

# FRUCTIRÉSIDENCE

## RAPPORT ANNUEL

EXERCICE  
2013



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



LA BANQUE  
QUI DONNE ENVIE D'AGIR

## Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM

Aux termes de l'article L. 214-24 II du Code monétaire et financier tel qu'il résulte de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant en droit interne la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM », les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont qualifiées par la loi de fonds d'investissement alternatifs (« FIA »).

Au cas présent, la SCPI **FRUCTIRÉSIDENCE** ne sera cependant pas soumise aux règles issues de la Directive AIFM, en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire, dans la mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013.

En vertu de ces dispositions, les FIA de type fermé au sens de la Directive AIFM ne réalisant pas d'investissements supplémentaires après la date de publication de l'ordonnance n°2013-676 bénéficient d'une exemption les autorisant à ne pas appliquer les dispositions issues de la Directive AIFM.

# SOMMAIRE

**2** RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

**23** RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

**25** COMPTES DE L'EXERCICE

**32** RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

**35** RÉOLUTIONS



Bailly-Romainvilliers (77) - Closerais

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

*Mesdames, Messieurs,*

*Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2013, de votre Société Fructirésidence.*

*Cette Assemblée Générale est également l'occasion de vous soumettre les adaptations liées à la Directive AIFM qui s'applique à votre SCPI Fructirésidence 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 d'une adaptation des statuts de votre Société afin de tenir compte des évolutions apportées au cadre des SCPI à l'occasion de la transposition de la Directive AIFM en droit français, sans que ces mesures soient liées directement à cette directive.*

*Pour intégrer ces différentes adaptations, ces points vous sont présentés de façon détaillée en page 16.*

*Nous vous proposons d'examiner successivement :*

- la conjoncture immobilière,*
- le rappel du régime Scellier,*
- l'achèvement de la constitution du patrimoine,*
- la composition du patrimoine*
- la gestion du patrimoine immobilier locatif,*
- 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,*
- 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,*
- 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,*
- Avertissement - Facteurs de risques,*
- les tableaux annexes.*

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

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

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

## MARCHÉ RÉSIDENTIEL

A fin août 2013, les loyers du marché résidentiel locatif privé ont augmenté de 0,1 %, en rythme annuel, comparé à une inflation estimée à 1,0 % par l'INSEE.

En 2012, à la même époque, les loyers de marché augmentaient de 1,2 %, pour des prix à la consommation en hausse de 2,1 %.

Les loyers de marché baissent maintenant à Paris et dans nombre de grandes métropoles régionales : comme, par exemple, à Amiens, Besançon, Bordeaux, Caen, Clermont-Ferrand, Lille, Le Mans, Montpellier, Nancy, Nice, Rennes ou Rouen.

Sur des villes comme Belfort, Grenoble, Limoges, Marseille, Nantes, Saint Etienne, Strasbourg ou Toulouse, la hausse des loyers reste inférieure à l'inflation.

Toujours à fin août 2013 les mises en chantier ont baissé de -11 % sur un an avec 342 800 logements commencés. La tendance se poursuit par rapport à 2012 où 346 500 logements avaient été mis en chantier, soit un recul annuel de -18 % par rapport à 2011.

Au final, l'année 2013 devrait terminer avec un volume de 330 000 à 340 000 logements en chantier, soit un volume comparable sur l'ensemble de l'année à 2012.

Les régions les plus productrices de logements restent l'Île-de-France (52 100 mises en chantier sur 12 mois à fin août 2013), Rhône-Alpes (42 900) et la région PACA (25 200).

Les ventes aux investisseurs privés ont connu un début d'année 2013 poussif, la commercialisation des programmes en loi Duflot n'ayant réellement démarré qu'en février. Les investisseurs privés représentaient 58 % des ventes et réservations de logements neufs auprès de promoteurs privés entre 2009 et 2012. Au 1<sup>er</sup> semestre 2013, leur part s'élevait à 34 %, soit 15 700 logements. Le 2<sup>e</sup> semestre 2013 devrait être toutefois plus dynamique.

Les ventes en accession se sont en revanche maintenues.

Après avoir progressé de +2,4 % en moyenne en 2012, les prix des appartements neufs en France se sont stabilisés au 1<sup>er</sup> semestre 2013.

Sur le marché de l'ancien, le projet de loi ALUR risque de constituer un frein à l'investissement locatif en encadrant les loyers dans les zones tendues.

Les prix de transactions des logements anciens au 2<sup>e</sup> trimestre 2013 ont connu une baisse de -1,1 % sur un an.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2013, les SCPI fiscales dédiées aux logements ont vu leur collecte chuter sur un an, en lien avec la fin du dispositif Scellier. Les collectes des SCPI Duflot ne seront prises en compte qu'à partir du 2<sup>e</sup> semestre 2013.



Balma (31) - Luan

\* Sources : AEW Europe, CBRE, CLAMEUR.

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

# RAPPEL DU RÉGIME SCHELLIER

La SCPI Fructirésidence permet de bénéficier du dispositif fiscal dit « Scellier », à savoir une réduction d'impôt de 25 % de votre investissement (prime d'émission incluse) et répartie par parts égales sur neuf ans. Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année, le solde excédentaire peut être imputé sur le revenu des six années suivantes. En cas d'application du plafonnement global des niches fiscales, les fractions de réduction d'impôt "plafonnées" sont définitivement perdues.

Le montant maximal annuel ouvrant droit à réduction d'impôt est limité à 300 000 €. Le souscripteur bénéficie de la réduction d'impôt au titre de l'année de souscription, sans attendre l'achèvement des logements acquis par la SCPI.

En contrepartie, la SCPI s'engage à louer les biens acquis durant 9 ans et le souscripteur à conserver les parts acquises jusqu'au terme de cet engagement pour le dernier logement mis en location. A défaut et sauf exceptions prévues par la réglementation, les montants déduits des impôts font l'objet d'une reprise fiscale.

Il est rappelé que les parts acquises sur le marché des parts ne bénéficient pas du dispositif fiscal. La durée de vie de la SCPI est fixée à 13 ans. Cette durée constitue, *a priori*, l'horizon de maturité du produit.

Il est également rappelé que la réduction d'impôt n'est pas susceptible de s'appliquer en cas de souscriptions de titres de la SCPI dont le droit de propriété est démembré.

En contrepartie du régime fiscal dont bénéficie les associés, ces derniers doivent conserver leurs parts durant 9 ans à compter de la mise en location du dernier bien acquis. A défaut de respecter cet engagement, l'ensemble des réductions d'impôt pratiquées serait repris.

# CONSTITUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

## RAPPEL DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Les opérations visées par le dispositif "Scellier" portent sur l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, la réhabilitation et la construction de logements, en vue de les louer.

La SCPI Fructirésidence a achevé la constitution de son patrimoine immobilier. Ce dernier est diversifié dans sa localisation et sa nature. Ainsi il est réparti entre la région parisienne pour 55,10 % et les principales métropoles régionales pour 44,90 % en pourcentage de la valeur vénale des actifs. Il est composé d'appartements et de maisons individuelles pour l'essentiel et accessoirement d'une résidence service.

## ACQUISITIONS

Au 31 décembre 2013, le patrimoine de la SCPI Fructirésidence était définitivement constitué. Au travers des acquisitions en l'état futur d'achèvement livrables en 2014 et celles réalisées au titre des exercices précédents, la SCPI a réalisé 12 opérations portant sur 112 appartements et 6 maisons pour un montant global de 34 640 945 € TTC actes en mains.

### Répartition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2013

%	Locaux d'habitation
Paris	-
Région parisienne	55,10
Province	44,90
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Date d'achat (VEFA)	Prix d'achat en € TTC frais d'actes inclus	Valeur d'expertise HD en € au 31/12/2013	Date de livraison
<b>PROGRAMMES DÉJÀ LIVRÉS</b>						
<b>Le Square</b> ZAC du Rouet Traverse des Juifs Marseille (13)	553	10 appartements	21/12/2010	2 200 000,00	2 230 000,00	22/12/2011
<b>Rose Garden</b> ZAC Beaugard - Rennes (35)	418	8 appartements	21/12/2010	1 331 440,00	1 270 000,00	31/01/2012
<b>Les Closieries de Bailly</b> ZAC des Deux Golfs - Rue des Murons Bailly Romainvilliers (77)	658	3 maisons (N°20, 22 et 22bis rue des Murons) + jardin et parkings au sol Bâtiment B : 8 appartements + 6 boxes en RDC 2 parkings au RDC du bâtiment A	23/12/2010	2 500 000,00	2 410 000,00	02/10/2012
<b>O de Lys</b> Rue de l'Abrevoir et rue de Poulina Gouvieux (60)	297	3 maisons de ville	30/12/2010	913 600,00	990 000,00	08/06/2012
<b>Le Valoy</b> 46/50 rue de Neuilly - Clichy (92)	536	8 appartements	29/03/2011	3 300 000,00	3 440 000,00	01/06/2011
<b>Jardin d'Opale - Nogent-sur-Marne</b> 2bis et ter rue Jacques Kablé Nogent-sur-Marne (94)	620 55	10 appartements 1 appartement + 1 parking en ss	25/07/2011 29/12/2011	4 182 791,00 366 254,00	3 980 000,00	27/05/2013 27/05/2013
<b>Lyon Voie Lactée</b> 69 rue André Bollier 3-5 Allée Léopold Senghor Lyon (69)	372	6 appartements + 6 parkings	02/08/2011	1 500 000,00	1 490 000,00	26/06/2013
<b>L'Orée du Bois</b> Rue de Luan - Balma (31)	599	7 appartements	29/09/2011	1 850 000,00	1 700 000,00	02/04/2012
<b>Nice Villa Hortense</b> 156 boulevard Napoléon III Nice (06)	544	10 appartements, 10 garages et 7 places de stationnement extérieur	04/11/2011	3 315 000,00	2 970 000,00	28/05/2013
<b>Jardin d'Aragon</b> Villejuif (résidence senior) 112/116 rue Jean Jaurès - Villejuif (94)	749	15 appartements + 15 parkings	27/07/2011	4 510 000,00	4 270 000,00	30/10/2013
<b>Bel Air Cottage Garches</b> 151 rue Buzenval - Garches (92)	239	5 appartements (Bâtiments 9)	06/03/2012	1 813 027,00	1 740 000,00	31/10/2012
<b>ENSEMBLE</b>		<b>94 logements</b>		<b>27 805 212,00</b>	<b>26 490 000,00</b>	
<b>PROGRAMMES LIVRÉS EN 2014</b>						
<b>Bel Air Cottage Garches</b> 151 rue Buzenval - Garches (92)	367	6 appartements (Bâtiments 8)	27/07/2011	2 790 233,00	2 370 000,00	25/03/2014
<b>Strasbourg Jardin des 2 Rives</b> Rue Jean Monnet Place de l'Hippodrome Allée des chuchotements Strasbourg (67)	1119	18 appartements + 18 garages au RDC	16/03/2012	4 045 500,00	4 170 000,00	06/02/2014
<b>ENSEMBLE</b>		<b>24 logements</b>		<b>6 835 733,00</b>	<b>6 540 000,00</b>	
<b>TOTAL PROGRAMMES</b>	<b>7 126</b>	<b>118 logements</b>		<b>34 640 945,00</b>	<b>33 030 000,00</b>	

Au 31/12/2013, hormis deux derniers actifs dont la livraison est intervenue en février et mars 2014, l'ensemble des actifs acquis est maintenant livré, loué ou en cours de commercialisation locative.

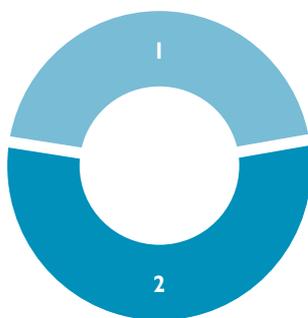
# COMPOSITION DU PATRIMOINE

## LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

Patrimoine en m <sup>2</sup>		7 126 m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles ou parties d'immeubles	12	
En région parisienne	5	3 224 m <sup>2</sup>
En province	7	3 902 m <sup>2</sup>

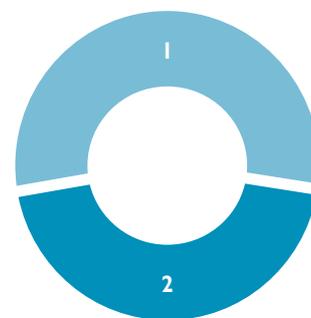
### Implantation géographique en m<sup>2</sup>

- 1 - Région Parisienne  
45,24 %  
3 224 m<sup>2</sup>
- 2 - Province  
54,76 %  
3 902 m<sup>2</sup>



### Répartition du patrimoine en valeur d'expertise

- 1 - Région Parisienne  
55,10 %  
18 210 000 €
- 2 - Province  
44,90 %  
14 820 000 €



Garches (92) - Buzenval

# GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

Nombre de baux signés en 2013	50
Surfaces vacantes	268 m <sup>2</sup>
Montant de la dotation pour créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	0,04 %

Taux d'occupation			
	31 décembre 2013	Rappel 31 décembre 2012	Moyenne trimestrielle
Taux d'occupation financier (TOF)*	94,83 %	74,53 %	85,12 %
Taux d'occupation physique (TOP)**	95,27 %	72,35 %	85,62 %

\* 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.

Au 31 décembre 2013, le taux d'occupation financier s'établit à 94,83 % contre 74,53 % au 31 décembre 2012, compte tenu des livraisons intervenues au cours de l'exercice 2013 et des locations réalisées. Cette évolution illustre la montée en puissance du patrimoine et des revenus locatifs.

Au 31 décembre 2013, les locaux vacants sont les suivants :

- Deux appartements à Garches (92) « le Cottage » pour 96 m<sup>2</sup>
- Deux appartements à Marseille (13) « Le Square » pour 105 m<sup>2</sup>
- Un appartement à Lyon (69) « Voie Lactée » pour 67 m<sup>2</sup>

soit un total de 268 m<sup>2</sup>.

## ENTRETIEN DES IMMEUBLES ET TRAVAUX

### Travaux d'entretien

Le montant des travaux d'entretien réalisés s'élèvent à 7 919,46 €

### Travaux pour grosses réparations

Il n'a pas été réalisé de travaux pour grosses réparations en 2013.

## ENCAISSEMENT DES LOYERS - CONTENTIEUX

L'encaissement des loyers s'effectue dans des conditions satisfaisantes. Au 31 décembre 2013, les loyers facturés s'élevaient à 663 091,04 € contre 295 303,33 € en 2012.

## 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 satisfaisantes.

**Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2013\***

Immeubles	Date d'achat	Destination	Surfaces en m <sup>2</sup>	Prix d'achat**	Travaux immobilisés
Rennes (35) - ZAC Beauregard	21/12/10	Habitations	418	1 310 784,79	1 164,70
Marseille (13) - ZAC du Rouet	21/12/10	Habitations	553	2 200 000,00	0,00
Bailly-Romainvilliers (77)	21/12/10	Habitations	658	2 500 000,00	0,00
Gouvieux (60) - ZAC Beauregard	30/12/10	Habitations	297	900 000,00	0,00
Clichy (92) - 50 rue de Neuilly	29/03/11	Habitations	536	3 300 000,00	0,00
Balma (31) - ZAC Gramont / Rue de Luan	29/09/11	Habitations	599	1 850 000,00	0,00
Lyon (69) - rue André Bollier	28/07/11	Habitations	372	1 500 000,00	0,00
Villejuif (94) - 112-116 rue Jean Jaurès	27/07/11	Habitations	749	4 510 000,00	0,00
Garches (92) - 15 avenue de Buzenval	27/07/11	Habitations	367	2 204 746,40	0,00
Garches (92) - 15 avenue de Buzenval	06/03/12	Habitations	239	1 813 027,00	16 983,20
Nogent-sur-Marne (94) - 2bis et ter rue Jacques Kablé	25/07/11 29/12/11	Habitations	620 55	4 484 000,00	0,00
Nice (06) - 156 boulevard Napoléon III	04/11/11	Habitations	544	3 315 000,00	0,00
Strasbourg (67) - rue Jean Monnet	16/03/12	Habitations	1 119	3 480 000,00	0,00
<b>Total</b>			<b>7 126</b>	<b>33 367 558,19</b>	<b>18 147,90</b>

\* Compte tenu de l'état d'avancement des constructions.

\*\* Valeur des VEFA comptabilisées à ce jour pour les immeubles non livrés.



Valeur en fin d'exercice	Expertise Valeur de réalisation HD 2013	Frais d'acquisition 2013	Valeur de reconstitution 2013	Expertise valeur de réalisation HD 2012	Valeur en fin d'exercice 2012
1 311 949,49	1 270 000,00	78 740,00	1 348 740,00	1 280 000,00	1 311 949,49
2 200 000,00	2 230 000,00	138 260,00	2 368 260,00	2 190 000,00	2 200 000,00
2 500 000,00	2 410 000,00	149 420,00	2 559 420,00	2 350 000,00	2 500 000,00
900 000,00	990 000,00	61 380,00	1 051 380,00	940 000,00	900 000,00
3 300 000,00	3 440 000,00	213 280,00	3 653 280,00	3 310 000,00	3 300 000,00
1 850 000,00	1 700 000,00	105 400,00	1 805 400,00	1 670 000,00	1 850 000,00
1 500 000,00	1 490 000,00	92 380,00	1 582 380,00	1 168 000,00	1 200 000,00
4 510 000,00	4 270 000,00	264 740,00	4 534 740,00	2 501 600,00	2 660 900,00
2 204 746,40	1 896 000,00	117 552,00	2 013 552,00	825 000,00	826 779,90
1 830 010,20	1 740 000,00	107 880,00	1 847 880,00	1 840 000,00	1 813 027,00
4 484 000,00	3 980 000,00	246 760,00	4 226 760,00	4 085 006,97	3 901 080,00
3 315 000,00	2 970 000,00	184 140,00	3 154 140,00	1 878 000,00	1 989 000,00
3 480 000,00	3 627 900,00	224 929,80	3 852 829,80	2 304 500,00	2 200 000,00
<b>33 385 706,09</b>	<b>32 013 900,00</b>	<b>1 984 861,80</b>	<b>33 998 761,80</b>	<b>26 342 106,97</b>	<b>26 652 736,39</b>

*Bailly-Romainvillier (77) - Closerais*



# LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2013

## LE RÉSULTAT COMPTABLE

Le résultat de la SCPI Fructirésidence ressort à 382 464,99 € soit 12,30 € par part contre 256 152,14 € soit 8,24 € en 2012.

Le résultat de l'année 2013 progresse en valeur absolue par rapport à 2012 compte tenu de la mise en exploitation des premiers actifs acquis.

Les loyers enregistrent une hausse de 367 787,71 € et les charges refacturées aux locataires une hausse de 61 251,16 €. Corrélativement à ces progressions, les charges liées au patrimoine immobiliers suivent la même tendance et augmentent de 152 401,57 €. Les variations les plus significatives concernent les charges locatives (+89 560,33 €) et les honoraires de commercialisation (+50 775,53 €). Les charges de structures ont également progressées de 50 604,53 € pour s'élever à 79 561,58 €. Ces charges ne devraient pas connaître de progression significative au cours des prochains exercices.

Compte tenu du rythme des acquisitions et des livraisons, la montée en puissance de votre SCPI devrait permettre une production de flux locatifs stabilisée à son maximum à compter de l'année 2015.

Les deux derniers actifs (Jardin des 2 rives à Strasbourg et Bel Air à Garches (92)) ont en effet été livrés respectivement le 6 février 2014 et le 25 mars 2014.

## Proposition d'affectation du résultat

	Montant global en €	Montant pour une part €*
Résultat 2013	382 464,99	12,30
Report à nouveau 2012	8 099,99	0,26
<b>Total disponible</b>	<b>390 564,98</b>	<b>12,56</b>
Montant distribué	382 370,10	12,30
<b>Montant mis en report à nouveau</b>	<b>8 194,88</b>	<b>0,26</b>

\* rapporté aux parts existantes au 31 décembre 2013 soit 31 087 parts

## DISTRIBUTION

Dans ce contexte, il est proposé de répartir entre les associés un montant de 382 370,10 € soit 12,30 € pour une part. Le niveau limité du dividende distribué tient à la montée en puissance progressive du patrimoine. La livraison et la location d'une partie significative des actifs au cours de l'exercice 2013 a permis d'accroître le niveau de la distribution.

## EXPERTISE ANNUELLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

La société de gestion de la SCPI Fructirésidence doit déterminer, à la clôture de l'exercice, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de votre Société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par un expert indépendant.

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.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2013 en euros à :

	2013		2012		Écart en %
	Montant global en €	Pour une part en €	Montant global en €	Pour une part en €	
Valeur comptable	34 720 648,20	1 116,88	34 745 421,15	1 117,68	-0,07
Valeur de réalisation	33 293 755,51	1 070,98	34 336 720,66	1 104,53	-3,04
Valeur de reconstitution	39 089 880,68	1 257,43	39 855 879,55	1 282,07	-1,92

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

# MARCHÉ DES PARTS ET CARACTÉRISTIQUES DU SOCIÉTARIAT

## LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

Date de création de la SCPI Fructirésidence	2 octobre 2009
Capital social	31 087 000 euros
Nombre de parts	31 087 parts de 1 000 € de nominal
Répartition du capital (en % du nombre de parts)	95,58 % de personnes physiques 2,42 % de personnes morales
Nombre d'associés en fin d'exercice	675
Taux de parts en attente de cession (% du capital)	0 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	0

## MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

La société de gestion procède à un rapprochement des ordres d'achat et de vente de parts pendant une période de trois mois pour la SCPI Fructirésidence ; le prix d'exécution étant déterminé le dernier jour ouvré du trimestre à 15 heures. Ce prix résulte de la seule confrontation de l'offre et de la demande. Les ordres d'achat ou de vente sont établis hors droit d'enregistrement et commission de cession.

La durée de la période de centralisation a été déterminée de façon à assurer la profondeur du marché et, ainsi éviter une trop forte volatilité.

En l'absence de parts à l'offre et à la demande, aucun prix n'a été déterminé lors de la confrontation du 31 décembre 2013, période de constitution du patrimoine de la Société.

La société ne garantit pas la revente des parts de la SCPI Fructirésidence.

Nous vous rappelons que le bénéfice de l'avantage fiscal a pour contrepartie la conservation des parts durant 9 ans à compter de la mise en location du dernier actif acquis. La cession anticipée des parts entraînerait la reprise intégrale des réductions d'impôt.

### Évolution 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 (€)	Prix de souscription ou valeur de reconstitution au 31/12 (€)
2009	760 000	4 657 500,00	4 486	87	néant*	1 250,00
2010	31 087 000	33 251 250,00	31 087	675	3 696 103,13	1 250,00
2011	31 087 000	-	31 087	675	-	1 236,37
2012	31 087 000	-	31 087	676	-	1 233,57
2013	31 087 000	-	31 087	675	-	1 282,07

\*cette augmentation de capital n'étant pas clôturée, la rémunération n'a pas été intégrée dans les comptes de l'exercice 2009.

### Évolution du prix de la part en euros

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Prix de souscription ou valeur de reconstitution au 1 <sup>er</sup> janvier	1 250,00	1 250,00	1 236,37*	1 233,57*	1 282,07*	1 257,43*
Dividende versé au titre de l'année	-	-	20,40	8,00	12,30	20**
Rendement de la part en %***	-	-	1,64	0,64	0,96	-
Report à nouveau cumulé par part	-20,98	-1,08	0,02	0,26	0,26	-

\*valeur de reconstitution.

\*\* dividende prévisionnel 2014 (revenu prévisionnel établi ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative).

\*\* dividende versé au titre de l'année rapporté à la valeur de reconstitution au 1<sup>er</sup> janvier.

### Évolution 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 (en nombre de parts)	Rémunération de la gérance sur les cessions (HT)
2009	0	-	-	-
2010	0	-	-	-
2011	0	-	-	-
2012	0	-	-	-
2013	0	-	-	-

# COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance de la SCPI Fructirésidence était composé de 14 membres au 31 décembre 2013. Le nombre maximum statutaire est de seize membres.

Nous vous proposons de renouveler les mandats arrivant à échéance de Messieurs Serge BLANC, Pierre CAP, David DELPORTE et Georges PUIER pour une durée de trois ans.

Monsieur Michel ROUX, dont le mandat arrive également à échéance, n'a pas souhaité renouveler sa candidature pour un nouveau mandat.

Votre Société de Gestion n'a enregistré aucune nouvelle candidature susceptible de pourvoir à un poste de membre du Conseil de Surveillance.

Nous vous précisons ainsi que sept postes sont à pourvoir :

Par ailleurs, il est proposé une modification complémentaire des statuts relative à l'âge limite d'exercice des fonctions des membres du Conseil (aujourd'hui fixé statutairement à 70 ans et qui serait relevé à 73 ans).

# 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 :

- 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.



Bailly-Romainvillier (77) - Closerais

# 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 OPCV.

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 CONTRÔLE INTERNE DE NAMI-AEW EUROPE, SOCIÉTÉ DE GESTION DE SCPI

La gestion de votre SCPI est assurée par NAMI-AEW Europe, agréée en tant que société de gestion de portefeuille par l'Autorité des marchés financiers le 9 février 2010 sous le n°GP-10000007.

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 profes-

sionnelles, 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 Directive MIF vise la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

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

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Pour assurer une plus grande protection de ses clients, porteurs de parts de SCPI, en termes d'information et de transparence, NAMI-AEW Europe a fait le choix de classer, lors de l'entrée en vigueur de cette Directive, l'ensemble de ses clients porteurs de parts de SCPI

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

En ce qui concerne les nouveaux clients porteurs de parts de SCPI, ils sont également classés par défaut « en client non professionnel ». Les demandes de souscription sont ainsi 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 gérer les éventuels 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.

# 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 SCPI fiscales ayant clôturé leur collecte de capitaux ainsi que la constitution de leur patrimoine bénéficient d'une clause de « grand père », comme le permet la Directive AIFM.

Par conséquent, il sera mentionné dans la documentation de la SCPI Fructirésidence (rapport annuel, note d'information et statuts) l'avertissement relatif à la non application de la Directive AIFM.

Par ailleurs, 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.

L'élaboration des nouveaux statuts tiendra compte à la fois de la transposition de la directive AIFM en droit français et des modifications apportées au corpus législatif et réglementaires applicables aux SCPI.

Les principales modifications portent notamment sur :

- 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.

Les modifications proposées visent à 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 la SCPI.

**Balma (31) - Luan**



# TABLEAU COMPARATIF (NON EXHAUSTIF) DES PRINCIPALES MODIFICATIONS DES STATUTS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SCPI FRUCTIRÉSIDENCE

STATUTS	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
ARTICLE 13 CESSION DE PARTS SOCIALES	<p><b>A - CESSION ENTRE VIFS</b></p> <p><b>I - ORGANISATION DU MARCHÉ DES PARTS</b></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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>A - CESSION ENTRE VIFS</b></p> <p><b>I - ORGANISATION DU MARCHÉ DES PARTS</b></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 (12) mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse dudit associé.</b></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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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-<del>50</del><b>114</b> du Code monétaire et financier.</p> <p>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.</p>
	ARTICLE 19 POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	<p>La société de gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la Société.</p> <p>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.</p> <p>La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;</li> <li>• préparer et réaliser les augmentations de capital ;</li> <li>• agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 13 ;</li> <li>• autoriser le nantissement des parts sociales ;</li> <li>• acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la société,</li> </ul>

## ARTICLE 19 POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 ;
- gérer les liquidités de la société ;
- 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 de La Poste 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 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 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 ;
- 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.

- autoriser le nantissement des parts sociales ;
- acquérir **et céder** tous immeubles 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 demandeur qu'en 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 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 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.

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.

## ARTICLE 21 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnel 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

La société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnel 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,

## ARTICLE 21 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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, 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 syndics 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 préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, 9,75 % TTC du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

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 Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 10 % Hors Taxes, soit 11,96 % TTC du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

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 gérante, ou intervenant par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de 149,50 € TTC 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 2010, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée 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 4,784 % T.T.C. de la somme revenant au cédant.

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.

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, 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 syndics 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 préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, 9,78 % TTC du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

**Cette commission de souscription est destinée :**

- à hauteur de **8,28 % 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 Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 10 % Hors Taxes, soit 12 % TTC du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

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

- **pour la cession d'actifs immobiliers : une commission de cession fixée à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Cette commission sera facturée à la Société par la Société de Gestion et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.**

- Pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société gérante, ou intervenant par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de 149,50 € TTI par cession (**commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts**), 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 2010, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée 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 4,784 % 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.

## 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 seize membres au plus, choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée 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.

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 votant 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.

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est totalement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de liens avec les fondateurs.

Les renouvellements ultérieurs s'opèrent 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 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 plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Au cas où l'assemblée générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, 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.

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 seize membres au plus, choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée 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.

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

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

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est totalement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de liens avec les fondateurs.

Les renouvellements ultérieurs s'opèrent 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 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, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Au cas où l'assemblée générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, 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.

### **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.**

**Ledit Expert Externe en Evaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la Société.**

**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.**

**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.**

## ARTICLE 29 EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION (Ancien article 28 relatif à l'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.

# AVERTISSEMENTS - FACTEURS DE RISQUES

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Scellier » vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- l'horizon de placement de votre investissement devrait être de treize ans, soit la durée de vie de la SCPI, sauf décision contraire de l'assemblée générale ;
- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés dans la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale au regard notamment du plafonnement de l'ensemble de vos avantages fiscaux ;
- il s'agit d'un placement à long terme. Sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi, vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans à compter de la date la plus tardive de mise en location des immeubles acquis par la SCPI, soit environ 12 ans à compter de votre souscription.
- le montant qu'il est raisonnable d'investir dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques afférents à un investissement en immobilier résidentiel ;

- votre investissement ne bénéficie d'aucune garantie en capital ni en termes de performance. Il est exposé au risque immobilier et la valeur des parts peut évoluer à la hausse comme à la baisse ;

- la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne pouvant à ce jour être transmis, les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ainsi que de la politique de distribution ;
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI prévue au terme d'une période treize ans. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

Balma (31) - Luan



# TABLEAUX ANNEXES AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## Résultats financiers par part au 31 décembre 2013 (en euros HT)

	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus
<b>Revenus</b>								
Recettes locatives brutes	0,00	0,00	5,93	9,57	10,74	68,61	24,41	96,82
Produits financiers avant PL	37,42	100,00	37,35	60,27	2,03	12,94	0,00	0,01
Produits divers	0,00	0,00	18,69	30,16	2,89	18,45	0,80	3,17
<b>Total</b>	<b>37,42</b>	<b>100,00</b>	<b>61,97</b>	<b>100,00</b>	<b>15,66</b>	<b>100,00</b>	<b>25,21</b>	<b>100,00</b>
<b>Charges</b>								
Commissions de gestion	4,48	11,96	5,10	8,23	1,15	7,36	1,97	7,83
Autres frais de gestion	56,11	149,96	30,33	48,94	4,61	29,43	6,09	24,17
Entretien du Patrimoine	0,00	0,00	0,05	0,08	0,04	0,25	0,26	1,03
Charges locatives non récupérables	0,00	0,00	1,45	2,34	1,62	10,34	4,58	18,16
<b>Sous total charges externes</b>	<b>60,59</b>	<b>161,92</b>	<b>36,93</b>	<b>59,59</b>	<b>7,42</b>	<b>47,38</b>	<b>12,90</b>	<b>51,19</b>
Amortissements nets								
Patrimoine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes								
Pour travaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,04
<b>Sous total charges internes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,01</b>	<b>0,04</b>
<b>Total</b>	<b>60,59</b>	<b>161,92</b>	<b>36,93</b>	<b>59,59</b>	<b>7,42</b>	<b>47,38</b>	<b>12,91</b>	<b>51,23</b>
<b>Résultant courant</b>	<b>- 23,16</b>	<b>- 61,90</b>	<b>25,04</b>	<b>40,41</b>	<b>8,24</b>	<b>52,62</b>	<b>12,30</b>	<b>48,77</b>
Variation du report à nouveau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00	20,40	32,92	8,00	51,08	12,30	48,79
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00	13,81	22,29	6,12	39,07	12,30	48,79

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

Nature des éléments	Total au 31/12/2012*	Durant la période	Total au 31/12/2013*
Fonds collectés	38 725 750,00	0,00	38 725 750,00
+ Cessions d'immeubles	0,00	0,00	0,00
+ Divers (préciser)	0,00	0,00	0,00
- Commission de souscription	(3 696 103,13)	0,00	(3 696 103,13)
- Achat d'immeubles	(13 873 811,79)	(13 809 000,00)	(27 682 811,79)
- Frais d'acquisition (non récupérables)	(224 389,50)	0,00	(224 389,50)
- Frais d'acquisition de capital (non récupérables)	(67 936,21)	(24 867,84)	(92 804,05)
- Divers			
Travaux immobilisés	(1 164,70)	(16 983,20)	(18 147,90)
Droits d'occupation			
Agencements, aménagements			
Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00
Immobilisations en cours	(12 777 759,90)	7 093 013,50	(5 684 746,40)
Engagements sur construction	(7 485 964,10)	6 414 777,50	(1 071 186,60)
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>598 620,67</b>	<b>(343 060,04)</b>	<b>255 560,63</b>

\* depuis l'origine de la société

Valeurs comptable, de réalisation, de reconstitution de la société au 31 décembre 2013 (en euros)

	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>	<b>34 720 648,20</b>	<b>1 116,88</b>	<b>1 117,68</b>	<b>- 0,07</b>
Non valeurs	0,00			
Provisions pour grosses réparations	0,00			
Valeur comptable des immeubles	33 385 706,09			
Valeur de réalisation des immeubles	32 013 900,00			
Ecart de réévaluation	- 1 371 806,09			
Ecart de réévaluation sur engagement hors bilan*	- 55 086,60			
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>33 293 755,51</b>	<b>1 070,98</b>	<b>1 104,53</b>	<b>- 3,04</b>
Frais d'acquisition des immeubles	1 984 861,80			
Frais de collecte	3 811 263,37			
<b>Valeur de reconstitution brute</b>	<b>39 089 880,68</b>	<b>1 257,43</b>	<b>1 282,07</b>	<b>- 1,92</b>
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte	0,00			
<b>Valeur de reconstitution nette</b>	<b>39 089 880,68</b>	<b>1 257,43</b>	<b>1 282,07</b>	<b>- 1,92</b>

\* Sous déduction de la provision pour travaux

Bailly-Romainvillier (77) - Closerais



# 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 Fructirésidence, 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 notre Société et nous a apporté des informations sur l'environnement général de l'immobilier résidentiel ainsi que sur les différentes mesures législatives et réglementaires susceptibles d'avoir un impact sur notre SCPI ; il en est allé ainsi, notamment, de la transposition de la directive dite AIFM, des dispositions prises dans le cadre de la loi de Finances 2014 ou des discussions sur la loi ALUR.

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

## L'ÉTAT DU PATRIMOINE

La constitution du patrimoine de Fructirésidence s'est achevée depuis 2012. Toutefois, l'intégralité des lots acquis n'a pas été livrée : à fin décembre 2013, deux programmes n'étaient pas encore mis en exploitation. Il s'agit de la résidence Jardin des 2 rives à Strasbourg dont la livraison a été effectuée mi-février 2014 et les appartements Bel Air Cottage à Garches (Hauts-de-Seine) que Fructirésidence devrait réceptionner avant la fin mars 2014.

Votre Conseil de Surveillance a été particulièrement vigilant à ce que les opérations retenues par la Société de Gestion soient en conformité avec la stratégie d'investissement qui a été retenue pour Fructirésidence.

Ainsi au 31 décembre 2013, la SCPI Fructirésidence a acquis, pour un montant global de 34 640 945 euros, 118 logements dont six maisons et quinze appartements dans une résidence destinée aux Seniors. La région parisienne représente légèrement plus de la moitié de la valeur vénale des actifs.

## LA GESTION LOCATIVE

Avec onze opérations totalement ou partiellement livrées l'exploitation du patrimoine de Fructirésidence a débuté. Dans un marché locatif plus difficile que par le passé, la Société de Gestion NAMI-AEW Europe a privilégié la qualité des dossiers des locataires et le maintien des valeurs locatives. Celle-ci a préféré se positionner sur un marché locatif de différenciation en proposant des locaux plus attractifs, notamment par l'installation de cuisine. Les membres de votre Conseil de Surveillance approuvent cette gestion « en bon père de famille » qui vise à privilégier la pérennité du résultat.

Au 31 décembre 2013, le taux d'occupation financier s'établit à 94,83 %, seuls 268 m<sup>2</sup> répartis sur trois sites étant vacants sur l'ensemble des locations.

Compte tenu des deux livraisons de ce début d'année et des nécessaires délais de leur mise en location, l'exploitation du patrimoine de notre SCPI Fructirésidence devrait atteindre sa « vitesse de croisière » au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2014. Par conséquent, notre première année pleine sera 2015 : à cet horizon, le patrimoine locatif de Fructirésidence devrait générer environ 1 million d'euros de loyers, ce qui correspond ainsi à un rendement brut prévisionnel de l'ordre de 3 à 3,5 %, en ligne avec celui des autres SCPI Scellier.

## LES COMPTES SOCIAUX

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

En chiffres arrondis, le résultat de notre Société ressort à 382 465 euros soit 12,30 euros par part ; le patrimoine en exploitation n'étant pas identique à celui de l'année 2012, une comparaison aux 8,24 euros par part de 2012 n'est pas pertinente.

Sur le montant distribuable de 390 565 euros, soit 12,56 euros par part, notre Société de Gestion a décidé, au regard des perspectives à moyen terme, de proposer à notre Assemblée Générale de répartir entre les associés une somme de 12,30 euros par part et de reporter à nouveau 0,26 euro par part. Le Conseil de Surveillance a marqué son accord sur cette proposition.

Par ailleurs, la rémunération de 61 379 euros perçue par la Société de Gestion au titre de la gestion immobilière et administrative de notre Société a représenté 11,96 % TTC du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, conformément aux statuts.

## LE MARCHÉ DES PARTS

Rappelons qu'en achetant des parts de Fructirésidence, SCPI fiscale, nous avons souscrit un engagement de conservation des parts, la cession des parts avant le terme

entraînant, de façon générale, la reprise des réductions d'impôts pratiquées. Dans ces conditions, il n'est donc pas étonnant qu'en l'absence de parts à l'offre ou à la demande, aucun prix n'ait été déterminé lors des différentes confrontations de l'exercice 2013.

Nous soulignerons que le marché des parts de notre SCPI à capital fixe est organisé sur la base :

- de la centralisation, par la Société de Gestion, des ordres d'achat et de vente ;
- de la détermination, à échéances régulières, d'un prix résultant de leur seule confrontation ; seuls les ordres de vente inscrits à un prix inférieur au prix d'exécution et les ordres d'achat inscrits à un prix supérieur sont susceptibles d'être exécutés.

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 de trois mois pour Fructirésidence, la confrontation étant fixée au dernier jour ouvré du trimestre calendaire, à 15 heures.

## LES VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 12 mars 2014, des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de Gestion sur la base des expertises réalisées par l'expert de notre société, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE.

La valeur de réalisation, qui est de 1 070,98 euros pour une part, est probablement plus significative puisqu'elle reflète en quelque sorte la valeur « à la casse » de notre Société. La valeur de reconstitution, quant à elle, s'établit à 1 257,43 euros ; ces valeurs font ressortir une bonne résistance de la valeur des actifs et témoignent *a priori* de la qualité des investissements réalisés.

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

Votre Conseil de Surveillance a été associé par NAMI-AEW Europe 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 de ces mesures 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.

Nous laissons à la Société de Gestion le soin de détailler certains aspects de la nouvelle réglementation susceptibles de concerner Fructirésidence : la limitation de la durée de validité des ordres de vente des parts sociales, les pouvoirs et la rémunération de la Société de Gestion, la durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance, désormais limitée à trois ans pour toutes les SCPI, et la désignation pour cinq ans de l'expert externe en évaluation, nouvelle appellation de l'expert immobilier.

Les modifications statutaires proposées en concertation avec votre Conseil de Surveillance, visent à 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 Fructirésidence et en encadrant celles qui pourraient ainsi présenter des risques potentiels pour notre SCPI et ses associés.

Pour notre part, parmi les « bonnes nouvelles de 2013 » nous relevons que l'obligation de désigner un dépositaire ne s'appliquera pas à notre SCPI. En effet, après de longues discussions entre les autorités de place (AMF, Trésor, ...), les représentants des associés des SCPI et les professionnels de la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers, les SCPI de type fiscal ayant clôturé leur collecte de capitaux ainsi que la constitution de leur patrimoine ont été considérées comme pouvant bénéficier d'une clause dite de « grand père ». Cette exemption, importante au regard de la taille de notre SCPI et de la rentabilité de l'investissement en habitation, sera mentionnée tant dans le rapport annuel que dans la note d'information. Pour clore ce sujet, votre Conseil de Surveillance tient à remercier ceux des associés de Fructirésidence qui, en alertant notamment leurs députés et sénateurs, ont pu permettre l'adoption d'une mesure qui *in fine*, nous permettra de ne pas dépenser annuellement plusieurs milliers d'euros qui auraient pesé sur le revenu versé aux associés.

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

Pour ce qui concerne plus particulièrement la désignation de membres du Conseil de Surveillance, nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de ses membres est de seize (16). Notre Société de Gestion n'a enregistré aucune candidature pour sept (7) postes. Nous vous proposons de renouveler pour une durée de trois ans les mandats arrivant à échéance de Messieurs Serge BLANC, Pierre CAP, David DELPORTE, Georges PUIPIER.

Nous tenons à remercier Monsieur Michel ROUX, qui n'a pas souhaité solliciter le renouvellement de son mandat, pour sa participation active à la vie sociale de notre SCPI.

A cet égard, nous approuvons la proposition de la Société de Gestion de porter la limite d'âge statutaire à 73 ans.

Enfin, l'ancien Directeur général de NAMI-AEW Europe, Monsieur Alain PIVERT, a fait valoir ses droits à la retraite en 2013 après avoir consacré plus de trente ans au service des associés des SCPI. Aussi, avant de conclure, nous exprimons le souhait que la Société de Gestion de notre SCPI puisse transmettre à Monsieur PIVERT, au nom de l'ensemble des porteurs de parts de Fructirésidence, tous leurs remerciements pour la qualité, la courtoisie et le professionnalisme du dialogue qu'il a toujours su entretenir avec les épargnants et leurs représentants.

Pour le Conseil de Surveillance  
Isabelle DEPARDIEU, Présidente

Rapport adopté le 20 mars 2014.

# COMPTES DE L'EXERCICE

**26** ÉTAT DU PATRIMOINE

**26** ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

**27** COMPTE DE RÉSULTAT

**28** ANNEXE AUX COMPTES

*Garches (92) - Buzenval*



**Etat du patrimoine au 31 décembre 2013** (en euros)

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs bilantielles 31/12/2013	Valeurs estimées 31/12/2013	Valeurs bilantielles 31/12/2012	Valeurs estimées 31/12/2012
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions	27 682 811,79	32 013 900,00	13 873 811,79	26 342 106,97
Agencements et installations	18 147,90		1 164,70	
Immobilisations en cours	5 684 746,40	0,00	12 777 759,90	0,00
<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	0,00		0,00	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provisions pour travaux de remise en état	0,00		0,00	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Total I</b>	<b>33 385 706,09</b>	<b>32 013 900,00</b>	<b>26 652 736,39</b>	<b>26 342 106,97</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé		0,00		0,00
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles d'exploitation		0,00		0,00
Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	31 618,86	31 618,86	3 720,92	3 720,92
Autres créances	70 283,08	70 283,08	117 876,95	117 876,95
Provisions pour dépréciation des créances	- 232,65	- 232,65	0,00	0,00
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de remboursement	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres disponibilités	1 852 632,26	1 852 632,26	8 274 832,06	8 274 832,06
Provisions générales pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 69 975,00	- 69 975,00	- 30 838,00	- 30 838,00
Dettes d'exploitation	- 308 930,81	- 308 930,81	- 128 790,81	- 128 790,81
Dettes diverses	- 240 453,63	- 240 453,63	- 144 116,36	- 144 116,36
<b>Total II</b>	<b>1 334 942,11</b>	<b>1 334 942,11</b>	<b>8 092 684,76</b>	<b>8 092 684,76</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices		0,00		0,00
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>34 720 648,20</b>		<b>34 745 421,15</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>33 348 842,11</b>		<b>34 434 791,73</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	31 087 000,00			31 087 000,00
Capital en cours de souscription	0,00			0,00
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	7 638 750,00			7 638 750,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00			0,00
Prélèvements sur primes d'émission	- 3 988 428,84		- 24 867,84	- 4 013 296,68
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecarts de réévaluation	0,00			0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00			0,00
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	0,00			0,00
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	0,00			0,00
<b>Prime de fusion</b>	0,00			0,00
<b>Prélèvement sur prime de fusion</b>	0,00			0,00
<b>Réserves sur capital amorti</b>	0,00			0,00
<b>Report à nouveau</b>	<b>643,85</b>	<b>7 456,14</b>		<b>8 099,99</b>
<b>Résultat en instance d'affectation</b>	0,00	0,00		0,00
<b>Résultat de la période</b>				
Résultat de la période	256 152,14	- 256 152,14	382 464,99	382 464,99
Acomptes sur distribution	- 248 696,00	248 696,00	- 382 370,10	- 382 370,10
<b>Total général</b>	<b>34 745 421,15</b>	<b>0,00</b>	<b>- 24 772,95</b>	<b>34 720 648,20</b>

**Compte de résultat au 31 décembre 2013 (en euros)**

Charges (hors taxes)	Exercice 2013		Exercice 2012	
	31/12/2013	Totaux partiels	31/12/2012	Totaux partiels
<b>Charges immobilières</b>		<b>238 190,63</b>		<b>79 104,46</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	0,00		0,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	7 919,46		1 234,96	
Grosses réparations	0,00		0,00	
Autres charges immobilières	230 271,17		77 869,50	
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		<b>138 173,21</b>		<b>126 766,45</b>
Honoraires de gérance	61 378,98		35 826,05	
Frais d'actes et de contentieux	1 752,49		2 068,92	
Publicité, publications	36 067,05		0,00	
Impôts et taxes	0,00		0,00	
Autres charges d'exploitation	38 742,04		88 871,48	
Autres charges	0,00		0,00	
Dotations aux amortissements				
Frais d'augmentation de capital	0,00		0,00	
Frais d'acquisition	0,00		0,00	
Droits d'occupation	0,00		0,00	
Aménagements et installations	0,00		0,00	
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	232,65		0,00	
Provisions pour grosses réparations	0,00		0,00	
Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
<b>Charges financières</b>	<b>24 867,84</b>	<b>24 867,84</b>	<b>24 867,84</b>	<b>24 867,84</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
Commissions de souscription	0,00		0,00	
Autres charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Frais de fusion				
<b>Total des charges</b>	<b>401 231,68</b>	<b>401 231,68</b>	<b>230 738,75</b>	<b>230 738,75</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>382 464,99</b>	<b>382 464,99</b>	<b>256 152,14</b>	<b>256 152,14</b>
<b>Total général</b>	<b>783 696,67</b>	<b>783 696,67</b>	<b>486 890,89</b>	<b>486 890,89</b>

**Compte de résultat au 31 décembre 2013 (en euros)**

Produits (hors taxes)	Exercice 2013		Exercice 2012	
	31/12/2013	Totaux partiels	31/12/2012	Totaux partiels
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		<b>783 585,68</b>		<b>423 898,58</b>
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	663 091,04		295 303,33	
Charges locatives facturées	95 626,80		34 375,64	
Charges contractuelles facturées	0,00		0,00	
Produits annexes	0,00		4 368,42	
Transferts de charges d'exploitation	24 867,84		89 851,19	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	0,00		0,00	
Provisions pour grosses réparations	0,00		0,00	
Provisions pour travaux de remise en état	0,00		0,00	
Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
<b>Produits financiers</b>		<b>110,99</b>		<b>62 992,31</b>
Produits financiers	110,99		62 992,31	
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
Transfert de charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Produits exceptionnels divers	0,00		0,00	
<b>Total des produits</b>	<b>783 696,67</b>	<b>783 696,67</b>	<b>486 890,89</b>	<b>486 890,89</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>				
<b>Total général</b>	<b>783 696,67</b>	<b>783 696,67</b>	<b>486 890,89</b>	<b>486 890,89</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.

## 1 - FAITS SIGNIFICATIFS

Au cours de l'exercice 2013, 4 immeubles ont été livrés représentant un investissement de 13 809 K€ et deux immeubles restent en cours de construction pour lesquels les appels de fonds de l'exercice se sont élevés à 2 658 K€.

## 2 - INFORMATIONS DIVERSES

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013

#### 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 ICADE EXPERTISE, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'assemblée générale constitutive de la société. Au titre de l'exercice écoulé, ICADE EXPERTISE a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus et à une expertise de base pour les immeubles (construits ou en cours de construction) acquis dans l'année.

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

- **méthode dite « par comparaison »** : elle est réalisée en affectant un prix au m<sup>2</sup> aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.
- **méthode dite « par le revenu »** : elle est réalisée d'une part par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble. D'autre part par capitalisation des cash flows. Cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. A l'issue du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année. L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

Garches (92) - Buzenval



## Placements immobiliers

### Immobilisations locatives

#### Terrains et constructions

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

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

En 2013, 4 immeubles ont été livrés représentant un investissement total de 13 809 K€.



Bailly-Romainvillier (77) - Closerais

### 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.

### Immobilisations en cours

Pour les immeubles acquis en état futur d'achèvement, il a été pris en compte le montant des versements effectués.

Au cours de l'exercice 2013, les versements au titre des acquisitions en état futur d'achèvement se sont élevés à 6 446 K€ dont 3 788 K€ pour des immeubles livrés au cours de l'exercice.

A la clôture de l'exercice, les immobilisations en cours sont de 5 685 K€ pour deux immeubles.

### Autres actifs et passifs d'exploitation

Les immobilisations financières concernent des dépôts et cautionnements.

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer,
- 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 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 sur des comptes à terme et en valeurs mobilières de placement.

### Provisions générales pour risques et charges

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

### Dettes financières

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

### Dettes d'exploitation

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

### Dettes diverses

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

### Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

La Valeur estimée du patrimoine est la valeur de réalisation.

## 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 frais de constitution et les frais d'acquisition des immeubles

Le capital social s'élève à 31 087 000 € et la prime d'émission à 7 638 750 € sur laquelle, en 2013, il a été prélevé un montant de 24 867,84 € au titre des frais d'augmentation de capital, conformément au Code Monétaire et Financier.

## COMPTE DE RÉSULTAT

### Produits de l'activité immobilière

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

### Autres produits d'exploitation

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

### Produits financiers

Ils correspondent aux intérêts générés par les comptes à vue.

### 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).



Bailly-Romainvillier (77) - Closerais

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

### Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 10 % (soit 11,96 % TTC) sur le montant des loyers H.T et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables. En 2013 il a été accordé, par la société de gestion, une remise exceptionnelle de 15 000,00 € HT au titre des honoraires de gestion de l'année.

## Engagements Hors Bilan

Le bâtiment 900 de l'immeuble « Bel Air Cottage » situé 151-153 rue de Buzenval à Garches (92) a été acquis en état futur d'achèvement pour un prix d'acquisition de 2 755 933 € le 27 juillet 2011. Il a été versé à la signature de l'acte un montant de 826 780 €. Au 31 décembre 2013, le solde à verser s'élève à 551 186,60 €.

L'immeuble « Jardin des deux rives » situé rue Jean Monnet à Strasbourg (67) a été acquis en état futur d'achèvement pour un prix d'acquisition de 4 000 000 € le 16 mars 2012. Il a été versé à la signature de l'acte d'acquisition un montant de 1 000 000 €. Au 31 décembre 2013, le solde à verser s'élève à 520 000 €.

## 4 - TABLEAUX CHIFFRES

- 4.1 Etat de l'actif immobilisé avec entrées et sorties
- 4.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers
- 4.3 Inventaire détaillé des placements immobiliers
- 4.4 Etat des créances et des dettes
- 4.5 Affectation du résultat de l'exercice 2012

### 4.1 - État 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	13 873 811,79	13 809 000,00	0,00	27 682 811,79
Agencements et installations	1 164,70	16 983,20	0,00	18 147,90
Constructions en cours	12 777 759,90	6 446 166,50	13 539 180,00	5 684 746,40
<b>Total</b>	<b>26 652 736,39</b>	<b>20 272 149,70</b>	<b>13 539 180,00</b>	<b>33 385 706,09</b>

### 4.2 - 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>				
Habitations	33 385 706,09	32 013 900,00	26 652 736,39	26 342 106,97
<b>Total</b>	<b>33 385 706,09</b>	<b>32 013 900,00</b>	<b>26 652 736,39</b>	<b>26 342 106,97</b>
Agencements et aménagements	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>33 385 706,09</b>	<b>32 013 900,00</b>	<b>26 652 736,39</b>	<b>26 342 106,97</b>

#### 4.3 - Inventaire détaillé des placements immobiliers (en euros)

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Habitations</b>				
Rennes (35) - ZAC Beauregard	1 311 949,49	1 270 000,00	1 311 949,49	1 280 000,00
Marseille (13) - ZAC du Rouet	2 200 000,00	2 230 000,00	2 200 000,00	2 190 000,00
Bailly-Romainvilliers (77)	2 500 000,00	2 410 000,00	2 500 000,00	2 350 000,00
Gouvieux (60) - ZAC Beauregard	900 000,00	990 000,00	900 000,00	940 000,00
Clichy (92) - 50 rue de Neuilly	3 300 000,00	3 440 000,00	3 300 000,00	3 310 000,00
Balma (31) - ZAC Gramont / Rue de Luan	1 850 000,00	1 700 000,00	1 850 000,00	1 670 000,00
Lyon (69) - rue André Bollier	1 500 000,00	1 490 000,00	1 200 000,00	1 168 000,00
Villejuif (94) - 112-116 rue Jean Jaurès	4 510 000,00	4 270 000,00	2 660 900,00	2 501 600,00
Garches (92) - 15 avenue de Buzenval	2 204 746,40	1 896 000,00	826 779,90	825 000,00
Garches (92) - 15 avenue de Buzenval	1 830 010,20	1 740 000,00	1 813 027,00	1 840 000,00
Nogent-sur-Marne (94) - 2bis et ter rue Jacques Kablé	4 484 000,00	3 980 000,00	3 901 080,00	4 085 006,97
Nice (06) - 156 boulevard Napoléon III	3 315 000,00	2 970 000,00	1 989 000,00	1 878 000,00
Strasbourg (67) - rue Jean Monnet	3 480 000,00	3 627 900,00	2 200 000,00	2 304 500,00
<b>Total</b>	<b>33 385 706,09</b>	<b>32 013 900,00</b>	<b>26 652 736,39</b>	<b>26 342 106,97</b>

#### 4.4 - État des créances et des dettes au 31 décembre 2013 (en euros)

Créances		Dettes	
Créances locataires	31 619	Dépôts reçus	69 975
Charges locatives	0	<b>Dettes financières</b>	<b>69 975</b>
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>31 619</b>	Locataires créditeurs	0
Créances fiscales	0	Provisions charges locatives	0
Fournisseurs débiteurs	66 142	Gérants	0
Syndics	991	Fournisseurs	308 931
Associés	0	Dettes fiscales	0
Autres débiteurs	3 150	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>308 931</b>
<b>Autres créances</b>	<b>70 283</b>	Associés	213 192
Provisions pour locataires douteux	- 233	Autres créditeurs	27 262
<b>Provisions pour dépréciation des créances</b>	<b>- 233</b>	<b>Dettes diverses</b>	<b>240 454</b>
<b>Total</b>	<b>101 669</b>	<b>Total</b>	<b>619 359</b>

#### 4.5 - Affectation du résultat de l'exercice 2012 (en euros)

Affectation		Origine	
Résultat distribué	248 696,00	Report à nouveau de l'exercice précédent	643,85
Montant mis en report à nouveau	8 099,99	Résultat de l'exercice 2012	256 152,14
<b>Total</b>	<b>256 795,99</b>	<b>Total</b>	<b>256 795,99</b>

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

### EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Aux associés,

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de votre société. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société *BNP Paribas RE Valuation*, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 21 juin 2013. 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. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

#### II. Justification de nos appréciations

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

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 annuel et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 14 mars 2014  
Le Commissaire aux Comptes  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Jean-baptiste Deschryver

## **RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

### **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013**

Aux associés,

Mesdames, Messieurs,

*En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.*

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

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

### **Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale**

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

### **Conventions déjà approuvées par l'Assemblée**

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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

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

- une commission de gestion de 10 % HT du montant des recettes locatives encaissées et des produits financiers nets avec une remise exceptionnelle de 15 000 euros HT. Au titre de l'exercice 2013, cette commission s'élève à 61 379 euros TTC.
- des frais de constitution de dossier lors de succession de 149,50 euros. Aucune commission n'a été versée à ce titre pour l'exercice 2013.
- des frais de constitution de dossier lors d'échange de parts sur le marché secondaire au taux de 4,784 %TTC du montant revenant au cédant. Aucune commission n'a été versée à ce titre pour l'exercice 2013.

Neuilly-sur-Seine, le 14 mars 2014

Le Commissaire aux Comptes  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
Jean-Baptiste Deschryver

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 19 JUIN 2014

## ORDRE DU JOUR À CARACTÈRE 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 - Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions soumises à l'article L 214-106 de la partie législative du Code monétaire et financier.
- 4 - Présentation de la valeur comptable déterminée par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice.
- 5 - Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice.
- 6 - Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice.
- 7 - Quitus à la Société de Gestion.
- 8 - Renouvellement des mandats de membre du Conseil de Surveillance.
- 9 - Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

## ORDRE DU JOUR À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- 10 - Modification de l'article 13 des statuts (cession de parts sociales).
- 11 - Modification de l'article 19 des statuts (pouvoirs de la société de gestion).
- 12 - Modification de l'article 21 des statuts (rémunération de la société de gestion).
- 13 - Modification de l'article 22 des statuts (Conseil de Surveillance).
- 14 - Création d'un nouvel article 29 des statuts relatif à l'Expert Externe en Evaluation.
- 15 - Modifications formelles et adoption des nouveaux statuts article par article.
- 16 - Questions diverses.

# RÉSOLUTIONS

## À 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 382 464,99 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 390 564,98 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 8 099,99 €, il convient de répartir aux associés une somme de 382 370,10 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 8 194,88 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 12,30 €.

### Troisième résolution

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

### Quatrième résolution

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

- la valeur nette comptable qui ressort à 34 720 648,20 €, soit 1 116,88 € pour une part.

### Cinquième résolution

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

- la valeur de réalisation qui ressort à 33 293 755,51 €, soit 1 070,98 € pour une part.

### Sixième résolution

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

- la valeur de reconstitution qui ressort à 39 089 880,68 € soit 1 257,43 € pour une part.

### Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

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

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, 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 sept), 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 quatre candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non Elu
Monsieur Pierre CAP			
Monsieur David DELPORTE			
Monsieur Serge BLANC			
Monsieur Georges PUIPIER			

Il est précisé, conformément à la réglementation et aux Statuts, 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.

### Neuvième 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.

## À TITRE EXTRAORDINAIRE

### Dixième 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 de douze (12) mois 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 - CESSIION DE PARTS SOCIALES

##### A - CESSIION ENTRE VIFS

##### I - 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 (12) mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé de douze (12) 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 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. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

### Onzième 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 SOCIÉTÉ 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 la 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 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 demandeur qu'en 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 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 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.

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. »

### **Douzième 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 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnel 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, 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 syndics 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 préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, 9,78 % TTC du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8,28 % 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 Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 10 % Hors Taxes, soit 12 % TTC du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

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

- pour la cession d'actifs immobiliers : une commission de cession fixée à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Cette commission sera facturée à la Société par la Société de Gestion et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.
- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société gérante, ou intervenant par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de 149,50 € TTI par cession (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts), 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 2010, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée 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 4,784 % 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. »

### Treizième 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 et 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 seize membres au plus, choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée 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.

La liste des candidats est présentée dans une résolution.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votant 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.

A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est totalement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de liens avec les fondateurs.

Les renouvellements ultérieurs s'opèrent 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 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.

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### Quatorzième 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 ÉVALUATION

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.

Ledit Expert Externe en Evaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la Société.

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.

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. »

#### 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 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide :

(i) de modifier, sous réserve de l'adoption de la résolution précédente, les articles 29 à 42 des statuts en les renumérotant de 30 à 43 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 modifié.



Bailly-Romainvillier (77) - Closerais

# ORGANES DE LA SCPI FRUCTIRÉSIDENCE AU 31 DÉCEMBRE 2013

<b>Société de gestion</b>	NAMI-AEW Europe
<b>Directeur général</b>	Serge BATAILLIE
<b>Directeur général délégué</b>	Philippe AGENIS-NEVERS
<b>Responsable de la conformité et du contrôle interne</b>	Valérie LAUMET
<b>Conseil de surveillance</b>	
<b>Présidente</b>	Madame Isabelle DEPARDIEU
<b>Vice-Président</b>	Monsieur Georges PUIPIER
<b>Membres</b>	Monsieur Pierre ANIORTE Monsieur Serge BLANC Monsieur Christophe BLOCK de FRIBERG Monsieur Jean-Pierre BOUSSIER Monsieur Pierre CAP Monsieur François CLAIROTTE Monsieur David DELPORTE Monsieur Claude LOBJOIE Monsieur Thierry MORTER Monsieur Michel ROUX Monsieur Eric SCHOTT Monsieur Jean-Pierre PROCUREUR
<b>Commissaires aux comptes</b>	PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit, Titulaire Représenté par Jean-Baptiste DESCHRYVER Monsieur Yves NICOLAS, Suppléant
<b>Expert externe en évaluation</b>	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE



## **FRUCTIRÉSIDENCE**

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER au capital de 31 087 000 euros  
515 392 512 RCS PARIS  
Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°10-17 du 16 juillet 2010

### **Société de gestion : NAMI - AEW Europe**

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 9 février 2010  
sous le n° GP 10000007  
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  
Télécopie : 01 78 40 66 24  
[www.namiaeweurope.com](http://www.namiaeweurope.com)  
[infoscpi@namiaeweurope.com](mailto:infoscpi@namiaeweurope.com)  
Téléphone Service Client : 01 78 40 33 03

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



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