

# FRUCTIPIERRE

## RAPPORT ANNUEL

EXERCICE  
2013



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

LA BANQUE  
QUI DONNE ENVIE D'AGIR



Paris 3<sup>ème</sup> • 69 rue Beaubourg



# EDITORIAL

*L'exploitation de Fructipierre a été marquée, en 2013, à la fois par l'impact de la conjoncture économique générale et par la libération, dans le cadre de la rotation normale des locataires, de plusieurs actifs importants. La conjonction de ces facteurs et un changement du mode de calcul expliquent le recul sensible du taux d'occupation et, en conséquence, celui du résultat unitaire.*

*De nombreux enjeux nous attendent en 2014. Le contexte économique et les incertitudes qu'il engendre nous ont conduits à ramener le revenu prévisionnel 2014 intégrant une quote part de distribution de plus-values à 24 € contre 25,44 € versés en 2013. A cet égard, les réserves constituées par votre SCPI au cours du cycle précédent favorable constituent un atout véritable. Au-delà des mesures de court terme d'ores et déjà engagées pour assurer la relocation des surfaces vacantes et réaliser les travaux indispensables, il convient de maintenir les principes qui orientent la gestion de votre SCPI depuis l'origine :*

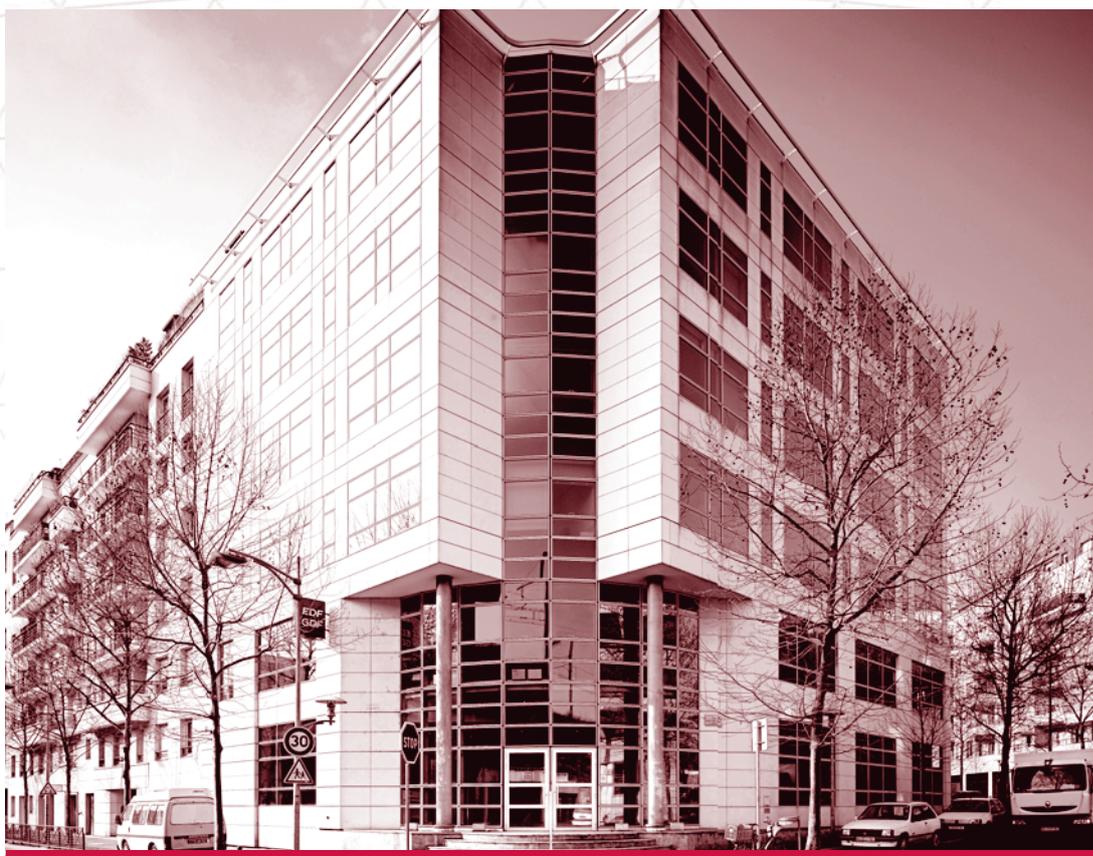
- une politique de développement maîtrisé, gage d'une modernisation et d'une adaptation permanente du patrimoine ;*
- une stratégie d'investissement dans une perspective de long terme : les actifs acquis en 2013 situés rue Beaubourg et rue de la Bourse à Paris en sont la parfaite illustration ;*
- une gestion immobilière efficiente : l'opération engagée sur l'actif sis rue Salomon de Rostchild à Suresnes, même si celle-ci doit encore être concrétisée, l'illustre. Elle vise à valoriser au mieux les actifs de votre SCPI.*

*Enfin, la transposition en droit français de la directive AIFM et les mesures d'adaptation du cadre législatif et réglementaire des SCPI nous conduisent à vous proposer des évolutions modérées des statuts et de la gouvernance de Fructipierre. Définies en étroite concertation avec votre Conseil de Surveillance, les modifications proposées préservent le cadre de votre investissement et l'équilibre de la gouvernance, éléments qui nous paraissent essentiels.*

# SOMMAIRE

3	Rapport de la Société de Gestion
38	Rapport du Conseil de Surveillance
41	Comptes de l'exercice
51	Rapports du Commissaire aux Comptes
55	Résolutions

Issy les Moulineaux (92) • 1 rue J. H. Lartigues



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Mixte à caractère ordinaire et extraordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2013 de votre Société Fructipierre et vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice.

Cette Assemblée Générale est également l'occasion de vous soumettre les adaptations liées à la Directive AIFM et aux modifications du cadre législatif et réglementaire applicable aux SCPI (ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs). Il s'agit pour l'essentiel de la désignation d'un dépositaire, d'une adaptation de la durée du mandat de l'expert immobilier et de la modification des statuts de votre SCPI, pour intégrer différentes adaptations. Ces points vous sont présentés de façon détaillée en page 30.

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 2013,
- les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,
- la composition du Conseil de Surveillance,
- la mission du Conseil de Surveillance,
- le renouvellement de l'expert immobilier,
- la convention d'assistance et de conseil entre NAMI- AEW Europe et AEW Europe,
- l'organisation du dispositif de contrôle interne de NAMI-AEW Europe,
- l'application de la Directive MIF par NAMI-AEW Europe,
- les principaux risques,
- la nomination du dépositaire conformément à la Directive AIFM et à l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs,
- la mise à jour des statuts conformément à la Directive AIFM et à l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs,
- 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.

Paris 6<sup>ème</sup> • 104 boulevard Saint Germain



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

## MARCHE DE L'INVESTISSEMENT

Une première estimation du volume d'investissement en France en immobilier d'entreprise fait état d'une légère hausse de l'activité en un an, avec environ 15,1 milliards d'euros investis en 2013.

Malgré un appétit toujours démontré pour les actifs très sécurisés, le marché s'est également diversifié vers des cibles jugées plus risquées mais au potentiel de valeur ajouté plus grand, en périphérie, en régions, en commerces et en locaux industriels.

Les investissements ont été nourris par les cessions de vendeurs actant une stratégie de recentrage de leur patrimoine ou désireux de dégager des liquidités.

L'Ile-de-France concentre toujours la majeure partie des investissements avec les 3/4 du volume total en France, notamment grâce à des opérations d'envergure (transactions de plus de 100 millions d'euros).

Le manque d'opportunité des actifs dits "core" a réduit la part des bureaux dans Paris intra-muros tandis que des investisseurs se sont positionnés à la Défense, en périphérie sud et en périphérie nord.

Les volumes d'investissement sont stables en régions où les commerces sont restés le moteur de l'activité grâce à un afflux d'offre en galeries et centres commerciaux.

La région Rhône-Alpes en particulier, atteint pratiquement le milliard d'euros, portée par de grandes transactions sur tous les segments de marché : bureaux, commerces et industriels.

Les négociations en cours laissent présager un volume d'activité à l'investissement autant, voire davantage, dynamique en 2014.

## MARCHE DE BUREAUX

Avec environ 1,8 millions de m<sup>2</sup> de bureaux loués ou vendus à utilisateur, la demande placée en bureaux en Ile-de-France aurait baissé d'environ 15 % en 2013 par rapport à l'année précédente.

Le manque de très grandes transactions a été particulièrement flagrant.

Si les utilisateurs ont davantage favorisé une position attentiste, ils ont également su se positionner sur des opportunités économiques : soit par une renégociation de bail soit en profitant de loyers plus attractifs sur une offre neuve ou restructurée qui peinait à s'écouler. Cela a été le cas dans le Croissant Ouest notamment.

Le dernier trimestre n'aura pas vu la Défense enregistrer de grandes transactions, contrairement à la fin 2012, ce qui fait signer au secteur sa plus mauvaise performance des 10 dernières années avec moins de 100 000 m<sup>2</sup> de demande placée.

C'est également à la Défense que l'accroissement de l'offre est le plus visible en raison d'une conjonction de ralentissement de la commercialisation et de la livraison de grandes offres de bureaux neufs ou restructurés.

Le nombre limité de références de transactions dites "prime" à Paris dans le quartier central des affaires fait baisser les valeurs locatives de marché.

Les mesures d'accompagnement consenties par les bailleurs continuent d'être importantes sur l'ensemble du marché.

## MARCHE DES COMMERCES

L'impact des conditions économiques de ces dernières années peut s'évaluer par l'évolution du taux de vacance dans le parc de locaux commerciaux.

En effet, selon une étude du Procos, la vacance dans les commerces de centre-ville en France atteint en moyenne 7,1 % en 2012. A comparer avec un taux de vacance en 2001 qui s'affichait à 6,3 %.

Dans les galeries des centres commerciaux, le taux de vacance en 2012 est estimé à 4,9 %, contre 4,3 % en 2001, soit une différence plus modérée.

L'augmentation de la vacance serait en partie due à l'accroissement du parc de surfaces commerciales tandis que les coûts d'occupation et par répercussion les taux d'efforts augmentent.

Les centres villes de petites villes, déjà sensiblement plus affectés que les autres par le phénomène en 2001, ont vu leur situation se dégrader le plus fortement. La vacance progresse de 2,3 points, passant de 6,3 % à 8,6 % entre 2001 et 2012.

Les centres villes de villes moyennes sont également affectés, mais dans une moindre mesure. La vacance progresse de 1,3 point, passant de 5,7 % à 7 %.

Les centres villes de grandes villes, moins exposés, ont vu le phénomène se stabiliser, autour de 5,4 %.

Enfin les centres villes de très grandes villes, les plus exposés au phénomène en 2001, sont les seuls à connaître une amélioration de leur situation. La vacance recule de 1,7 %, passant de 7,7 % à 6 %.

\*Sources AEW Europe, Cushman & Wakefield, BNP Paribas Real Estate, CBRE, Jones Lang Lasalle, DTZ, LLDI, Procos.

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

# COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

## LES CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2013

	Nombre	Surface	Valeur
Cessions réalisées en 2013	3*	1 260 m <sup>2</sup>	1 590 000 €**
Acquisitions réalisées en 2013	2	3 594 m <sup>2</sup>	27 594 500 €***
<b>Patrimoine en m<sup>2</sup> (surfaces pondérées)</b>		<b>132 203 m<sup>2</sup></b>	<b>594 048 000 €****</b>
Nombre d'immeubles	61		
en pleine propriété	29	80 457 m <sup>2</sup>	359 020 000 €
en copropriété	27	33 027 m <sup>2</sup>	160 232 000 €
en indivision	5	18 719 m <sup>2</sup>	74 796 000 €
à Paris	28	43 000 m <sup>2</sup>	277 715 000 €
en région parisienne	28	74 933 m <sup>2</sup>	279 925 000 €
en province	5	14 270 m <sup>2</sup>	36 408 000 €

\* Dont deux cessions partielles d'actifs (Lyon - les Berges du Rhône : cession de divers lots de copropriété et de parkings et Paris 15 - rue de la Fédération : cession d'un parking).

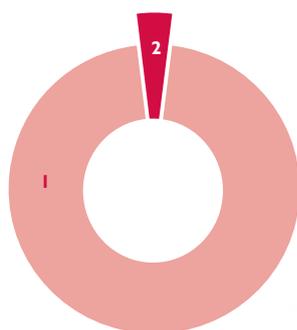
\*\* Prix de vente.

\*\*\* Prix d'acquisition.

\*\*\*\* Valeur hors droits, hors taxes.

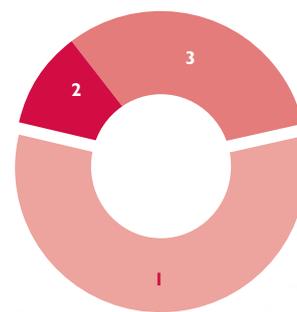
**Nature des locaux**  
en pourcentages des m<sup>2</sup>

- 1 - Bureaux  
96 %
- 2 - Commerces  
4 %



**Implantations géographiques**  
en pourcentages des m<sup>2</sup>

- 1 - Région parisienne  
57 %
- 2 - Province  
11 %
- 3 - Paris  
32 %



Fructipierre est propriétaire de 61 immeubles d'une surface totale de 132 203 m<sup>2</sup> pour une valeur d'expertise hors droits de 594 048 000 € (soit environ 2 167 m<sup>2</sup> et 9 738 492 € en moyenne par actif contre 1 387 m<sup>2</sup> et 2,43 M€ en moyenne au 31/12/1999).

Le patrimoine de Fructipierre est constitué pour l'essentiel (soit 92,19 % en valeur) de **bureaux situés de façon prépondérante à Paris et en région parisienne avec une**

**diversification sur les principales métropoles régionales.**

Le choix d'une allocation d'actifs clairement affirmée constitue l'une des principales caractéristiques de votre SCPI et permet aux associés d'investir sur l'un des compartiments de l'immobilier d'entreprise identifié.

Toutefois, nous vous précisons que nous maintenons notre objectif de diversification, à titre complémentaire, sur des actifs de commerces de centre ville.

**Répartition du patrimoine immobilier en pourcentage de la valeur vénale des immeubles**  
au 31 décembre 2013

	Bureaux	Commerces	Total
Paris	38,96	7,79	46,75
Région parisienne	47,12		47,12
Province	6,13		6,13
<b>Total</b>	<b>92,21</b>	<b>7,79</b>	<b>100,00</b>

Le patrimoine est caractérisé par une bonne division des risques ; seuls trois immeubles représentent chacun plus de 4 % de la valeur globale du patrimoine, ces actifs pouvant être divisés et loués à plusieurs locataires. Pour deux d'entre eux, il s'agit d'acquisitions récentes.

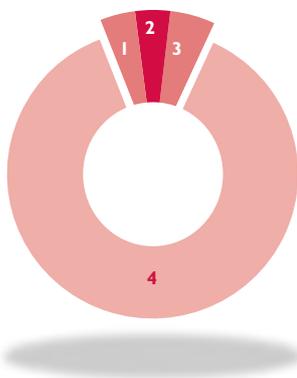
## ACQUISITIONS 2013

### Acquisitions

Dans le cadre de l'emploi du produit des arbitrages et des capitaux collectés, votre société a procédé en 2013 à l'acquisition d'actifs de bureaux situés à Paris pour un montant total de 27 594 500 € (frais et droits inclus) :

### Division des risques immobiliers

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



- 1 - Paris 9<sup>ème</sup>**  
rue du Faubourg Montmartre  
4 %
- 2 - Saint-Denis (93)**  
Etoile Pleyel 2/4 allée de Seine  
4 %
- 3 - Boulogne Billancourt (92)**  
7 place René Clair  
5 %
- 4 - Autres immeubles**  
87 %

Nature	Adresse	Date d'achat	Prix d'achat frais et droits inclus en €	Locataires
Immeuble de Bureaux	69 rue Beaubourg - Paris 3 <sup>ème</sup>	29/05/2013	16 600 500	Generix
Immeuble de Bureaux	12 rue de la Bourse - Paris 2 <sup>ème</sup>	16/12/2013	10 994 000	Multi-Locataires

### Investissements et arbitrages sur 5 ans

Années	Investissements en € hors droits hors taxes	Arbitrages en € hors droits
2009	44 187 500,00	7 845 000,00
2010	-	17 795 244,00
2011	90 555 000,00	39 784 000,00
2012	33 275 000,00	14 823 000,00
2013	25 595 000,00	1 590 000,00
<b>Total</b>	<b>193 612 500,00</b>	<b>81 837 244,00</b>

Il convient de rajouter à ces acquisitions l'indemnité d'éviction de 3,3 M€ versée au locataire de l'immeuble de Suresnes, indemnité majorant le coût de cet immeuble en cas de cession.

### Honoraires sur actifs financés à crédit

Il est rappelé que l'Assemblée Générale du 17 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 Fructipierre 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 2013, la SCPI Fructipierre 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.



Neuilly sur Seine (92) • 2/4 rue Victor Noir

## LA POLITIQUE D'ARBITRAGE

### Cessions intervenues en 2013

En 2013, conformément aux autorisations obtenues en assemblée générale, 3 actes de cession (un portant sur un actif entier et 2 sur des parties d'actifs) ont été signés pour un montant global de 1 590 000 €, à des prix supérieurs aux valeurs d'expertises arrêtées au 31 décembre 2012 (soit 1 452 000 €).

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 39 750 euros HT.

Par ailleurs, il est rappelé que la promesse de vente concernant l'immeuble de bureaux situé 1 rue Salomon de Rothschild à Suresnes (92) a été signée le 21 décembre 2012 pour un montant de 23 400 000 euros hors droits. La signature de l'acte authentique de vente devrait intervenir d'ici la fin de l'année sous réserve de la levée de différentes conditions suspensives. Cette opération est susceptible de dégager une plus-value significative. Il convient d'en tenir compte dans vos décisions relatives à votre patrimoine en parts de la SCPI Fructipierre. Pour permettre la libération de cet actif à terme et ainsi la cession envisagée, une indemnité d'éviction a été versée au locataire pour un montant de 3,3 M€.

Adresse	Typologie	Surface par lot ou totale en m <sup>2</sup>	Valeur d'expertise au 31/12/2012 en € HD	Date de signature acte authentique	Montant en € HD
Fédération - 72/74, rue Fédération 75015 Paris	PARKINGS	N/A	22 000	03/06/2013	40 000
Bâtiment S - 29 rue Robert Caumont 33000 Bordeaux	BUREAUX	817,00	750 000	23/07/2013	790 000
Berges du Rhône - 64, avenue Leclerc 69007 Lyon	BUREAUX	443,44	680 000	22/11/2013	760 000

Conformément aux règles fiscales applicables, les plus-values immobilières dégagées sur ces cessions ont donné lieu au règlement au Trésor Public et pour le compte des associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu, d'une somme de 0,0103 euro par part.

Une résolution spécifique vous est soumise en vue de décider de la répartition entre les associés d'un montant de 0,0103 euro par part détenue au moment de la distribution, afin d'apurer, pour les associés concernés, leur dette à l'égard de la SCPI Fructipierre.

Compte tenu du montant des plus-values non distribuées accumulées au titre des exercices précédents, de la perspective probable, mais non encore certaine, de cession de l'actif de Suresnes (rue Salomon de Rothschild) qui devrait conforter encore davantage le compte plus-values, nous vous proposons de distribuer un montant de 6 € par part, prélevé sur ce poste.

Cette proposition fait l'objet d'une résolution spécifique.

### Autorisations de cessions sollicitées

La politique d'arbitrage sera poursuivie en 2014 et, dans ce cadre, les autorisations de cessions suivantes ou leur renouvellement pour celles arrivées à terme seront sollicitées pour une durée de 5 ans :

R. ROGER SALENGRO-FONTENAY/BOIS  
VAL DE FONTENAY - FONTENAY/BOIS  
ESPACE CLICHY - CLICHY  
BIÈVRES - PARC BUROSPACE  
58 AV. CH. DE GAULLE - NEUILLY  
QUARTIER BOIELDIEU - 3<sup>ème</sup> ÉTAGE  
13 AV M. SAULNIER - BÂT. FERBER  
GARIBALDI - ISSY LES MOULINEAUX.

Il est indiqué que, suite à l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2013-675 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, les arbitrages d'actifs de la SCPI n'ont plus à être autorisés en Assemblée Générale.

Cependant, dans un souci de transparence vis-à-vis des associés et de maintien des règles de gouvernance pré-existantes, votre société de gestion a souhaité maintenir le principe de l'autorisation préalable des associés pour les cessions d'actifs 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 œuvre une cession d'actif en dehors du plan d'arbitrage voté en Assemblée Générale ne sera utilisé que pour saisir des opportunités de marché.

Cette proposition fait l'objet d'une résolution spécifique modifiant les statuts sur ce point.

Ainsi, votre Société de Gestion continuera 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.

Ce programme d'arbitrage vise à céder les actifs les moins performants ou de taille réduite et à profiter des opportunités du marché de l'immobilier. Compte tenu des autorisations de cession obtenues au titre des exercices précédents, le programme d'arbitrage représente un montant de 141 365 000 euros (valeur d'expertise 2013 soit 23,80 % de la valeur du patrimoine), se décomposant comme indiqué dans le tableau page suivante.

A cet égard, il convient de rappeler que des arbitrages réguliers ont été réalisés depuis la création de votre SCPI et qu'ils ont d'ores et déjà permis de recentrer le patrimoine.

Compte tenu de la réglementation applicable, les cessions réalisées au titre d'un exercice ne peuvent pas représenter plus de 15 % de la valeur globale du patrimoine. Bien entendu, votre Société de Gestion respectera cette règle.

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

Immeubles	Nature	Surfaces en m <sup>2</sup>	Valeur vénale au 31/12/2013 en €	Date d'autorisation AG
AV. DE VILLIERS - PARIS 17	BUREAUX	1 052	7 660 000	15/06/2012
RUE DE VATIMESNIL - LEVALLOIS	BUREAUX	994	5 030 000	15/06/2012
AV. DU MAINE - PARIS 14	BUREAUX	552	3 140 000	30/06/2011
AV. HOICHE - PARIS 8	BUREAUX	648	5 970 000	30/04/2010
PERI-OUEST 1 - TOULOUSE	BUREAUX	631	470 000	17/06/2013
R. ROGER SALENGRO - FONTENAY/BOIS	BUREAUX	553	1 030 000	AG 2014
PERI-OUEST 2 - TOULOUSE	BUREAUX	947	580 000	17/06/2013
VAL DE FONTENAY - FONTENAY/BOIS	BUREAUX	602	1 230 000	AG 2014
RUE EMILE MENIER - PARIS 16	BUREAUX	710	5 820 000	15/06/2012
BX. COLLINE 2 - SAINT-CLOUD	BUREAUX	988	2 220 000	30/06/2011
ESP. GALLIENI - BOULOGNE	BUREAUX	750	3 410 000	15/06/2012
R. S. DE ROTHSCHILD - SURESNES	BUREAUX/ACTIVITE	5 202	16 010 000	15/06/2012
ESPACE CLICHY - CLICHY	LOC ACTIVITE	3 135	4 590 000	AG 2014
BERGES RHONE - LYON	BUREAUX	198	310 000	30/04/2010
BIEVRES - PARC BUROSPACE	BUREAUX/ACTIVITE	2 144	2 200 000	AG 2014
LE WILSON - SAINT-DENIS	BUREAUX	3 601	5 970 000	15/06/2012
PARIS NORD II - ROISSY EN FRANCE	BUREAUX	1 530	1 930 000	30/04/2010
RUE DE LA VANNE - MONTROUGE	BUREAUX	2 858	12 150 000	17/06/2013
58 AV. CH. DE GAULLE - NEUILLY	BUREAUX	2 345	13 330 000	AG 2014
CENTRAL PARC 1 - TOULOUSE	BUREAUX	2 128	3 200 000	15/06/2012
CENTRAL PARC 2 - TOULOUSE	PARKINGS INTERNES		290 000	15/06/2012
AV. DE LA GRANDE ARMEE - PARIS	BUREAUX	1 218	10 630 000	15/06/2012
QUARTIER BOIELDIEU - 31 <sup>ème</sup> ETAGE	BUREAUX	1 276	5 540 000	AG 2014
13 AV M. SAULNIER BÂT. FERBER	BUREAUX	2 629	4 300 000	AG 2014
GARIBALDI - ISSY LES MOULINEAUX	BUREAUX	4 187	14 810 000	AG 2014
17 RUE DE BOURGOGNE - PARIS 7	COMMERCES	117	750 000	30/06/2011
31 RUE BERGERE - PARIS 9	BUREAUX	140	1 470 000	30/06/2011
SURESNES INDIVISIONS	BUREAUX	2 700	7 325 000	15/06/2012
<b>Total</b>		<b>48 153</b>	<b>141 365 000</b>	

#### Paris 2<sup>ème</sup> • 12 rue de la Bourse



Paris 3<sup>ème</sup> • 82 rue Beaubourg



# GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

## LES CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2013

Nombre de nouveaux baux signés	32
Surfaces vacantes	17 314 m <sup>2</sup>
Montant des dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	1,37 %*

\*Contre 0,62 % au 31/12/2012.

	31 décembre 2013	Rappel 31 décembre 2012	Moyenne trimestrielle
Taux d'occupation financier (TOF)*	85,50 %	94,58 %	87,27 %
Taux d'occupation physique (TOP)**	86,90 %	91,79 %	89,37 %

\*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.

## EVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier s'établit à 85,50 %. Ce faible taux est dû notamment à :

- la prise en compte d'une modification des modalités de détermination du taux d'occupation financier telle que ressortant désormais des normes de place qui conduisent à considérer les surfaces louées faisant l'objet d'une franchise locative comme vacantes : ces franchises représentent au 31.12.2013 au total 1 066 192 €, soit 17,50 % de la vacance locative à cette date (impact 2,54 % sur le TOF) ;
- la vacance locative pour travaux (Paris-rue de Monceau ; Issy les Moulineaux-rue Garibaldi), représentant 30,42 % de la vacance locative au 31.12.2013 (impact 4,41 % sur le TOF) ;
- la rotation normale des locataires dans une conjoncture économique toujours difficile (soit 52,08 % de la vacance locative au 31/12/2013 - impact 7,55 % sur le TOF).

Il convient de relever que quatre actifs concentrent 55,83 % de la vacance. Ces actifs sont situés rue de Monceau à Paris 8<sup>ème</sup>, av. Morane Saulnier à Vélizy, rue Garibaldi à Issy les Moulineaux et rue Jacques Dulud à Neuilly sur Seine.

Nous vous précisons par ailleurs qu'un bail à effet du 15/03/2014 a été signé pour l'intégralité de l'immeuble de la rue de Monceau.

Votre Société de Gestion a engagé, dès à présent, différentes actions pour assurer la commercialisation locative de ces surfaces.

## DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2013, Fructipierre comptait 188 locataires. Les risques locatifs sont bien maîtrisés, 162 locataires représentant chacun moins de 1 % de la masse des loyers.

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

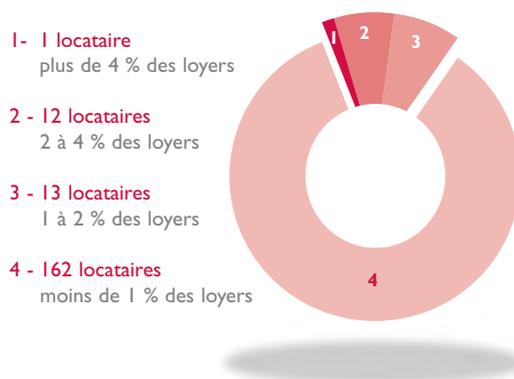


\*Taux prenant en compte les nouveaux modes de calcul de place.

### Répartition du risque locatif au 31 décembre 2013 (loyers HT supérieurs à 2 % du montant total des loyers HT facturables)

Sociétés ou organismes locataires	
COLAS	4,96
PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA	3,61
ATOS ORIGIN INFOGERANCE	3,27
SOFREGAZ	3,19
IFPASS	3,09
DRJSCS D'ILE DE FRANCE	2,90
SA COGNAC-JAY IMAGE	2,83
MAKHEIA GROUP	2,60
AEDIAN	2,53
EIFFAGE	2,46
GENERIX	2,37
BUREAU FRANCIS LEFEBVRE	2,35
ETABLISSEMENT DARTY & FILS	2,19
Autres locataires (167)	61,64
<b>Total</b>	<b>100,00</b>

### Répartition des risques locatifs en pourcentages du loyer total



La division du risque locatif constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu. Les premiers locataires, en loyer, sont constitués de sociétés de taille importante dont la solidité financière paraît, aujourd'hui, assurée.

Cette politique de division du risque locatif sera déterminante dans une situation conjoncturelle toujours incertaine.

Les loyers facturés au titre de l'exercice 2013 s'établissent à 37 720 841,64 € contre 36 454 367,42 € au titre de l'exercice précédent.

## EVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

Au total, les relocations et/ou renouvellements intervenus en 2013 représentent 17 993 m<sup>2</sup> répartis comme suit :

Type transaction	Adresses	Preneur	Typologie principale	Date d'effet du bail / avenant	Surfaces totales
Commercialisation	Lille - 323, avenue du Président Hoover (Centre Azur)	ACTUEL PROTECTION PRIVEE	Parking	01/02/2013	0
Commercialisation	Saint-Denis - 221, avenue du Président Wilson (Le Wilson)	JCF INVEST	Bureaux	08/02/2013	115
Commercialisation	Paris - 9, avenue de Friedland	PARIS CORPORATE FINANCE	Bureaux	01/03/2013	114
Commercialisation	Paris - 30, rue Cambronne	CESI	Parking	01/03/2013	0
Commercialisation	Paris - 88, boulevard de la Villette	MAISONS D'ACCUEIL L'ILLOT	Bureaux	08/03/2013	253
Commercialisation	Montrouge - 14/18, rue de la Vanne	EIFFAGE CONSTRUCTION GRAND PARIS	Bureaux	20/03/2013	2 858
Commercialisation	Clichy - 30, rue Mozart (Le Véga)	TACC KINOTON FRANCE	Bureau/Activité	01/04/2013	447
Commercialisation	Paris - 88, boulevard de la Villette	SCJE	Bureaux	01/04/2013	236
Commercialisation	Paris - 9, avenue de Friedland	BALZAC REIM	Bureaux	01/06/2013	114
Commercialisation	Lille - 323, avenue du Président Hoover (Centre Azur)	ADULM	Bureaux	15/06/2013	1 074
Commercialisation	Clichy - 30, rue Mozart (Le Véga)	GEGM	Bureau/Activité	21/06/2013	498
Commercialisation	Saint-Denis - 221, avenue du Président Wilson (Le Wilson)	YOELING	Bureaux	01/07/2013	184
Renouvellement	Boulogne-Billancourt - 12, rue d'Anjou (Le Quintet)	MARQUETIS & CO	Bureaux	01/07/2013	584
Renouvellement	Paris - 103, boulevard Haussmann	VALORITY FRANCE	Bureaux	01/07/2013	636
Commercialisation	Toulouse - 50/54, boulevard de l'Embouchure Bât. D (Central Parc 1)	RANGER FRANCE	Bureaux	01/08/2013	113
Commercialisation	Clichy - 30, rue Mozart (Le Véga)	OCEAN	Bureau/Activité	01/08/2013	260
Renouvellement	Clichy - 30, rue Mozart (Le Véga)	OCEAN	Bureau/Activité	01/08/2013	717
Renouvellement	Lille - 323, avenue du Président Hoover (Centre Azur)	HELVETIA COMPAGNIE SUISSE D'ASSURANCES	Bureaux	01/09/2013	230
Commercialisation	Paris - 64/64 bis, rue La Boétie	DYSON	Bureaux	01/10/2013	678
Commercialisation	Puteaux (La Défense) - Tour Franklin 19 <sup>ème</sup> étage	TATA CONSULTANCY SERVICES FRANCE	Bureaux	07/10/2013	644
Commercialisation	Saint-Denis - 221, avenue du Président Wilson (Le Wilson)	HEWLETT-PACKARD CDS FRANCE	Bureaux	21/10/2013	210
Commercialisation	Paris - 9, avenue de Friedland	J.K. INTERNATIONAL	Bureaux	01/11/2013	192
Commercialisation	Paris - 43/45, avenue de Clichy	QUANTIEME MEDIA	Parking	12/11/2013	0
Commercialisation	Toulouse - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D (Central Parc 1)	B.PI.	Bureaux	15/11/2013	552
Commercialisation	Lyon - 20, rue de la Villette (Le Bonnel)	KEOLIS	Bureaux	01/12/2013	237
Commercialisation	Saint-Denis - 221, avenue du Président Wilson (Le Wilson)	BOUYGUES BATIMENT ILE DE FRANCE	Bureaux	01/12/2013	398
Commercialisation	Paris - 43/45, avenue de Clichy	SAMO	Parking	01/12/2013	0
Commercialisation	Lyon - 20, rue de la Villette (Le Bonnel)	SYSTRA	Bureaux	01/12/2013	203
Renouvellement	Lyon - 20, rue de la Villette (Le Bonnel)	SYSTRA	Bureaux	01/12/2013	203
Renouvellement	Courbevoie - 60-62, boulevard de la Mission Marchand	GROHE	Bureaux	01/01/2014	1 906
Renouvellement	Levallois-Perret - 68, rue de Villiers	U.T.I. GROUP	Bureaux	01/01/2014	777
Commercialisation	Paris - 88, boulevard de La Villette	ALSACAD	Bureaux	10/01/2014	231
Commercialisation	Toulouse - 52, rue Jacques Babinet (Péri-Ouest 2)	SOLUTIONDATA	Bureaux	01/02/2014	493
Commercialisation	Puteaux (La Défense) - Tour Franklin 19 <sup>ème</sup> étage	TATA CONSULTANCY SERVICES FRANCE	Bureaux	01/03/2014	1 531
Commercialisation	Paris - 69, rue de Monceau	ARTAUD COURTHEOUX ET ASSOCIES	Bureaux	15/03/2014	1 304

Au total, les surfaces vacantes s'élevaient à 17 314 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2013, soit 13 % du total du patrimoine en surface.

Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes en

2013, peut être estimé en rythme annuel à 5 025 788 euros sur l'ensemble du patrimoine.

La vacance locative est concentrée pour l'essentiel sur quelques actifs dont certains pourraient être arbitrés.

Immeubles	Nature principale	Surfaces vacantes	Loyers potentiels
RUE DE MONCEAU - PARIS	BUREAUX	1 181 m <sup>2</sup>	662 940 €* 280 €
PERI-OUEST 1 - TOULOUSE	BUREAUX	7 m <sup>2</sup>	280 €
PERI-OUEST 2 - TOULOUSE	BUREAUX	947 m <sup>2</sup>	79 340 €**
VAL DE FONTENAY - FONTENAY/BOIS	BUREAUX	12 m <sup>2</sup>	2 400 €
RUE LA BOETIE - PARIS 8 <sup>ème</sup>	BUREAUX	6 m <sup>2</sup>	900 €
ESPACE CLICHY - CLICHY	BUREAUX	800 m <sup>2</sup>	147 800 €
BERGES RHONE - LYON	BUREAUX	198 m <sup>2</sup>	33 140 €**
BIEVRES - PARC BUROSPACE	BUREAUX	298 m <sup>2</sup>	34 600 €
BLD LA VILLETTE - PARIS 19 <sup>ème</sup>	BUREAUX	417 m <sup>2</sup>	110 880 €**
LE WILSON - SAINT-DENIS	BUREAUX	433 m <sup>2</sup>	64 860 €
LE QUINTET A - ASL BOULOGNE	BUREAUX	187 m <sup>2</sup>	69 830 €
CENTRAL PARC I-BUREAUX - TOULOUSE	BUREAUX	1 144 m <sup>2</sup>	155 600 €
QUARTIER BOIELDIEU - 31 <sup>ème</sup> ETAGE	BUREAUX	47 m <sup>2</sup>	7 140 €
AV. VILLIERS - LEVALLOIS PERRET	BUREAUX	517 m <sup>2</sup>	205 653 €
13 AV. M. SAULNIER - BÂT. FERBER - VÉLIZY	BUREAUX	2 629 m <sup>2</sup>	451 880 €
QUARTIER BOIELDIEU - 19 <sup>ème</sup> ETAGE	BUREAUX	1 531 m <sup>2</sup>	560 880 €* 16 800 €
FEDERATION - PARIS	BUREAUX	112 m <sup>2</sup>	16 800 €
INDIV. LE BONNEL	BUREAUX	70 m <sup>2</sup>	19 265 €
GARIBALDI - ISSY LES MOULINEAUX	BUREAUX	4 187 m <sup>2</sup>	1 190 500 €
JACQUES DULUD - NEUILLY S/SEINE	BUREAUX	1 164 m <sup>2</sup>	500 786 €
103 BVD HAUSSMANN	BUREAUX	546 m <sup>2</sup>	240 372 €
10 R. DU FG MONTMARTRE - PARIS 9 <sup>ème</sup>	BUREAUX	147 m <sup>2</sup>	91 860 €
SURESNES INDIVISIONS	BUREAUX	589 m <sup>2</sup>	133 703 €
43-45 AVENUE DE CLICHY	BUREAUX	31 m <sup>2</sup>	60 110 €
ETOILE PLEYEL II	BUREAUX	69 m <sup>2</sup>	4 859 €
12 RUE DE LA BOURSE - PARIS	BUREAUX	45 m <sup>2</sup>	6 750 €
<b>Total</b>		<b>17 314 m<sup>2</sup></b>	<b>5 025 788 €</b>

\*Actif reloué avec effet du bail au 15/03/2014.

\*\*Actif partiellement reloué.

Les perspectives de libération de surfaces en 2014 représentent 12 901 m<sup>2</sup>, soit 9,76 % des surfaces dont 5 202 m<sup>2</sup> pour l'opération Salomon de Rothschild dont la

cession est envisagée. La relocation de ces surfaces ou le renouvellement avec le locataire en place constituent un enjeu central de la gestion en 2014.

#### Perspectives de libération de surfaces

Immeubles	Locataires	Nature	Date résiliation	Surface en m <sup>2</sup>
AV.VILLIERS - LEVALLOIS PERRET	RISO FRANCE	BUREAUX	05/02/2014	422
AV.VILLIERS - LEVALLOIS PERRET	CHAULNES TEXTILES INDUSTRIES	BUREAUX	31/01/2014	521
PARKING-HAUSSMANN BERRI	SOCIETE PLATEFORME	PARKINGS	31/03/2014	0
17 RUE DE BOURGOGNE - PARIS 7	LES DEUX SHOWROOM	COMMERCES	28/02/2014	117
LE WILSON - SAINT-DENIS	ARTELIA BATIMENT & INDUSTRIE	BUREAUX/ACTIVITE	22/05/2014	313
QUARTIER BOIELDIEU - 31 <sup>ème</sup> ETAGE	ORSYP SAS	BUREAUX	30/04/2014	1229
R. S. DE ROTHSCHILD - SURESNES	ATOS ORIGIN INFOGERANCE	DATA CENTER	31/07/2014	5202
BLD LA VILLETTE - PARIS 19	QUADRAL TRANSACTIONS	BUREAUX	30/09/2014	253
58 AV. CH. DE GAULLE - NEUILLY	BUREAU FRANCIS LEFEBVRE	BUREAUX	30/09/2014	420
9 AVENUE DE FRIEDLAND - PARIS 8	CSIE	BUREAUX	30/09/2014	144
ETOILE PLEYEL II	SOFREGAZ	BUREAUX	30/09/2014	4022
43-45 CLICHY	DURAND-BAISSAS	PARKING	31/01/2014	0
LE QUINTET A - ASL BOULOGNE	ODLO FRANCE	BUREAUX	31/12/2014	177
43-45 CLICHY	AGEFOS	PARKING	28/02/2014	0
BVD DE LA VILLETTE	URGENCE FRANCOPHONE FORMATION	BUREAUX	31/10/2014	81
<b>Total</b>				<b>12 901</b>

## ENCAISSEMENT DES LOYERS - CONTENTIEUX

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

### Provisions pour créances douteuses

En 2013, compte tenu de la dégradation de la situation économique, Fructipierre a dû diligenter des procédures en recouvrement devant les tribunaux.

Au titre de l'exercice 2013, le poste provisions pour créances douteuses a ainsi été doté d'une somme totale de 516 778,47 euros (contre 226 005,68 euros au 31/12/2012). La provision pour créances douteuses concerne principalement des procédures collectives et des contentieux sur les charges locatives. Son augmentation est majoritairement due à deux locataires : RCG sur le 103 bd Haussmann pour 151 K€ et Géodis sur l'actif de Roissy pour 176 K€.

Globalement, ce poste représente un pourcentage tou-

jours limité des loyers facturés, soit 1,37 %, au regard de la conjoncture générale et même s'il est en progression par rapport au 31.12.2012 (soit 0,62 %).

### Provision pour risques

En octobre 2012, l'acquéreur de l'immeuble situé 2 rue du Bac à Suresnes (indivision) a assigné en référé les indivisaires dont la SCPI Fructipierre afin d'obtenir réparation suite à la constatation de la présence d'amiante dans la façade. Dans le cadre de la procédure en cours, une somme complémentaire de 62 500 € a été provisionnée pour risques, portant la provision à 187 500 €. Suite à un litige sur le niveau du loyer avec un locataire, une provision pour risques de 300 000 € a été constituée.

En conséquence, la provision pour risques se monte au 31/12/2013 à 487 500 €.

## POLITIQUE DE TRAVAUX

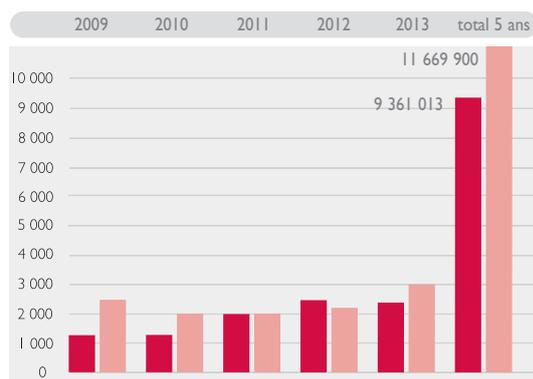
Différents travaux nécessaires à la préservation et à l'entretien du patrimoine immobilier ont été effectués en 2013. Ils se décomposent en trois catégories.

### 1- Les travaux d'entretien courant

En 2013, ces travaux directement enregistrés en charges se sont élevés à 830 353,36 € contre 152 530,25 € en 2012. Ils intègrent notamment les frais liés aux mises aux normes réglementaires relatives aux ascenseurs (réglementation relative à la Sécurité des Ascenseurs Existants, la loi SAE prévoyant une échéance au 3 juillet 2013) ainsi qu'aux remplacement des équipements de climatisation fonctionnant au fluide R-22, au profit d'équipements répondant aux normes et réglementations en vigueur, en particulier en termes de confinement des fluides frigorigènes qu'ils utilisent et d'efficacité énergétique.

Certains travaux doivent toutefois être réalisés exceptionnellement en dehors des plans quinquennaux servant de base aux provisions pour grosses réparations.

### Travaux et provisions pour grosses réparations en euros



■ Travaux réalisés  
■ Dotations aux provisions pour grosses réparations

### Détail des travaux - Grosses réparations

Immeubles	Montant HT en €	Nature des travaux les plus significatifs
25/27 avenue de Villiers - Paris 17 <sup>ème</sup>	100 000,00	Travaux d'aménagement du nouveau preneur
69, rue de Monceau Paris - 8 <sup>ème</sup>	118 180,24	Rénovation intérieure complète de l'immeuble (remplacement système de climatisation, création de sanitaires PMR, pose doubles vitrages)
27, Bd H. Marqués - Ivry (94)	1 290,00	
64, rue de la Boétie - Paris 8 <sup>ème</sup>	213 233,03	Remplacement de la production de climatisation et de la distribution (y compris ventilo-convecteurs)
Les Bureaux du Lac - Bordeaux (33)	1 020,00	
12, rue d'Anjou - Boulogne (92)	32 211,20	
14/18, rue de la Vanne - Montrouge (92)	37 285,00	
58, av. Gal de Gaulle - Neuilly sur Seine (92)	9 500,00	
Tour Franklin - La Défense (92)	3 000,00	
6/8 Rue Oudiné - Paris 13 <sup>ème</sup>	40 432,55	
Quai Galliéni - Suresnes (92)	1 537,53	
9 avenue de Friedland - Paris 8 <sup>ème</sup>	17 879,30	
1 rue J. H. Lartigues - Issy-les-Moulineaux (92)	97 794,42	
48 rue Jacques Dulud - Neuilly sur Seine (92)	714 795,37	Rénovation intérieure complète de l'immeuble (remplacement du système de climatisation)
125, rue de Saussure - Paris 17 <sup>ème</sup>	331 861,21	Création d'un escalier de secours extérieur permettant de répondre aux contraintes réglementaires d'évacuation
10, rue du Fbg Montmartre - Paris 9 <sup>ème</sup>	40 257,40	
103 boulevard Haussmann - Paris 8 <sup>ème</sup>	5 189,98	
323 av. Pt Hoover - Lille (59)	518 124,41	Rénovation complète et travaux d'aménagement du nouveau preneur
89/93 bld Raspail - Paris 6 <sup>ème</sup>	95 611,18	
<b>Total</b>	<b>2 379 202,82</b>	

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

En 2013, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 2 379 202,82 €, et le plus souvent, préalablement à des relocations ou dans le cadre d'une politique de valorisation des actifs à potentiel.

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

Nous vous proposons à cet égard de doter la provision pour grosses réparations d'un montant de 3 000 000 €.

La provision pour grosses réparations au 31 décembre 2013 s'établit à 5 933 396,41 euros, soit 1,97 années de dotation. Ces réserves, constituées par prélèvement sur le résultat de la société, assurent à la SCPI la capacité à réaliser les travaux nécessaires à l'exploitation du patrimoine. Elles seront d'autant plus nécessaires dans un marché locatif plus difficile.

## 3- Les travaux immobilisés

Compte tenu de leur nature, ces travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat de la société et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Leur montant pour 2013 ressort à 310 047,30 € HT au titre de travaux réalisés sur l'actif situé 125 rue de Saussure.

## EMPRUNT BANCAIRE SOUSCRIT

Pour assurer à Fructipierre la capacité de saisir des opportunités du marché immobilier un financement bancaire a été souscrit en 2009 et employé dans une large mesure.

Compte tenu des conditions de financement et des opportunités du marché immobilier, la Société de Gestion, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'assemblée générale des associés, a décidé de porter le montant de l'emprunt de 40 à 50 M€. Cette extension a été régularisée le 13 décembre 2010.

Cette tranche complémentaire de 10 M€ a été conclue aux mêmes conditions à l'exception de la marge qui est de 1,40 %. Sur l'ensemble du crédit, la marge ressort à 2,16 % et la commission de non-utilisation à 1,08 %.

Au 31.12.2013, cet emprunt a été utilisé comme suit :

- montant de la dette totale : 50 000 000 €,
- montant tiré au 31.12.2013 : 0 €,
- date du dernier tirage : 27.05.2013,
- intérêts sur tirage 2013 : 96.456,89 €,
- commissions de non-utilisation 2013 : 503.340,00 €,
- intérêts Instrument de Couverture (CAP) 2013 : 288.620,38 €,
- montant moyen tiré en 2013 : 4 400 000 €,
- taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP) : 2,41 %,
- taux moyen annualisé global : 1,78 %,
- Ratio d'endettement au 31.12.2013 : 8,42 %.

Immeubles	Date d'acquisition	Prix d'acquisition frais compris en €	Quote-part du prix d'acquisition financée à crédit en €	Rémunération de la société de gestion en €
"Le Realties" 18 rue Louis Pouey - La Défense 8 Puteaux 92 800	23 juillet 2009	13 517 915,63	13 517 915,63	337 947,89
103 boulevard Hausmann - 75008 Paris	14 décembre 2009	20 462 423,61	20 462 423,61	511 560,59
64 rue de la Boétie - 75008 Paris	30 décembre 2009	2 126 700	2 126 700	53 167,50
Rue Fanfan la Tulipe - Boulogne-Billancourt (92)	28 décembre 2011	27 300 000	12 302 960,76	307 574,02
<b>Total</b>			<b>48 410 000</b>	<b>1 210 250*</b>

\*Depuis la mise en place du financement.



2/4 allée de Seine • Etoile Pleyel 2 • Saint Denis (93)

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

- affectation d'arbitrages avec ou sans remboursements anticipés,
- refinancement de l'emprunt existant (par extension de la date d'échéance ou par financement par une nouvelle banque).

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

## 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.

**Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2013**

<b>Immeubles</b>	<b>Date d'achat ou d'apport</b>	<b>Nature</b>	<b>Surfaces en m<sup>2</sup></b>	<b>Prix d'achat et/ou d'apport</b>	<b>Travaux immobilisés</b>	<b>Valeur en fin d'exercice</b>
<b>PARIS</b>						
Paris 3 <sup>ème</sup> - 82, rue Beaubourg	06/09/06	Bureau	2 178	12 300 000,00	0,00	12 300 000,00
Paris 5 <sup>ème</sup> - 50, rue des Ecoles	01/01/99	Commerce	267	579 306,27	0,00	579 306,27
Paris 6 <sup>ème</sup> - 89/93, bld Raspail	28/02/90	Commerce	890	5 229 001,29	10 345,19	5 239 346,48
Paris 7 <sup>ème</sup> - 15/17, rue de Bourgogne	01/01/09	Commerce	417	2 220 000,00	0,00	2 220 000,00
Paris 8 <sup>ème</sup> - 40, avenue Hoche	01/01/99	Bureau	648	2 515 408,78	0,00	2 515 408,78
Paris 8 <sup>ème</sup> - 64, rue de la Boétie	01/01/99	Bureau	1 602	5 640 613,64	2 400,56	5 643 014,20
	28/12/09	Bureau	324	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
Paris 8 <sup>ème</sup> - 103, boulevard Haussmann	11/12/09	Bureau	3 072	19 300 000,00	0,00	19 300 000,00
Paris 8 <sup>ème</sup> - 69, rue de Monceau	01/01/99	Bureau	1 181	5 488 164,62	0,00	5 488 164,62
Paris 8 <sup>ème</sup> - 9, avenue de Friedland	07/03/06	Bureau	842	6 100 000,00	0,00	6 100 000,00
Paris 9 <sup>ème</sup> - 10, rue du Faubourg Montmartre	01/01/09	Bureau	4 599	21 006 344,00	0,00	21 006 344,00
Paris 10 <sup>ème</sup> - 32-34, rue Paradis	01/01/99	Parking		0,00	0,00	0,00
Paris 13 <sup>ème</sup> - 6/8, rue Oudiné	20/12/02	Bureau	4 329	10 090 500,00	526 091,51	10 616 591,51
Paris 14 <sup>ème</sup> - 66, avenue du Maine	01/01/99	Bureau	552	1 676 939,19	0,00	1 676 939,19
Paris 15 <sup>ème</sup> - 26/34, rue de Cambronne	01/01/99	Bureau	1 798	5 183 266,59	6 300,00	5 189 566,59
Paris 15 <sup>ème</sup> - 72/74, rue de la Fédération	01/01/99	Bureau	2 148	2 667 857,80	455,00	2 668 312,80
	01/07/87	Bureau		1 899 515,66	398 184,18	2 297 699,84
Paris 16 <sup>ème</sup> - 152, avenue Malakoff	26/05/00	Bureau	1 218	4 266 581,50	0,00	4 266 581,50
Paris 16 <sup>ème</sup> - 4, rue Emile Ménier	17/06/87	Bureau	710	1 577 847,33	750 340,45	2 328 187,78
Paris 17 <sup>ème</sup> - 25/27, avenue de Villiers	01/01/99	Bureau	1 052	2 896 531,33	1 497 917,44	4 394 448,77
Paris 17 <sup>ème</sup> - 125, rue de Saussure	01/01/09	Bureau	2 894	9 860 000,00	1 070 235,03	10 930 235,03
Paris 19 <sup>ème</sup> - 86/92, boulevard de la Villette	19/12/90	Bureau	1 704	7 110 069,71	0,00	7 110 069,71
	19/12/90	Bureau		91 469,41	62 308,57	153 777,98
	19/12/03	Bureau		975 000,00	0,00	975 000,00
Paris 20 <sup>ème</sup> - 100-102, rue de Lagny	01/01/09	Commerce	2 170	3 960 000,00	0,00	3 960 000,00

Expertise valeur de réalisation HD 2013	Expertise valeur de réalisation HD 2012	Valeur au m <sup>2</sup> en 2013	Frais d'acquisition 2013	Valeur de reconstitution 2013	Locataires
<b>PARIS</b>					
12 490 000,00	11 970 000,00	6 170,95	774 380,00	13 264 380,00	AIRCRAFT CHARTERING SERVICES, CLAIRE'S FRANCE, MAECIA, EUROPEENNE DE GARANTIE, SAR BAG'S VILLE, ASSOCIATION ADECA 75
1 820 000,00	1 780 000,00	6 816,48	112 840,00	1 932 840,00	AU VIEUX CAMPEUR
11 450 000,00	11 300 000,00	12 694,01	709 900,00	12 159 900,00	BMW DISTRIBUTION SAS, TOP RANGEMENT
2 550 000,00	2 600 000,00	6 115,11	158 100,00	2 708 100,00	FLOS FRANCE SARL
5 970 000,00	5 950 000,00	9 212,96	370 140,00	6 340 140,00	LA FONDATION DE FRANCE
14 630 000,00	14 710 000,00	9 555,85	907 060,00	15 537 060,00	COFIGEX, STE DYSON, LERINS, INSTITUTION DE PREVOYANCE GROUPE - 6 m <sup>2</sup> disponibles
22 810 000,00	22 020 000,00	7 425,13	1 414 220,00	24 224 220,00	AREFO, GUCCI GROUP WATCHES FRANCE, SOFICOT, VALORITY FRANCE, DHC FRANCE SAS, GARDINER & THEOBALD - 546 m <sup>2</sup> disponibles
12 760 000,00	11 660 000,00	10 804,40	791 120,00	13 551 120,00	ARTAUD COURTHEOUX & ASSOCIÉS à compter du 15/03/14
7 692 000,00	7 340 100,00	9 135,39	476 904,00	8 168 904,00	BALZAC REIM, CSIE, FRANCIS DROIT-CONSEIL, PARIS CORPORATE FINANCE, PLISSON & COMPAGNIE, J.K. INTERNATIONAL
26 770 000,00	26 380 000,00	5 976,78	1 659 740,00	28 429 740,00	@UCTIONS PRESS, ABD OPTIQUE, CEREN, GEP, ORPESC, PARI MUTUEL HIPPODROME PMH, PQD SYNDICAT, GCS D-SISIF, SODISTOUR TOURISTRA, BNP PARIBAS LEASE GROUP - 147 m <sup>2</sup> disponibles
70 000,00	70 000,00		4 340,00	74 340,00	Immeuble vendu / Parkings conservés
18 333 000,00	17 864 000,00	4 235,12	1 136 646,00	19 469 646,00	D.R.J.S.C.S. D'ILE-DE-FRANCE, ENSOSP
3 140 000,00	3 200 000,00	5 688,41	194 680,00	3 334 680,00	C.N.P. ASSURANCES
9 900 000,00	9 930 000,00	5 506,12	613 800,00	10 513 800,00	CESI, CSL BEHRING
7 580 000,00	8 630 000,00	3 528,86	469 960,00	8 049 960,00	EOS CREDIREC, BALSAN SA, BOL D'AIR - 112 m <sup>2</sup> disponibles
10 630 000,00	10 390 000,00	8 985,63	659 060,00	11 289 060,00	BANK OF CHINA LIMITED
5 820 000,00	5 730 000,00	7 461,54	360 840,00	6 180 840,00	ILIAD
7 660 000,00	7 580 000,00	8 549,11	474 920,00	8 134 920,00	LA LIGUE NATIONALE DE RUGBY
13 380 000,00	12 990 000,00	4 623,36	829 560,00	14 209 560,00	MAKHEIA GROUP
4 520 000,00	4 740 000,00	2 652,58	280 240,00	4 800 240,00	ALSACAD, QUADRAL TRANSACTIONS, RANDSTAD, ASSOCIATION SCJE, MAISON D'ACCUEIL L'ILOT, C3 GROUPE ILE DE FRANCE CENTRE, D <sup>8</sup> JEAN ZE TANG, URGENGE FRANCOPHONE FORMATION - 417 m <sup>2</sup> disponibles
5 850 000,00	5 650 000,00	2 695,85	362 700,00	6 212 700,00	ATAC

## Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2013

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m <sup>2</sup>	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
<b>PARIS SUITE</b>						
Paris 2 <sup>ème</sup> - 12 rue de la Bourse	16/12/13	Bureau	1 093	10 350 000,00	0,00	10 350 000,00
Paris 3 <sup>ème</sup> - 69-71 rue Beaubourg	29/05/13	Bureau	2 456	15 600 000,00	0,00	15 600 000,00
Paris 6 <sup>ème</sup> - 104 boulevard Saint-Germain	14/09/12	Commerce	1 197	14 400 000,00	0,00	14 400 000,00
Paris 6 <sup>ème</sup> - 4 boulevard Saint-Michel	19/12/12	Commerce	176	2 300 000,00	0,00	2 300 000,00
Paris 8 <sup>ème</sup> - 49, rue du Faubourg Saint-Honoré	15/03/11	Commerce	108	3 450 000,00	0,00	3 450 000,00
Paris 17 <sup>ème</sup> - 43, avenue de Clichy	22/07/11	Bureau	3 375	18 000 000,00	0,00	18 000 000,00
<b>ILE-DE-FRANCE</b>						
Bièvres (91) - Parc Burospace	18/07/90	Bureau	2 144	3 253 871,82	57 262,81	3 311 134,63
Courbevoie (92) - 47/49 rue des Fauvelles	03/02/12	Bureau	5 513	16 575 000,00	0,00	16 575 000,00
Courbevoie (92) - 60/62, boulevard de M. Marchand	04/03/91	Bureau	1 839	8 158 593,17	1 368 420,36	9 527 013,53
Boulogne Billancourt (92) - 12, rue d'Anjou	04/02/92	Bureau	3 215	9 379 511,73	0,00	9 379 511,73
	05/05/04	Bureau		4 240 000,00	0,00	4 240 000,00
Boulogne Billancourt (92) - Espace Galliéni	24/10/88	Bureau	750	2 549 709,81	119 844,71	2 669 554,52
Montrouge (92) - 14/18, rue de la Vanne	27/07/95	Bureau	2 858	6 323 585,24	305 116,64	6 628 701,88
Levallois-Perret (92) - 3/5, rue Vativesnil	01/01/99	Bureau	994	1 905 612,72	2 239,01	1 907 851,73
Levallois-Perret (92) - 68, avenue de Villiers	07/11/01	Bureau	3 480	13 339 289,00	685 980,51	14 025 269,51
Clichy (92) - 30, rue Mozart	01/02/90	Bureau	3 135	5 640 613,64	25 154,09	5 665 767,73
Neuilly-sur-Seine (92) - 58, avenue du Général de Gaulle	09/09/99	Bureau	2 345	6 966 920,09	514 154,62	7 481 074,71
Saint-Cloud (92) - Bureaux de la Colline	01/01/99	Bureau	988	442 102,15	0,00	442 102,15
	16/10/87			1 295 816,65	49 313,59	1 345 130,24
La Défense (92) - Tour Franklin	25/05/88	Bureau	2 175	2 401 072,02	10 671,43	2 411 743,45
19 <sup>ème</sup> étage	01/01/99			2 515 408,78	216 548,01	2 731 956,79
La Défense (92) - Tour Franklin - 31 <sup>ème</sup> étage	25/05/00	Bureau	1 276	3 582 551,91	0,00	3 582 551,91
Suresnes (92) - 22, quai Galliéni	22/10/03	Bureau	2 700	6 250 000,00	182,51	6 250 182,51

Expertise valeur de réalisation HD 2013	Expertise valeur de réalisation HD 2012	Valeur au m <sup>2</sup> en 2013	Frais d'acquisition 2013	Valeur de reconstitution 2013	Locataires
<b>PARIS SUITE</b>					
10 400 000,00	0,00	9 163,00	644 800,00	11 044 800,00	IZIMMO, BROCELIA, TUMLARE, TEPPAN YAKI DEVANT VOUS, BOURSEDESCREDITS.COM - 45 m <sup>2</sup> disponibles
16 170 000,00	0,00	6 578,52	1 002 540,00	17 172 540,00	GENERIX
17 090 000,00	16 800 000,00	16 804,33	1 059 580,00	18 149 580,00	ETABLISSEMENT DARTY & FILS
2 650 000,00	2 550 000,00	15 056,82	164 300,00	2 814 300,00	BANQUE TRAVELEX
4 880 000,00	4 700 000,00	43 571,43	302 560,00	5 182 560,00	KIDSPACE FRANCE
20 700 000,00	21 000 000,00	3 095,56	1 283 400,00	21 983 400,00	AEDIAN, AGEFOS, AMINE-EDDINE, BECQUEY, BENOIST, BONNETON, COME BACK, D'ARMILLE, DURAND-BAISSAS, ECOLE DANHIER, EUROSITES, FALOURD, GOLD ET BIJOUX, FERRY, IBRAHIM, LACROIX, LA MAFFIOSA DI TERMOLI, LAUSER, LENGLET, LEROY, ROBERT, RUALT DU PLESSIS, SFR, SAMO, QUANTIEME MEDIA - 31 m <sup>2</sup> disponibles
<b>ILE-DE-FRANCE</b>					
2 200 000,00	2 190 000,00	1 026,12	136 400,00	2 336 400,00	DSPACE, IDEAL INDUSTRIES, SPANDEX - 298 m <sup>2</sup> disponibles
18 950 000,00	18 950 000,00	3 437,33	1 174 900,00	20 124 900,00	PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES
8 190 000,00	8 000 000,00	4 453,51	507 780,00	8 697 780,00	GROHE
14 550 000,00	14 920 000,00	4 525,66	902 100,00	15 452 100,00	EG LABO, FORMAT EURL, MARQUETIS SAS, ODLO FRANCE, OPNET TECHNOLOGIES
3 410 000,00	3 440 000,00	4 546,67	211 420,00	3 621 420,00	YOPLAIT FRANCE
12 150 000,00	12 070 000,00	4 285,71	753 300,00	12 903 300,00	EIFPAGE
5 030 000,00	4 940 000,00	5 060,36	311 860,00	5 341 860,00	HOPITAL AMERICAIN DE PARIS
20 190 000,00	21 270 000,00	5 801,72	1 251 780,00	21 441 780,00	CHAULNES TEXTILES INDUSTRIES, RISO FRANCE, THALES, SODILAC, UNION TECHNOLOGIE INFORMATIQUE
4 590 000,00	4 510 000,00	1 464,11	284 580,00	4 874 580,00	KEYSER ET MACKAY, OCEAN, GEGM, TACC KINOTON FRANCE 800 m <sup>2</sup> disponibles
13 330 000,00	14 810 000,00	5 684,43	826 460,00	14 156 460,00	BUREAU FRANCIS LEFEBVRE, SOCIETE ACTENA AUTOMOBILES SA
2 220 000,00	2 230 000,00	2 246,96	137 640,00	2 357 640,00	ALLEVARD REJNA AUTOSUSPENSIONS - 517 m <sup>2</sup> disponibles
10 410 000,00	11 450 000,00	4 786,21	645 420,00	11 055 420,00	TATA CONSULTANCY SERVICES
5 540 000,00	6 440 000,00	4 341,69	343 480,00	5 883 480,00	ORSYP SAS - 47 m <sup>2</sup> disponibles
7 325 000,00	7 350 000,00	2 452,09	454 150,00	7 779 150,00	ITALTEL FRANCE, CMA-CGM, APSYS, ADDENDA SOFTWARE, INTERMEC TECHNOLOGIES, CRISTERS, HABITAT +, COHERIS, HEXALIANCE, SECOMETAL, INTELLIQUE, ATLINKS, KAEFER WANNER, ANOV EXPANSION - 529 m <sup>2</sup> disponibles

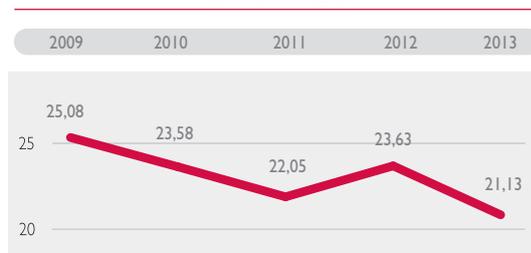
## Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2013

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m <sup>2</sup>	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
<b>ILE-DE-FRANCE SUITE</b>						
Suresnes (92) - I, rue S. de Rothschild	07/12/88	Bureau	5 202	11 071 850,90	0,00	11 071 850,90
Vélizy-Villacoublay (78) - 13, avenue Morane Saulnier	15/12/05	Bureau	2 629	6 700 000,00	0,00	6 700 000,00
Issy-les-Moulineaux (92) - I, rue J. H. Lartigues	16/09/08	Bureau	4 187	22 500 000,00	0,00	22 500 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 2/4, rue Victor Noir	24/09/08	Bureau	1 213	10 650 000,00	0,00	10 650 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 48, rue Jacques Dulud	16/09/08	Bureau	1 164	8 500 000,00	0,00	8 500 000,00
Puteaux (92) - 20 bis, Jardin Boieldieux	22/07/09	Bureau	2 498	12 687 500,00	0,00	12 687 500,00
Saint-Denis (93) - 221, avenue du Président Wilson	16/04/91	Bureau	3 601	8 156 022,42	99 017,43	8 255 039,85
Saint-Denis (93) - 2-4 allée de Seine	6/12/11	Bureau	6 997	25 200 000,00	0,00	25 200 000,00
Montreuil (93) - 40, rue Armand Carrel	05/05/09	Bureau	2 869	10 200 000,00	0,00	10 200 000,00
Ivry (94) - 27, boulevard de H. Marqués	01/01/99	Bureau	3 742	3 811 225,43	1 266 559,95	5 077 785,38
Fontenay-sous-Bois (94) - 44, rue R. Salengro	01/01/99	Bureau	553	602 248,68	96 399,47	698 648,15
Fontenay-sous-Bois (94) - 9/11, avenue Val de Fontenay	01/01/99	Bureau	602	744 359,42	102 805,99	847 165,41
Roissy-en-France (95) - Le Parc des Reflets	31/12/91	Bureau	1 530	2 591 633,29	228 586,02	2 820 219,31
Boulogne Billancourt (92) - 7 place René Clair	29/12/11	Bureau	4 734	27 300 000,00	0,00	27 300 000,00
<b>PROVINCE</b>						
Lyon (69003) - 20, rue de la Villette	27/09/06	Bureau	3 679	12 720 201,60	2 294,40	12 722 496,00
Lyon (69007) - Les Berges du Rhône	28/06/90	Bureau	198	340 229,88	48 711,51	388 941,39
Toulouse (31) - 52, rue Babinet	01/01/99	Bureau	1 578	747 000,18	263 114,93	1 010 115,11
Toulouse (31) - 54, rue de l'Embouchure	22/12/99	Bureau	2 128	2 393 449,57	0,00	2 393 449,57
Lille (59) - 323 avenue du Président Hoover	17/03/11	Bureau	6 687	16 605 000,00	0,00	16 605 000,00
<b>Total en euros</b>			<b>132 203</b>	<b>477 074 797,22</b>	<b>9 786 955,92</b>	<b>486 861 753,14</b>

Expertise valeur de réalisation HD 2013	Expertise valeur de réalisation HD 2012	Valeur au m <sup>2</sup> en 2013	Frais d'acquisition 2013	Valeur de reconstitution 2013	Locataires
<b>ILE-DE-FRANCE SUITE</b>					
16 010 000,00	10 750 000,00	3 077,66	288 180,00	16 298 180,00	ATOS ORIGIN INFOGERANCE
4 300 000,00	4 400 000,00	1 635,60	266 600,00	4 566 600,00	disponible
14 810 000,00	18 150 000,00	3 305,80	918 220,00	15 728 220,00	disponible
8 920 000,00	9 570 000,00	7 353,67	553 040,00	9 473 040,00	SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER
7 860 000,00	8 110 000,00	6 752,58	487 320,00	8 347 320,00	disponible
16 040 000,00	15 920 000,00	6 422,42	994 480,00	17 034 480,00	IFPASS
5 970 000,00	5 920 000,00	1 657,87	370 140,00	6 340 140,00	BORMIOLI ROCCO FRANCE, CEPHEUS, OSICA, CONCEPT & TECHNOLOGY SERVICE, JCF INVEST, MYSTREAM SARL, YGL CONSULTING, YOELING, ARTELIA BATIMENT ET INDUSTRIE, HEWLETT-PACKARD CDS FRANCE, BOUYGUES BATIMENT IDF - 433 m <sup>2</sup> disponibles
24 460 000,00	27 060 000,00	3 314,36	1 516 520,00	25 976 520,00	BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS, ORTEL MOBILE, PANORANET, SOFREGAZ - 69 m <sup>2</sup> disponibles
11 110 000,00	10 930 000,00	4 056,22	688 820,00	11 798 820,00	
9 930 000,00	9 620 000,00	2 648,00	615 660,00	10 545 660,00	COGNAC-JAY IMAGE
1 030 000,00	1 040 000,00	1 862,57	63 860,00	1 093 860,00	RATP
1 230 000,00	1 220 000,00	2 043,19	76 260,00	1 306 260,00	CREFOPS - 12 m <sup>2</sup> disponibles
1 930 000,00	1 920 000,00	1 261,44	119 660,00	2 049 660,00	EXPEDITORS INTERNATIONAL FRANC
28 240 000,00	27 600 000,00	6 057,49	1 750 880,00	29 990 880,00	COLAS
<b>PROVINCE</b>					
14 148 000,00	13 485 000,00	3 846,03	877 176,00	15 025 176,00	ATEAC, BIRD & BIRD AARPI, BNP PARIBAS, KEOLIS SA, ENEL GREEN POWER, BNP PARIBAS IMEX, SNCF, PHONE MARKETING RHONE ALPES, TELEASSURANCES, VISION FUTURE, SYSTRA - 70 m <sup>2</sup> disponibles
310 000,00	1 020 000,00	1 302,52	19 220,00	329 220,00	disponible
1 050 000,00	1 150 000,00	665,40	65 100,00	1 115 100,00	NOVADYS - 954 m <sup>2</sup> disponibles
3 490 000,00	3 320 000,00	1 640,04	216 380,00	3 706 380,00	CLEVACANCES FRANCE, FRANFINANCE LOCATION, BPI, RANGER FRANCE TOULOUSE - 1 144 m <sup>2</sup> disponibles
17 410 000,00	17 260 000,00	2 603,56	1 079 420,00	18 489 420,00	ACTUEL PROTECTION PRIVEE, CNAPS, CRECHES 1 2 3 SOLEIL, ROUSSEAU & CARPENTIER, CREDIT LYONNAIS, NFID, BNP PARIBAS LEASE GROUP, DRFIP NORD, EXPERIAN FRANCE, ADU LILLE METROPOLE, MADRAS-LE BISTRONOME, HELVETIA CIE SUISSE D'ASSURANCE
<b>594 048 000</b>	<b>568 549 100</b>		<b>36 600 836</b>	<b>638 340 836</b>	

# LES RESULTATS DE L'EXERCICE 2013

## Evolution du résultat comptable par part sur 5 ans en euros



Report à nouveau	Montant global (€)	Montant unitaire* (€)
Résultat 2013	26 073 692,70	21,13*
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	4 837 094,74	3,92*
<b>Total distribuable</b>	<b>30 910 787,44</b>	<b>25,05*</b>
Total distribué	27 689 252,69	22,44*
<b>Montant mis en report à nouveau</b>	<b>3 221 534,75</b>	<b>2,42**</b>
Distribution de plus value en 2013		3,00
<b>Total distribué en 2013</b>		<b>25,44</b>

\*Rapporté aux parts en jouissance au 31/12/2013 soit 1 233 923,9167 parts.

\*\*Rapporté aux parts existantes au 31 décembre 2013, soit 1 328 715 parts.

## LE RESULTAT COMPTABLE

En fonction des éléments mentionnés ci-dessus, le résultat de Fructipierre ressort au titre de 2013 à 26 073 692,70 euros (contre 27 055 008,50 euros en 2012), soit 21,13 euros par part de pleine jouissance au 31/12/2013 (contre 23,63 euros au 31/12/2012), soit une diminution de 3,63 % au global et de 10,58 % par part.

Deux postes, l'un en charge, l'autre en produit, augmentent comptablement le total des charges et des produits, alors que leur impact net sur le résultat de la société est nul. Il s'agit, au niveau des produits du compte "Transfert de charges" qui correspond aux commissions de souscription et aux frais liés aux cessions et aux acquisitions, et au niveau des charges, du compte "Autres charges d'exploitation" qui inclut un montant équivalent, ce qui explique la forte hausse de ce poste. Ces montants n'ont pas d'impact en résultat et sont imputés sur les comptes de capitaux propres.

Hors ces éléments, la diminution du résultat est principalement liée à l'augmentation des charges immobilières (travaux et locaux vacants : + 1 M€) ainsi qu'à la hausse de la fiscalité et des pertes et provisions sur clients douteux (+ 0,7 M€).

Parallèlement, les loyers enregistrent une progression sensible d'un exercice sur l'autre (+ 1,3 M€) résultant des investissements réalisés et des relocations intervenues.

## LA DISTRIBUTION

Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé de répartir entre les associés la somme de 27 689 252,69 € soit 22,44 € par part de pleine jouissance au 31/12/2013. Il convient d'y ajouter la distribution de plus values d'un montant de 3 € par part réalisée en juillet 2013. Compte tenu de cette dernière distribution, le montant total versé aux associés plein propriétaires au titre de 2013 ressort à 25,44 € par part.

Le report à nouveau à l'issue de la distribution proposée s'établit à 3 221 534,75 €, soit 2,42 € par part au 31/12/2013 et 1,14 mois de distribution 2013. Ce poste, les réserves de plus-values et les provisions pour grosses réparations assurent à votre SCPI un niveau de réserves satisfaisant pour affronter une situation conjoncturelle incertaine.

La politique de distribution retenue vise à assurer la régularité du revenu versé et à faire revenir aux associés le fruit de leur placement tout en prévoyant, sur le long terme, l'entretien du patrimoine.



Boulogne Billancourt (92) • 7 place René Clair



Paris 6<sup>ème</sup> • 104 boulevard Saint Germain

A cet égard, les réserves constituées par votre Société au cours des années, soit le report à nouveau (3 221 534,75 euros au 31/12/2013), la provision pour grosses réparations (5 933 396,41 euros au 31/12/2013), le poste plus-

values (42 586 177,60 euros au 31/12/2013) représentent au total 51 741 108,76 euros et 38,94 euros par part au 31/12/2013, soit 1,53 année de distribution 2013. Ces réserves constituent un atout décisif de votre SCPI dans une conjoncture difficile.

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



(1) Y compris 2 € de plus-values par part.

(2) Y compris 3 € de plus-values par part.

\* Revenu prévisionnel 2014 (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 2013, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de votre Société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par un expert indépendant.

La valeur de réalisation baisse de 1,79 % et la valeur de reconstitution de 0,73 % par rapport aux valeurs de 2012, compte tenu des valeurs retenues par l'expert et de l'impact de l'indemnité d'éviction versée au locataire de l'actif sis rue Salomon de Rothschild à Suresnes.

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 Fructipierre.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2013 à :

	2013		Rappel 2012	Ecart en %
	Montant global en €	Pour une part en €*	Pour une part en €**	
Valeur comptable	493 004 452,78	371,03	368,78	+ 0,61
Valeur de réalisation	607 354 656,53	457,09	465,40	- 1,79
Valeur de reconstitution	697 718 492,05	525,10	528,96	- 0,73

\* Compte tenu des parts existantes au 31.12.2013 soit 1 328 715 parts.

\*\* Compte tenu des parts existantes au 31.12.2012 soit 1 209 115 parts.

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

# CARACTERISTIQUES DE LA SCPI ET MARCHE DES PARTS

## LES CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2013

Date de création de Fructipierre	30 mars 1987
Fusion-absorption des SCPI Fructipierre 1, 2 et 3	1 <sup>er</sup> janvier 1999
Fusion-absorption de la SCPI Parnasse Immo	1 <sup>er</sup> janvier 2010
Capital social	285.673.725 euros
Nombre de parts	1.328.715 parts de 215 euros de nominal
Répartition du capital (en pourcentage du nombre de parts)	54,84 % personnes physiques 45,16 % personnes morales
Patrimoine moyen détenu par les personnes physiques	30 948 euros sur la base du dernier prix d'exécution
Nombre d'associés en fin d'exercice	11 460
Taux de parts en attente de cession (% du capital)	0,01 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	14 314* contre 16 173 en 2012

\* Dont 13 323 lors des confrontations.

### Evolution du capital en euros

Année	Montant capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération de la société de gestion HT en €	Prix de souscription et/ou d'acquisition frais inclus au 31/12
2009	213 842 225,00	-	994 615	8 642	-	425,10
2010	213 842 225,00	22 213 736	1 041 678	10 353	-	472,00
2011	236 202 225,00	30 216 440	1 098 615	10 801	3 816 101,12	497,60
2012	259 959 725,00	22 254 220	1 209 115	11 265	2 807 853,88	486,14
2013	285 673 725,00	59 202 000	1 328 715	11 460	4 457 318,58	515,81

## MARCHE PRIMAIRE

La SCPI Fructipierre a clôturé par anticipation, le 18 septembre 2013, l'augmentation de capital lancée le 31 mai 2013 pour un montant total collecté, prime d'émission incluse, de 59 202 000 euros.

A l'issue de cette opération, le capital social est fixé à 285 673 725 euros. Il est divisé en 1 328 715 parts de 215 euros chacune.

La rémunération de la société de gestion au titre de cette augmentation de capital s'établit à 4 457 318,58 € HT.

Le succès de cette augmentation de capital témoigne de l'intérêt des épargnants pour Fructipierre.

## MARCHE SECONDAIRE

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

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

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

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

L'acquéreur acquitte le droit d'enregistrement de 5 % et les frais de transfert de 4 %, soit un total de 9 % pour les parts de la SCPI Fructipierre. Une fraction de cette commission de placement est le cas échéant reversée au distributeur.

Ainsi, en 2013, 13 323 parts ont été échangées, représentant un volume de capitaux de 6 152 428,04 euros hors frais.

La centralisation des ordres d'achat et de vente assure des modalités simples de passage des ordres, un prix de marché déterminé par simple rapprochement de l'offre et de la demande, une information exhaustive.

Nous vous précisons que l'une des modifications proposées au titre des statuts portera sur la durée de validité des ordres de vente qui passerait à un an, alors qu'aucune durée n'existait jusqu'à présent.

### Evolution des conditions de cession

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cession en suspens <sup>(2)</sup> (en nombre de parts)	Rémunération nette de la gérance sur les cessions HT <sup>(1)</sup> hors mutations à titre gratuit
2009	27 637	2,77	315 <sup>(2)</sup>	99 562,40
2010	28 806	2,89	765 <sup>(2)</sup>	56 752,53
2011	37 744	3,43	351 <sup>(2)</sup>	119 936,14
2012	16 173	1,33	204 <sup>(2)</sup>	46 115,40
2013	13 323	1,10	153 <sup>(2)</sup>	47 966,42

(1) Hors montants rétrocedés le cas échéant aux établissements placeurs à un prix supérieur au dernier prix d'exécution.

(2) A des prix supérieurs à ceux constatés sur le marché des parts (dernier prix d'exécution).

### Evolution du prix de la part en euros

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier, frais inclus	381,50	425,10	472,00	478,00	486,14	515,81
Dividende versé au titre de l'année	25,50	25,50	25,00 <sup>(3)</sup>	25,20 <sup>(4)</sup>	25,44 <sup>(4)</sup>	24*
Rendement de la part en pourcentage <sup>(1)</sup>	6,68	5,99	5,29 <sup>(3)</sup>	5,27 <sup>(4)</sup>	5,13 <sup>(4)</sup>	-
Report à nouveau cumulé par part <sup>(2)</sup>	6,14	4,03	2,91	4,00	2,42	-

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de la même année (avant 2012) et au prix moyen annuel d'exécution frais inclus (à compter de 2012).

(2) Après distribution.

(3) En ce compris la distribution de 2 € de plus-values versée en juillet 2011.

(4) En ce compris la distribution de 3 € de plus-values versée en juillet 2012 et en juillet 2013.

\* **Revenu prévisionnel 2014** (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.

### Prix pratiqués sur le marché des parts en 2013 (hors gré à gré)

Période	Prix moyen net cédant en €	Prix acquéreur moyen en €
1 <sup>er</sup> trimestre	455,13	492,32
2 <sup>ème</sup> trimestre	460	501,40
3 <sup>ème</sup> trimestre	462,10	503,69
4 <sup>ème</sup> trimestre	469,91	512,20
<b>Prix moyen 2013</b>	<b>461,79</b>	<b>503,35</b>
Rappel prix d'exécution au 31.12.2013	473,22	515,81

### Indicateurs de performances au 31/12/13\*

Taux de rentabilité interne 2013 (TRI) <sup>(1)</sup>	sur 5 ans	10,91 %
	sur 10 ans	9,42 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) <sup>(2)</sup>	sur 2013	5,13 %
• dont quote-part de plus values dans la distribution 2013		11,79 %
• dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2013		5,15 %
Variation du prix moyen de la part <sup>(3)</sup>	sur 2013	3,62 %

\* Source NAMI-AEW Europe

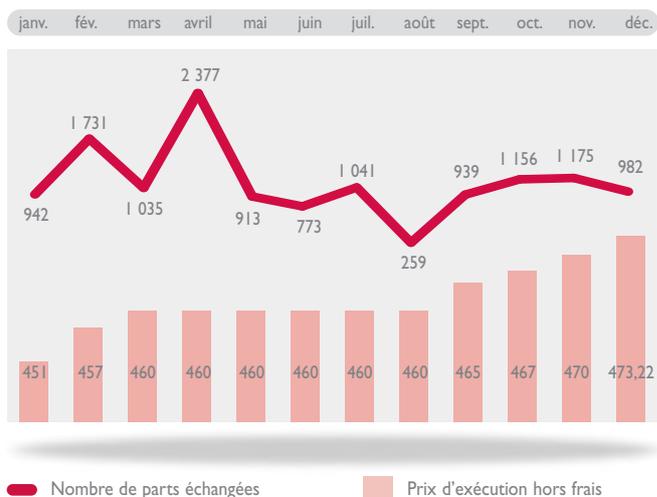
(1) Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie,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

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

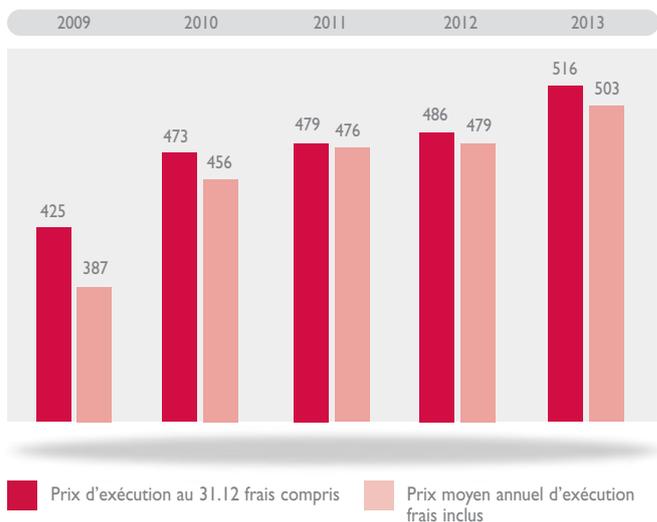
(3) La variation du prix moyen de la part se détermine par la division : (i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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



### Prix moyen annuel de transaction en euros et en prix acquéreur au 31/12 hors marché de gré à gré





## COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

A la demande des membres du Conseil de Surveillance, il est proposé à l'Assemblée de modifier la limite d'âge des membres du Conseil de Surveillance en la fixant à 73 ans (au lieu de 70 ans).

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de Surveillance est de vingt-deux.

Votre société de gestion a enregistré la candidature de Monsieur Georges QUENARD, de Monsieur Jean-Marc ETIENNE, de Monsieur Jean-Claude VICQ, de la SCI GAIA représentée par son Gérant Monsieur André PERON, de Monsieur Alain POUCH, de AAZ SCI représentée par

Monsieur Fabrice BLANC, de Monsieur Guy LASALLE et de Monsieur Guy FAUCHON au poste de membre du Conseil de Surveillance.

Nous vous précisons ainsi que 3 postes sont à pourvoir pour 8 candidatures reçues et 3 demandes de renouvellements (Messieurs Pierre BRONDINO, Michel LE PEUTREC et Bernard WURM tous trois réputés démissionnaires au jour de la présente Assemblée en raison des dispositions statutaires relatives à la limite d'âge, mais ayant fait part de leur souhait d'être à nouveau candidat dans l'hypothèse où la limite d'âge des membres du CS serait allongée par la présente Assemblée Générale).

## MISSION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

- les investissements et les arbitrages,
- la situation locative,

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

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

## RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE L'EXPERT IMMOBILIER

renommé dans le cadre de l'ordonnance du 25 juillet 2013 "expert externe en évaluation"

Par ailleurs, le mandat de la société BNP Paribas Real Estate Valuation France prenant fin à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013, votre société de gestion vous propose de le renouveler pour une durée de 5 ans (conformément

aux nouvelles dispositions légales applicables aux SCPI issues de l'ordonnance du 25 juillet 2013), soit jusqu'à l'assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2018

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

NAMI-AEW Europe a confié à AEW Europe dans le cadre d'une convention d'assistance et de conseil un certain nombre de missions à cette dernière.

Ces missions portent, pour l'essentiel, sur :

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

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

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

## ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE DE NAMI-AEW EUROPE, SOCIETE 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.

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.

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

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

NAMI-AEW Europe, société de gestion de votre SCPI, entre dans le champ d'application de la Directive. 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 profes-

sionnel" et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie. A leur demande et sur proposition documentée, ces mêmes clients pourront à l'issue de contrôles de la société de gestion demander le changement de catégorie.

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

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

## LES PRINCIPAUX RISQUES

**Les risques généraux :** la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

**Le risque immobilier :** les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. A cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts.

**Le risque lié à la liquidité :** c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet. Il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.

**Le risque lié au crédit :** le financement bancaire souscrit s'accompagne d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. 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 SCI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

## NOMINATION DU DEPOSITAIRE

Dans le cadre de la mise en place de la fonction Dépositaire, votre Société de Gestion a procédé à un appel d'offres auprès de 4 établissements dépositaires de premier plan disposant des compétences et des moyens nécessaires pour réaliser cette prestation.

Cette mise en concurrence a concerné l'ensemble des

fonds gérés par NAMI-AEW Europe et l'ensemble de son groupe pour bénéficier d'un effet de synergie.

A l'issue de cet appel d'offres, il vous est proposé de désigner la Société Générale Securities Services (SGSS) comme dépositaire. Le coût prévisionnel de cette prestation ressort à 33 K€HT/an (sur la base des données 2013).

## MISE A JOUR DES STATUTS CONFORMEMENT A LA DIRECTIVE AIFM ET A L'ORDONNANCE DU 25 JUILLET 2013

La transposition de la directive AIFM en droit français par l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs a des impacts sur les SCPI, d'autant que les pouvoirs publics ont, à cette occasion, apporté des modifications au cadre législatif et réglementaire applicable.

Certaines des règles nouvelles sont impératives et doivent être intégrées dans les Statuts et dans la gouvernance de votre SCPI. C'est ce qui vous est proposé dans le cadre de la présente Assemblée Générale. D'autres règles permettent de définir des modalités adaptées à votre SCPI.

Au cas par cas, en concertation avec votre Conseil de Surveillance, votre Société de Gestion s'est attachée à définir le meilleur équilibre entre la recherche de l'efficience dans la gestion et la préservation du cadre et de la gouvernance qui font la force de la SCPI.

Votre Société de Gestion a associé le Conseil de Surveillance à l'élaboration des nouveaux statuts pour tenir compte à la fois de la transposition de la directive AIFM en droit français et des mesures de modernisation apportées aux SCPI.

Les principales modifications portent notamment sur :

- l'objet social ;
- la cession de parts sociales ;
- les pouvoirs de la Société de Gestion ;
- la rémunération de la Société de Gestion ;
- le Conseil de Surveillance ;
- l'Expert Externe en Evaluation ;
- le Dépositaire.

Les modifications proposées par la Société de Gestion en concertation avec votre Conseil de Surveillance, visent à :

- (i) intégrer les modifications impératives telles que la désignation d'un dépositaire ;
- (ii) bénéficier des mesures positives dans une perspective d'efficience accrue de la gestion tout en préservant le cadre de l'investissement d'origine et la gouvernance de votre Société.

Votre Société de Gestion a ainsi souhaité proposer :

1. une extension maîtrisée de l'objet social qui vise à (i) préciser des activités qui étaient déjà exercées par votre SCPI, (ii) autoriser la détention indirecte d'immeubles au travers de SCI dans la limite globale de 20 % de la valeur d'expertise du patrimoine de la SCPI, ainsi qu'à (iii) encadrer la nature des travaux pouvant être réalisés par la SCPI ;
2. le maintien des autorisations de cession au-delà d'un seuil annuel de 4 % de la valeur d'expertise du patrimoine de la SCPI, afin de disposer d'une nécessaire souplesse pour saisir des opportunités et faire face à des situations urgentes, tout en maintenant le contrôle des associés sur la stratégie d'arbitrage ; les autorisations d'arbitrage continueront à être demandées aux associés réunis en assemblée générale et à être motivées ;
3. une évolution maîtrisée des conditions de rémunération de la Société de Gestion qui conduit à intégrer dans les Statuts des commissions déjà facturées (telles que la commission sur les arbitrages et la commission d'investissement par recours à l'emprunt).

## TABLEAU COMPARATIF (NON EXHAUSTIF) DES PRINCIPALES MODIFICATIONS DES STATUTS PROPOSES A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SCPI FRUCTIPIERRE

Statuts	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<b>ARTICLE 2</b> <b>OBJET</b>	“La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.”	<p>“La Société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;</li> <li>• l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.</li> </ul> <p>Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. La Société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.</p> <p>Il est précisé à cet égard que, pour la réalisation des travaux de construction ou de reconstructions d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, celle-ci devra impérativement conclure, ou faire conclure par la société propriétaire des immeubles concernés dès lors qu'elle est contrôlée dans les conditions définies ci-après, un contrat de promotion immobilière conforme aux dispositions des articles 1831-I et suivant du Code civil avec un professionnel de la construction immobilière agissant en qualité de promoteur.</p> <p>La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.</p> <p>Dans ce cadre et dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société peut détenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à titre principal : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ;</li> <li>• à titre accessoire : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la Société dans la limite de 17 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ;</li> <li>- des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 3 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.</li> </ul> </li> </ul> <p>Etant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.</p> <p>Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier.</p> <p>Il est, par ailleurs, fait renvoi à la note d'information de la SCPI pour la définition de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ainsi que pour les modalités de calcul des ratios indiqués ci-dessus.</p> <p>La Société peut également détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.”</p>
<b>ARTICLE 13</b> <b>CESSION DE PARTS SOCIALES</b>	<p>“a- CESSION ENTRE VIFS</p> <p>I- Organisation du marché des parts</p> <p>Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.</p> <p>Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de</p>	<p>“I- CESSION ENTRE VIFS</p> <p>A- Organisation du marché des parts</p> <p>Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.</p> <p><b>La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse dudit associé.</b></p>

**Statuts****Ancienne rédaction**

propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts. Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-50 du Code monétaire et financier.

L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par une personne étrangère à la société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la société de gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse et de l'inscription de l'ordre. Les décisions ne sont pas motivées. (...)"

**Nouvelle rédaction**

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par une personne étrangère à la Société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la Société de Gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse et de l'inscription de l'ordre. Les décisions ne sont pas motivées. (...)"

**ARTICLE 19**  
**POUVOIRS**  
**DE LA**  
**SOCIÉTÉ DE**  
**GESTION**

"La société gérante assume sous sa responsabilité la gestion de la Société.

Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi aux autres organes de la Société.

La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 13 ;
- autoriser le nantissement des parts sociales ;
- acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la société, signer les actes d'achat, obliger la société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;
- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ;
- faire ouvrir, au nom de la société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;
- encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;
- embaucher et révoquer tout employé ;
- contracter toutes assurances aux conditions qu'il avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;
- retirer auprès des P.T.T. toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation des immeubles sociaux et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;
- exercer toutes actions judiciaires tant en demandeur qu'en

"La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la Société.

Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi aux autres organes de la Société.

La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- **administrer la Société et, le cas échéant, les sociétés dans lesquelles la Société détient des participations et les représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;**
- **commercialiser les parts de la Société ; à cet effet, obtenir tout agrément nécessaire de l'Autorité des Marchés Financiers, préparer et réaliser les augmentations de capital ;**
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 13 ;
- autoriser le nantissement des parts sociales ;
- **acquérir et céder tous immeubles et toutes parts de sociétés civiles immobilières dans le cadre de l'objet de la Société et dans les limites et conditions figurant ci-après, signer les actes d'acquisition et d'arbitrage, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;**
- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ;
- faire ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;
- gérer les liquidités de la Société ;
- embaucher et révoquer tout employé ;
- contracter toutes assurances aux conditions qu'elle avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;
- retirer auprès de toute entreprise postale toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;
- décider et faire exécuter tous travaux relatifs aux immeubles sociaux dans le cadre de l'objet de la Société et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;
- **procéder à l'évaluation des actifs détenus par la Société sur la base de l'évaluation réalisée par l'Expert Externe en Evaluation régulièrement désigné ;**

**Statuts****Ancienne rédaction**

défendeur ;

- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;
- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société ;
- contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant."

**Nouvelle rédaction**

- exercer toutes actions judiciaires tant en demande qu'en défense ;
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;
- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- **représenter la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles elle détient une participation ; à cet effet, participer et voter aux dites assemblées générales, conseils et comités, et signer tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents ;**
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- **effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société au-delà d'un plafond annuel de 4 % de la dernière valeur d'expertise déterminée par l'Expert Externe en Evaluation des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la Société ;**
- **contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).**

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts passés par la Société, la Société de Gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant."

**ARTICLE 21**  
**REMUNERATION**  
**DE LA SOCIETE**  
**DE GESTION**

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

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

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

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

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

Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :

- **pour la 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 souscription, prime d'émission incluse.**

Cette commission de souscription est destinée :

- **à hauteur de 6,279 % TTI, (commission exonérée de TVA en application**

- 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 7,774 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6,279 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,495 % TTC à la recherche des investissements ;
- pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 9 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés.

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

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de 150 € TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts) (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2007, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers. la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.
- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4,00 % TTI de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts).

La société de gestion pourra faire payer, directement, par la Société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui il aurait conféré sous sa responsabilité une activité pour les objets déterminés conformément au présent article, par déduction sur les sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Les pourcentages et les sommes, visés au présent article, de convention expresse, pourront être modifiés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés."

de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;

- à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,50 % TTC à la recherche des investissements.

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

- pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 9 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés.

La Société de Gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société et par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant.

- pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixé à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Cette commission sera facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession de parts ou actions de sociétés immobilières détenues par la Société, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société. Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage serait fixé à 1,25 % HT.

- pour la restructuration d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, hors travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la provision sur grosses réparation : une commission relative aux travaux pourra être facturée par la Société de Gestion. Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés contrôlées par la Société, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser le taux fixé ci-avant.

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de Gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de Gestion percevra une somme forfaitaire de 150 € TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts) (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2007, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers. la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de Gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4,00 % TTI de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts).

La société de gestion pourra faire payer, directement, par la Société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré sous sa responsabilité une activité pour les objets déterminés conformément au présent article, par déduction sur les sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à

**ARTICLE 22**  
**CONSEIL DE**  
**SURVEILLANCE**

“Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le conseil est composé de sept membres au moins et de vingt-deux membres au plus, choisis parmi les associés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois ans.

Toutefois par dérogation à ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide, pour tenir compte de la réalisation de la fusion par absorption de la société Parnasse Immo de fixer :

- à trente (30) le nombre des membres du conseil de surveillance pour 2009 et dont les mandats expireront lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009,
- à vingt-six (26) le nombre des membres du conseil de surveillance pour 2010 et dont les mandats expireront lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010,
- à vingt-deux (22) le nombre des membres du conseil de surveillance à compter de 2011. La durée des mandats des membres du conseil de surveillance nommés à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 sera de trois ans.

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion de la société proposera lors de chaque renouvellement du Conseil de Surveillance, aux associés qui se font représenter à l'Assemblée, de voter sur la résolution correspondante par mandat impératif, les associés ayant la faculté de désigner dans leur pouvoir les candidats de leur choix. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu la majorité des voix des associés présents ou représentés à l'Assemblée. 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.

Leur renouvellement s'opérera partiellement tous les ans à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, suivant le nombre de membres en fonction. Pour la première application de cette disposition, l'ordre de sortie est déterminé par tirage au sort effectué en séance du Conseil. Une fois ce roulement établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

Les premiers membres du Conseil de Surveillance sont nommés jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 1989.

Les membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 70 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leur 70 ans.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou de

quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Les pourcentages et les sommes, visés au présent article, de convention expresse, pourront être modifiés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.”

“Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le Conseil est composé de sept membres au moins et de vingt-deux membres au plus, choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

Toutefois par dérogation à ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide, pour tenir compte de la réalisation de la fusion par absorption de la société Parnasse Immo de fixer :

- à trente (30) le nombre des membres du conseil de surveillance pour 2009 et dont les mandats expireront lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009,
- à vingt-six (26) le nombre des membres du conseil de surveillance pour 2010 et dont les mandats expireront lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010,
- à vingt-deux (22) le nombre des membres du conseil de surveillance à compter de 2011. La durée des mandats des membres du conseil de surveillance nommés à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 sera de trois ans.

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion de la société proposera lors de chaque renouvellement du Conseil de Surveillance, aux associés qui se font représenter à l'Assemblée, de voter sur la résolution correspondante par mandat impératif, les associés ayant la faculté de désigner dans leur pouvoir les candidats de leur choix. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

**La liste des candidats est présentée dans une résolution.**

**Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée.** 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.

Leur renouvellement s'opérera partiellement tous les ans à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, suivant le nombre de membres en fonction. Pour la première application de cette disposition, l'ordre de sortie est déterminé par tirage au sort effectué en séance du Conseil. Une fois ce roulement établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

Les premiers membres du Conseil de Surveillance sont nommés jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 1989.

**Les membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 73 ans au cours de leur mandat sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leur 73 ans.**

En cas de vacance par décès ou par démission, d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut être amené à procéder à des nominations à titre provisoire.

Ces nominations sont soumises à la ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le membre nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonction que pendant la période restant à courir du mandat de son prédécesseur. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis

**Statuts****Ancienne rédaction****Nouvelle rédaction**

plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut être amené à procéder à des nominations à titre provisoire.

Ces nominations sont soumises à la ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le membre nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonction que pendant la période restant à courir du mandat de son prédécesseur.

A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la société de gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Si le Conseil de Surveillance néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée n'est pas convoquée, toute personne autorisée peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier des nominations provisoires."

antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Si le Conseil de Surveillance néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée n'est pas convoquée, toute personne autorisée peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier des nominations provisoires."

**ARTICLE 29**

**EXPERT EXTERNE  
EN EVALUATION**  
(ancien article  
28 relatif à  
l'expert  
immobilier)

"Expert immobilier :

La valeur vénale des immeubles de la société résulte d'une expertise quinquennale réalisée par un expert nommé par l'Assemblée.

Elle est actualisée par lui chaque année.

La mission de l'expert, les conditions de sa nomination et de sa révocation sont déterminées par la réglementation applicable aux SCPI."

"Un Expert Externe en Evaluation est nommé sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour cinq ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature.

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).

Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans. La valeur vénale mentionnée à l'alinéa précédent est actualisée par l'expert chaque année."

**ARTICLE 30**

**DEPOSITAIRE**

N/A

"Un Dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Les conditions de sélection du Dépositaire proposé doivent faire l'objet d'un rapport préalable au Conseil de Surveillance.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la réglementation AMF."

## LES PERSPECTIVES

Les perspectives de l'exploitation pour 2014 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.

# TABLEAUX ANNEXES AU RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

## Résultats financiers par part en euros HT

	2009	% du total des revenus	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus
<b>Revenus<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	33,31	92,48	33,17	96,37	29,93	74,39	32,25	86,73	31,06	85,93
Produits financiers avant P.L.	0,46	1,28	0,04	0,12	0,25	0,63	0,02	0,06	0,04	0,12
Produits divers	2,25	6,24	1,21	3,51	10,05	24,98	4,91	13,21	5,04	13,95
<b>Total</b>	<b>36,02</b>	<b>100,00</b>	<b>34,42</b>	<b>100,00</b>	<b>40,23</b>	<b>100,00</b>	<b>37,18</b>	<b>100,00</b>	<b>36,14</b>	<b>100,00</b>
<b>Charges</b>										
Commissions de gestion	2,95	8,19	2,95	8,56	2,65	6,59	2,87	7,73	2,71	7,50
Autres frais de gestion	4,38	12,16	4,37	12,70	12,30	30,57	7,48	20,10	7,78	21,53
Entretien du patrimoine	1,38	3,83	1,37	3,98	2,10	5,21	2,28	6,13	2,60	7,19
Charges locatives non récupérables	0,72	2,00	1,25	3,64	1,09	2,71	1,02	2,75	0,96	2,65
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>9,43</b>	<b>26,18</b>	<b>9,94</b>	<b>28,88</b>	<b>18,14</b>	<b>45,08</b>	<b>13,65</b>	<b>36,71</b>	<b>14,05</b>	<b>38,87</b>
<b>Amortissements nets</b>										
Patrimoine	0,07	0,19	0,07	0,19	0,03	0,08	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
<b>Provisions nettes<sup>(2)</sup></b>										
Pour travaux	1,22	3,39	0,74	2,15	0,02	0,04	- 0,23	- 0,61	0,50	1,39
Autres	0,22	0,61	0,10	0,30	0,00	0,00	0,13	0,34	0,46	1,27
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>1,51</b>	<b>4,19</b>	<b>0,91</b>	<b>2,64</b>	<b>0,05</b>	<b>0,12</b>	<b>- 0,10</b>	<b>- 0,27</b>	<b>0,96</b>	<b>2,66</b>
<b>Total</b>	<b>10,94</b>	<b>30,37</b>	<b>10,85</b>	<b>31,52</b>	<b>18,19</b>	<b>45,20</b>	<b>13,55</b>	<b>36,44</b>	<b>15,01</b>	<b>41,53</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>25,08</b>	<b>69,63</b>	<b>23,57</b>	<b>68,48</b>	<b>22,04</b>	<b>54,80</b>	<b>23,63</b>	<b>63,56</b>	<b>21,13</b>	<b>58,47</b>
Variation du report à nouveau	-0,42	-1,17	-1,93	-5,60	-0,96	-2,38	1,43	3,85	-1,31	-3,61
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	25,50	70,79	25,50	74,08	23,00	57,17	22,20	59,71	22,44	62,08
Revenus distribués après prélèvement libératoire	25,38	70,46	25,38	73,74	22,99	57,14	22,19	59,68	22,44	62,08

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

### Emploi des fonds au 31 décembre 2013 en euros

Nature des éléments	Total au 31.12.2012*	Depuis le début de l'année 2013	Total au 31.12.2013*
Fonds collectés	378 085 091,59	59 202 000,00	437 287 091,59
+ Cessions d'immeubles	181 010 764,61	1 590 000,00	182 600 764,61
+ Divers (préciser)			
Reprise solde Parnasse Immo au 31/12/2009	1 371 349,53	0,00	1 371 349,53
- Commission de souscription	(25 584 173,81)	(4 457 318,58)	(30 041 492,39)
- Achat d'immeubles	(482 465 672,94)	(29 250 000,00)	(511 715 672,94)
- Frais d'acquisition (non récupérables)	(27 020 927,90)	(1 579 570,06)	(28 600 497,96)
- Frais de fusion (non récupérables)	(758 682,19)	0,00	(758 682,19)
- Honoraires d'arbitrages et d'impôts sur plus-values	(21 938 027,77)	(89 550,00)	(22 027 577,77)
- Distribution de plus-values	(6 536 080,50)	(4 471 136,42)	(11 007 216,92)
- Honoraires d'investissements	(1 210 250,00)	0,00	(1 210 250,00)
- Frais sur emprunts	(420 000,00)		(420 000,00)
- Frais sur augmentation de capital	(42 540,52)	(69 468,40)	(112 008,92)
- Divers			
Travaux immobilisés	(21 523 843,04)	(310 047,30)	(21 833 890,34)
Droits d'occupation	(30 489,80)	0,00	(30 489,80)
Agencements, aménagements	(764 500,06)	0,00	(764 500,06)
Immobilisations financières	(5 104,81)	0,00	(5 104,81)
<b>Sommes restant à investir avant amortissements</b>	<b>(27 833 087,61)</b>	<b>20 564 909,24</b>	<b>(7 268 178,37)</b>
Amortissements des immobilisations	963 703,00	406,53	964 109,53
Amortissements des frais d'acquisition*	8 544 691,95	0,00	8 544 691,95
Amortissements des honoraires d'arbitrage*	153 574,86	0,00	153 574,86
Commissions de souscription sur augmentation de capital en cours	0,00	0,00	0,00
Emprunt	50 000 000,00	0,00	50 000 000,00
<b>Total restant à investir après amortissements</b>	<b>31 828 882,20</b>	<b>20 565 315,77</b>	<b>52 394 197,97</b>

\*Depuis l'origine de la société.

### Valeurs comptable, de réalisation, de reconstitution au 31 décembre 2013

	31.12.2013 global en €	31.12.2013 par part en €	31.12.2012 par part en €	Ecart 2013/2012 en %
<b>Capitaux propres comptables</b>	493 004 452,78	371,03	368,78	0,61
Non valeurs	0,00			
Provisions pour grosses réparations	5 933 396,41			
Valeur comptable des immeubles	485 631 192,66			
Valeur de réalisation des immeubles	594 048 000,00			
Ecart de réévaluation	108 416 807,34			
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>607 354 656,53</b>	<b>457,09</b>	<b>465,40</b>	<b>-1,79</b>
Frais d'acquisition des immeubles	36 830 976,00			
Frais de collecte	53 532 859,52			
<b>Valeur de reconstitution brute</b>	<b>697 718 492,05</b>	<b>525,10</b>	<b>528,96</b>	<b>-0,73</b>
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
<b>Valeur de reconstitution nette</b>	<b>697 718 492,05</b>	<b>525,10</b>	<b>528,96</b>	<b>-0,73</b>

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de Fructipierre, clos le 31 décembre 2013.

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 :

## COLLECTE DE CAPITAUX

Nous vous rappelons que la SCPI Fructipierre a clôturé par anticipation, le 18 septembre 2013, l'augmentation de capital lancée le 31 mai 2013 pour un montant total collecté, prime d'émission incluse, de 59 202 000 euros.

A l'issue de cette opération, le capital social est fixé à 285 673 725 euros. Il est divisé en 1 328 715 parts de 215 euros chacune.

La rémunération de la société de gestion au titre de cette augmentation de capital s'établit à 4.457.318,58 €.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

### Acquisitions

Dans le cadre de l'emploi du produit des arbitrages et des capitaux collectés, votre société a procédé en 2013 à l'acquisition d'actifs de bureaux situés à Paris pour un montant total de 27 594 500 € :

Les caractéristiques détaillées de ces investissements nous ont été présentées par la Société de Gestion à l'occasion des réunions du Conseil.

Nature	Adresse	Date d'achat	Prix d'achat frais et droits inclus en €	Locataires
Immeuble de Bureaux	69 rue Beaubourg - Paris 3 <sup>ème</sup>	29/05/2013	16 600 500	Generic
Immeuble de Bureaux	12 rue de la Bourse - Paris 2 <sup>ème</sup>	16/12/2013	10 994 000	Multi-Locataires

Il convient de rajouter à ces investissements l'indemnité d'éviction de 3,3 M€ versée au locataire de l'immeuble de Suresnes, indemnité majorant le coût d'acquisition de cet immeuble en cas de cession.

Votre Conseil constate que ces opérations répondent aux critères de la politique d'investissement de la société Fructipierre.

### Honoraires sur actifs financés à crédit

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale du 17 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 Fructipierre 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 2013, la SCPI Fructipierre 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

Votre Société de Gestion nous a également tenus régulièrement informés des cessions d'actifs engagées et réalisées.

En 2013, conformément aux autorisations obtenues en assemblée générale, 3 actes de cession (un portant sur un actif entier et 2 sur des parties d'actifs) ont été signés pour un montant global de 1 590 000 €, à des prix supérieurs

aux valeurs d'expertises arrêtées au 31 décembre 2012 (1 452 000 €), soit un écart de plus de 9,5 %. Par rapport aux prix d'acquisition, le montant de ces arbitrages représente une plus-value de 24,6 %.

Le détail de ces ventes, repris dans le rapport de la société de gestion, nous a été présenté.

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 39 750 euros HT

La poursuite de la stratégie d'arbitrages, privilégiant des cessions à des acquéreurs utilisateurs, vise à saisir des opportunités et à adapter le patrimoine. Elle se traduit également par la réalisation d'opérations complexes de valorisation de réserve foncière nécessitant une forte mobilisation de votre Société de Gestion, mais offrant d'importantes perspectives de plus-values. A cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que les comptes de votre SCPI font ressortir un montant de plus-values représentant environ 1,53 années de distribution. Ajoutées au report à nouveau, ces plus-values constituent des réserves particulièrement significatives pour notre société.

Nous avons été tenus informés de l'avancée du projet de cession de l'actif situé 1 rue Salomon de Rothschild à Suresnes, susceptible de générer une plus-value significative, sous réserve des aléas pouvant intervenir avant la signature de l'acte authentique de vente.

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 2013, un montant de 0,0103 € par part. Une distribution de plus-value est soumise au vote des associés pour apurer cette dette fiscale.

Par ailleurs, une distribution de plus-values d'un montant de 6 € par part est proposée par la Société de Gestion. Nous approuvons celle-ci qui vise à faire bénéficier les associés du fruit des opérations de cession réalisées pour leur compte.

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 la dixième résolution.

## GESTION DES IMMEUBLES

Votre Conseil s'est attaché à surveiller, avec la collaboration étroite de la société de gestion, l'évolution du patrimoine immobilier de votre société.

Les décisions significatives prises dans ce domaine ainsi que les modifications apportées à la situation locative des immeubles, ont été régulièrement portées à notre connaissance.

Nous avons pu ainsi constater que le taux d'occupation financier du patrimoine en fin d'exercice ressortait au 31 décembre 2013 à 85,50 %, s'inscrivant en diminution sensible par rapport à la fin de l'exercice antérieur (94,58 %).

Selon la Société de gestion, cette évolution défavorable est due notamment à :

- la modification des modalités de détermination du taux d'occupation financier qui conduisent désormais à considérer les surfaces louées faisant l'objet d'une franchise locative comme vacantes : ces franchises représentent au 31.12.2013 un montant de 1 066 192 € correspondant à 17,50 % de la vacance locative à cette date ;
- la vacance locative pour travaux (Paris, rue de Monceau ; Issy les Moulineaux, rue Garibaldi) représentant 30,42 % de la vacance locative au 31.12.2013 ;
- la rotation normale des locataires dans une conjoncture économique toujours difficile.

Nous notons que quatre actifs concentrent 55,83 % de la vacance. Ces immeubles sont situés rue de Monceau à Paris 8<sup>ème</sup>, av. Morane Saulnier à Vélizy, rue Garibaldi à Issy les Moulineaux et rue Jacques Dulud à Neuilly sur Seine.

Votre Conseil de Surveillance est évidemment attentif à l'évolution de la situation locative dans le cadre d'une conjoncture économique générale dégradée ainsi qu'aux mesures engagées par la Société de Gestion pour relouer les surfaces vacantes.

Par ailleurs, nous avons bien noté que les clauses d'indexation des loyers ont été appliquées et que l'encaissement des loyers s'est effectué pour l'essentiel dans des délais normaux. Toutefois, des procédures de recouvrement ont dû être initiées.

Les dotations aux provisions pour créances douteuses représentent 1,37 % des loyers facturés en 2013, en forte progression par rapport à l'exercice précédent (0,62 % au 31/12/2012).

Cette évolution est liée à des difficultés rencontrées par différents locataires dans une conjoncture économique difficile.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 2 379 202,82 € de travaux pour grosses réparations ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 830 353,36 euros.

Votre société a provisionné au titre des grosses réparations la somme de 3 000 000 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2013 (2 200 000 € au titre de l'exercice précédent), ceci en vue de maintenir sa capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

Au total, les provisions pour grosses réparations constituées représentent, au 31 décembre 2013, un montant de 5 933 396,41 euros.

## COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux de Fructipierre qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont été examinés comme les années précédentes, par votre Conseil.

Le résultat de Fructipierre ressort à 26 073 692,70 euros, soit 21,13 euros par part contre 23,63 euros par part en 2012.

La proposition de distribution s'établit à 22,44 euros par part. Le Conseil approuve cette proposition. Le report à nouveau à l'issue de la distribution proposée s'établirait à 2,42 euros par part. Par ailleurs, le montant des plus-values distribuées au cours de l'exercice ressort à 3 euros par part.

Si l'on tient compte de cette distribution, un montant total de 25,44 € a ainsi été versé aux associés au titre de 2013.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative a atteint 3 344 271,29 euros H.T, soit 9 % des produits locatifs HT encaissés conformément aux statuts.

## MARCHE DES PARTS

Sur l'année 2013, 13 323 parts ont été échangées sur le marché des parts, représentant un volume de capitaux de 6 152 428,04 euros hors frais.

Le prix moyen annuel constaté en 2013 ressort à 461,79 euros hors frais et 503,35 euros frais inclus.

Au 31 décembre 2013, 153 parts étaient en attente de cession et 2 246 en attente d'acquisition.

La collecte sur le marché primaire et l'évolution favorable des prix sur le marché secondaire témoignent d'un intérêt soutenu des épargnants pour Fructipierre.

## EXPERTISE IMMOBILIERE

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 13 mars 2014, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2013 par BNP Real Estate Valuation France 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.

Au 31/12/2013, la valeur de réalisation s'établit à 457,09 euros par part (-1,79 % par rapport au 31/12/2012) et la valeur de reconstitution à 525,10 € par part (-0,73 % par rapport au 31/12/2012).

## COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de Surveillance est de vingt-deux et vous précisons que 3 postes sont à pour-

voir pour 8 candidatures reçues et 3 demandes de renouvellements.

Votre société de gestion a en effet enregistré la candidature de Monsieur Georges QUENARD, de Monsieur Jean-Marc ETIENNE, de Monsieur Jean-Claude VICQ, de la SCI GAIA représentée par son Gérant Monsieur André PERON, de Monsieur Alain POUCH, de AAZ SCI représentée par Monsieur Fabrice BLANC, de Monsieur Guy LASALLE et de Monsieur Guy FAUCHON au poste de membre du Conseil de Surveillance.

Par ailleurs, il est proposé à l'Assemblée Générale de modifier la limite d'âge des membres du Conseil de Surveillance en la fixant à 73 ans (au lieu de 70 ans).

Ainsi, Messieurs Pierre BRONDINO, Michel LE PEUTREC et Bernard WURM, tous trois réputés démissionnaires au jour de la présente Assemblée en raison des dispositions statutaires relatives à la limite d'âge, ont fait part de leur souhait d'être à nouveau candidat au poste de membre du Conseil de Surveillance, dans l'hypothèse où la limite d'âge des membres dudit Conseil serait allongée par l'Assemblée Générale.

## RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE L'EXPERT IMMOBILIER

Le mandat de la société BNP Real Estate Valuation France prenant fin à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013, votre conseil vous propose de retenir la proposition faite par la société de gestion de le renouveler pour une durée de 5 ans, conformément aux nouvelles dispositions légales applicables aux SCPI issues de l'ordonnance du 25 juillet 2013, soit jusqu'à l'assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

## DIRECTIVE AIFM ET AUTRES MESURES APPLICABLES AUX SCPI PRISES A L'OCCASION DE LA TRANSPOSITION DE LA DIRECTIVE EN DROIT FRANCAIS

Suite aux nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, les statuts de votre Société doivent être modifiés.

Votre Conseil de Surveillance a été associé par la Société de Gestion à l'élaboration des nouveaux statuts pour tenir compte à la fois de la transposition de la directive AIFM en droit français et des mesures modifiant le cadre législatif et réglementaire applicable aux SCPI. Cela était d'autant plus nécessaire que certaines des mesures prises par les pouvoirs publics sont apparues, à certains des membres du Conseil, comme porteuses de risques éventuels en ce qu'elles étaient de nature à modifier le cadre de l'investissement réalisé à l'origine par les associés et l'équilibre de la gouvernance de notre SCPI.

Les principales modifications portent sur :

- l'objet social ;
- la cession de parts sociales ;
- les pouvoirs de la Société de Gestion ;
- la rémunération de la Société de Gestion ;
- les Conseil de Surveillance ;
- l'Expert Externe en Evaluation ;
- le Dépositaire.

Les modifications proposées par la Société de Gestion en concertation avec votre Conseil de Surveillance visent à :

- (i) intégrer les modifications impératives telles que la désignation d'un dépositaire ;

- (ii) bénéficier des mesures positives dans une perspective d'efficacité accrue de la gestion tout en préservant le cadre de l'investissement d'origine et la gouvernance de votre Société et en encadrant celles qui pourraient ainsi présenter des risques potentiels pour la SCPI et ses associés.

Votre Conseil a été notamment attentif :

- à l'extension maîtrisée de l'objet social concernant notamment la nature des travaux pouvant être réalisés et les modalités de détention indirecte du patrimoine immobilier ;
- au maintien des autorisations de cession au-delà d'un seuil annuel de 4 % ;
- et à l'évolution des conditions de rémunération de la Société de Gestion.

## DEPOSITAIRE

Dans le cadre de l'obligation de mise en place de la fonction Dépositaire, votre Société de Gestion a procédé à un appel d'offres auprès de 4 établissements de premier plan disposant des compétences et des moyens nécessaires pour réaliser cette prestation.

Cette mise en concurrence a concerné l'ensemble des fonds gérés par Nami-AEW Europe et son groupe pour bénéficier d'un effet de synergie.

A l'issue de cet appel d'offres, la proposition de SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES a été sélectionnée et sa nomination sera soumise au vote des associés lors de l'Assemblée Générale.

## VISITE DU PATRIMOINE

Votre Conseil a visité le 16 octobre 2013 deux actifs de commerces situés en région parisienne :

- 4, boulevard Saint-Michel 75006 Paris,
- 104, boulevard Saint-Germain 75006 Paris.

Le Conseil a pu constater leur adéquation à la stratégie d'investissement de la Société et les conditions de leur exploitation.

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

*Avant de conclure le présent rapport, nous vous rappelons que Monsieur Alain PIVERT, ancien Directeur général de NAMI-AEW Europe, a fait valoir ses droits à la retraite en 2013 après avoir consacré plus de trente années au service des associés des SCPI. Au nom du Conseil de Surveillance nous adressons à Monsieur PIVERT nos très sincères remerciements pour la qualité, et le professionnalisme de son action dont les performances de FRUCTIPIERRE, sur la durée, témoignent ainsi que pour la courtoisie du dialogue qu'il a toujours su entretenir avec les épargnants et leurs représentants.*

Pour le Conseil de Surveillance  
Paul-Louis Netter, Président

# COMPTES DE L'EXERCICE

42 *Etat du patrimoine*

42 *Analyse de la variation des capitaux propres*

43 *Compte de résultat*

44 *Annexe aux comptes*

Paris 8<sup>ème</sup> • 149 rue du Faubourg Saint-Honoré



**Etat du patrimoine en euros**

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs bilantielles 31/12/13	Valeurs estimées 31/12/13	Valeurs bilantielles 31/12/12	Valeurs estimées 31/12/12
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions	485 631 192,66	594 048 000,00	457 792 978,18	569 299 100,00
Agencements et installations				
Immobilisations en cours	310 047,30			
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-5 933 396,41		-5 312 599,23	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Total I</b>	<b>480 007 843,55</b>	<b>594 048 000,00</b>	<b>452 480 378,95</b>	<b>569 299 100,00</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	20 261,26	20 261,26	20 667,79	20 667,79
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	5 104,81	5 104,81	5 104,81	5 104,81
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	5 797 883,59	5 797 883,59	7 269 770,03	7 269 770,03
Autres créances	23 511 492,58	23 511 492,58	16 067 646,52	16 067 646,52
Provisions pour dépréciation des créances	-1 140 181,56	-1 140 181,56	-718 690,72	-718 690,72
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	21 747 514,36	21 747 514,36		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	74 892,14	74 892,14	4 197 100,19	4 197 100,19
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>-487 500,00</b>	<b>-487 500,00</b>	<b>-341 000,00</b>	<b>-341 000,00</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-8 597 016,58	-8 597 016,58	-7 744 826,09	-7 744 826,09
Dettes d'exploitation	-15 413 642,98	-15 413 642,98	-13 750 255,52	-13 750 255,52
Dettes diverses	-12 921 966,21	-12 921 966,21	-12 236 465,73	-12 236 465,73
<b>Total II</b>	<b>12 596 841,41</b>	<b>12 596 841,41</b>	<b>-7 230 948,72</b>	<b>-7 230 948,72</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	433 325,89	433 325,89	721 946,27	721 946,27
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-33 558,07	-33 558,07	-64 534,75	-64 534,75
<b>Total III</b>	<b>399 767,82</b>	<b>399 767,82</b>	<b>657 411,52</b>	<b>657 411,52</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>493 004 452,78</b>		<b>445 906 841,75</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>607 044 609,23</b>		<b>562 725 562,80</b>

**Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2013 en euros**

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N – I	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	259 959 725,00		25 714 000,00	285 673 725,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	113 966 533,27		33 488 000,00	147 454 533,27
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvements sur primes d'émission	-38 330 467,76		-6 106 357,04	-44 436 824,80
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	46 968 649,54		-4 382 471,94	42 586 177,60
Prime de fusion	29 884 809,31			29 884 809,31
Prélèvement sur prime de fusion	-1 548 492,09			-1 548 492,09
Réserves sur capital amorti	30 168 989,74			30 168 989,74
Report à nouveau	3 198 216,89	1 638 877,85		4 837 094,74
<b>Résultat en instance d'affectation</b>				
<b>Résultat de la période</b>				
Résultat de la période	27 055 008,50	-27 055 008,50	26 073 692,70	26 073 692,70
Acomptes sur distribution	-25 416 130,65	25 416 130,65	-27 689 252,69	-27 689 252,69
<b>Total général</b>	<b>445 906 841,75</b>	<b>0,00</b>	<b>47 097 611,03</b>	<b>493 004 452,78</b>

**Compte de résultat en euros**

Charges (hors taxes)	Exercice 2013		Exercice 2012	
	31/12/13	Totaux partiels	31/12/12	Totaux partiels
<b>Charges immobilières</b>		<b>13 195 758,22</b>		<b>13 629 904,92</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	7 343 694,70		8 451 942,34	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	830 353,36		152 530,25	
Grosses réparations	2 379 202,82		2 458 991,89	
Autres charges immobilières	2 642 507,34		2 566 440,44	
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		<b>14 480 846,15</b>		<b>9 067 941,38</b>
Honoraires de gérance	3 344 271,29		3 289 839,81	
Frais d'actes et de contentieux	68 312,34		42 678,77	
Publicité, publications	192 465,01		147 038,25	
Impôts et taxes	238 889,75		143 354,83	
Autres charges d'exploitation	6 757 222,76		2 890 350,20	
Dotations aux amortissements				
Frais d'augmentation de capital				
Frais d'acquisition				
Droits d'occupation	406,53		406,53	
Aménagements et installations			3 267,31	
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	516 778,47		226 005,68	
Provisions pour grosses réparations	3 000 000,00		2 200 000,00	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges	362 500,00		125 000,00	
<b>Charges financières</b>	<b>888 417,27</b>	<b>888 417,27</b>	<b>1 116 419,72</b>	<b>1 116 419,72</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>738,34</b>		<b>2 821 587,02</b>
Commissions de souscription			2 807 853,88	
Autres charges exceptionnelles	738,34		13 733,14	
Frais de fusion				
<b>Total des charges</b>	<b>28 565 759,98</b>	<b>28 565 759,98</b>	<b>26 635 853,04</b>	<b>26 635 853,04</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>26 073 692,70</b>	<b>26 073 692,70</b>	<b>27 055 008,50</b>	<b>27 055 008,50</b>
<b>Total général</b>	<b>54 639 452,68</b>	<b>54 639 452,68</b>	<b>53 690 861,54</b>	<b>53 690 861,54</b>

**Compte de résultat en euros**

Produits (hors taxes)	Exercice 2013		Exercice 2012	
	31/12/13	Totaux partiels	31/12/12	Totaux partiels
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		<b>51 865 766,88</b>		<b>48 143 903,84</b>
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	37 720 841,64		36 454 367,42	
Charges locatives facturées	3 887 868,23		4 950 063,97	
Charges contractuelles facturées	3 455 826,47		3 501 878,37	
Produits annexes	605 323,50		463 315,60	
Transfert de charges	6 195 907,04		2 774 278,48	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>2 690 490,45</b>		<b>2 668 853,79</b>
Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	95 287,63		137 041,90	
Provisions pour grosses réparations	2 379 202,82		2 458 991,89	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges	216 000,00		72 820,00	
<b>Produits financiers</b>		<b>54 978,61</b>		<b>27 708,20</b>
Produits financiers	54 978,61		27 708,20	
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>28 216,74</b>		<b>2 850 395,71</b>
Transfert de charges exceptionnelles			2 850 394,40	
Produits exceptionnels divers	28 216,74		1,31	
<b>Total des produits</b>	<b>54 639 452,68</b>	<b>54 639 452,68</b>	<b>53 690 861,54</b>	<b>53 690 861,54</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>				
<b>Total général</b>	<b>54 639 452,68</b>	<b>54 639 452,68</b>	<b>53 690 861,54</b>	<b>53 690 861,54</b>

# 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.

## 1 - FAITS SIGNIFICATIFS

Au cours de l'exercice 2013, Fructipierre a acquis 2 actifs pour un montant de 25.950 K€ hors frais et hors droits et a cédé 3 actifs (1 en totalité et 2 partiellement) pour un montant de 1.590 K€.

L'augmentation de capital de 59 202 K€ lancée le 31 mai 2013 a été clôturée par anticipation le 18 septembre 2013 : elle comprend 25 714 K€ de capital et 33 488 K€ de prime d'émission.

## 2 - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

### 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 Real Estate Valuation France, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée

Générale des associés du 30 avril 2010. Au titre de l'exercice écoulé, BNP Real Estate Valuation France a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus.

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

- **méthode dite "par comparaison"** : elle est réalisée en affectant un prix au m<sup>2</sup> aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.

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

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

Les travaux d'entretien réalisés en 2013 ont été effectués conformément au plan précédemment établi.

Le plan d'entretien, réalisé fin 2013, est établi sur la base des rapports transmis par les gestionnaires techniques des immeubles (principales sociétés d'administration de biens de la place) et couvre la période 2014/ 2023.

Les travaux d'entretien référencés dans ce plan concernent principalement les grosses réparations liées aux éléments du clos/couvert et aux équipements techniques, ainsi que les mises en conformité obligatoires.

Des estimations de travaux de remise en état des locaux suite à des départs de locataires viennent compléter les travaux d'entretien pour l'élaboration du plan.

Ces projections de travaux sont réalisées à partir de simulations de libérations de surfaces, basées sur les congés d'ores et déjà reçus, les échéances des baux en cours et la fréquence de rotation théorique des locataires ; les ratios de travaux sont quant à eux établis afin de permettre de relouer les locaux dans les meilleurs délais à des conditions de marché.

Courbevoie (92) • 47/49 rue des Fauvelles



### 3 - INFORMATIONS DIVERSES

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013

#### Placements immobiliers

##### Immobilisations locatives

###### Terrains et constructions

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

La valeur des terrains n'est pas distinguée. Dans le cadre de la cession de l'immeuble de Suresnes, une indemnité d'éviction de 3,3 M€ a été versée et celle-ci vient majorer le prix d'acquisition de l'immeuble.

###### 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. Les amortissements sont effectués sur 9 ans.

###### 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 incorporelles comprennent les droits d'occupation des parkings amortis sur 75 ans.

Les immobilisations financières sont constituées pour l'essentiel des dépôts et cautionnements.

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer,
- des créances sur l'Etat,
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété,

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

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

##### Provisions générales pour risques et charges

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de



323 avenue du Président Hoover • Lille (59)

faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Au cours de l'exercice, deux provisions ont été constituées, la première de 62 K€ en complément d'un litige sur la vente d'un actif et la seconde de 300 K€ pour couvrir un risque locatif. Corrélativement, deux anciens litiges ont été soldés ce qui a permis une reprise de provision de 216 K€.

##### Dettes financières

Ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux.

Fructipierre a souscrit auprès de BNP Paribas et Banques Populaires Rives de Paris un emprunt de 40 000 K€ 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 100 %.

Une seconde tranche a été souscrite de 10 000 K€ au taux Euribor 3 mois + 140 bps pour la partie utilisée avec une commission de non utilisation de 50 % de la marge.

Fructipierre a souscrit un cap à 5,30 %. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt et le taux de couverture est de 80 % de l'ensemble de l'emprunt.

Au 31 décembre 2013, la possibilité de tirage est de 50 000 K€, puisque aucun tirage n'a été effectué à cette date.

##### 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.

##### Dettes diverses

Sont regroupées les charges à payer et provisions à verser aux syndicats ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor Public 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.



Paris 6<sup>ème</sup> • 4 boulevard Saint Michel

## 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 sont représentés par les commissions de souscription sur augmentations de capital réalisées depuis l'origine ainsi que par l'amortissement, effectué lors de la réduction du capital de l'ancienne SCPI Fructipierre 3, lors des opérations de fusion.

Les frais d'acquisitions des immeubles, (calculés sur la fraction des immeubles acquis par emprunt), et la commission d'arrangement de l'emprunt, sont imputés sur la prime d'émission.

A la clôture de l'augmentation de capital, le capital social s'élève à 285.673 K€ et la prime d'émission 147.455 K€. Il a été créé 119.600 nouvelles parts portant à 1.328.715 le nombre de parts en circulation.

Les prélèvements sur la prime d'émission se montent à 44.437 K€.

Suite aux modifications de l'imposition des plus-values dégagées sur les cessions d'immeubles, il a été décidé de comptabiliser l'impôt dû en moins du compte plus-values de cession conformément à la modification statutaire intervenue lors de l'assemblée générale du 23 juin 2004. Les honoraires d'arbitrage versés lors des cessions sont comptabilisés dans le compte "Plus-values". De même, les distributions de plus-values sont comptabilisées dans le compte "Plus-values" conformément aux résolutions de l'Assemblée Générale. Au titre de l'augmentation de capital de 59.202 K€, clôturée le 18/09/2013, le montant des commissions de souscription s'élève à 4.457 K€ (7,77 % TTC du montant de la collecte).

## COMPTE DE RESULTAT

### Produits de l'activité immobilière

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

### Autres produits d'exploitation

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

### Produits financiers

Ils correspondent aux intérêts générés par les comptes courants et cessions de valeurs mobilières de placements, objets 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.

### 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. diminués des créances irrécouvrables.

A cet égard, il convient de noter que la Société de Gestion a renoncé à appliquer l'indexation prévue pour la rémunération statutaire liée aux mutations de parts (hors marché organisé) qui demeure fixée à 150,63 euros.

### Charges financières

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt.

### Engagements hors bilan

Les cautions reçues en garantie des loyers s'élèvent à 3.276.511,30 euros.

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

## 4 - TABLEAUX CHIFFRES

- 4.1 Etat des immobilisations locatives avec entrées et sorties.
- 4.2 Etat des amortissements des aménagements et installations avec variations de l'exercice.
- 4.3 Tableau récapitulatif des placements immobiliers.
- 4.4 Inventaire détaillé des placements immobiliers.
- 4.5 Etat des actifs immobilisés avec entrées et sorties.
- 4.6 Etat des amortissements des actifs immobilisés.
- 4.7 Etat des provisions avec variations de l'exercice.
- 4.8 Etat des créances et des dettes.
- 4.9 Affectation du résultat de l'exercice précédent.

**Etat des immobilisations locatives au 31 décembre 2013 en euros**

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	449 074 353,72	29 250 000,00	1 290 479,59	477 033 874,13
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	8 718 624,46	0,00	121 305,93	8 597 318,53
Aménagements et installations	0,00	0,00	0,00	0,00
Aménagements et installations amortissables	920 513,19	0,00	0,00	920 513,19
Immobilisations en cours	0,00	310 047,30	0,00	310 047,30
<b>Total</b>	<b>458 713 491,37</b>	<b>29 560 047,30</b>	<b>1 411 785,52</b>	<b>486 861 753,15</b>

**Evolution des amortissements au 31 décembre 2013 en euros  
Aménagements et installations amortissables sur 9 ans**

Immeubles	Aménagements Installations	Période d'amortissement	Amortissement			Valeurs nettes	
			Au 01/01/13	Annuités	Reprise		Au 31/12/13
TOULOUSE (33) - 52, rue J. Babinet	7 797,77	2000-2008	7 797,77	0,00	0,00	7 797,77	0,00
IVRY S/SEINE (94) - 24, boulevard H. Marques	294 795,54	2000-2008	294 795,54	0,00	0,00	294 795,54	0,00
FONTENAY/B. (94) - 9/11, av. du Val de Fontenay	2 091,71	2000-2008	2 091,71	0,00	0,00	2 091,71	0,00
PARIS 8 <sup>ème</sup> - 64, rue de la Boétie	2 400,56	2000-2008	2 400,56	0,00	0,00	2 400,56	0,00
PARIS 15 <sup>ème</sup> - 72/74, rue de la Fédération	9 615,89	1999-2007	9 615,89	0,00	0,00	9 615,89	0,00
TOULOUSE (33) - 52, rue J. Babinet	9 505,20	2001-2009	9 505,17	0,00	0,00	9 505,17	0,03
PARIS 15 <sup>ème</sup> - 72/74, rue de la Fédération	1 128,12	2001-2009	1 128,15	0,00	0,00	1 128,15	(0,03)
FONTENAY/B. (94) - 44, rue Roger Salengro	1 653,64	2002-2010	1 653,62	0,00	0,00	1 653,62	0,02
NEUILLY S/SEINE (92) - 58, avenue Ch. de Gaulle	187 579,40	2002-2010	187 579,44	0,00	0,00	187 579,44	(0,04)
PARIS 15 <sup>ème</sup> - 72/74, rue de la Fédération	103 817,79	2002-2010	103 817,79	0,00	0,00	103 817,79	0,00
NEUILLY S/SEINE (92) - 58, avenue Ch. de Gaulle	240 178,54	2003-2011	240 178,51	0,00	0,00	240 178,51	0,03
LEVALLOIS-PERRET (92) - 68, avenue de Villiers	30 543,00	2003-2011	30 543,02	0,00	0,00	30 543,02	(0,02)
LEVALLOIS-PERRET (92) - 68, avenue de Villiers	29 406,03	2003-2011	29 406,02	0,00	0,00	29 406,02	0,01
NANTERRE (92) - 167, av. P. Picasso	0,00	2004-2012	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		2004-2012	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Totaux</b>	<b>920 513,19</b>		<b>920 513,19</b>	<b>0,00</b>		<b>920 513,19</b>	<b>0,00</b>

**Tableau récapitulatif des placements immobiliers en euros**

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	454 713 100,40	547 758 000,00	426 564 838,62	523 919 100,00
Habitations	0,00	0,00	0,00	0,00
Locaux d'activités	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrepôts	0,00	0,00	0,00	0,00
Commerces	32 148 652,75	46 290 000,00	32 148 652,75	45 380 000,00
<b>Total</b>	<b>486 861 753,15</b>	<b>594 048 000,00</b>	<b>458 713 491,37</b>	<b>569 299 100,00</b>

**Inventaire détaillé des placements immobiliers en euros**

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Bureaux</b>				
Courbevoie (92) - 47-49 rue des Fauvelles	16 575 000,00	18 950 000,00	16 575 000,00	18 950 000,00
Paris 3 <sup>ème</sup> - 69-71 rue Beaubourg	15 600 000,00	16 170 000,00	0,00	0,00
Paris 2 <sup>ème</sup> - 12 rue de la Bourse	10 350 000,00	10 400 000,00	0,00	0,00
Paris 17 <sup>ème</sup> - 25/27, avenue de Villiers	4 394 448,77	7 660 000,00	4 394 448,77	7 580 000,00
Paris 8 <sup>ème</sup> - 69, rue de Monceau	5 488 164,62	12 760 000,00	5 488 164,62	11 660 000,00
Paris 15 <sup>ème</sup> - 26/34, rue de Cambronne	5 189 566,59	9 900 000,00	5 189 566,59	9 930 000,00
Levallois-Perret (92) - 3/5, rue Vatimesnil	1 907 851,73	5 030 000,00	1 907 851,73	4 940 000,00
Paris 14 <sup>ème</sup> - 66, avenue du Maine	1 676 939,19	3 140 000,00	1 676 939,19	3 200 000,00
Paris 8 <sup>ème</sup> - 40, avenue Hoche	2 515 408,78	5 970 000,00	2 515 408,78	5 950 000,00
Toulouse (31) - 52, rue Babinet	1 010 115,11	1 050 000,00	1 010 115,11	1 150 000,00
Fontenay-sous-Bois (94) - 44, rue R. Salengro	698 648,16	1 030 000,00	698 648,16	1 040 000,00
Paris 10 <sup>ème</sup> - 32-34, rue Paradis	0,00	70 000,00	0,00	70 000,00
Ivry-sur-Seine (94) - 27, bld H. Marqués	5 077 785,38	9 930 000,00	5 077 785,38	9 620 000,00
Fontenay-sous-Bois (94) - 9/11, avenue Val de Fontenay	847 165,41	1 230 000,00	847 165,41	1 220 000,00
Paris 8 <sup>ème</sup> - 64, rue de la Boétie	5 643 014,20	14 630 000,00	5 643 014,20	14 710 000,00
Paris 16 <sup>ème</sup> - 4, rue émile Ménier	2 328 187,78	5 820 000,00	2 328 187,78	5 730 000,00
Saint-Cloud (92) - Bureaux de la Colline	1 787 232,39	2 220 000,00	1 787 232,39	2 230 000,00
Boulogne-Billancourt (92) - Espace Galliéni	2 669 554,52	3 410 000,00	2 669 554,52	3 440 000,00
Suresnes (92) - 1, rue S. de Rotchild	11 071 850,90	16 010 000,00	7 771 850,90	10 750 000,00
Bordeaux (33) - Les Bureaux du Lac	0,00	0,00	831 889,41	750 000,00
Clichy (92) - 30, rue Mozart	5 665 767,73	4 590 000,00	5 665 767,73	4 510 000,00
Lyon 7 <sup>ème</sup> - Les Berges du Rhône	388 941,39	310 000,00	953 593,50	1 020 000,00
Bièvres (91) - Parc Burospace	3 311 134,63	2 200 000,00	3 311 134,63	2 190 000,00
Paris 19 <sup>ème</sup> - 86/92, bld de la Villette	8 238 847,69	4 520 000,00	8 238 847,69	4 740 000,00
Courbevoie (92) - 60/62, bld M. Marchand	9 527 013,53	8 190 000,00	9 527 013,53	8 000 000,00
Saint-Denis (93) - 221, avenue du pdt Wilson	8 255 039,85	5 970 000,00	8 255 039,85	5 920 000,00
Roissy-en-France (95) - Le Parc des Reflets	2 820 219,31	1 930 000,00	2 820 219,31	1 920 000,00
Boulogne-Billancourt (92) - 12, rue d'Anjou	13 619 511,73	14 550 000,00	13 619 511,73	14 920 000,00
Montrouge (92) - 14/18, rue de la Vanne	6 628 701,88	12 150 000,00	6 628 701,88	12 070 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 58, avenue Gal de Gaulle	7 481 074,71	13 330 000,00	7 481 074,71	14 810 000,00
Toulouse (31) - 54, rue de l'Embouchure	2 393 449,57	3 490 000,00	2 393 449,57	3 320 000,00
Paris 16 <sup>ème</sup> - 152, avenue Malakoff	4 266 581,50	10 630 000,00	4 266 581,50	10 390 000,00
La Défense (92) - Tour Franklin	3 582 551,91	5 540 000,00	3 582 551,91	6 440 000,00
Paris 15 <sup>ème</sup> - 72/74, rue de la Fédération	4 966 012,64	7 580 000,00	4 981 256,64	8 630 000,00
Levallois-Perret (92) - 68, avenue de Villiers	14 025 269,51	20 190 000,00	14 025 269,51	21 270 000,00

Inventaire détaillé des placements immobiliers en euros

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Vélizy-Villacoublay (78) - 13, avenue Morane Saulnier	6 700 000,00	4 300 000,00	6 700 000,00	4 400 000,00
La Défense (92) - Tour Franklin	5 143 700,24	10 410 000,00	5 143 700,24	11 450 000,00
Paris 8 <sup>ème</sup> - 9, avenue de Friedland	6 100 000,00	7 692 000,00	6 100 000,00	7 340 100,00
Paris 3 <sup>ème</sup> - 82, rue Beaubourg	12 300 000,00	12 490 000,00	12 300 000,00	11 970 000,00
Paris 13 <sup>ème</sup> - 6/8, rue Oudiné	10 616 591,51	18 333 000,00	10 616 591,51	17 864 000,00
Suresnes (92) - Quai Galliéni	6 250 182,51	7 325 000,00	6 250 182,51	7 350 000,00
Lyon 3 <sup>ème</sup> - 20, rue de la Villette	12 722 496,00	14 148 000,00	12 722 496,00	13 485 000,00
Issy-les-Moulineaux (92) - 1, rue J. H. Lartigues	22 500 000,00	14 810 000,00	22 500 000,00	18 150 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 2/4, rue Victor Noir	10 650 000,00	8 920 000,00	10 650 000,00	9 570 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 48, rue Jacques Dulud	8 500 000,00	7 860 000,00	8 500 000,00	8 110 000,00
Montreuil (93) - 40, rue Armand Carrel	10 200 000,00	11 110 000,00	10 200 000,00	10 930 000,00
Puteaux (92) - 20 bis, Jardin Boieldieux	12 687 500,00	16 040 000,00	12 687 500,00	15 920 000,00
Paris 8 <sup>ème</sup> - 103, boulevard Haussmann	19 300 000,00	22 810 000,00	19 300 000,00	22 020 000,00
Paris 8 <sup>ème</sup> - Rue de la Boétie	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	0,00
Paris 17 <sup>ème</sup> - 125, rue de Saussure	10 930 235,03	13 380 000,00	10 620 187,73	12 990 000,00
Paris 9 <sup>ème</sup> - 10, rue du Fbg Montmartre	21 006 344,00	26 770 000,00	21 006 344,00	26 380 000,00
Lille (59) - 323 av. du Président Hoover	16 605 000,00	17 410 000,00	16 605 000,00	17 260 000,00
Paris 17 <sup>ème</sup> - 43 av. de Clichy	18 000 000,00	20 700 000,00	18 000 000,00	21 000 000,00
Saint Denis (93) - 2-4 allée de Seine - Etoile Pleyel 2	25 200 000,00	24 460 000,00	25 200 000,00	27 060 000,00
Boulogne Billancourt (92) - 7 Place René Claire	27 300 000,00	28 240 000,00	27 300 000,00	27 600 000,00
<b>Locaux d'activité</b>				
Ivry-sur-Seine (94) - 27, bld H. Marqués	(1)	(1)	(1)	(1)
Suresnes (92) - 1, rue S. de Rothschild	(1)	(1)	(1)	(1)
Clichy (92) - 30, rue Mozart	(1)	(1)	(1)	(1)
Courbevoie (92) - 60/62, bld M. Marchand	(1)	(1)	(1)	(1)
Saint-Denis (93) - 221, avenue du Pdt Wilson	(1)	(1)	(1)	(1)
Roissy-en-France (95) - Le Parc des Reflets	(1)	(1)	(1)	(1)
Bièvres (91) - Parc Burospace	(1)	(1)	(1)	(1)
<b>Commerces</b>				
Paris 5 <sup>ème</sup> - 50, rue des Ecoles	579 306,27	1 820 000,00	579 306,27	1 780 000,00
Paris 6 <sup>ème</sup> - 89/93, bld Raspail	5 239 346,48	11 450 000,00	5 239 346,48	11 300 000,00
Paris 7 <sup>ème</sup> - 15-17, rue de Bourgogne	2 220 000,00	2 550 000,00	2 220 000,00	2 600 000,00
Paris 20 <sup>ème</sup> - 100-102, rue de Lagny	3 960 000,00	5 850 000,00	3 960 000,00	5 650 000,00
Paris 8 <sup>ème</sup> - 49 Faubourg St Honoré	3 450 000,00	4 880 000,00	3 450 000,00	4 700 000,00
Paris 6 <sup>ème</sup> - 104 boulevard Saint Germain	14 400 000,00	17 090 000,00	14 400 000,00	16 800 000,00
Paris 6 <sup>ème</sup> - 4 bd Saint-Michel	2 300 000,00	2 650 000,00	2 300 000,00	2 550 000,00
<b>Total</b>	<b>486 861 753,15</b>	<b>594 048 000,00</b>	<b>458 713 491,37</b>	<b>569 299 100,00</b>

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

### Actifs immobilisés au 31 décembre 2013 en euros

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'augmentation de capital	0,00	0,00	0,00	0,00
Droits d'occupation	30 489,80	0,00	0,00	30 489,80
<b>Immobilisations financières</b>				
Parts G.I.E. 152 avenue Malakoff 75016 Paris	1 990,98	0,00	0,00	1 990,98
Dépôts et cautionnements versés	3 113,83	0,00	0,00	3 113,83
<b>Total</b>	<b>35 594,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 594,61</b>

### Etat des provisions au 31 décembre 2013 en euros

	Au 31.12.2012	Dotations	Reprises	Au 31.12.2013
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Grosses réparations	5 312 599,23	3 000 000,00	2 379 202,82	5 933 396,41
Risques et charges	341 000,00	362 500,00	216 000,00	487 500,00
Créances douteuses	718 690,72	516 778,47	95 287,63	1 140 181,56
<b>Total</b>	<b>6 372 289,95</b>	<b>3 879 278,47</b>	<b>2 690 490,45</b>	<b>7 561 077,97</b>

### Evolution des amortissements au 31 décembre 2013 en euros Immobilisations incorporelles

	Base à amortir	Période d'amortissement	Amortissement			Valeurs nettes
			Au 01/01/13	Augmentations	Diminutions	
Droits d'occupation	30 489,80	1987 - 2062	9 822,01	406,53	10 228,54	20 261,26
<b>Totaux</b>	<b>30 489,80</b>		<b>9 822,01</b>	<b>406,53</b>	<b>0,00</b>	<b>10 228,54</b>

### Etat des créances et des dettes au 31 décembre 2013 en euros

Créances		Dettes	
		Emprunt	0
		Intérêts courus sur emprunt	105 000
Créances locataires	1 661 162	Natixis	400 873
Charges locatives	4 136 722	Dépôts reçus	8 091 143
Charges contractuelles	0	<b>Dettes financières</b>	<b>8 597 017</b>
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>5 797 884</b>	Locataires créditeurs	195 979
Créances fiscales	530 320	Provisions charges locatives	13 709 714
Fournisseurs débiteurs	74 430	Gérants	416 613
Syndics	17 210 491	Fournisseurs	596 724
Autres débiteurs	5 696 251	Dettes fiscales	494 613
<b>Autres créances</b>	<b>23 511 493</b>	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>15 413 643</b>
Provisions pour locataires douteux	-1 140 182	Associés	6 991 789
<b>Provisions pour dépréciation des créances</b>	<b>-1 140 182</b>	Autres créditeurs	5 930 177
		<b>Dettes diverses</b>	<b>12 921 966</b>
<b>Total général</b>	<b>28 169 195</b>	<b>Total général</b>	<b>36 932 626</b>

### Affectation du résultat de l'exercice 2012 en euros

Affectation	Origine
Résultat distribué	Report à nouveau de l'exercice précédent
Montant mis en report à nouveau	Résultat de l'exercice 2012
<b>Total</b>	<b>Total</b>

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. Fructipierre, 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. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 30 avril 2010. 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. 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 S.C.P.I. 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 portons à votre connaissance les éléments suivants.

La note 2 de l'annexe intitulée "Informations sur les règles générales d'évaluation" présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives et des provisions pour grosses réparations devant être constituées.

• Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

• En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un plan d'entretien, tel que décrit dans la note 3 de l'annexe intitulée "Informations diverses", nos travaux ont notamment consisté à vérifier la concordance entre les estimations issues du plan d'entretien des immeubles élaboré par la société de gestion et les provisions constituées.

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 par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 28 mars 2014  
KPMG Audit  
département de KPMG S.A.  
Pascal Lagand  
associé.

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Mesdames, Messieurs,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons

été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les 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 avons été avisés des conventions suivantes.

#### **Avec la société de gestion NAMI-AEW Europe**

Votre société verse une commission sur les arbitrages soumise annuellement au vote de l'assemblée générale.

Cette commission s'élève à 2,5 % hors taxes du prix de vente des actifs immobiliers, prélevé par la société de gestion à la date de la cession de l'immeuble. Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage serait ramené à 1,25 % hors taxes du prix de vente des actifs immobiliers.

Il vous est proposé de renouveler cette autorisation jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

#### **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 ou au cours de l'exercice, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### **Avec la société de gestion NAMI-AEW Europe**

Conformément à l'article 21 des statuts, votre société verse à la société de gestion NAMI-AEW Europe les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription de 7,774 % toutes taxes comprises, du produit de chaque souscription prime d'émission incluse, pour la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6,279 % toutes taxes incluses (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25 % hors taxes, soumis à TVA, soit 1,495 % toutes taxes comprises à la recherche des investissements.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2013 s'élève à 4 457 318,58 euros.

- Une rémunération égale à 9 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de votre société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2013 s'élève à 3 344 271,29 euros.

- Une somme forfaitaire de 150 € toutes taxes incluses (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts) par cession, succession ou donation, pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation.

A ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée en 2013.

- Une commission d'intervention représentant 4 % toutes taxes incluses de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts), pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la société de gestion et si une contrepartie est trouvée.

A ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée en 2013.

#### **Avec la société de gestion NAMI-AEW Europe**

- Au terme d'une décision approuvée lors de l'assemblée générale du 17 juin 2013, votre société verse à la société de gestion la rémunération suivante :

Une commission d'arbitrage de 2,5 % hors taxes du prix de vente des actifs immobiliers, prélevé par la société de gestion à la date de la cession de l'immeuble. Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage serait ramené à 1,25 % hors taxes du prix de vente des actifs immobiliers.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2013 s'élève à 39 750 euros.

- Votre assemblée générale du 17 juin 2013 a accordé l'autorisation à la société de gestion de contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux, donner toutes sûretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par votre société au bénéfice des banques prêteuses, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de votre société, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de votre société. Cette autorisation expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2016.

Ces acquisitions donnent lieu à la perception par la société de gestion d'une commission d'investissement de 2,5 % hors taxe de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit. Toutefois, dans l'éventualité, où l'emprunt serait utilisé, en vue de refinancer une ligne de crédit précédemment souscrite, la société de gestion ne percevra aucune commission.

Le montant de cette commission est nul en 2013.

Paris La Défense, le 28 mars 2014

**KPMG Audit**

département de KPMG S.A.

**Pascal Lagand**

associé.

# ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 15 MAI 2014

## ORDRE DU JOUR

### A TITRE 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 2013.
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. Approbation du versement à la Société de Gestion d'un honoraire d'arbitrage.
10. Autorisation de cession d'actifs immobiliers.
11. Nomination de membres du Conseil de Surveillance.
12. Nomination du Dépositaire.
13. Renouvellement du mandat de l'expert immobilier BNP Paribas Real Estate Valuation France.
14. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

### A TITRE EXTRAORDINAIRE

16. Modification de l'article 2 des statuts.
17. Modification de l'article 13 des statuts.
18. Modification de l'article 19 des statuts.
19. Modification de l'article 21 des statuts.
20. Modification de l'article 22 des statuts.
21. Création d'un nouvel article 29 des statuts relatif à l'Expert Externe en Evaluation.
22. Création d'un nouvel article 30 des statuts relatif au Dépositaire.
23. Modifications formelles et adoption des nouveaux statuts articles par articles.
24. Questions diverses.



# TEXTES DES RESOLUTIONS

## 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 2013.

### 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 26 073 692,70 euros telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 30 910 787,44 euros, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 4 837 094,74 euros, elle convient de répartir aux associés une somme de 27 689 252,69 euros, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 3 221 534,75 euros. En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 22,44 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 6,0103 euros par part prélevé sur le compte plus-values.

Cette distribution correspond :

(i) 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 2013, soit 0,0103 € 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.

(ii) au versement aux associés d'un montant complémentaire de 6 €. Cette distribution sera versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée.

Ces distributions seront mises en paiement au cours du deuxième semestre 2014 et en tout état de cause avant le 30 novembre 2014.

### 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 493 004 452,78 euros, soit 371,03 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 607 354 656,53 euros, soit 457,09 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 697 718 492,05 euros, soit 525,10 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 2013. 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, approuve le versement à la Société de Gestion d'un honoraire d'arbitrage fixé à 2,5 % H.T. du prix de vente des actifs immobiliers. Cet honoraire sera prélevé par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.

Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage serait ramené à 1,25 % HT du prix de vente des actifs immobiliers.

### Dixième 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 :

- R. ROGER SALENGRO - FONTENAY/BOIS
- VAL DE FONTENAY - FONTENAY/BOIS
- ESPACE CLICHY - CLICHY
- BIEVRES - PARC BUROSPACE
- 58 AV. CH. DE GAULLE - NEUILLY
- QUARTIER BOIELDIEU - 31<sup>ème</sup> ETAGE
- 13 AV. M. SAULNIER - BÂT. FERBER
- GARIBALDI - ISSY LES MOULINEAUX.

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 2018.

### Onzième 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 3), 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 2016, les 3 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non élu
M. Bernard WURM*			
M. Michel LEPEUTREC*			
M. Pierre BRONDINO*			
M. Georges QUENARD			
M. Jean-Marc ETIENNE			
M. Jean-Claude VICQ			
SCI GAIA (représentée par son gérant M. André PERON)			
M. Alain POUCH			
M. Guy LASALLE			
AAAZ SCI (représentée par M. Fabrice BLANC)			
M. Guy FAUCHON			

\* Candidats susceptibles d'être élus sous condition d'adoption de la dix-neuvième résolution modifiant la limite d'âge des membres du Conseil de Surveillance. Dans l'hypothèse où cette dix-neuvième résolution ne serait pas adoptée, ces trois candidatures ne seraient pas prises en compte pour l'élection des membres du conseil de surveillance et les candidats élus seraient ceux ayant rassemblé le plus grand nombre de voix parmi les huit (8) autres candidats.

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.

### Douzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires applicables modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide de nommer **SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES** en qualité de dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée.

### Treizième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE** en qualité d'expert immobilier. Son mandat d'une durée de cinq ans, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

### Quatorzième résolution

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

## A TITRE EXTRAORDINAIRE

### Quinzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires applicables modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide de modifier l'objet social de la SCPI.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 2 des statuts comme suit :

#### "ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

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

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. La Société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Il est précisé à cet égard que, pour la réalisation des travaux de construction ou de reconstructions d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, celle-ci devra impérativement conclure, ou faire conclure par la société propriétaire des immeubles concernés dès lors qu'elle est contrôlée dans les conditions définies ci-après, un contrat de promotion immobilière conforme aux dispositions des articles 1831-1 et suivant du Code civil avec un professionnel de la construction immobilière agissant en qualité de promoteur.

La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Dans ce cadre et dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société peut détenir :

- à titre principal : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ;
- à titre accessoire :
  - des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la Société dans la limite de 17 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ;
  - des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 3 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

Etant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.

Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier.

Il est par ailleurs fait renvoi à la note d'information de la SCPI pour la définition de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ainsi que pour les modalités de calcul des ratios indiqués ci-dessus.

La Société peut également détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier."

### **Seizième résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide de prévoir une durée de vie d'un an pour les ordres de vente de parts de la SCPI.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 13 des statuts comme suit :

#### **"ARTICLE 13 - CESSION DE PARTS SOCIALES**

##### **1) CESSION ENTRE VIFS**

###### **A - ORGANISATION DU MARCHÉ DES PARTS**

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse dudit associé.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au 1 représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par une personne étrangère à la Société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la Société de Gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse et de l'inscription de l'ordre. Les décisions ne sont pas motivées.

###### **B - CESSION DE GRE A GRE**

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.

Cet agrément résulte soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de

réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande. Les décisions ne sont pas motivées.

Si le cessionnaire présenté n'est pas agréé, la Société est tenue d'acquiescer ou de faire acquiescer les parts dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la Société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Si la Société de Gestion a donné son agrément à un projet de nantissement de parts selon les formalités prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties, selon les dispositions de l'article 2078, alinéa 1 du Code civil, à moins que la Société ne décide, après la cession, le rachat sans délai des parts en vue de réduire son capital.

##### **2) TRANSMISSION PAR DECES**

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants-droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant.

Les héritiers, ayants-droit et conjoint devront justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts sociales de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, les héritiers ou ayants-droit des associés décédés sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun.

##### **3) INTERDICTION DES SCSELLES ET D'IMMIXTION**

Les héritiers, ayants-droit et conjoint, ainsi que les créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la Société, en demander la licitation ou le partage, ou s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration."

### **Dix-septième résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide de modifier les pouvoirs de la société de gestion de la SCPI.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 19 des statuts comme suit :

#### **"ARTICLE 19 - POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION**

La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la Société.

Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi aux autres organes de la Société.

La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants,

lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- administrer la Société et, le cas échéant, les sociétés dans lesquelles la Société détient des participations et les représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- commercialiser les parts de la Société ; à cet effet, obtenir tout agrément nécessaire de l'Autorité des Marchés Financiers, préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 13 ;
- autoriser le nantissement des parts sociales ;
- acquérir et céder tous immeubles et toutes parts de sociétés civiles immobilières dans le cadre de l'objet de la Société et dans les limites et conditions figurant ci-après, signer les actes d'acquisition et d'arbitrage, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;
- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ;
- faire ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;
- gérer les liquidités de la Société ;
- embaucher et révoquer tout employé ;
- contracter toutes assurances aux conditions qu'elle avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;
- retirer auprès de toute entreprise postale toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;
- décider et faire exécuter tous travaux relatifs aux immeubles sociaux dans le cadre de l'objet de la Société et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;
- procéder à l'évaluation des actifs détenus par la Société sur la base de l'évaluation réalisée par l'Expert Externe en Evaluation régulièrement désigné ;
- exercer toutes actions judiciaires tant en demande qu'en défense ;
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;
- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- représenter la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles elle détient une participation ; à cet effet, participer et voter aux dites assemblées générales, conseils et comités, et signer tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents ;
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des consti-

tutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société au-delà d'un plafond annuel de 4 % de la dernière valeur d'expertise déterminée par l'Expert Externe en Evaluation des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la Société ;

- contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts passés par la Société, la Société de Gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant."

### **Dix-huitième résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide de modifier les rémunérations de la société de gestion de la SCPI.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 21 des statuts comme suit :

"ARTICLE 21 -

#### **REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

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

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

Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :

- pour la 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

souscription, prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6,279 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte,
- à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,50 % TTC à la recherche des investissements.

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

- pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 9 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés.

La Société de Gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société et par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant.

- pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixé à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Cette commission sera facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession de parts ou actions de sociétés immobilières détenues par la Société, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage serait fixé à 1,25 % HT.

- pour la restructuration d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, hors travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la provision sur grosses réparation : une commission relative aux travaux pourra être facturée par la Société de Gestion.

Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés contrôlées par la Société, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant des dites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser le taux fixé ci-avant.

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de Gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de Gestion percevra une somme forfaitaire de 150 € TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts) (valeur 2005) par cession, succession

ou donation, cette somme étant indexée le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2007, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers. la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de Gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4,00 % TTI de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts).

La société de gestion pourra faire payer, directement, par la Société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré sous sa responsabilité une activité pour les objets déterminés conformément au présent article, par déduction sur les sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Les pourcentages et les sommes, visés au présent article, de convention expresse, pourront être modifiés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés."

### Dix-neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide de modifier les conditions de nomination ainsi que la limite d'âge des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 22 des statuts comme suit :

#### "ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le Conseil est composé de sept membres au moins et de vingt-deux membres au plus, choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

Toutefois par dérogation à ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide, pour tenir compte de la réalisation de la fusion par absorption de la société PAR-NASSE IMMO de fixer :

- à trente (30) le nombre des membres du conseil de surveillance pour 2009 et dont les mandats expireront lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009,
- à vingt-six (26) le nombre des membres du conseil de surveillance pour 2010 et dont les mandats expireront lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010,
- à vingt-deux (22) le nombre des membres du conseil de surveillance à compter de 2011. La durée des mandats des membres du conseil de surveillance nommés à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 sera de trois ans.

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion de la société proposera lors de chaque renouvellement du Conseil de Surveillance, aux associés qui se font représenter à l'Assemblée, de voter sur la résolution correspondante par mandat impératif, les associés ayant la faculté de désigner dans leur pouvoir les candidats de leur choix. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

La liste des candidats est présentée dans une résolution.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir; ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. 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.

Leur renouvellement s'opérera partiellement tous les ans à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, suivant le nombre de membres en fonction. Pour la première application de cette disposition, l'ordre de sortie est déterminé par tirage au sort effectué en séance du Conseil. Une fois ce roulement établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

Les premiers membres du Conseil de Surveillance sont nommés jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 1989.

Les membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 73 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leur 73 ans.

En cas de vacance par décès ou par démission, d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut être amené à procéder à des nominations à titre provisoire.

Ces nominations sont soumises à la ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le membre nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonction que pendant la période restant à courir du mandat de son prédécesseur.

A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Si le Conseil de Surveillance néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée n'est pas convoquée, toute personne autorisée peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier des nominations provisoires."

### **Vingtième résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide de supprimer les dispositions de l'article 28 des Statuts concernant l'expert immobilier de la SCPI et de créer un nouvel article 29 des statuts intitulé "expert externe en évaluation" et rédigé comme suit :

#### **"ARTICLE 29 - EXPERT EXTERNE EN EVALUATION**

Un Expert Externe en Evaluation est nommé sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour cinq ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature.

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).

Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans. La valeur vénale mentionnée à l'alinéa précédent est actualisée par l'expert chaque année."

### **Vingt-et-unième résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide de créer un nouvel article 30 des statuts intitulé "dépositaire" et rédigé comme suit :

#### **"ARTICLE 30 - DEPOSITAIRE**

Un Dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Les conditions de sélection du Dépositaire proposé doivent faire l'objet d'un rapport préalable au Conseil de Surveillance.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la réglementation AMF."

### **Vingt-deuxième résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide :

(i) de modifier, sous réserve de l'adoption des deux résolutions précédentes, les articles 29 à 42 des statuts en les renumérotant de 31 à 44 et de procéder à diverses modifications de forme ;

(ii) de modifier les références aux textes législatifs et réglementaires applicables aux SCPI figurant dans les Statuts.

Par conséquent, l'Assemblée Générale adopte, article par article puis dans son ensemble, le texte des statuts de la SCPI ainsi modifiés.

# ORGANES DE LA SCPI AU 31 DECEMBRE 2013

## SOCIETE DE GESTION NAMI-AEW EUROPE

---

<b>Directeur général</b>	Monsieur Serge BATAILLIE
<b>Directeur général délégué</b>	Monsieur Philippe AGENIS NEVERS
<b>RCCI</b>	Madame Valérie LAUMET

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

<b>Président</b>	Monsieur Paul-Louis NETTER
<b>Vices-Présidents</b>	Monsieur Pierre CAP Monsieur Patrick JEAN Monsieur Bernard WURM SCI BPJC représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL PRAIRE
<b>Membres</b>	Madame Christine GARDIEN Monsieur Jean-Pierre TUIL Monsieur Jérôme JUDLIN Monsieur Michel LE PEUTREC Monsieur Alain MOLO Monsieur Jean-Philippe RICHON Monsieur Alain THOREUX Monsieur Pierre BRONDINO Madame Laurence MASSON ALBINGIA représentée par Monsieur Hubert FAULQUIER SARL ARTHIBEL représentée par Monsieur Richard CHALIER SPIRICA représentée par Monsieur Daniel COLLIGNON APPSCPI représentée par Madame Jacqueline SOLSONA LA MUTUELLE GENERALE DE L'EDUCATION NATIONALE (MGEN) représentée par Monsieur Fabrice HENRY L'UNION MUTUALISTE RETRAITE (UMR) représentée par Monsieur Bernard GOUJON LA CASDEN BANQUE POPULAIRE (Caisse d'Aide Sociale de l'Education Nationale - Banque Populaire) représentée par Monsieur Patrick SEBERT L'INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE (IPBP) représentée par Monsieur Didier SAMPIC

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

---

KPMG Audit, titulaire,  
représenté par Monsieur Pascal LAGAND  
KPMG Audit FS II, suppléant,  
représenté par Monsieur Malcom Mc LARTY

## EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

---

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

## FRUCTIPIERRE

**Société Civile de Placement Immobilier** régie par la partie législative du Code monétaire et financier, les textes subséquents et par les articles 1832 et suivants du Code civil.

**Note d'information** visée par l'Autorité des marchés financiers portant le visa AMF n° 13-13 en date du 26 avril 2013.

**Capital social** : 285.673.725 €.

Siège social : 8-12 rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris.  
R.C.S. PARIS 340 846 955.

**Société de gestion** : NAMI-AEW Europe  
agrée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 9 février 2010 sous le n° GP-10000007.

**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.

Téléphone Service clients 01 78 40 33 03

Fax 01 78 40 66 24.

[www.namiaeweurope.com](http://www.namiaeweurope.com)

[infoscp@namiaeweurope.com](mailto:infoscp@namiaeweurope.com)

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

  
**LA BANQUE  
QUI DONNE ENVIE D'AGIR**