



FRUCTIRÉSIDENCE
RAPPORT ANNUEL
EXERCICE 2014

BANQUE & ASSURANCE

ADDITIONNER LES FORCES
MULTIPLIER LES CHANCES



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 FRUCTIRESIDENCE n'est 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.



3 - RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

26 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

28 - COMPTES DE L'EXERCICE

36 - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

40 - RÉOLUTIONS

Mesdames, Messieurs,

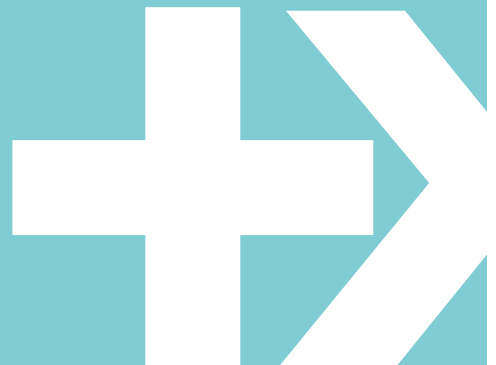
Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2014, de votre Société Fructirésidence.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- ✓ la conjoncture immobilière,
- ✓ le rappel du régime Scellier,
- ✓ la composition du patrimoine,
- ✓ la gestion du patrimoine immobilier,
- ✓ les résultats de l'exercice 2014,
- ✓ les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,
- ✓ la composition du Conseil de Surveillance,
- ✓ la mission du Conseil de Surveillance,
- ✓ la nomination des Commissaires aux comptes,
- ✓ la convention d'assistance et de conseil entre NAMI-AEW Europe et AEW EUROPE,
- ✓ l'organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne de NAMI-AEW Europe,
- ✓ l'application de la Directive MIF par NAMI-AEW Europe,
- ✓ les 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.



MARCHÉ RÉSIDENTIEL

Déséquilibre structurel entre l'offre et la demande

Le marché immobilier résidentiel en France reste atone et fragilisé par un contexte économique toujours difficile (faible croissance du PIB, taux de chômage élevé, incertitudes fiscales, etc.).

Sur les prix des logements anciens (maisons et appartements confondus), les évolutions sont divergentes entre l'Ile-de-France et la province. D'après les données INSEE, en Ile-de-France, les prix sont restés relativement stables durant le 3^e trimestre, alors qu'en province, les prix immobiliers anciens ont baissé en moyenne de -0,5 % trimestriellement et de -1 % sur un an.

Le prix moyen des appartements, spécifiquement, a reculé de -1,6 % en un an dans la région parisienne (-0,7 % en Petite Couronne et -2,5 % en Grande Couronne). Dans Paris, le prix ressort à 8 110 € le m² au 3^e trimestre 2014, soit -0,3 % en 3 mois et -1,9 % en un an.

Les taux d'emprunt historiquement bas constituent un critère clé qui soutient la décision d'acquisition. Ils continuent de soutenir le marché de l'immobilier résidentiel, et permettent pour l'instant d'éviter un effondrement des volumes de vente.

En Ile-de-France, dans l'ancien, le léger mieux constaté dans les ventes au 3^e trimestre est plus notable dans Paris (+7 %), mais s'estompe quand on s'éloigne du cœur de l'agglomération, avec une hausse limitée à +3 % en Petite Couronne et une stabilité en Grande Couronne. L'activité reste atone dans le neuf.

En dépit d'un nombre de mises en chantier légèrement positif, +0,1 % entre le second et troisième trimestre 2014, l'industrie de la construction immobilière reste dans une situation toujours difficile caractérisée par une baisse des volumes de création ou de construction de logements. Fin octobre 2014, sur les 12 derniers mois, environ 388 000 logements ont été construits, soit une baisse de -12 % sur une année.

En 2015, les prix devraient continuer à baisser mais de manière marginale grâce au déséquilibre structurel entre l'offre et la demande dans la plupart des villes.

RAPPEL DU RÉGIME SCCELLIER

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.

Balma (92)



COMPOSITION DU PATRIMOINE

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014

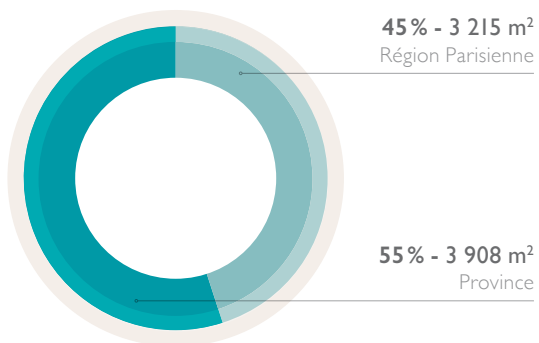
La SCPI Fructirésidence a achevé au titre des exercices précédents la constitution de son patrimoine immobilier dans le cadre de la stratégie d'investissement, les deux derniers actifs ayant été livrés en 2014.

Ainsi 34 640 945 € TTC frais d'actes inclus ont été investis depuis la création. Fructirésidence est propriétaire au 31 décembre 2014 de 12 immeubles ou partie d'immeubles d'une surface totale de 7 123 m² pour une valeur d'expertise de 32 310 000 €, soit une moyenne d'environ 594 m² et de 2,69 M€ par actif (contre 594 m² et 2,75 M€ par actif en 2013).

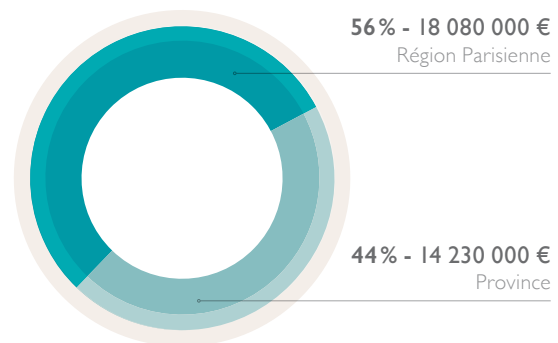
	Nombre	Surface en m ²	Valeurs en €
Patrimoine en m ²		7 123 m ²	32 310 000 € ⁽¹⁾
Nombre d'immeubles ou parties d'immeubles	12		
En région parisienne	5	3 215 m ²	18 080 000 € ⁽¹⁾
En province	7	3 908 m ²	14 230 000 € ⁽¹⁾

(1) Valeurs d'expertise hors droits.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2014

Implantation géographique en m²

Répartition du patrimoine en valeur d'expertise



Le patrimoine de la SCPI FRUCTIRESIDENCE est diversifié dans sa localisation et sa nature. Ainsi il est réparti entre la région parisienne pour 56 % et les principales métropoles régionales pour 44 % en pourcentage de la valeur vénale des actifs. Il est composé de 97 appartements et de 6 maisons individuelles pour l'essentiel et à titre complémentaire d'une résidence service (15 lots).

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014

Nombre de baux	114		
Nombre de nouveaux baux signés / renouvelés / avenant	44		
Surface totale	7 123 m ²		
Surface vacante	201,96 m ²		
Dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	2,05 %		
	31/12/2014	Rappel 31/12/2013	Moyenne trimestrielle sur 2014*
Taux d'occupation financier (TOF)**	96,43 %	94,83 %	89,33 %
Taux d'occupation physique (TOP)***	97,17 %	95,27 %	88,77 %

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

** Le TOF se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

*** Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier s'établit à 96,43 % contre 94,83 % au 31/12/2013. La montée en puissance locative se poursuit comme en témoigne la hausse des ratios de taux d'occupation.

Les deux derniers lots livrés ont été pris à bail au cours du quatrième trimestre en date du 03/10/2014 (lot n°406-Strasbourg) et du 15/12/2014 (lot n°57-Garches). Votre société a respecté son obligation de louer les locaux dans les délais impartis afin de bénéficier du cadre fiscal du dispositif Scellier. La date du 16/12/2014 constitue donc le point de départ des neuf années de mise en location aux termes desquelles vous pourrez procéder à la cession de vos parts.

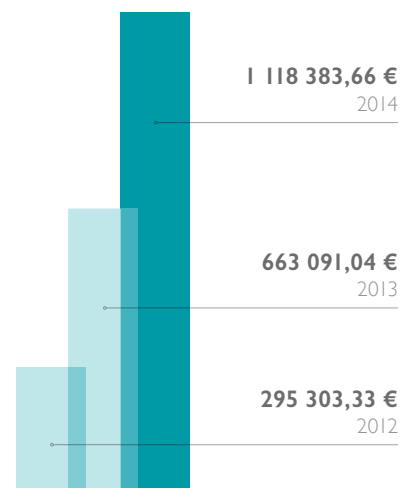
Les loyers ont été généralement perçus dans les délais conformes aux usages.

Évolution de la situation locative

L'évolution positive des loyers facturés tient aux locations réalisées suite aux dernières livraisons d'actifs.

Dans ce contexte, les loyers facturés ont augmenté de 68,66 % en 2014, passant de 663 091,04 € au 31/12/2013 à 1 118 383,66 € au 31/12/2014.

Évolution des loyers facturés en euros



+X
GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Congès reçus sur l'année 2014

Immeubles	Date de résiliation du bail	Surfaces vacantes en m ²	Date d'effet du bail
«Voie Lactée» - 69 rue BOLLIER - 3 et 5 allée Léopold Sédar SENGHOR à LYON (69007)	21/06/2014	63,85 m ²	26/07/2013
«Villa Hortense» - 156 Boulevard NAPOLEON III à NICE (06000)	28/04/2014	57,30 m ²	19/08/2013
«Rose Garden» - ZAC BEAUREGARD à RENNES (35000)	31/05/2014	43,13 m ²	17/08/2012
«O de Lys» - rue de l'Abreuvoir à GOUVIEUX (60270)	01/02/2014	100,10 m ²	01/02/2012
«Rue de Neuilly» - 48 rue de Neuilly (bâtiment B) à CLICHY (92110)	13/05/2014	68,05 m ²	06/10/2012
«Le Square» - ZAC du Rouet à MARSEILLE (13008)	06/07/2014	64,55 m ²	19/03/2012
«Rose Garden» - ZAC BEAUREGARD à RENNES (35000)	06/07/2014	63,16 m ²	20/04/2012
«Villa Hortense» - 156 Boulevard NAPOLEON III à NICE (06000)	30/06/2014	42,00 m ²	22/08/2013
«Villa Hortense» - 156 Boulevard NAPOLEON III à NICE (06000)	31/10/2014	57,30 m ²	01/08/2013
«Villa Hortense» - 156 Boulevard NAPOLEON III à NICE (06000)	01/10/2014	57,30 m ²	29/04/2014
«Le Square» - ZAC du Rouet à MARSEILLE (13008)	01/09/2014	45,62 m ²	23/04/2012
«Le Square» - ZAC du Rouet à MARSEILLE (13008)	08/08/2014	37,71 m ²	29/03/2014
«Les Closeries» - Bâtiment B - 20/22/22 bis/26 rue des Murons à BAILLY ROMAINVILLIERS (77700)	23/02/2014	69,61 m ²	11/05/2013
«Le Cottage» - 151 rue BUZENVAL - Bâtiment B9 - bâtiment 90 à GARCHES (92380)	02/08/2014	28,51 m ²	28/02/2014
«Les Closeries» - Bâtiment B - 20/22/22 bis/26 rue des Murons à BAILLY ROMAINVILLIERS (77700)	22/11/2014	42,55 m ²	24/05/2014
«Jardin d'Opale» - 2 bis rue Jacques Kable à NOGENT SUR MARNE (94130)	01/01/2015	63,12 m ²	12/07/2013
«Rue de Neuilly» - 48 rue de Neuilly (bâtiment B) à CLICHY (92110)	28/12/2014	66,35 m ²	17/10/2011
«Jardin des Deux Rives» - rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	09/01/2015	68,27 m ²	28/08/2014
«Jardin des Deux Rives» - rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	27/01/2015	66,22 m ²	29/08/2014
TOTAL		1 104,70 m²	

Soit au total **1 104,70 m²**, représentant **15,51 %** de la surface totale du patrimoine de la SCPI.

Locations / renouvellements intervenus en 2014 (baux signés)

Immeubles	Date de résiliation	Surfaces vacantes en m ²
«Le Cottage» - 151 rue BUZENVAL - Bâtiment B9 - bâtiment 90 à GARCHES (92380)	28/02/2014	28,51 m ²
«Le Cottage» - 151 rue BUZENVAL - Bâtiment B9 - bâtiment 90 à GARCHES (92380)	20/03/2014	67,81 m ²
«Le Square» - ZAC du Rouet à MARSEILLE (13008)	17/01/2014	67,45 m ²
«Le Square» - ZAC du Rouet à MARSEILLE (13008)	29/03/2014	37,71 m ²
«L'Orée du Bois» - ZAC GRAMONT à BALMA (31130)	25/01/2014	81,84 m ²
«Rose Garden» - ZAC BEAUREGARD à RENNES (35000)	01/01/2014	43,03 m ²
«O de Lys» - rue de l'Abreuvoir à GOUVIEUX (60270)	15/05/2014	100,10 m ²
«Les Closeries» - Bâtiment B - 20/22/22 bis/26 rue des Murons à BAILLY ROMAINVILLIERS (77700)	24/05/2014	42,55 m ²
«Le Cottage» - 151 rue BUZENVAL - Bâtiment B9 - bâtiment 90 à GARCHES (92380)	06/06/2014	73,60 m ²
«Le Cottage» - 151 rue BUZENVAL - Bâtiment B9 - bâtiment 90 à GARCHES (92380)	01/06/2014	27,70 m ²
«Le Cottage» - 151 rue BUZENVAL - Bâtiment B9 - bâtiment 90 à GARCHES (92380)	06/06/2014	69,70 m ²
«Le Cottage» - 151 rue BUZENVAL - Bâtiment B9 - bâtiment 90 à GARCHES (92380)	06/06/2014	69,70 m ²
«Villa Hortense» - 156 Boulevard NAPOLEON III à NICE (06000)	29/04/2014	57,30 m ²
«Voie Lactée» - 69 rue BOLLIER - 3 et 5 allée Léopold Sédar SENGHOR à LYON (69007)	28/05/2014	66,60 m ²
«Jardin des Deux Rives» - rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	01/04/2014	68,27 m ²
«Jardin des Deux Rives» - rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	02/04/2014	47,57 m ²
«Jardin des Deux Rives» - rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	22/04/2014	47,57 m ²
«Jardin des Deux Rives» - rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	01/04/2014	47,57 m ²
«Jardin des Deux Rives» - rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	27/06/2014	47,57 m ²
«Jardin des Deux Rives» - rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	10/04/2014	68,27 m ²
«Jardin des Deux Rives» - rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	30/05/2014	47,57 m ²
«Rue de Neuilly» - 48 rue de Neuilly (bâtiment B) à CLICHY (92110)	01/09/2014	68,05 m ²
«Le Square» - ZAC du Rouet à MARSEILLE (13008)	10/09/2014	37,71 m ²
«Rose Garden» - ZAC BEAUREGARD à RENNES (35000)	29/08/2014	63,16 m ²
«Rose Garden» - ZAC BEAUREGARD à RENNES (35000)	15/07/2014	43,13 m ²
«Les Closeries» - Bâtiment B - 20/22/22 bis/26 rue des Murons à BAILLY ROMAINVILLIERS (77700)	16/08/2014	69,61 m ²
«Le Bel Air» - 151 rue BUZENVAL - Bâtiment B8 - bâtiment 800 à GARCHES (92380)	20/08/2010	58,80 m ²
«Villa Hortense» - 156 Boulevard NAPOLEON III à NICE (06000)	01/07/2014	42,00 m ²
«Voie Lactée» - 69 rue BOLLIER - 3 et 5 allée Léopold Sédar SENGHOR à LYON (69007)	22/08/2014	63,85 m ²
«Jardin des Deux Rives» - rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	08/07/2014	69,33 m ²
«Jardin des Deux Rives» - rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	25/07/2014	69,31 m ²
«Jardin des Deux Rives» - rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	15/07/2014	69,33 m ²
«Jardin des Deux Rives» - rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	18/08/2014	68,27 m ²
«Jardin des Deux Rives» - rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	28/08/2014	68,27 m ²
«Jardin des Deux Rives» - rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	01/08/2014	66,22 m ²
«Jardin des Deux Rives» - rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	29/08/2014	66,22 m ²
«Jardin des Deux Rives» - rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	29/08/2014	66,11 m ²
«Jardin des Deux Rives» - rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	12/09/2014	66,22 m ²
«Jardin des Deux Rives» - rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	23/07/2014	69,31 m ²
«Le Square» - ZAC du Rouet à MARSEILLE (13008)	02/10/2014	45,62 m ²
«Le Cottage» - 151 rue BUZENVAL - Bâtiment B9 - bâtiment 90 à GARCHES (92380)	15/12/2014	58,80 m ²
«Villa Hortense» - 156 Boulevard NAPOLEON III à NICE (06000)	12/12/2014	57,30 m ²
«Villa Hortense» - 156 Boulevard NAPOLEON III à NICE (06000)	22/11/2014	57,30 m ²
«Jardin des Deux Rives» - rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	03/10/2014	66,22 m ²
TOTAL		2 618,13 m²

Locaux vacants au 31 décembre 2014

Au total, les surfaces vacantes s'élevaient à **201,96 m²** à la fin de l'exercice 2014, soit **2,83 %** du total du patrimoine en surface.

Immeubles	Surfaces vacantes en m ²	Loyers potentiels en €
«Le Cottage» - 151 rue BUZENVAL - Bâtiment B9 - bâtiment 90 à GARCHES (92380)	28,51 m ²	8 544 €
«Villa Hortense» - 156 Boulevard NAPOLEON III à NICE (06000)	42,55 m ²	9 000 €
«Villa Hortense» - 156 Boulevard NAPOLEON III à NICE (06000)	64,55 m ²	10 320 €
«Jardin des Deux Rives» - rue Jean Monnet à STRASBOURG (67000)	66,35 m ²	17 101 €
TOTAL	201,96 m²	44 965 €

Sur la base de la situation au 31/12/2014, le manque à gagner résultant des surfaces vacantes en 2014 (hors places de parkings), peut ainsi être estimé à **44 965 €** sur l'ensemble du patrimoine en rythme annuel.

ENCAISSEMENT DES LOYERS

Les loyers ont été généralement perçus dans des délais conformes aux usages. Néanmoins, FRUCTIRESIDENCE a dû, en 2014, diligenter des procédures en recouvrement devant les tribunaux.

Provisions pour créances douteuses

Au titre de l'exercice 2014, le montant de la dotation des provisions pour créances douteuses constituée dans les comptes, s'élève au 31 décembre 2014 à la somme de 22 881,55 €.

Ces provisions correspondent à différents dossiers contentieux. Cette dotation représente 2,05 % des loyers facturés contre 0,04 % en 2013.

Globalement, les provisions pour clients douteux s'élèvent à 23 114,20 €.

Contentieux

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

POLITIQUE DE TRAVAUX

Les travaux d'entretien courant

Ces travaux, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la Société, se sont élevés à 6 235,62 € en 2014 (contre 7 919,46 € en 2013).

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

Les travaux financés à partir de la provision pour grosses réparations

Il n'a pas été réalisé de travaux pour grosses réparations en 2014 compte tenu de la composition de votre SCPI composé intégralement d'actifs neufs. Il n'a pas été doté de provision pour grosses réparations.

ASSURANCES

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

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014

Immeubles	Date d'achat	Destination	Surfaces en m ²	Prix d'achat en euros	Travaux immobilisés en euros	Valeur en fin d'exercice en euros
Zac Beauregard - RENNES (35)	21/12/2010	Habitations	419	1 310 784,79	1 164,70	1 311 949,49
Zac du Rouet - MARSEILLE (13)	21/12/2010	Habitations	555	2 200 000,00	-	2 200 000,00
- BAILLY-ROMAINVILLIER (77)	21/12/2010	Habitations	658	2 500 000,00	-	2 500 000,00
Zac Beauregard - GOUVIEUX (60)	30/12/2010	Habitations	303	900 000,00	-	900 000,00
50 rue de Neuilly - CLICHY (93)	29/03/2011	Habitations	536	3 300 000,00	-	3 300 000,00
Zac Gramont / Rue de Luan - BALMA (31)	29/09/2011	Habitations	596	1 850 000,00	-	1 850 000,00
Rue André Bollier - LYON (69)	28/07/2011	Habitations	371	1 500 000,00	-	1 500 000,00
112-116 rue Jean Jaurès - VILLEJUIF (94)	27/07/2011	Habitations	749	4 510 000,00	-	4 510 000,00
15 avenue de Buzenval - GARCHES (92)	27/07/2011	Habitations	358	2 757 192,02	-	2 757 192,02
15 avenue de Buzenval - GARCHES (92)	06/03/2012	Habitations	239	1 813 027,00	16 983,20	1 830 010,20
2 Bis et Ter rue Jacques Kablé NOGENT SUR MARNE (94)	25/07/2011 29/12/2011	Habitations	675	4 484 000,00	-	4 484 000,00
156 boulevard Napoléon III - NICE (06)	04/11/2011	Habitations	545	3 315 000,00	-	3 315 000,00
Rue Jean Monnet - STRASBOURG (67)	15/03/2012	Habitations	1 119	4 003 665,50	-	4 003 665,50
TOTAL			7 123	34 443 669,31	18 147,90	34 461 817,21

GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

Expertises de réalisation HD 2014 en euros	Valeur de réalisation HD 2014 d'acquisition en euros	Frais 2014 en euros	Valeur de reconstitution 2014 en euros	Expertises de réalisation HD 2013 en euros	Valeur de réalisation HD 2013 en euros	Valeur en fin d'exercice 2013 en euros	Locataires	Surfaces disponible en m ²
1 250 000,00	86 250,00		1 336 250,00	1 270 000,00		1 311 949,49	8	-
2 200 000,00	151 800,00		2 351 800,00	2 230 000,00		2 200 000,00	9	65
2 380 000,00	164 220,00		2 544 220,00	2 410 000,00		2 500 000,00	10	42
990 000,00	68 310,00		1 058 310,00	990 000,00		900 000,00	3	-
3 400 000,00	234 600,00		3 634 600,00	3 440 000,00		3 300 000,00	7	66
1 690 000,00	116 610,00		1 806 610,00	1 700 000,00		1 850 000,00	7	-
1 470 000,00	101 430,00		1 571 430,00	1 490 000,00		1 500 000,00	6	-
4 230 000,00	291 870,00		4 521 870,00	4 270 000,00		4 510 000,00	15	-
2 390 000,00	164 910,00		2 554 910,00	1 896 000,00		2 204 746,40	6	-
1 720 000,00	118 680,00		1 838 680,00	1 740 000,00		1 830 010,20	4	28
3 960 000,00	273 240,00		4 233 240,00	3 980 000,00		4 484 000,00	11	-
2 940 000,00	202 860,00		3 142 860,00	2 970 000,00		3 315 000,00	10	-
3 690 000,00	254 610,00		3 944 610,00	3 627 900,00		3 480 000,00	18	-
32 310 000,00	2 229 390,00		34 539 390,00	32 013 900,00		33 385 706,09	114	201

LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2014

LE RÉSULTAT COMPTABLE

Le résultat de l'exercice 2014 s'établit à 744 995,53 € soit 23,96 € par part au 31/12/2014 contre 382 464,99 € soit 12,30 € par part au 31/12/2013. Cette hausse sensible est le résultat de la livraison progressive des immeubles et se retrouve sur l'ensemble des postes liés à l'activité immobilière.

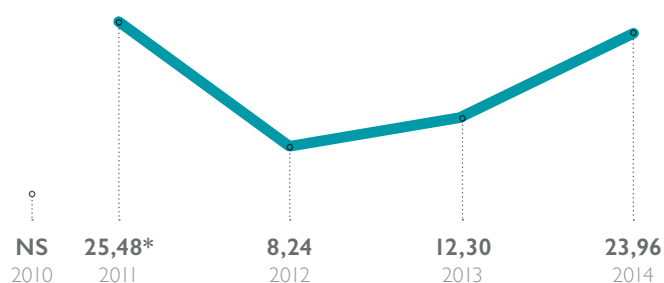
Il convient néanmoins de noter que la hausse (en %) des produits immobiliers est plus importante que celles des charges immobilières en raison d'une part de la perception d'indemnités de retard pour la livraison d'un immeuble et d'autre part, d'honoraires de commercialisation en recul, une part très significative des logements ayant été loués en 2013.

Les charges de structure ont diminué.

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 compter de l'année 2015.

	Montant global en €	Montant unitaire en €
Résultat 2014	744 995,53 €	23,96 €
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	8 194,88 €	0,26 €
Total distribuable	753 190,41 €	24,23 €
Total distribué	739 870,60 €	23,80 €
Montant mis en report à nouveau	13 319,81 €	0,43 €
Distribution de plus-value en 2014	0,00 €	0,00 €
Total distribué en 2014	739 870,60 €	23,80 €

Évolution du résultat par part en euros sur 5 ans



* Résultat non significatif car rapporté à un faible nombre de parts en jouissance.

LA DISTRIBUTION

Dans ce contexte, il est proposé de répartir entre les associés un montant de 739 870,60 € soit 23,80 € pour une part.

La livraison et la location d'une partie significative des actifs au cours des exercices 2013 et 2014 devraient permettre d'accroître le niveau de la distribution en 2015.

EXPERTISE 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. Il convient de rappeler que ces valeurs d'expertise sont établies en bloc, dans une approche investisseur institutionnel. La vente par lots et libre d'occupation des actifs détenus feront ressortir une valorisation supérieure. C'est du reste la stratégie envisagée à terme.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2014 à :

	2014		Rappel 2013	Ecart en %
	Montant global	Pour une part	Pour une part	
Valeur comptable	34 713 339,21 €	1 116,65 €	1 116,68 €	- 0,00 %
Valeur de réalisation	32 561 522,00 €	1 047,43 €	1 070,98 €	- 2,20 %
Valeur de reconstitution	38 549 486,98 €	1 240,05 €	1 257,43 €	- 1,38 %

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

Buzenval - Garches (92)



LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014

Date de création de FRUCTIRÉSIDENCE	2 octobre 2009
Capital social au 31/12/2014 en €	31 087 000
Nombre de parts au 31/12/2014	31 087
Répartition du capital (en % du nombre de parts)	97,58 % <i>personnes physiques</i>
	2,42 % <i>personnes morales</i>
Nombre d'associés au 31/12/2014	681
Taux de parts en attente de cession (% du capital)	0,10 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	0

MARCHÉ SECONDAIRE

La société de gestion procède à un rapprochement des ordres d'achat et de vente de parts pendant une période de trois mois pour FRUCTIRESIDENCE, 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 2014, 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 (soit le 17/12/2023). La cession anticipée des parts entraînerait la reprise intégrale des réductions d'impôt.

MARCHÉ DES PARTS ET CARACTÉRISTIQUES DU SOCIÉTARIAT

Évolution du capital en euros

	Montant du capital nominal au 31/12/2014	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération de la société de gestion HT (en augmentation de capital)	Prix de souscription ou valeur de reconstitution au 1 ^{er} janvier
2010	31 087 000 €	33 251 250 €	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	675		1 233,57 €
2013	31 087 000 €		31 087	675		1 282,07 €
2014	31 087 000 €		31 087	681		1 257,43 €

Évolution des conditions de cessions

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier 2014	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la gérance sur les cessions en € HT ⁽²⁾
2010	-	-	-	-
2011	-	-	-	-
2012	-	-	-	-
2013	-	-	-	-
2014	-	-	32	-

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

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

Évolution du prix de la part en euros

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription ou valeur de reconstitution au 1 ^{er} janvier	1 250	1 236,37 ⁽¹⁾	1 233,57 ⁽¹⁾	1 282,07 ⁽¹⁾	1 257,43 ⁽¹⁾	1 240,05
Dividende versé au titre de l'année		20,40	8	12,3	23,80	24/25*
Rentabilité de la part ⁽³⁾		1,64 %	0,64 %	0,96 %	1,89 %	
Report à nouveau cumulé par part	- 1,08	0,02	0,26	0,26		

(1) Valeur de reconstitution.

(2) Revenu prévisionnel 2015 établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative.

(3) Dividende versé au titre de l'année rapporté à la valeur de reconstitution au 1^{er} janvier.

* Revenu prévisionnel établi ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative.



COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance de la SCPI FRUCTIRESIDENCE était composé de 12 membres au 31 décembre 2014.

Le nombre maximum statutaire est de seize membres.

Compte tenu des quatre postes vacants et des cinq mandats arrivant à échéance, neuf postes sont à pourvoir au Conseil de Surveillance.

Nous vous indiquons à cet effet que :

- ✓ (i) Messieurs Christophe BLOCK de FRIBERG, Jean-Pierre BOUSSIER, François CLAIROTTE, Thierry MORTER et Eric SCHOTT, dont les mandats arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale ont fait part de leur souhait de voir leur mandat au Conseil renouvelé pour une durée de trois ans.
- ✓ (ii) Par ailleurs, la Société de Gestion a enregistré la candidature à un poste de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Guy GALLIC.



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.



NOMINATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRE ET SUPPLÉANT

Les mandats des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant (à savoir PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit et Monsieur Yves NICOLAS) arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale.

Nous vous proposons de renouveler PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit, représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER, en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire et de nommer Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant pour une durée de 6 exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.



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

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

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

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

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

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTROLE INTERNE DE NAMI-AEW EUROPE

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

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

Ce dispositif est déployé par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce dernier est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par NAMI-AEW Europe. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de NAMI-AEW Europe afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le **dispositif de contrôle NAMI-AEW Europe** est mis en œuvre conformément aux principes suivants :

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

Le **système de contrôle s'organise en trois niveaux**:

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

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

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



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

La Directive sur les marchés d'instruments financiers (MIF) est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 1^{er} novembre 2007. La 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 désormais accompagnées d'un questionnaire à remplir par le client ayant pour objectif d'apprécier son expérience en matière d'investissement et de l'adéquation du produit souscrit / acheté à son profil et à ses objectifs.

Pour répondre aux obligations de la Directive MIF en termes d'organisation, NAMI-AEW Europe s'est doté d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour 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.

Bailly-Romainvilliers (92)



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, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société.
- ✓ 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.
- ✓ **Les risques généraux** : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies

en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

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

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

LES PERSPECTIVES

En 2015, la gestion de votre SCPI portera, dans un environnement économique toujours difficile, sur :

- ✓ La location des lots vacants ou libérés afin de préserver le taux d'occupation et d'assurer une évolution régulière des loyers perçus par votre société ; à ce titre, le même niveau d'attention sera porté aux éventuels impayés et les actions nécessaires seront mises en œuvre pour y faire face ;
- ✓ La dotation d'une provision pour grosses réparations afin de constituer les réserves qui permettront dans l'avenir de financer les travaux nécessaires, notamment, lors de la libération de lots.

Ces actions seront mises en œuvre dans le respect de la stratégie de gestion arrêtée pour votre société.



TABLEAUX ANNEXES AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résultats financiers par part (en euros hors taxes)

	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus
REVENUS										
- Recettes locatives brutes	-	-	5,93	9,57 %	10,74	68,61 %	24,41	96,82 %	41,86	99,02 %
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	37,42	100,00 %	37,35	60,27 %	2,03	12,94 %	-	0,01 %	0,01	0,03 %
- Produits divers	-	-	18,69	30,16 %	2,89	18,45 %	0,80	3,17 %	0,40	0,95 %
TOTAL	37,42	100,00 %	61,97	100,00 %	15,66	100,00 %	25,21	100,00 %	42,28	100,00 %
CHARGES										
- Commissions de gestion	4,48	11,96 %	5,10	8,23 %	1,15	7,36 %	1,97	7,83 %	4,31	10,20 %
- Autres frais de gestion	56,11	149,96 %	30,33	48,94 %	4,61	29,43 %	6,09	24,17 %	6,05	14,32 %
- Entretien du patrimoine	-	-	0,05	0,08 %	0,04	0,25 %	0,26	1,03 %	0,21	0,50 %
- Charges locatives non récupérables	-	-	1,45	2,34 %	1,62	10,34 %	4,58	18,16 %	7,01	16,58 %
Sous-total charges externes	60,59	161,92 %	36,93	59,59 %	7,42	47,38 %	12,90	51,19 %	17,58	41,59 %
Amortissements nets										
♦ Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
♦ Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes										
♦ Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
♦ Autres	-	-	-	-	-	-	0,01	0,04 %	0,74	1,75 %
Sous-total charges internes	-	-	-	-	-	-	0,01	0,04 %	0,74	1,75 %
TOTAL	60,59	161,92 %	36,93	59,59 %	7,42	47,38 %	12,91	51,23 %	18,32	43,34 %
RÉSULTAT COURANT	- 23,16	- 61,90 %	25,04	40,41 %	8,24	52,62 %	12,30	48,77 %	23,96	56,68 %
- Variation du report à nouveau	-	-	-	-	-	-	-	-	0,16	0,39 %
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	20,40	32,92 %	8,00	51,08 %	12,30	48,79 %	23,80	56,30 %
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	-	-	13,81	22,29 %	6,12	39,07 %	12,30	48,79 %	23,80	56,30 %

Emploi des fonds au 31 décembre 2014 (en euros)

Nature des éléments	Total au 31.12.2013*	Durant la période	Total au 31.12.2014*
FONDS COLLECTÉS	38 725 750,00	-	38 725 750,00
+ CESSION D'IMMEUBLES	-	-	-
+ DIVERS (Préciser)	-	-	-
- COMMISSION DE SOUSCRIPTION	(3 696 103,13)	-	(3 696 103,13)
- ACHAT D'IMMEUBLES	(27 682 811,79)	(6 755 933,00)	(34 438 744,79)
- FRAIS D'ACQUISITION (Non récup)	(224 389,50)	-	(224 389,50)
- FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL (Non récup)	(92 804,05)	(12 433,92)	(105 237,97)
DIVERS			
- Travaux immobilisés	(18 147,90)	-	(18 147,90)
- Droits d'occupation	-	-	-
- Agencements, Aménagements	-	-	-
- Immobilisation financières	-	-	-
- Immobilisation en cours	(5 684 746,40)	5 684 746,40	-
- Engagements sur constructions	(1 071 186,60)	1 071 186,60	-
Somme restant à investir	255 560,63	(12 433,92)	243 126,71

(*) depuis l'origine de la société.

TABLEAUX ANNEXES AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Valeurs comptable, de réalisation, et de reconstitution de la société au 31 décembre 2014 (en euros)

Nature des éléments	31/12/2014 Global	31/12/2014 Par part	31/12/2013 Par part	Ecart 2014/2013 en %
Capitaux propres comptables	34 713 339,21 €	1 116,65 €	1 116,68 €	-
Non valeurs	-			
Provision pour grosses réparations	-			
Valeur comptable des immeubles	34 461 817,21 €			
Valeur de réalisation des immeubles	32 310 000,00 €			
Écart de réévaluation	- 2 151 817,21 €			
Écart de réévaluation sur engagement hors bilan**	-			
Valeur de réalisation	35 561 522,00 €	1 047,43 €	1 070,98 €	- 2,20 %
Frais d'acquisition des immeubles	2 229 390,00 €			
Frais de collecte	3 758 574,98 €			
Valeur de reconstitution brute	38 549 486,98 €	1 240,05 €	1 257,43 €	- 1,38 %
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles	-			
Amortissement des frais de collecte	-			
Valeur de reconstitution nette	38 549 486,98 €	1 240,05 €	1 257,43 €	- 1,38 %

(*) Sous déduction de la provision pour travaux.

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 2014.

Au cours de nos différentes réunions, la Société de Gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de notre Société et nous a apporté des informations sur l'environnement général de l'immobilier résidentiel.

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

L'ETAT DU PATRIMOINE

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, la SCPI FRUCTIRÉSIDENCE a investi 34 640 945 € depuis sa création représentant un patrimoine de 118 logements, dont six maisons et quinze appartements dans une résidence destinée aux Seniors.

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.

Les deux derniers lots livrés et non encore livrés depuis lors ont été pris à bail au cours du quatrième trimestre en date du 03/10/2014 (lot n°406-Strasbourg) et du 15/12/2014 (lot n°57-Garches).

Notre SCPI a donc respecté son obligation de louer les locaux dans les délais impartis afin de bénéficier du cadre fiscal du dispositif Scellier.

La date du 16/12/2014 constitue donc le point de départ des neuf années de mise en location aux termes desquelles les Associés pourront procéder à la cession de leurs parts.

LA GESTION LOCATIVE

Au 31 décembre 2014, le taux d'occupation financier s'établit à 96,43 %, contre 94,83 % au 31 décembre 2013.

La montée en puissance locative se poursuit comme en témoigne la hausse des ratios de taux d'occupation.

Compte tenu des dernières livraisons d'actifs intervenues fin 2014 et des mises en locations, l'exploitation du patrimoine de notre SCPI Fructirésidence atteindra sa « vitesse de croisière » en 2015.

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.

Le résultat comptable de FRUCTIRÉSIDENCE s'établit à 744 995,53 € (soit 23,96 € par part), contre 382 464,99 € (soit 12,30 € par part) au titre de l'exercice précédent, ce qui illustre bien la montée en puissance du véhicule.

Sur le montant distribuable de 753 190,41 €, 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 739 870,60 € (soit 23,80 € par part) et de porter au report à nouveau la somme de 13 319,81 €.

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

Par ailleurs, la rémunération de 134 015,56 € perçue par la Société de Gestion au titre de la gestion immobilière et administrative de notre Société a représenté 12 % 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, aucune part n'a été cédée sur le marché des parts en 2014 en l'absence d'ordres d'achat. Il convient de noter que 32 parts sont en attente de cession au 31/12/2014 (soit 0,10% de la capitalisation de notre SCPI).

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 REALISATION ET DE RECONSTITUTION

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 10 mars 2015, 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 1 047,43 € 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 1 240,05 €.

Ces valeurs en légère baisse font ressortir une bonne résistance de la valeur des actifs et témoignent a priori de la qualité des investissements réalisés.

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance de la SCPI Fructirésidence était composé de 12 membres au 31 décembre 2014. Le nombre maximum statutaire est de seize membres.

Compte tenu des quatre postes vacants et des cinq mandats arrivant à échéance, neuf postes sont à pourvoir au Conseil de Surveillance.

Nous vous indiquons à cet effet que :

- ✓ Messieurs Christophe BLOCK de FRIBERG, Jean-Pierre BOUSSIER, François CLAIROTTE, Thierry MORTER et Eric SCHOTT, dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale ont fait part de leur souhait de voir leur mandat au Conseil renouvelé pour une durée de trois ans.
- ✓ Par ailleurs, la Société de Gestion a enregistré la candidature à un poste de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Guy GALLIC.

COMMISSARIAT AUX COMPTES

Nous marquons notre accord également quant au renouvellement de PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit, représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER, en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire et à la nomination de Monsieur Jean-Christophe GEORGHIU en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant pour une durée de six exercices.

VISITE DU PATRIMOINE

Notre Conseil a visité le 13 octobre 2014 l'immeuble « Bel Air Cottage Domaine Privé » situé 151/153 avenue de Buzenval bâtiments 8 et 9 à Garches (92).

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

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 le Conseil de Surveillance
Isabelle DEPARDIEU
Présidente



COMPTES DE L'EXERCICE

ÉTAT DU PATRIMOINE

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

COMPTE DE RÉSULTAT

ANNEXE AUX COMPTES

COMPTES DE L'EXERCICE

État du patrimoine (en euros)

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs bilantielles 31/12/2014	Valeurs estimées 31/12/2014	Valeurs bilantielles 31/12/2013	Valeurs estimées 31/12/2013
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	34 443 669,31	32 310 000,00	27 682 811,79	32 013 900,00
Agencements et installations	18 147,90		18 147,90	
Immobilisations en cours	-		5 684 746,40	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles	-		-	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-		-	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	34 461 817,21	32 310 000,00	33 385 706,09	32 013 900,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	78 147,93	78 147,93	31 618,86	31 618,86
Autres créances	71 706,41	71 706,41	70 283,08	70 283,08
Provisions pour dépréciation des créances	-23 114,20	-23 114,20	-232,65	-232,65
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	803 928,77	803 928,77	1 852 632,26	1 852 632,26
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 90 870,00	- 90 870,00	- 69 975,00	- 69 975,00
Dettes d'exploitation	- 301 668,81	- 301 668,81	- 308 930,81	- 308 930,81
Dettes diverses	- 286 608,10	- 286 608,10	- 240 453,63	- 240 453,63
TOTAL II	251 522,00	251 522,00	1 334 942,11	1 334 942,11
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	-
Capitaux propres comptables	34 713 339,21		34 720 648,20	
Valeur estimée du patrimoine⁽¹⁾		32 561 522,00		33 348 842,11

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 de la partie législative du code monétaire et financier.

+X
COMPTES DE L'EXERCICE

Analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2014 (en euros)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	31 087 000,00			31 087 000,00
Capital en cours de souscription	-			-
Primes d'émission				
Primes d'émission	7 638 750,00			7 638 750,00
Primes d'émission en cours de souscription	-			-
Prélèvements sur primes d'émission	-4 013 296,68		-12 433,92	-4 025 730,60
Ecarts d'évaluation				
Ecarts de réévaluation	-			-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-			-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-			-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-			-
Prime de fusion	-			-
Prélèvement sur prime de fusion	-			-
Réserves sur capital amorti	-			-
Report à nouveau	8 099,99	94,89		8 194,88
Résultat en instance d'affectation	-			-
Résultat de la période				
Résultat de la période	382 464,99	-382 464,99	744 995,53	744 995,53
Acomptes sur distribution	-382 370,10	382 370,10	-739 870,60	-739 870,60
TOTAL GENERAL	34 720 648,20	-	-7 308,99	34 713 339,21

Bailly-Romainvillier (92)



COMPTES DE L'EXERCICE

Compte de résultat (en euros)

Charges (hors taxe)	Exercice 2014		Exercice 2013	
	31/12/2014	Totaux partiels	31/12/2013	Totaux partiels
Charges immobilières		331 751,50		238 190,63
Charges ayant leur contrepartie en produits	-		-	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	6 235,62		7 919,46	
Grosses réparations	-		-	
Autres charges immobilières	325 515,88		230 271,17	
Charges d'exploitation de la société		225 036,14		138 173,21
Honoraires de gérance	134 015,56		61 378,98	
Frais d'actes et de contentieux	2 307,06		1 752,49	
Publicité, publications	26 658,35		36 067,05	
Impôts et taxes	-		-	
Autres charges d'exploitation	39 173,62		38 742,04	
Dotations aux amortissements				
- Frais d'augmentation de capital	-		-	
- Frais d'acquisition	-		-	
- Frais de constitution	-		-	
- Aménagements et installations	-		-	
Dotations aux provisions				
- Provisions pour créances douteuses	22 881,55		232,65	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour éventualités diverses	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Charges financières	12 433,92	12 433,92	24 867,84	24 867,84
Charges exceptionnelles		-		-
- Commissions de souscription	-		-	
- Autres charges exceptionnelles	-		-	
- Frais de fusion	-		-	
Total des charges	569 221,56	569 221,56	401 231,68	401 231,68
Solde créditeur = bénéfice	744 995,53	744 995,53	382 464,99	382 464,99
TOTAL GÉNÉRAL	1 314 217,09	1 314 217,09	783 696,67	783 696,67
Produits (hors taxe)	Exercice 2014		Exercice 2013	
	31/12/2014	Totaux partiels	31/12/2013	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		1 313 789,56		783 585,68
Produits de l'activité immobilière				
- Loyers	1 118 383,66		663 091,04	
- Charges locatives facturées	127 578,50		95 626,80	
- Charges contractuelles facturées	-		-	
Produits annexes	55 390,48		-	
Transfert de charges	12 433,92		24 867,84	
Autres produits d'exploitation		-		-
Reprise de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	-		-	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour éventualités diverses	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Produits financiers		430,53		110,99
Produits financiers	430,53		110,99	
Produits exceptionnels		-		-
- Transfert de charges exceptionnelles	-		-	
- Produits exceptionnels divers	-		-	
Total des produits	1 314 217,09	1 314 217,09	783 696,67	783 696,67
Solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	1 314 217,09	1 314 217,09	783 696,67	783 696,67

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.

FAITS SIGNIFICATIFS

Au cours de l'exercice 2014, les deux derniers immeubles ont été livrés représentant un investissement de 6.756 K€.

INFORMATIONS DIVERSES

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

La valeur vénale des immeubles locatifs

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

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société BNP Real Estate Valuation France nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'assemblée générale constitutive de la société. Au titre de l'exercice écoulé, BNP Real Estate Valuation France 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 m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.
- ✓ **méthode dite « par le revenu »** : elle est réalisée 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.

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 2014, 2 immeubles ont été livrés représentant un investissement total de 6.756 K€

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.

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 euros et la prime d'émission à 7.638.750 euros sur laquelle, en 2013, il a été prélevé un montant de 24.867,84 € au titre des frais d'augmentation de capital, conformément à l'article 214.51 du Code Monétaire et Financier.

COMPTE DE RESULTAT

Produits de l'activité immobilière

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

Autres produits d'exploitation

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

Produits financiers

Ils correspondent aux intérêts générés par les comptes à 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).

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 12,00 % TTC) sur le montant des loyers H.T et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

Engagements Hors Bilan

Les cautions reçues s'élèvent à 736 578 €.

TABLEAUX CHIFFRES

État de l'actif immobilisé avec entrées et sorties au 31 décembre 2014 (en euros)

	A Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	B Augmentations	C Diminutions	D Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	27 682 811,79	6 760 857,52	-	34 443 669,31
Agencements et installations	18 417,90	-	-	18 147,90
Constructions en cours	5 684 746,40	855 052,07	6 539 798,47	-
TOTAL	33 385 706,09	7 615 909,59	6 539 798,47	34 461 817,21

Tableau récapitulatif des placements immobiliers (en euros)

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Récapitulation des placements immobiliers				
Terrains et constructions locatives				
Habitations	34 461 817,21	32 310 000,00	33 385 706,09	32 013 900,00
TOTAL	34 461 817,21	32 310 000,00	33 385 706,09	32 013 900,00
Agencements et aménagements	-	-	-	-
TOTAL	34 461 817,21	32 310 000,00	33 385 706,09	32 013 900,00

Inventaire détaillé des placements immobiliers (en euros)

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Habitations				
ZAC Beauregard - Rennes (35)	1 311 949,49	1 250 000,00	1 311 949,49	1 270 000,00
ZAC du Rouet - Marseille (13)	2 200 000,00	2 200 000,00	2 200 000,00	2 230 000,00
Bailly-Romainvilliers (77)	2 500 000,00	2 380 000,00	2 500 000,00	2 410 000,00
ZAC Beauregard - Gouvieux (60)	900 000,00	990 000,00	900 000,00	990 000,00
50 rue de Neuilly - Clichy (93)	3 300 000,00	3 400 000,00	3 300 000,00	3 440 000,00
ZAC Gramont / Rue de Luan - Balma (31)	1 850 000,00	1 690 000,00	1 850 000,00	1 700 000,00
Rue André Bollier - Lyon (69)	1 500 000,00	1 470 000,00	1 500 000,00	1 490 000,00
112-116 rue Jean Jaurès - Villejuif (94)	4 510 000,00	4 230 000,00	4 510 000,00	4 270 000,00
15 avenue de Buzenval - Garches (92)	2 757 192,02	2 390 000,00	2 204 746,40	1 896 000,00
15 avenue de Buzenval - Garches (92)	1 830 010,20	1 720 000,00	1 830 010,20	1 740 000,00
2bis et ter rue Jacques Kablé - Nogent sur Marne (94)	4 484 000,00	3 960 000,00	4 484 000,00	3 980 000,00
156 boulevard Napoléon III - Nice (06)	3 315 000,00	2 940 000,00	3 315 000,00	2 970 000,00
Rue Jean Monnet - Strasbourg (67)	4 003 665,50	3 690 000,00	3 480 000,00	3 627 900,00
TOTAL	34 461 817,21	32 310 000,00	33 385 706,09	32 013 900,00

+X
ANNEXES

État des créances et des dettes au 31 décembre 2014 (en euros)

Créances		Dettes	
Créances locataires	78 148	Dépôts reçus	90 870
Charges locatives	-		
Locataires et comptes rattachés	78 148	Dettes financières	90 870
Créances fiscales	-	Locataires créditeurs	-
Fournisseurs débiteurs	62 371	Provisions charges locatives	-
Syndics	9 335	Gérants	-
Associés	-	Fournisseurs	301 669
Autres débiteurs	-	Dettes fiscales	-
Autres créances	71 706	Dettes d'exploitation	301 669
Provisions pour locataires douteux	- 23 114	Associés	260 188
		Autres créditeurs	26 420
Provisions pour dépréciation des créances	- 23 114		
		Dettes diverses	286 608
TOTAL GÉNÉRAL	126 740	TOTAL GÉNÉRAL	679 147

Affectation du résultat de l'exercice 2013 (en euros)

Affectation		Résultat	
Résultat distribué	382 370,10	Report à nouveau de l'exercice précédent	8 099,99
Montant mis en report à nouveau	8 194,88	Résultat de l'exercice 2013	382 464,99
TOTAL	390 564,98	TOTAL	390 564,98

Etat des provisions au 31 décembre 2014

	Au 01/01/2014	Dotations	Reprises	Au 31/12/2014
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	232,65	22 881,55	-	23 114,20
TOTAL	232,65	22 881,55	-	23 114,20

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et action détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP Paribas RE Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale constitutive 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 et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et action détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

II. Justification des appréciations

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

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 13 mars 2015
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 2014

Aux Associés,

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 avisées 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'attache 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 générale

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

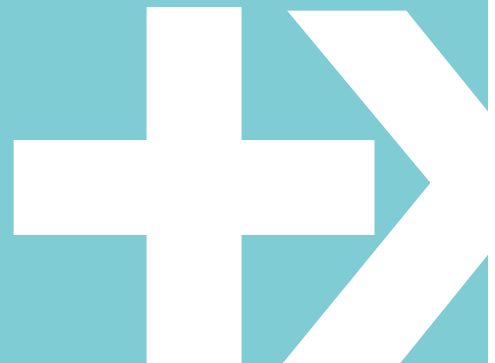
Conformément à l'article 21 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de gestion de 10 % HT du montant des recettes locatives et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2014, cette commission s'élève à 134 015,56 €.
- Des frais de constitution de dossier lors de succession de 149,50 €. Aucune commission n'a été versée à ce titre pour l'exercice 2014.
- Des frais de constitution de dossier lors de l'échange de parts sur le marché secondaire. Aucune commission n'a été versée à ce titre pour l'exercice 2014.

Neuilly-Sur-Seine, le 13 mars 2015
Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste DESCHRYVER

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2015

- 1 ● Lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2014.
- 2 ● Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
- 3 ● Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions soumises à l'article L 214-106 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 ● Nomination de membres du Conseil de Surveillance.
- 9 ● Renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes titulaire
- 10 ● Nomination du Commissaire aux comptes suppléant
- 11 ● Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.
- 12 ● Questions diverses.





PROJET DES RÉSOLUTIONS SOU MIS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2015

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2014.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 744 995,53 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 753 190,41 € compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 8194,88 €, il convient de répartir aux associés une somme de 739 870,60 € somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 13 319,81 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 23,80 €.

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 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 34 713 339,21 €, soit 1 116,65 € 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 32 561 522 €, soit 1 047,43 € 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 38 549 486,98 €, soit 1 240,05 € 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 2014.

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

+X
RÉSOLUTIONS

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 neuf), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, les six candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non élu
Monsieur Christophe BLOCK de FRIBERG - (R)			
Monsieur Jean-Pierre BOUSSIER - (R)			
Monsieur François CLAIROTTE - (R)			
Monsieur Guy GALLIC - (C)			
Monsieur Thierry MORTER - (R)			
Monsieur Eric SCHOTT - (R)			

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

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, renouvelle le mandat de PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit, en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire, représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER. Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

ONZIÈME RÉSOLUTION

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

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant. Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

SOCIÉTÉ DE GESTION**Directeur Général****Directeur Général Délégué****Responsable de la Conformité
et du Contrôle Interne****CONSEIL DE SURVEILLANCE****Présidente****Vice-Président****Membres****Commissaires aux Comptes****Expert externe en évaluation***(au sens de la réglementation
applicable aux SCPI)***NAMI-AEW EUROPE**

Serge BATAILLIE

Philippe AGENIS-NEVERS *(Jusqu'au 31/03/2015)*
Arsène MARQUES *(Depuis le 01/04/2015)*

Valérie LAUMET

Madame Isabelle DEPARDIEU

Monsieur Georges PUIER

Monsieur Pierre ANIORTE

Monsieur Serge BLANC

Monsieur Christophe BLOCK de FRIBERG

Monsieur Jean-Pierre BOUSSIER

Monsieur Pierre CAP

Monsieur François CLAIROTTE

Monsieur Claude LOBJOIE

Monsieur Thierry MORTER

Monsieur Jean-Pierre PROCUREUR

Monsieur Eric SCHOTT

PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit, Titulaire,
Représenté par Jean-Baptiste DESCHRYVER

Monsieur Yves NICOLAS, Suppléant

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

A teal rectangular background with a white 'X' logo on the left side. The 'X' is composed of two thick, white, slanted bars that intersect in the center. To the left of the 'X', there is a small white horizontal bar that appears to be part of the logo or a design element.

X

Fructirésidence

Société Civile de Placement Immobilier

Capital social : 31 087 000 € - RCS Paris 515 392 512

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

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n° 10-17 du 16 juillet 2010

Agrément de la Société de Gestion NAMI-AEW Europe n° GP-10000007

du 9 février 2010 – Agrément AIFM en date du 17 juin 2014

8-12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 Paris - Tél. 01 78 40 33 03

Télécopie : 01 78 40 66 24 - Internet : www.namiaeweurope.com