAIS				
Bureaux				
7, boulevard Louis XIV - (59) Lille	2 202 888,30	3 500 000,00	2 202 888,30	3 591 000,00
7, rue Nationale - (59) Lille	375 841,14	2 360 000,00	375 841,14	2 290 000,00
Château Blanc 2 - Bât. 2 - 20, allée du Château Blanc - (59) Wasquehal	4 361 026,88	4 660 000,00	4 361 026,88	4 590 000,00
14, rue Héloïse - Parc Scientifique de la Haute-Borne - Europarc - B5 (59) Villeneuve d'Ascq	1 805 000,00	2 029 000,00	1 805 000,00	2 052 000,00
BRETAGNE / PAYS DE LOIRE / HAUTE NORMANDIE				
Bureaux				
5, rue de l'Hôtellerie - (44) Carquefou	2 288 572,02	3 200 000,00	2 288 572,02	3 225 000,00
5, rue de l'Hôtellerie - (44) Carquefou	472 478,67	604 000,00	472 478,67	631 000,00
15, rue de l'Erbonnière - (35) Cesson-Sévigné	491 109,94	542 000,00	491 109,94	612 000,00
Technoparc de l'Aubinière - Bât. 10 - 10, impasse des Jades - (44) Nantes	861 336,95	810 000,00	861 336,95	858 000,00
2, rue Kerautret Botmel - Bât. C - (35) Rennes	361 740,49	635 000,00	472 591,95	810 000,00
Atlantica I - 75, rue des Français Libres - (44) Nantes	6 038 097,47	8 230 000,00	6 038 097,47	8 060 000,00
Zone Atlantis - 1-3, rue Mère Teresa - (44) Saint-Herblain	3 205 788,43	3 700 000,00	3 205 788,43	3 810 000,00
Locaux d'activités				
5, rue de l'Hôtellerie - (44) Carquefou	(*)	(*)	(*)	(*)
5, rue de l'Hôtellerie - (44) Carquefou	(*)	(*)	(*)	(*)
Technoparc de l'Aubinière - Bât. 10 - 10, impasse des Jades - (44) Nantes	(*)	(*)	(*)	(*)
Commerces				
Place Graslin - 1, rue Gresset - (44) Nantes	472 591,95	1 260 000,00	472 591,95	1 040 000,00
Rue du Pont - (22) Plérin	5 508 000,00	5 600 000,00	0,00	0,00
Entrepôts				
5, rue de l'Hôtellerie - (44) Carquefou	(*)	(*)	(*)	(*)
Divers				
Parking Mercure - 5, rue Paul-Louis Courier - (35) Rennes	152 449,02	283 000,00	152 449,02	285 000,00
ALSACE				
Bureaux				
1, rue Jacob Meyer - (67) Strasbourg	609 796,07	900 000,00	609 796,07	870 000,00
11, rue Jacob Meyer - (67) Strasbourg	1 987 972,25	1 810 000,00	1 987 972,25	2 040 000,00
Europarc de la Meinau - 4, rue de la Durance - (67) Strasbourg	736 333,57	520 000,00	736 333,57	605 000,00
13, rue de la Nuée Bleue - (67) Strasbourg	213 428,62	345 000,00	213 428,62	350 000,00
Le Sébastopol - 3, quai Kléber - (67) Strasbourg	518 999,60	540 000,00	518 999,60	560 000,00
202, route de Colmar - (67) Strasbourg	503 081,76	500 000,00	503 081,76	520 000,00
1, rue de la Haye - (67) Schiltigheim	2 161 943,66	1 890 000,00	2 161 943,66	1 840 000,00
Espace Européen de l'Entreprise - 1, allée d'Helsinki - (67) Schiltigheim	2 160 503,28	2 100 000,00	2 160 503,28	2 000 000,00
Espace Européen de l'Entreprise - 14, avenue de l'Europe	2 990 000,00	3 070 000,00	2 990 000,00	3 110 000,00
17, rue de la Haye - (67) Schiltigheim				
AQUITAINE				
Bureaux				
11/19, rue Marguerite Crauste - (33) Bordeaux	0,00	0,00	735 185,38	790 000,00
Parc Cadera Sud - 5, avenue Apollo - (33) Mérignac	990 918,61	1 200 000,00	990 918,61	1 220 000,00
Europarc - 11, avenue Léonard de Vinci - (33) Pessac	540 063,45	700 000,00	540 063,45	720 000,00
3, allée Pierre Gilles de Gennes - (33) Mérignac	3 585 000,00	3 770 000,00	3 585 000,00	3 730 000,00
6, allée Pierre Gilles de Gennes - (33) Mérignac	1 340 000,00	1 230 000,00	1 340 000,00	1 350 000,00
1, place Ravezies et boulevard Godard - (33) Bordeaux	11 000 000,00	11 400 000,00	11 000 000,00	10 890 000,00
MIDI-PYRÉNÉES				
Bureaux				
ZI de Vidailhan - 10, rue des Frères Peugeot - (31) Balma	237 408,09	550 000,00	237 408,09	540 000,00
Z.I. Aéronautique - 6, avenue Edouard Serres - (31) Colomiers	495 459,31	1 235 000,00	495 459,31	1 265 000,00
Europarc - 3, rue Hermès - (31) Ramonville-Saint-Agne	716 510,38	1 160 000,00	716 510,38	1 180 000,00
Europarc - 7, rue Giotto - (31) Ramonville-Saint-Agne	484 063,70	550 000,00	484 063,70	550 000,00
Parc de Candie - 23, avenue Champollion - (31) Toulouse	945 183,91	1 880 000,00	945 183,91	1 860 000,00
Central Parc I - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier - (31) Toulouse	2 439 184,28	3 630 000,00	2 439 184,28	3 580 000,00

4.3 - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
12, rue Michel Labrousse - Bât. 6 - (31) Toulouse	725 657,32	840 000,00	725 657,32	860 000,00
Z.A.C. du Canal - Campus D - 1, avenue de l'Europe - (31) Toulouse	335 387,84	447 000,00	335 387,84	450 000,00
12, rue Michel Labrousse - Bât. 4 - (31) Toulouse	1 578 450,00	1 660 000,00	1 578 450,00	1 690 000,00
75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (1 ^{er} et 4 ^{ème}) - (31) Balma	6 521 000,00	5 640 000,00	6 521 000,00	5 660 000,00
183, avenue Henri Becquerel - (34) Montpellier	4 940 000,00	5 210 000,00	4 940 000,00	5 120 000,00
3, Chemin des Daturas - (31) Toulouse	6 500 000,00	6 500 000,00	6 500 000,00	6 500 000,00
Entrepôts				
ZI de Vidailhan - 10, rue des Frères Peugeot - (31) Balma	(*)	(*)	(*)	(*)
Parc de Candie - 23, avenue Champollion - (31) Toulouse	(*)	(*)	(*)	(*)
Central Parc I - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier - (31) Toulouse	(*)	(*)	(*)	(*)
RHÔNE-ALPES / PROVENCE / CÔTE D'AZUR				
Bureaux				
1330, av Jean Guillaibert de la Lauzière - Europarc de Pichauray - Bât. B10 - (13) Aix-en-Provence	1 485 112,59	1 820 000,00	1 485 112,59	1 900 000,00
1330, av Jean Guillaibert de la Lauzière - Europarc de Pichauray - Bât. B09 - (13) Aix-en-Provence	1 227 214,59	1 400 000,00	1 227 214,59	1 520 000,00
Parc de la Roseraie - 16, traverse de Buzine - Bât. B1 - (13) Marseille	2 370 000,00	1 930 000,00	2 370 000,00	1 940 000,00
PA de Sophia-Antipolis - Green Side I - 400, avenue de Roumanille - (06) Biot	2 073 306,63	2 560 000,00	2 073 306,63	2 600 000,00
540, allée des Hêtres - (69) Limonest	1 555 826,14	1 580 000,00	1 555 826,14	1 860 000,00
Les Jardins d'entreprise - 213, rue de Gerland - Bât. C - (69) Lyon	1 219 920,18	1 900 000,00	1 219 920,18	1 950 000,00
20, avenue René Cassin - (69) Lyon	1 249 681,76	2 390 000,00	1 249 681,76	2 390 000,00
97, cours Gambetta - (69) Lyon	1 280 571,74	2 230 000,00	1 280 571,74	2 270 000,00
97, cours Gambetta - (69) Lyon	330 500,00	480 000,00	330 500,00	480 000,00
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B1 - (69) Saint-Priest	974 911,47	1 100 000,00	974 911,47	1 120 000,00
I, chemin Jean-Marie Vianney - (69) Écully	5 277 743,69	5 950 000,00	5 277 743,69	5 650 000,00
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. A1 - (69) Saint-Priest	1 714 905,00	1 800 000,00	1 714 905,00	1 790 000,00
Parc Technologique de Lyon - 4, place Berthe Morisot - Bât. A3 - (69) Saint-Priest	2 034 761,18	2 220 000,00	2 034 761,18	2 290 000,00
Parc Technologique de Lyon - 5, place Berthe Morisot - Bât. A2 - (69) Saint-Priest	1 745 995,23	1 820 000,00	1 745 995,23	1 930 000,00
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B4 - (69) Saint-Priest	3 407 492,00	3 410 000,00	3 407 492,00	3 440 000,00
20, rue de La Villette - (69) Lyon	8 481 664,00	10 314 000,00	8 481 664,00	9 432 000,00
Locaux d'activités				
ZA de la Pesselière - 7, rue de Vaucanson - Bât. C - (69) Mions	5 770 000,00	5 230 000,00	5 770 000,00	5 310 000,00
Commerces				
19/21, rue Mires et boulevard de Paris - (13) Marseille	1 600 000,00	1 580 000,00	1 600 000,00	1 600 000,00
101/105, boulevard de Paris et rue Melchior Guinot - (13) Marseille	1 800 000,00	1 840 000,00	1 800 000,00	1 860 000,00
ÎLE-DE-FRANCE				
Bureaux				
Parc Burospace - Bâtiment 18 - route de la Plaine de Gisy - (91) Bièvres	1 724 106,91	1 460 000,00	1 724 106,91	1 470 000,00
63, rue de l'Est - (92) Boulogne-Billancourt	2 436 515,01	3 140 000,00	2 436 515,01	3 100 000,00
Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. E - 165, avenue du Bois de la Pie (95) Roissy-en-France	1 676 939,19	1 420 000,00	1 676 939,19	1 300 000,00
22, rue Nieuport - (92) Suresnes	1 255 309,88	2 970 000,00	1 255 309,88	2 870 000,00
28/32, rue Petit - (92) Clichy	2 850 000,00	2 450 000,00	2 850 000,00	2 500 000,00
9, rue des Peupliers - 10, rue des Acacias - (92) Issy-les-Moulineaux	4 753 115,40	4 910 000,00	4 753 115,40	5 210 000,00
31/35, rue Gambetta - (92) Suresnes	4 726 134,89	5 680 000,00	4 726 134,89	5 450 000,00
163, quai du Docteur Dervaux - (92) Asnières-sur-Seine	10 010 000,00	7 980 000,00	10 010 000,00	8 820 000,00
9-11, allée des Pierres Mayettes - (92) Gennevilliers	7 400 000,00	7 700 000,00	0,00	0,00
Locaux d'activités				
7, boulevard de Strasbourg - 12, avenue Gutenberg - (77) Bussy-Saint-Georges	4 645 059,50	3 800 000,00	4 645 059,50	4 470 000,00
Bd de Beaubourg - (77) Croissy-Beaubourg	0,00	0,00	1 534 416,54	1 850 000,00
7, allée des Frères Mongolfier - (77) Croissy-Beaubourg	0,00	0,00	0,00	0,00
Bd de Beaubourg - (77) Croissy-Beaubourg	(*)	(*)	(*)	(*)
22, rue Nieuport - (92) Suresnes	(*)	(*)	(*)	(*)
Avenue du Bois de la Pie - (95) Roissy	(*)	(*)	(*)	(*)
Commerces				
Allée des Frères Mongolfier - (77) Croissy-Beaubourg	(*)	(*)	(*)	(*)
TOTAL EN EUROS	170 930 053,94	189 754 000,00	160 402 507,32	180 076 000,00

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

4.4 - ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

Provisions	Au 01.01.2014	Dotations	Reprises	Au 31.12.2014
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	3 460 125,45	1 100 000,00	1 197 169,88	3 362 955,57
Créances douteuses	188 655,71	71 607,06	44 108,15	216 154,62
Total	3 648 781,16	1 171 607,06	1 241 278,03	3 579 110,19

4.5 - ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

Créances		Dettes	
Créances locataires	1 044 532	Emprunt	3 500 000
Charges locatives	1 550 472	Intérêts courus sur emprunt	30 636
Locataires et comptes rattachés	2 595 004	Dépôts reçus	3 000 650
Créances fiscales	230 515	Dettes financières	6 531 287
Associés	160 869	Locataires créditeurs	106 206
Syndics	8 482 866	Provisions charges locatives	6 480 714
Autres débiteurs	2 163 786	Gérants	103 953
Autres créances	11 038 037	Fournisseurs	80 463
Provisions pour locataires douteux	- 216 155	Dettes fiscales	235 801
Provisions pour dépréciation des créances	- 216 155	Dettes d'exploitation	7 007 138
Total général	13 416 887	Associés	3 276 265
		Autres créditeurs	3 103 236
		Dettes diverses	6 379 501
		Total général	19 917 926

4.6 - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT AU 31 DÉCEMBRE 2013 (en euros)

Affectation		Origine	
Résultat distribué	9 971 319,57	Report à nouveau de l'exercice précédent	1 242 875,35
Montant mis en report à nouveau	984 208,89	Résultat de l'exercice 2013	9 712 653,11
Total	10 955 528,46	Total	10 955 528,46

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2014

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 2014, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société 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 la société de gestion, ont consisté à en vérifier la cohérence avec le rapport de l'expert indépendant. 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 24 avril 2015
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 2014

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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 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 2014.

- 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 2014, le montant comptabilisé en charges s'élève à 1 477 758 euros.

- 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 2014, le montant de la commission d'arbitrages comptabilisée s'élève à 70 500 euros.

- 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 2014.

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 2014.

Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2015
Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

ORDRE DU JOUR À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. 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 2014.
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
3. Distribution au titre des plus-values immobilières
4. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions soumises à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.
5. Présentation de la valeur comptable déterminée par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice.
6. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice.
7. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice.
8. Quitus à la Société de Gestion.
9. Autorisation de cession d'actifs immobiliers.
10. Nomination de membres du Conseil de Surveillance.
11. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.
12. Questions diverses.

Mérignac (33) - Gilles-de-Gennes

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18 JUIN 2015

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 les comptes annuels de l'exercice 2014.

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 9 325 539,42 euros telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 10 309 748,31 euros, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 984 208,89 euros, elle convient de répartir aux associés une somme de 9 145 490,00 euros, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 1 164 258,31 euros. En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 10,00 euros.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de répartir entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 0,0055 euros par part prélevé sur le compte plus-values.

Cette distribution correspond, en application de l'article 39 des Statuts, au montant acquitté par la société pour une part détenue par une personne relevant du régime de l'impôt sur le revenu au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées en 2014, soit 0,0055 € par part.

Cette distribution versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux nus-propriétaires pour les parts dont la propriété est démembrée, sera affectée, pour les associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu, au remboursement de leur dette à l'égard de la société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte. À cet égard, il est rappelé que, pour les associés ayant cédé leurs parts antérieurement à cette distribution, leur dette éventuelle a été déduite du produit de la cession.

Dans un souci d'efficacité économique, l'Assemblée Générale Ordinaire décide de fixer, au titre de cette distribution, le montant minimum du versement par associé à un (1) euro. Elle décide, en

conséquence, que tous les montants revenant aux associés, au titre de la présente résolution, net de l'imputation de leur dette éventuelle à l'égard de la société, d'un montant effectif, par associé, inférieur à ce seuil seront conservés par la société et lui seront définitivement acquis.

Ces distributions seront mises en paiement au cours du deuxième semestre 2015.

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, et en approuve les conclusions.

Cinquième résolution

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

- la valeur nette comptable qui ressort à 162 093 910,79 euros, soit 177,23 euros pour une part.

Sixième résolution

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

- la valeur de réalisation qui ressort à 184 280 812,42 euros, soit 201,49 euros pour une part.

Septième résolution

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

- la valeur de reconstitution qui ressort à 213 892 105,29 euros, soit 233,87 euros pour une part.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

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 :

- 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)

A ce titre, la Société de Gestion percevra un honoraire d'arbitrage conformément à l'article 21 des statuts.

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 2019.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de Surveillance

(soit 5), 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 2017, les 5 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non Élu
ALCYON - (R)			
M. Bruno NEREGOWSKI - (C)			
M. Patrice PERNOT - (C)			
M. Jean-Philippe RICHON - (R)			
M. Bernard TETIOT - (R)			

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

Il est précisé que seront exclusivement pris 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, 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.

GOUVERNANCE DE LA SCPI FRUCTIRÉGIONS AU 31 DÉCEMBRE 2014

Société de gestion

NAMI - AEW Europe

Directeur Général

Serge BATAILLIE

Directeur Général Délégué

Philippe AGENIS-NEVERS jusqu'au 31/03/2015
Arsène MARQUES à compter du 01/04/2015

Responsable de la conformité et du contrôle interne

Valérie LAUMET

Conseil de surveillance

Président

Monsieur Jean-Luc VANDAME

Vice-Président

Monsieur Thierry DUBROUIL
Monsieur Jean-Philippe RICHON

Membres

Monsieur Serge BLANC
Monsieur Patrick JEAN
Monsieur Jérôme JUDLIN
Monsieur Georges QUENARD
Monsieur Bernard TETIOT
Monsieur Henri TIESSEN
Monsieur Alain LANCON
Monsieur Philippe GEYER D'EUGNY

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

ALCYON représentée par
Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE

SC DUTILLEUL représentée par
Richard VEBER

Commissaires aux comptes

DELOITTE et Associés, titulaire,
représenté par Monsieur Sylvain GIRAUD,

BEAS, suppléant,
représenté par Mireille BERTHELOT

Expert Externe en Évaluation

(au sens de la réglementation applicable
aux SCPI)

BNP PARIBAS RE VALUATION





Réalisation / Impression : SOlink - Crédits photos : Brice Desrez. Photo couverture : Toulouse (31) - Chemin des Daturas

FRUCTIRÉGIONS

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER au Capital de 139 925 997 euros
Visa de l'Autorité des Marchés Financiers de la note d'information SCPI N° 12-20 du 10 août 2012
Siège Social : 8-12 rue des Pirogues de Bercy 75012 PARIS
R.C.S. PARIS 403 028 731

Société de gestion : NAMI - AEW Europe

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 9 février 2010
sous le n° GP 10000007 et agréée le 17 juin 2014 au titre de la directive AIFM
Capital social : 4 134 660 euros
Siège social : 8-12 rue des pirogues de Bercy 75012 Paris
RCS Paris 513 392 373
Téléphone : 01 78 40 33 00
Fax : 01 78 40 66 24
Service Clients : 01 78 40 33 03
www.namiaeweurope.com
infoscpi@namiaeweurope.com



ADDITIONNER LES FORCES
MULTIPLIER LES CHANCES

