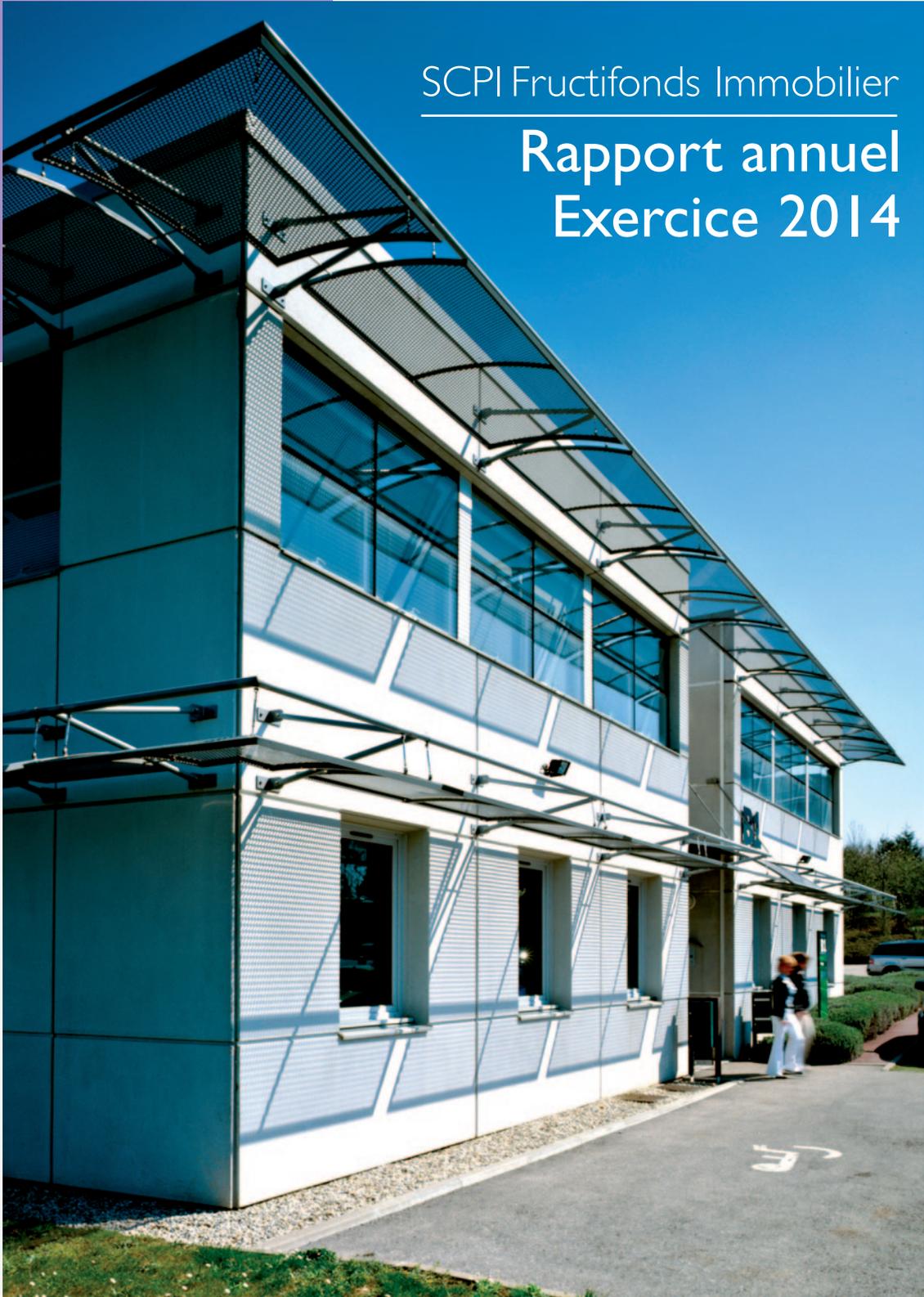


SCPI Fructifonds Immobilier

Rapport annuel Exercice 2014





R

é d i t o r i a l

Les associés de la SCPI Fructifonds Immobilier ont marqué, en portant, en 2013, sa durée de vie de 15 à 99 ans, leur volonté de la pérenniser et de permettre son développement.

Dans ce cadre, une augmentation de capital a été réalisée fin 2014, d'un montant de 34,6 M€, pour permettre le développement maîtrisé de votre SCPI conformément à sa politique d'investissement traditionnelle, fondée sur la diversification par classes d'actifs et par localisations géographiques. Le succès de cette opération auprès d'investisseurs déjà présents comme de nouveaux clients démontre l'attrait de Fructifonds Immobilier pour une clientèle d'institutionnels.

Par ailleurs et conformément aux orientations définies par votre Société de Gestion et partagées par votre Conseil de Surveillance, une réflexion a été menée en vue de l'adoption de la variabilité du capital afin d'organiser, sans bien entendu la garantir, la liquidité des parts et de répondre aux attentes des associés.

Cette réflexion a abouti, début 2015, avec un vote favorable par tous les associés de votre SCPI de cette proposition, puis l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information modifiée. Que chacun des associés soit remercié pour sa participation à la vie sociale de votre société et pour son adhésion au projet de développement proposé par la société de gestion.

Bien entendu, ce développement s'inscrit dans le respect des principes et des objectifs retenus dès la création de la SCPI en 2003. Cette stratégie, qui privilégie l'acquisition d'actifs récents, bien situés et conformes aux attentes du marché locatif, explique la bonne tenue de l'exploitation de Fructifonds Immobilier avec un taux d'occupation financier au 31/12/2014 de 93,6 % et le maintien, en 2014, du revenu distribué à 750 € par part dans un marché locatif toujours difficile. Ces orientations de gestion seront maintenues en 2015.

S

O

T

P

É

Rapport de la Société de Gestion

3

Rapport du Conseil de Surveillance

26

Comptes de l'exercice

29

Rapports du Commissaire aux Comptes

37

Résolutions

39

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous avons réunis en Assemblée Générale à caractère Ordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2014 de votre Société Fructifonds Immobilier, vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- la conjoncture immobilière,
- la composition du patrimoine immobilier,
- la gestion du patrimoine immobilier,
- les résultats de l'exercice 2014,
- les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,
- la composition du Conseil de Surveillance,
- la mission du Conseil de Surveillance,
- l'organisation du dispositif de contrôle interne d'AEW Europe SGP,
- l'application de la directive MIF par AEW Europe SGP,
- l'application de la directive AIFM par AEW Europe SGP,
- les principaux risques,
- la convention d'assistance et de conseil entre AEW Europe SGP et AEW Europe,
- les événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice,
- les perspectives,
- les tableaux annexes.

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

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

22 quai Galliéri
Suresnes (92)



Conjoncture immobilière*

Marché de l'investissement

Des volumes d'investissement en forte hausse

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

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

Le marché français reste incontournable pour les investisseurs

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

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

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

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

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

Perspectives d'activité soutenue à l'investissement en 2015

Compte tenu de la demande très forte, avec des capitaux importants cherchant à se placer en immobilier et une arrivée constante de nouveaux investisseurs, les volumes d'investissement en France devraient connaître un niveau élevé en 2015. En corollaire de cette appétence pour les actifs immobiliers, la compression des taux de rendement devrait se poursuivre, voire se généraliser, sur les produits de qualité et sécurisés.

Marché de bureaux Ile-de-France

Recentrage sur les pôles établis

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

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

Efforts économiques des bailleurs

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

L'offre de qualité se raréfie

Le stock immédiat de bureaux disponibles à la commercialisation est en hausse sur 1 an : les libérations ont alimenté l'offre en surfaces de seconde main, tandis que la part des surfaces neuves / restructurées recule. Sur l'Ile-de-France, le taux s'établit à environ 7,5% du parc existant mais varie dans une fourchette très large entre les différents marchés. Le potentiel de mises en chantier est important mais la plupart des promoteurs conditionnent le lancement des travaux à une pré-commercialisation, même partielle. L'aversion au risque reste élevée et contraint les lancements "en blanc".

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



“Les Portes du Delta”
Biganos (33)

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

Régions

Stabilité du marché régional

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

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

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

Après une inflexion en 2013, les valeurs locatives sont, dans l'ensemble, orientées à la hausse sur le marché des bureaux en régions. L'appétit des utilisateurs pour les surfaces les plus récentes prévient toute pression à la baisse sur les valeurs locatives de ce type de produits.

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

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

Marché des commerces

Pieds d'immeuble : polarisation entre les artères principales et secondaires

Les enseignes haut de gamme continuent leur chasse aux meilleurs emplacements, ce qui maintient les valeurs locatives

à des niveaux élevés sur les artères n° 1 de Paris : sur les Champs-Élysées où la différenciation côté pair et impair s'amenuise, avenue Montaigne, rue François 1^{er} et rue de la Paix par exemple.

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

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

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

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

Le Vieux Lille reste actif avec plusieurs inaugurations de boutiques en 2014 à des valeurs entre 1300 €/m² et 1600 €/m². Les grands travaux entrepris à Toulouse, notamment la piétonisation autour du Capitole semblent porter leurs fruits avec une augmentation de la fréquentation du centre-ville et les valeurs locatives s'en ressentent.

Retail-parks : l'obsolescence du parc commercial profite aux retail parks de nouvelle génération

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

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

Certains spécialistes du format retail-parks, comme GIFI, Orchestra, Babou ou La Halle poursuivent leur développement à un rythme soutenu.

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

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

Composition du patrimoine immobilier

Les chiffres clés au 31 décembre 2014

Au 31 décembre 2014, Fructifonds Immobilier est propriétaire de 37 immeubles représentant une surface totale de 99 896 m² pour une valeur d'expertise de 220 790 000 euros.

	Nombre d'actifs	Nombre de m ²	Valeur d'expertise hors droits en €
Acquisition réalisée en 2014			
Cessions réalisées en 2014			
Patrimoine au 31/12/2014	37	99 896	220 790 000
en pleine propriété	26	83 515	168 720 000
en indivision	3	11 983	32 900 000
en copropriété	8	4 398	19 170 000
à Paris	7	10 050	68 400 000
en région parisienne	11	26 002	55 485 000
en province	19	63 844	96 905 000

Division des risques immobiliers

Le patrimoine est caractérisé par une bonne division des risques ; seuls 4 actifs représentent chacun plus de 5 % de la valeur globale du patrimoine (8-10 rue Barbette - 75003, 37 avenue Ledru-Rollin - 75012 Paris, le retail park Portes du Delta à Biganos et le Club Méditerranée - Morzine), ces actifs, pour les trois premiers d'entre eux, pouvant être divisés et loués à plusieurs locataires.

8-10 rue Barbette • Paris (75)



Répartition du patrimoine immobilier

en pourcentages de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2014

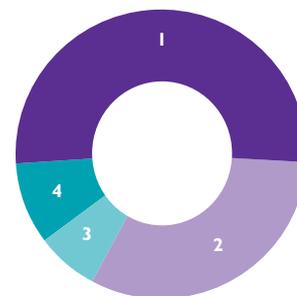
Implantations géographiques

- 1 - Paris 31 %
- 2 - Région parisienne 25,1 %
- 3 - Province 43,9 %



Implantations par typologie d'actifs

- 1 - Bureaux 52 %
28 696 m²
- 2 - Commerces 32 %
40 773 m²
- 3 - Hôtels 7 %
7 200 m²
- 4 - Activités 9 %
23 227 m²



Répartition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2014

en euros	Bureaux	Commerces	Activités	Hôtels	Total
Paris	63 080 000	5 320 000	0	0	68 400 000
Région parisienne	18 180 000	29 005 000	8 300 000	0	55 485 000
Province	33 585 000	36 770 000	11 150 000	15 400 000	96 905 000
Total	114 845 000	71 095 000	19 450 000	15 400 000	220 790 000

en pourcentages	Bureaux	Commerces	Activités	Hôtels	Total
Région parisienne	28,57	2,41	0,00	0,00	30,98
Paris	8,23	13,14	3,76	0,00	25,13
Province	15,21	16,65	5,05	6,97	43,89
Total	52,02	32,20	8,81	6,97	100,00

Les pourcentages affichés sont calculés au regard de la valeur vénale des immeubles.

Le patrimoine au 31 décembre 2014 fait de Fructifonds Immobilier un véhicule d'investissement sur les différents compartiments de l'immobilier d'entreprise en France.

La politique d'investissement

Le patrimoine immobilier de la société est diversifié dans sa composition et dans sa localisation afin d'assurer au mieux l'objectif de distribution régulière de la SCPI Fructifonds Immobilier.

Le patrimoine comprendra directement ou indirectement les classes d'actifs suivantes :

Par typologie

- Investissements principalement en immeubles de bureaux : 30-80 % la valeur vénale du patrimoine immobilier ;
- investissements à titre de diversification en immeubles de commerce : 0-40 % la valeur vénale du patrimoine immobilier ;
- investissements à titre de diversification en immeubles "autres" : 0-30 % la valeur vénale du patrimoine immobilier.

Par critères géographiques

- Investissements principalement en immeubles situés à Paris et en région parisienne : 50-100 % la valeur vénale du patrimoine immobilier ;
- investissements à titre de diversification en immeubles situés en province : 0-50 % la valeur vénale du patrimoine immobilier.

Le patrimoine a été constitué en fonction des opportunités du marché de l'investissement avec en cible les objectifs d'allocation précités.

Acquisition 2014

Aucun investissement n'a été réalisé sur l'exercice 2014. En date du 20 janvier 2015, la SCPI Fructifonds immobilier a signé la promesse de vente de deux locaux commerciaux situés avenue du général Leclerc au cœur du 14^{ème} arrondissement de Paris, pour un montant de 12,5 M€ net vendeur. Les deux unités commerciales, d'une surface globale de 1 290 m², sont louées aux enseignes Burger King et Starbucks à un loyer annuel global de 510 K€.

Arbitrage 2014

Aucun arbitrage n'a été réalisé sur l'exercice 2014.

Aucune nouvelle autorisation de cession n'est sollicitée au titre de la présente assemblée au-delà de celles obtenues. Néanmoins, l'Assemblée Générale du 10 juin 2013 a autorisé la Société de Gestion à procéder, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables, à la cession des actifs suivants pour les 5 prochaines années:

Bureaux / activité

- 26 bis, avenue Léonard de Vinci - Pessac (33),
- 4/4 bis, rue G. Besse - Bâtiments A et B - Genas (69),
- Lieu dit Champ Dolin - Saint Priest (69),
- 33, avenue du Maine - 75015 Paris (7^{ème} - Tour Montparnasse),
- Parc d'activité du Haut de Wissous - Wissous (91),
- 85, avenue Albert 1^{er} - Rueil Malmaison (92).

Commerces

- 33, avenue de la Victoire - Meaux (77),
- 72 /74 /105, rue d'Alésia - 75014 Paris,
- 2, rue des Gamelines - Buchelay (78),
- Zac des Sars - Lumbres (62),
- Rue du Canton de Caillouti - Loon Plage (59),
- Route de Samer - Desvres (62),
- Route de Cartignies - Avesnes sur Helpe (59),
- Centre Commercial Leclerc - Cap Caer - Normanville (27),
- 13, rue Colbert - Versailles (78),
- 53, rue d'Italie - Zac du Coudoulet - Orange (84).

La politique d'arbitrage est une politique d'adaptation du patrimoine visant :

- à céder des actifs ne correspondant plus aux attentes du marché locatif ou
- qui nécessiteraient des travaux importants immédiatement ou
- à terme, dont la rentabilité serait incertaine ou visant à saisir des opportunités du marché.

Cette autorisation expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2017.

Gestion du patrimoine immobilier

Les chiffres clés au 31 décembre 2014

Taux d'occupation par rapport aux loyers facturables*	93,6 % contre 94,9 % au 31 décembre 2013
Nouveaux baux et baux régularisés au cours de l'exercice	10 baux pour une surface totale de 5 999 m ²
Congés donnés au cours de l'exercice	4 congés pour une surface totale de 650 m ²
Surfaces vacantes au 31 décembre 2014	5 169 m ²
Montant de la dotation de l'exercice pour créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	3,42 %

*Ce taux correspond au rapport entre :

(i) le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers,

(ii) le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, les locaux vacants étant valorisés à la Valeur Locative de Marché et les locaux faisant l'objet d'une franchise étant valorisés à la valeur contractuelle inscrite dans le contrat de bail.

La vacance financière est liée aux franchises à hauteur de 2,7 %, notamment du fait des franchises accordées lors des renouvellements des baux en 2013 de Tally Weijl dans l'immeuble rue barbette, et de Bureau Veritas dans l'actif Michel Labrousse à Toulouse et des commercialisations principalement sur les actifs de Buchelay, Le Bonnel et Coignièrès (TATI). Le taux de vacance financière lié à la vacance physique s'établit à 3,7 %.

Le taux d'occupation de Fructifonds Immobilier est particulièrement satisfaisant dans une conjoncture économique toujours difficile et incertaine.

Evolution de la situation locative

Au total, les renouvellements et relocations intervenus en 2014 représentent une surface totale de 5 999 m².

Immeubles	Locataires	Surface en m ²	Date d'effet	Nature
100/104 avenue Galliéni - Bondy (93)	ANIMALIS	1 994	01/01/14	Renouvellement
2, rue des Gamelines - Buchelay (78)	VAUBAN MOTORS	742	24/06/14	Renouvellement
20, rue de la Villette - Le Bonnel - Lyon (69) (QP 20 %)	ATEA	32 ⁽¹⁾	01/06/14	Renouvellement
	PHONE MARKETING	34 ⁽¹⁾	01/10/14	Renouvellement
	VISION FUTURE	32 ⁽¹⁾	18/10/14	Renouvellement
	CBRE AGENCY	27 ⁽¹⁾	31/12/14	Entrée
5, boulevard des Arpents - Coignièrès (78)	TATI	2 346	01/04/14	Entrée
74, rue d'Alésia - 75014 Paris	CALZEDONIA	52	06/01/14	Entrée
Place Berthe Morisot - Bâtiment B2 - Saint-Priest (69)	AGEMETRA	407	01/09/14	Entrée
	ID LOGISTICS	333	15/09/14	Entrée
Total		5 999		

⁽¹⁾ Surface en quote-part.

Locaux vacants

Au 31 décembre 2014, 5 169 m² de locaux étaient vacants :

Immeubles	Affectation	Surfaces vacantes en m ²
22, quai Gallieni - Suresnes (92) (quote-part 25%)	Bureaux	476 ⁽¹⁾
1, place Berthe Morisot BI - Saint-Priest (69)	Bureaux	567
1, place Berthe Morisot BI - Saint-Priest (69)	Bureaux	261
74, rue d'Alésia - 75014 Paris	Commerce	72
33, avenue de la Victoire - Meaux (77)	Commerce	1 350
5, boulevard des Arpents - Coignièrès (78)	Commerce	1 221
Centre Commercial Leclerc - Normanville (27)	Commerce	1 222
Surfaces vacantes		5 169
Surface totale		99 896
Taux d'occupation en pourcentage		94,8

⁽¹⁾ Surface en quote-part.

Répartition du risque locatif au 31/12/2014

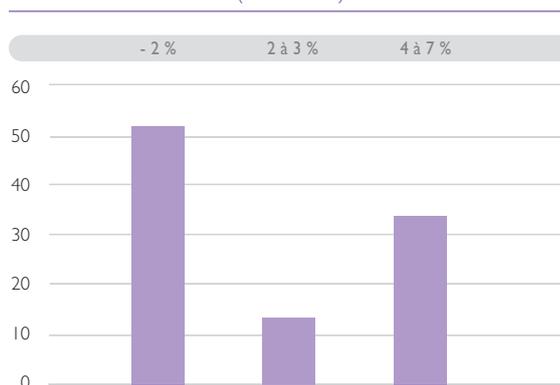
Les 10 locataires les plus contributeurs représentent 46 % du loyer facturé en 2014

Sociétés ou organismes locataires	en %
CLUB MEDITERRANEE	7,5
REGUS	6,0
PEUGEOT	5,6
CONSEIL GENERAL DU NORD	5,6
TALLY WEIJL	4,9
VEOLIA WATER	4,7
ARJEL	3,9
MAAF	3,5
TATI	2,4
ANIMALIS	2,1
AUTRES LOCATAIRES	54,0
Total	100,00

Les principaux locataires sont des sociétés de premier plan ou des administrations dans le cadre de baux le plus souvent de longue durée. La qualité des actifs de votre SCPI et leur localisation permettent d'offrir des locaux adaptés à ce type de locataires.

Au 31 décembre 2014, Fructifonds Immobilier comptait 88 locataires dont 77 représentant chacun moins de 2 % de la masse des loyers. Les locataires représentant une quote-part significative du flux locatif correspondant à des sociétés de taille importante présentant de bonnes garanties ou des collectivités publiques. Dans nombre de cas, des baux de 6 ou 9 ans fermes ont été signés pour garantir au mieux la pérennité du revenu.

Division des risques locatifs
en pourcentages du montant total des loyers HT facturables
(88 locataires)



Perspectives de libération 2015

Les locataires Peugeot, Apsys, Coheris, Adendda et Veolia ont donné congé et libèrent sur 2015 au total 8 845 m².

Immeubles	Locataires	Surface en m ²	Date d'effet	Nature
115, avenue de l'Arche - Courbevoie (92)	PEUGEOT	2 290	31/03/2015	Congé
22, quai Gallieni - Suresnes (92) (QP 25%)	APSYS	339 ⁽¹⁾	01/01/2015	Congé
	COHERIS	543 ⁽¹⁾	14/04/2015	Congé
	ADENDDA	129 ⁽¹⁾	14/05/2015	Congé
Lieu dit Champ Dolin - Saint Priest (69)	VEOLIA	5 544	28/04/2015	Congé
Total net		8 845		

⁽¹⁾ Surface en quote-part.

Par ailleurs, sur le premier trimestre 2015, les baux des locataires Teleassurances et Cuisine et Bains ont été renouvelés et deux baux ont été signés avec deux nouveaux locataires Carter Cash et Power Solution. Ces locataires occupent au total 1 910 m².

Encaissement des loyers - Contentieux

Les loyers facturés au 31 décembre 2014 s'établissent à 15 502 761 € en bonne progression par rapport à 2013 (+4,4 %).

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

Evolution des loyers trimestriels
de 2013 à 2014 (en K€)



Provisions pour créances douteuses

Ainsi, au titre de l'exercice 2014, le poste provisions pour créances douteuses a été doté d'une somme totale de 96 151 €, soit 0,6 % des loyers facturés.

Contentieux - Tour Montparnasse (7^{ème} étage)

Les 26 et 27 juin 2013, les mesures d'air quotidiennes ont révélé la présence ponctuelle de fibres d'amiante dans l'air sur 8 étages. Les copropriétaires de la Tour, les sociétés occupantes concernées ainsi que les autorités compétentes ont été immédiatement prévenus et les travaux ont été interrompus.

Au regard de ces événements et des arrêtés préfectoraux, la SCPI Fructifonds Immobilier et sa société de gestion ont veillé à l'application de l'ensemble des obligations intégrées dans l'arrêté préfectoral du 13 août 2013 sur le 7^{ème} étage :

- des mesures d'empoussièrement ont été réalisées de manière mensuelle via l'intervention du cabinet "Bureau Veritas" en coordination avec le property manager. A ce titre aucune fibre d'amiante n'a été détectée ;
- le DTA a été mis à jour. Outre les prescriptions des arrêtés préfectoraux, dans un souci de transparence et au nom du principe de précaution, les locataires ont été informés mensuellement des actions menées, des lettres d'information émanant du syndic et des résultats des mesures d'empoussièrement.

Le 7 juillet 2014, l'Assemblée Générale Extraordinaire du Syndicat secondaire B a pris la décision de faire réaliser les actions correctives de niveau 1 et 2 sur des zones ponctuelles des parties communes (isolées par le DTA du 14/02/2014), et ce afin d'assainir des parties du plénum sur lequel ont été identifiées des parties dégradées. La fermeture du centre commercial a également été décidée pour la durée des travaux, et ce pour une meilleure efficacité d'action.

Néanmoins, un dépassement du seuil d'amiante a été constaté par le syndic de la Tour, la société ICADE en charge du suivi de ce sujet, le 8 octobre 2014 dans un local de service d'une zone non publique au 6^{ème} sous-sol de la Tour.

Dans ce contexte, compte tenu de cette situation, une option de sortie gratuite a été offerte par votre société de gestion à tous les locataires :

- ILEOS a donné congé et quittera les locaux au plus tard le 30/06/2015 ;
- Agrihub a dénoncé son bail avec effet au 30/08/2015. Les modalités de départ de ce locataire sont en cours de négociation ;
- Nippon News Networks étudie les conditions d'un éventuel départ.

Une provision pour risques et charges de 400 K€ a été enregistrée dans les comptes de la SCPI Fructifonds Immobilier au 31 décembre 2014.

Politique de travaux

Différents travaux nécessaires à la préservation et à l'entretien du patrimoine immobilier ont été effectués en 2014. Ils se décomposent en trois catégories.

1) Les travaux d'entretien courants

Ces travaux directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la Société se sont élevés à 213 498 € en 2014. Il s'agit, en règle générale, de menus travaux, non récupérables.

2) Les travaux couverts à partir de la provision pour grosses réparations

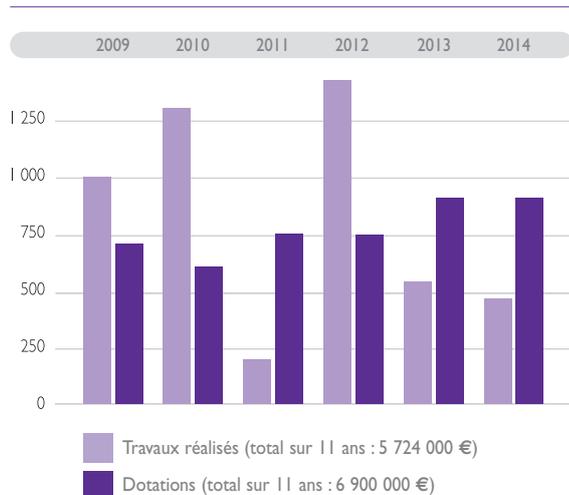
En 2014, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 484 317 € et le plus souvent, préalablement à des relocations / renouvellements ou dans le cadre d'une politique de valorisation des actifs à potentiel. Ils portent sur 10 actifs de votre SCPI

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

Une dotation de la provision pour grosses réparations d'un montant de 900 000 € a été comptabilisée en 2014 pour tenir compte des besoins futurs identifiés à ce jour.

Typologie	Immeubles	Nature des travaux	Montant HT en €
Bureaux	85, avenue Albert 1 ^{er} - Reuil Malmaison	Travaux façades	91 956
Bureaux	7 ^{ème} étage Tour Montparnasse - Paris	Equipements techniques et désamiantage	217 811
Bureaux	115, avenue de l'Arche - Courbevoie	Installation des compteurs	41 656
Bureaux	22, quai Galliéni - Suresnes	Solde travaux	720
Bureaux	rue Michel Labrousse - Toulouse	Installation des compteurs	16 699
Bureaux	Axe Europe - Bld de Turin - Lille	Installation des compteurs et amélioration GTC	45 738
Bureaux	Rue Ledru Rollin - Paris	Installation des compteurs	55 118
Commerces	2, rue des Gamelines - Buchelay	Réfection toiture atelier et audit pollution des sols	15 520
Commerces	Bld de l'Europe - Livry-Gargand	Régularisation travaux accessibilité PMR	-5 033
Commerces	Route d'acquin - Lumbres	Régularisation attestation handicapés	-453
Commerces	Rue du Canton du Caillouti - Loon Plage	Régularisation attestation handicapés	-453
Commerces	Route de Samer - Desvres	Régularisation attestation handicapés	-453
Activités	4-6, rue Georges Besse - Genas	Installation des compteurs	5 491
Total			484 318

Provisions pour grosses réparations en K euros



La provision pour grosses réparations au 31 décembre 2014 s'établit en stock à 1 729 363 €. Ces réserves, constituées par prélèvement sur le résultat de la société, assurent à la SCPI la capacité à réaliser les travaux nécessaires à l'exploitation du patrimoine. Elles seront d'autant plus nécessaires dans un marché locatif plus difficile pour maintenir le taux d'occupation.

3) Les travaux immobilisés

Compte tenu de leur nature, ces travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Des travaux réalisés sur les actifs de Reuil Malmaison et Suresnes (Quai Gallieni) ont été immobilisés pour des montants respectifs de 34 943 € et 13 887 €.

Dettes bancaires et produits de couverture

Pour mémoire, en décembre 2009, Fructifonds Immobilier avait souscrit auprès de Natixis un emprunt de 15.000.000 euros d'une durée de 4 ans et avait repris l'emprunt souscrit par Seine Invest en janvier 2009 auprès d'ING d'un montant de 17.500.000 €. Les emprunts bancaires souscrits auprès de Natixis et ING sont arrivés à échéance fin 2013.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 10 juin 2013 a autorisé, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, la société de gestion à contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de la SCPI Fructifonds Immobilier.

Dans ce cadre, un appel d'offre a été réalisé auprès de six établissements bancaires afin de solliciter un financement d'un montant maximum de 37,3 M€ comprenant :

- une tranche de 29,8 M€ destinée au refinancement de la dette existante,
- une tranche additionnelle de 7,5 M€ destinée à financer le prix d'acquisition de nouveaux actifs.

Au terme de cet appel d'offre, la banque offrant les meilleures conditions de financement, qui a été retenue, est Natixis.

En date du 05 novembre 2013, une nouvelle convention de crédit a ainsi été signée avec Natixis.

Le prêt a été consenti pour une durée de 7 ans non amortissable au taux Euribor 3 mois plus 150 bps de marge et 0,45 % l'an sur le montant de la tranche 2 non utilisée, sans aucune garantie.

L'emprunt a été couvert par un swap de même durée sur la tranche 1 à un taux fixe de 1,48 %, soit un taux marge incluse de 2,98 %.

La charge d'intérêts annuelle en 2014 ressort à 961 235 €.

Effet de levier

Informations requises par la réglementation	Mise à jour au 31/12/2014
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI
Type d'effet de levier	Crédit immobilier
Source de l'effet de levier	Etablissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Profil de risque"
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social
Montant total du levier	37,3 M€ dont 29,8 M€ ont été tirés
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	113 %*
Levier maximum autorisé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	170 %
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	116 %*
Levier maximum selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	230 %

*Seul le montant "tiré" du crédit est pris en compte pour le calcul du levier.

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

Adresses	Date d'achat	Destination	Surfaces en m ²	Prix d'acquisition hors droits	Travaux immobilisés
20, rue de la Villette-le-Bonnel - Lyon (69) (quote-part 20%)	27/09/06	Bureaux	2 452	8 480 134	1 530
26 bis, avenue Léonard de Vinci - Pessac (33)	29/07/03	Bureaux	1 176	1 515 000	
22, quai Gallieni - Suresnes (92) (quote-part 25 %)	13/10/03	Bureaux	2 331	6 250 000	14 069
33, avenue du Maine - 75015 Paris (7 ^{ème} - Tour Montparnasse)	24/11/03	Bureaux	1 668	8 174 528	9 892
Rue Joliot Curie - Saint Priest (69)	10/12/03	Bureaux	1 763	2 900 000	
Rue Michel Labrousse - Toulouse (31)	17/12/03	Bureaux	2 536	3 308 690	
Axe Europe - Bâtiment Euronord - Lille (59)	25/05/04	Bureaux	3 712	7 941 931	225 117
8/10 rue Barbette - 75003 Paris	22/06/04	Bureaux	1 966	7 750 000	1 954 526
100/104 avenue Galliéni - Bondy (93)	24/06/04	Commerce	2 043	3 100 000	
Parc d'activité du Haut de Wissous - Wissous (91)	09/11/04	Activités	5 472	6 500 000	
4/4bis rue G.Besse - Bâtiment A et B - Genas (69)	05/07/05	Activités	8 632	5 900 000	105 481
Lieu dit Champ Dolin - Saint Priest (69)	09/12/05	Activités	9 123	6 000 000	623 710
13 rue Colbert - Versailles (78)	28/12/05	Commerce	353	2 550 000	
Bld de l'Europe - Livry-Gargand (93)	31/12/06	Commerce	4 015	7 931 081	55 078
115, avenue de l'Arche - Courbevoie (92)	27/07/06	Bureaux	2 296	10 450 000	
Boulevard de Lezennes - Hellemmes (59)	31/12/06	Commerce	3 500	4 150 000	
85 avenue Albert 1 ^{er} - Rueil Malmaison (92)	08/11/06	Bureaux	980	4 400 000	210 423
Place Berthe Morisot - Bâtiment B2 - Saint Priest (69)	07/09/07	Bureaux	1 782	3 970 714	15 230
Lac d'Avoriaz - Morzine (74) (quote-part 50 %)	30/10/06	Hôtels	7 200	11 763 750	2 484 274
99/101, rue Leblanc - 75015 Paris	29/06/10	Bureaux	1 515	8 350 000	
36 bis, rue Ernest Renan - Issy les Moulineaux (92)	01/01/10	Commerce	478	1 770 000	
72, rue d'Alésia - 75014 Paris	01/01/10	Commerce	122	1 420 000	
74, rue d'Alésia - 75014 Paris	01/01/10	Commerce	216	2 840 000	
105, rue d'Alésia - 75014 Paris	01/01/10	Commerce	44	797 000	
2, rue des Gamelines - Buchelay (78)	01/01/10	Commerce	742	972 000	
33, avenue de la Victoire - Meaux (77)	01/01/10	Commerce	1 350	2 071 000	
Zac de Valmy - Villeneuve d'Ascq (59)	01/01/10	Commerce	1 020	2 394 000	
Route de Cartignies - Avesnes sur Helpe (59)	01/01/10	Commerce	1 007	1 427 000	
Zac des Sars - Lumbres (62)	01/01/10	Commerce	1 936	1 811 000	
Route de Samer - Desvres (62)	01/01/10	Commerce	2 639	2 057 000	
Rue du Canton de Caillouti - Loon Plage (59)	01/01/10	Commerce	1 970	1 877 000	
Centre Commercial Leclerc - Cap Caer - Normanville (27)	01/01/10	Commerce	1 222	894 000	
53, rue d'Italie - Zac du Coudoulet - Orange (84)	01/01/10	Commerce	2 234	2 865 000	
37-39, avenue Ledru Rollin - 75012 Paris	01/01/10	Bureaux	4 519	28 375 000	440 745
5, boulevard des Arpents - Coignières (78)	29/04/09	Commerce	5 942	8 488 000	
118-120, rue Sainte Catherine - 33000 Bordeaux	17/09/12	Commerce	295	2 557 000	
Biganos - Porte du Delta	15/11/13	Commerce	9 645	14 854 500	
Total			99 896	198 855 328	6 140 074

Valeur en fin d'exercice	Expertise en € hors droits 2014	Valeur au m ² en 2014	Frais d'acquisition	Valeur de reconstitution 2014	Locataires
8 481 664	10 200 000	4 159,9	703 800	10 903 800	ATEAC, BIRD & BIRD, BNP PARIBAS, CBRE, KEOLIS, ENEL GREEN POWER, PHONE MARKETING, SNCF, SYSTRA, TELEASSURANCES, VISION FUTURE
1 515 000	1 830 000	1 556,1	126 270	1 956 270	DEGREMONT FR. ASSAINISSEMENT
6 264 069	7 300 000	3 131,7	503 700	7 803 700	APSYS, ANOV EXPANSION, ATLINKS EUROPE, CMA-CGM, COHERIS, CRISTERS, INTELLIQUE, ADDENDA SOFTWARE, SECOMETAL MMI, HABITA +, WANNER, MARBEN PRODUCT, INTERMEC TECHNOLOGIES
8 184 420	5 380 000	3 225,4	333 560	5 713 560	NIPPON NEWS NETWORK, ILEOS, AGRIHUB, SOCFIM
2 900 000	2 990 000	1 696,0	206 310	3 196 310	AGEMETRA, PCO INNOVATION, MSC SOFTWARE
3 308 690	4 100 000	1 616,7	282 900	4 382 900	BUREAU VERITAS
8 167 048	11 000 000	2 963,4	759 000	11 759 000	CONSEIL GENERAL DU NORD
9 704 526	15 900 000	8 087,5	985 800	16 885 800	TALLY WEIJL
3 100 000	4 400 000	2 153,7	303 600	4 703 600	ANIMALIS
6 500 000	8 300 000	1 516,8	572 700	8 872 700	VEOLIA WATER STI
6 005 481	5 300 000	614,0	365 700	5 665 700	OR BRUN, ALMET, SCP FRANCE
6 623 710	5 850 000	641,2	403 650	6 253 650	KILOUTOU, TRIADE ELECTRONIQUE, BOSFROST LYON
2 550 000	2 800 000	7 932,0	173 600	2 973 600	BANQUE PALATINE
7 986 159	9 100 000	2 266,5	627 900	9 727 900	AUBERT FRANCE, GO SPORT FRANCE, CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE (LA HALLE)
10 450 000	7 100 000	3 092,3	489 900	7 589 900	PEUGEOT
4 150 000	5 050 000	1 442,9	348 450	5 398 450	COMBE
4 610 423	3 780 000	3 857,1	260 820	4 040 820	TREND MICRO France
3 985 944	3 465 000	1 944,4	239 085	3 704 085	CAISSE EPARGNE RHONE ALPES, CRCA MUTUEL, ID LOGISTIQUE France 4, MANAGEMENT INTERMARCHES SMI
14 248 024	15 400 000	2 138,9	1 062 600	16 462 600	CLUB MEDITERRANEE
8 350 000	9 000 000	5 940,6	558 000	9 558 000	ARJEL
1 770 000	2 150 000	4 497,9	148 350	2 298 350	CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE
1 420 000	1 600 000	13 114,8	99 200	1 699 200	LOSA
2 840 000	3 100 000	14 351,9	192 200	3 292 200	CALZEDONIA, MAYIME
797 000	620 000	14 090,9	38 440	658 440	CENTRALE D'ACHAT DE MARQUE
972 000	1 000 000	1 347,7	62 000	1 062 000	VAUBAN MOTORS
2 071 000	1 055 000	781,5	72 795	1 127 795	Vacant
2 394 000	2 600 000	2 549,0	179 400	2 779 400	CASA FRANCE, VLG CUISINE ET BAINS
1 427 000	1 500 000	1 489,6	103 500	1 603 500	ED
1 811 000	1 800 000	929,8	124 200	1 924 200	CHAMP LIBRE
2 057 000	2 200 000	833,6	151 800	2 351 800	CHAMP LIBRE
1 877 000	1 850 000	939,1	127 650	1 977 650	CHAMP LIBRE
894 000	800 000	654,7	55 200	855 200	Vacant
2 865 000	3 050 000	1 365,3	210 450	3 260 450	LEADER PRICE
28 815 745	32 800 000	7 258,2	2 033 600	34 833 600	DEPARTEMENT DE PARIS, DOMINANCE ET ASSOCIES, LOCAPOSTE, MAAF, VILLE DE PARIS, REGUS
8 488 000	8 500 000	1 430,5	527 000	9 027 000	ELECTRO DEPOT, TATI
2 557 000	2 720 000	9 220,3	187 680	2 907 680	CINQ SUR CINQ (SFR)
14 854 500	15 200 000	1 575,9	1 048 800	16 248 800	BOULANGER, CASA, CHAUSSEXPO, KIABI, LA GRANDE RECRE, MAISON DU MONDE, SOLEILIMMO, CULTURE PLUS, FOURNIL ET BRASSERIE, BEBE 9, ASIE GOURMANDE
204 995 403	220 790 000		14 669 610	235 459 610	

Les résultats de l'exercice 2014

Le résultat comptable

En fonction des éléments mentionnés ci-dessus, le résultat de Fructifonds Immobilier ressort en 2014 à 11 212 411,14 € soit 750,80 € par part en pleine jouissance, contre 743,50 € par part pour la même période de l'exercice précédent.

Cette évolution positive est liée :

- à la hausse des loyers compte tenu d'un taux d'occupation proche de l'optimum et de la fin des mesures

d'accompagnement consenties aux locataires lors de la signature ou du renouvellement de baux.

- à la bonne maîtrise des charges. Ce résultat intègre une provision de 400 K€ pour risque au titre du 7^{ème} étage de la Tour Montparnasse.

Le poste des charges s'élève à un montant de : 9 440 080 €.

Le poste des produits s'élève à un montant de : 20 652 491 €.

Distribution

en euros	Jouissance	Revenus 2014	Acomptes 2014	Solde à distribuer	Revenu prévisionnel 2015 ⁽¹⁾
Revenus pour une part	01.01.2014	750,00	510,00	240,00	710,00

⁽¹⁾ Revenu prévisionnel établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus et des perspectives de cessions d'actifs.

Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé de répartir entre les associés la somme de 11 200 500,00 euros, soit 750 euros par part.

Le report à nouveau à l'issue de la distribution proposée s'établit à 1 201 433,98 €, soit environ 1 mois de distribution par rapport au distribuable 2014.

Proposition d'affectation du résultat

	Montant global (€)	Montant unitaire (€)
Résultat 2014*	11 212 411,14	750,80
Report à nouveau de l'exercice*	1 189 522,84	79,65
Total disponible*	12 401 933,98	830,45
Montant distribué*	11 200 500,00	750,00
Montant mis en report à nouveau**	1 201 433,98	69,02

*Rapporté aux parts de pleine jouissance au 31/12/2014 : 14 934.

**Rapporté aux parts existantes au 31/12/2014 : 17 406.



13 rue Colbert • Versailles (78)



99-101 rue Leblanc • Paris 15ème

Historique de l'évolution de la distribution rapportée à la valeur de réalisation

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Revenus annuels	720	730	720	725	730	740	750	750	750	750	750
Valeurs de réalisation	11 494	11 967	12 660	13 699	12 925	12 309	12 425	12 636	12 689	12 782	12 896
Rendement courant en %	6,35	6,35	6,02	5,73	5,33	5,73	6,09	6,04	5,94	5,91	5,87

Performances

Taux de rentabilité interne (TRI) 5 ans au 31/12/2014* : 6,88 %.

Taux de rentabilité interne (TRI) 10 ans au 31/12/2014** : 7,08 %.

DVM 2014 (taux de distribution sur valeur de marché)*** : 5,36 %.

* Le TRI 5 ans se calcule par le rapport entre le prix de souscription 2009 et la valeur de réalisation au 31/12/2014.

** Le TRI 10 ans se calcule par le rapport entre le prix de souscription 2004 et la valeur de réalisation au 31/12/2014.

*** DVM : dividendes 2014 / prix de souscription 2014.

Expertise du patrimoine immobilier

Conformément aux obligations réglementaires, AEW Europe SGP a déterminé, à la clôture de l'exercice 2014, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de votre Société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par l'expert externe en évaluation de la SCPI, DTZ Eurexi, au sens de la réglementation propre aux SCPI, étant précisé que la fonction d'évaluation des actifs au sens de la directive AIFM est internalisée selon un dispositif qui assure l'indépendance de la fonction d'évaluation.

Un état annexé au rapport de gestion retrace dans le détail les conditions de calcul de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de Fructifonds Immobilier.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2014 à (en euros) :

	au 31.12.2014		Rappel 2013 Pour une part en €	Evolution 2013/2014 en %
	Montant global en €	Pour une part en €		
Valeur comptable	209 025 867,17	12 008,83	11 721,21	+2,45
Valeur de réalisation	224 461 334,71	12 895,62	12 782,19	+0,89
Valeur de reconstitution	246 526 747,12	14 163,31	14 116,46	+0,33

Les valeurs unitaires sont rapportées au nombre total d'actions émises, soit 17 406 parts.

Ces valeurs font l'objet d'une résolution spécifique soumise au vote de l'Assemblée Générale.

Les caractéristiques de la SCPI et du marché des parts

Les chiffres clés au 31 décembre 2014

Date de création de Fructifonds Immobilier	05/06/2003
Capital social en euros	174 060 000
Nombre de parts	17 406
Nominal en euros	10 000
Répartition du capital (en pourcentage du nombre de parts)	99,92 % personnes morales 0,08 % personnes physiques
Nombre d'associés en fin d'exercice	31
Taux de parts en attente de cession (pourcentage du capital)	0 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	0

Marché primaire

La société de gestion a lancé une nouvelle collecte de capitaux de la SCPI Fructifonds Immobilier du 28 août 2014 au 19 décembre 2014.

Cette opération portait sur la collecte de 35 000 000 € (prime d'émission incluse), soit l'émission de 2 500 parts de 10 000 € de nominal et 14 000 € prime d'émission incluse.

Cette augmentation de capital a été clôturée le 19 décembre 2014 pour un montant prime d'émission incluse de 34 608 000 €, représentant 98,88 % du plafond.

Le capital social statutaire s'établit désormais à : 174 060 000 €. Il est divisé en 17 406 parts de 10 000 euros.

La rémunération de la société de gestion au titre de cette augmentation de capital s'établit à 1 038 240,00 €.

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 Fructifonds Immobilier 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 la demande, aucun prix n'a été déterminé lors des 4 confrontations trimestrielles.

Le volume des capitaux échangés hors frais dans le cadre de transactions de gré à gré au cours du 4^e trimestre 2014 s'est élevé à 4 690 865 €. La société de gestion a cédé dans ce cadre l'intégralité des parts qu'elle détenait dans la SCPI à deux investisseurs institutionnels.

	Nombre de parts	Prix unitaire acquéreur	Prix total acquéreur	Prix unitaire vendeur	Prix total vendeur
4 ^{ème} trimestre 2014	366	13 457,40 €	4 925 408,69 €	12 816,57 €	4 690 865,42 €

Espace des Portes de l'Est
Saint-Priest (69)



Evolution du capital en euros

Année	Montant du capital nominal au 31/12 en €	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 HT	Prix d'entrée au 31/12 par part
2007	103 700 000	0	10 370	19	114 840 ⁽¹⁾	14 200
2008	103 700 000	0	10 370	17	-	14 200
2009	103 700 000	0	10 370	17	-	14 200
2010	139 910 000 ⁽²⁾	999 000	14 065	33		13 500
2011	139 910 000 ⁽²⁾	11 731 500	14 934	33		13 500
2012	149 340 000 ⁽⁴⁾	0	14 934	32	381 915 ⁽³⁾	13 500
2013	149 340 000	0	14 934	32		13 500
2014	174 060 000 ⁽⁵⁾	24 720 000	17 406	31	1 038 240 ⁽⁶⁾	14 000

⁽¹⁾ Commission de placement de la société de gestion est perçue lors de la libération des capitaux souscrits.

⁽²⁾ Augmentation de capital de 36 210 000 réalisée suite à la fusion avec la SCPI Seine Invest.

⁽³⁾ Commission de souscription liée à l'augmentation de capital 2010-2012 comptabilisée à la clôture de celle-ci.

⁽⁴⁾ Augmentation de capital de 9 430 000 € (hors prime d'émission).

⁽⁵⁾ Augmentation de capital de 24 720 000 € (hors prime d'émission).

⁽⁶⁾ Commission de souscription liée à l'augmentation de capital de 24 720 000 € (hors prime d'émission).

Evolution du prix de la part en euros

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Prix de souscription ou valeur d'échange au 1 ^{er} janvier	13 518,92 ⁽¹⁾	13 218,88	13 500,00	13 500,00	13 500,00	14 163,31 ⁽²⁾
Dividende versé au titre de l'année	740,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00
Rendement de la part en pourcentage	5,47	5,67	5,56	5,56	5,56	5,30
Report à nouveau cumulé par part	29,38 ⁽³⁾	124,54 ⁽⁴⁾	84,38 ⁽⁵⁾	85,94 ⁽⁶⁾	79,55 ⁽⁷⁾	69,02 ⁽⁸⁾

⁽¹⁾ Valeur de reconstitution au 31.12.2009.

⁽²⁾ Valeur de reconstitution au 31.12.2014.

⁽³⁾ Rapporté aux parts existantes au 31.12.2009 soit 10 370 parts.

⁽⁴⁾ Rapporté aux parts existantes au 31.12.2010 soit 13 991 parts.

⁽⁵⁾ Rapporté aux parts existantes de pleine jouissance au 31.12.2011 soit 14 090 parts.

⁽⁶⁾ Rapporté aux parts existantes au 31.12.2012 soit 14 934 parts.

⁽⁷⁾ Rapporté aux parts existantes au 31.12.2013 soit 14 934 parts.

⁽⁸⁾ Rapporté aux parts existantes au 31/12/2014 : 17 406.

Evolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées	Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retrait en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions et les retraits (en € HT)
2007	-	-	-	-	-
2008	-	-	-	-	-
2009	-	-	-	-	-
2010	435	3,11	-	-	128 077,80
2011	-	-	-	-	-
2012	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-
2014	366	2,45	-	-	-

*"Le Bonnel" • 20, rue de la Villette
Lyon (69)*



Adoption par la SCPI de la variabilité du capital

L'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 27 février 2015 a décidé à l'unanimité des associés présents ou représentés représentant la totalité du capital social d'adopter la variabilité du capital.

La note d'information a reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers n° 15-03 en date du 3 mars 2015.

Les principales caractéristiques sont les suivantes :

Clause de variabilité du capital

L'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé d'insérer dans les statuts une clause de variabilité du capital.

Le capital social effectif au jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire s'élèvera à 174 060 000 €.

Modalités des souscriptions

Les parts nouvelles seront souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission.

Il a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 214-94 du Code monétaire et financier de fixer le prix de souscription de la part, à compter du 27 février 2015, à la somme de 14 000 € par part, décomposé comme suit :

- valeur nominale 10 000 €,
- prime d'émission 4 000 €,
- prix de souscription 14 000 €.

Le prix de souscription tient compte du différé de jouissance attaché aux parts souscrites pour assurer l'égalité entre les acquéreurs sur le marché des parts et les souscripteurs. Il est précisé que pour la recherche des capitaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription de 3,00 % hors taxes, soit 3,60 % TTC, du prix de souscription (prime d'émission incluse), soit 504 € TTC par part, est prélevée sur la prime d'émission.

Les souscriptions font l'objet d'une libération fractionnée de 25 % du nominal et de la totalité de la somme d'émission à la souscription, et du solde par la suite.

Modalités de règlement

Au moment de la souscription, le quart du capital nominal et la totalité de la prime d'émission sont réglés par le souscripteur. Le solde du prix de souscription est appelé par la société de gestion en fonction de la réalisation du programme d'investissement, par un avis publié dans un Journal d'Annonces Légales du lieu du siège social et par lettre adressée aux associés et dans le délai de cinq ans à compter de la souscription. Ceux-ci disposeront alors d'un délai de quinze jours pour effectuer leur versement.

Jouissance des parts

• Jouissance des sommes versées à la souscription

Les sommes versées à la souscription porteront jouissance à partir du 1^{er} jour du 4^{ème} mois, à compter de la fin du mois de souscription. Ce différé de jouissance tient compte du délai d'investissement des capitaux sur le marché et du différentiel de taux élevé entre le rendement des actifs immobiliers et les placements de trésorerie.

• Jouissance des sommes appelées par la suite

Les montants appelés, après la souscription au fur et à mesure des investissements, porteront jouissance le premier jour du mois suivant la date de versement effectif des montants appelés sans que cette date puisse être antérieure à l'entrée en jouissance des sommes versées à la souscription. Les souscriptions et versements seront principalement reçus au siège social de la société.

Modalité de sortie

L'associé qui souhaite réaliser tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens qui ne garantissent toutefois pas la revente des parts :

- le retrait qui doit être demandé à la Société de gestion ;
- se substituant au retrait, dans les cas de blocage des retraits visés ci-après, la cession de ses parts dans le cadre du marché organisé des parts tenu au siège de la société ;

Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. Ces deux possibilités ne peuvent en aucun cas être mises en œuvre concomitamment. Dans ce contexte, en aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché organisé des parts ;

- la vente directe de ses parts (cession de gré à gré) sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

Concernant le retrait, la société de gestion détermine un prix de retrait dans les conditions suivantes :

- lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription HT, soit 13 580 €.
- lorsque le retrait n'est pas compensé par les souscriptions et sous réserve des fonds disponibles dans le fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts et en absence de souscriptions permettant de compenser les retraits, l'Assemblée Générale Ordinaire pourra décider sur proposition de la Société de Gestion de la constitution d'un fonds de remboursement.

Suspension de la variabilité du capital et mise en place du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente

La Société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital pour mettre en place, en substitution, le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente, dans les conditions suivantes :

- (i) la Société de Gestion constate que des demandes de retrait de parts au prix en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins neuf mois, qu'un fond de remboursement ait été mis en place ou non ;

(ii) la Société de Gestion a obtenu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers lui permettant de mettre en jeu ladite suspension ;

(iii) les associés, ayant une demande de retrait en cours inscrite sur le registre ouvert à cet effet à la date de la suspension, sont informés de cette suspension par lettre recommandée avec accusé de réception et via le site Internet de la Société de gestion.

Rétablissement de la variabilité du capital

Enfin, la Société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés, par tout moyen approprié dès lors que les conditions suivantes seront respectées :

- le prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus au terme de six confrontations successives est compris dans les limites légales du prix de souscription.

Composition du Conseil de Surveillance

Il est rappelé que, conformément à l'article 22 des statuts, le Conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans. Natixis Global Asset Management, ayant cédé l'intégralité de

ses parts au 25 septembre 2014, est réputé démissionnaire d'office à compter de cette date de son poste de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Fructifonds Immobilier. A ce jour, le Conseil de Surveillance est composé de onze membres.

Mission du Conseil de Surveillance

Dans le cadre de la gouvernance d'entreprise, le conseil de Surveillance de votre SCPI a notamment pour vocation d'exercer le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il se réunit deux fois par an. Il examine à l'occasion de ses réunions, principalement les points particuliers ci-après :

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

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

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

Renouvellement du mandat de l'Expert Externe en Evaluation au sens de la réglementation applicable aux SCPI

Le mandat de la société DTZ Eurexi prenant fin à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, votre société de gestion vous propose de le renouveler pour une durée de 5 ans (confor-

mément aux nouvelles dispositions légales applicables aux SCPI issues de l'ordonnance du 25 juillet 2013), soit jusqu'à l'assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

Nomination des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant

Les mandats des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant (à savoir Constantin et Associés et Monsieur Dominique Laurent) arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale.

Nous vous proposons de nommer Deloitte et Associés, représenté par Monsieur Sylvain Giraud, en qualité de

Commissaire aux Comptes titulaire et Beas représentée par Madame Mireille Berthelot 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.

Organisation du dispositif de contrôle interne d'AEW Europe SGP, société de gestion de SCPI

Dans le cadre de son agrément de Société de Gestion de Portefeuille, AEW Europe SGP dispose d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) depuis le 31 mai 2010.

Le RCCI 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 AEW Europe SGP. Son dispositif de contrôle est basé notamment sur l'identification des risques.

Il conseille et assiste également, la Direction Générale et les collaborateurs de AEW Europe SGP 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 AEW Europe SGP 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 et à jour,
- des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques,
- le contrôle des prestataires essentiels externalisés.

Le système de contrôle s'organise autour de différents acteurs :

• **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 AEW Europe SGP et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de NGAM. Le cadre des relations entre AEW Europe SGP et la Direction Compliance et Risques de NGAM est précisé dans une charte.

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

Application de la directive MIF par AEW Europe SGP

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

AEW Europe SGP, 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 porteurs de parts en termes d'information et de transparence, AEW Europe SGP a fait le choix de classer, lors de l'entrée en vigueur de cette Directive, l'ensemble de ses clients porteurs de parts de SCPI "en client non professionnel" et laisse la possibilité à

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

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

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

Application de la directive AIFM par AEW Europe SGP

Nous vous précisons que différentes obligations d'information découlant de la Directive AIFM ne trouvent pas à s'ap-

pliquer cette année, car étant pertinentes sur un exercice complet. Elles seront mises en œuvre au titre de l'exercice 2015.

Principaux risques

Le profil de risque de la SCPI Fructifonds Immobilier, que la société de gestion s'efforcera de respecter, est celui correspondant à une stratégie "Core" selon la classification INREV (Investors in Non-listed Real Estate Vehicles), à savoir la recherche d'un rendement régulier, avec une redistribution des revenus récurrents générés par les actifs immobiliers associé à un recours limité à l'effet de levier (plus de détails sur le site de l'INREV / "INREV Style Classification - Revised Version" - L'INREV est une association professionnelle européenne reconnue et de référence réunissant notamment les principaux gestionnaires européens de fonds immobiliers détenus par des investisseurs professionnels).

Le risque de perte en capital

La SCPI Fructifonds Immobilier ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts.

Le risque de gestion discrétionnaire

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

Le risque de marché (risque immobilier)

Les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs.

Il convient de noter également que la structure applique une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. A ce titre la SCPI Fructifonds Immobilier investira principalement en immeuble de bureaux mais pourra se diversifier sur des immeubles de commerce ainsi que sur d'autres typologies d'immeubles. De la même manière la SCPI investira principalement dans des immeubles situés à Paris et en région parisienne mais pourra se diversifier sur le reste de la France.

Le risque lié à la liquidité (c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts)

Il est rappelé que la SCPI Fructifonds Immobilier ne garantit pas la revente des parts.

L'exécution des demandes de retrait dépend, soit de l'équilibre entre les demandes de souscription et celles de retrait, soit des fonds affectés au fond de remboursement.

Par ailleurs, dans les cas prévus ci-après, la société de gestion peut décider de suspendre la variabilité du capital. Dans cette

situation, la revente des parts se fera sur le marché organisé à cet effet. La cession des parts et leur prix d'exécution dépendent de l'équilibre de l'offre et la demande de parts. D'une façon générale, 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.

La liquidité de la SCPI est régulièrement testée (en réalisant régulièrement et au moins une fois par an des "stress-test de liquidité" sur le patrimoine immobilier dans des conditions normales et exceptionnelles de marché) afin d'anticiper au maximum tout problème de liquidité.

Le risque lié au crédit

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

La SCPI supporte également un risque de crédit sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en bons du Trésor, en instruments du marché monétaire ou en parts et/ou actions d'OPCVM ou de FIA monétaires ou monétaires de court terme investis au moins à 90 % sur ces mêmes supports. Ces liquidités ne pourront être investies que sur des supports bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou contenant des titres bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la société de gestion. La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à 25 % du capital social de la SCPI.

L'effet de levier maximum autorisé calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012 est de 170 %.

L'effet de levier maximum calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012 : 230 %.

L'effet de levier maximum calculé selon la méthode consistant à rapporter le montant de la dette à la valeur globale des actifs immobiliers (méthode dite LTV ou Loan to Value) est de 35 %.

Risque de contrepartie (c'est à dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier)

Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire.

A cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques au maximum en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires.

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

Risque opérationnel (il s'agit du risque de pertes dues à des personnes, processus ou systèmes inadéquats ou défaillants, ou résultant d'événements extérieurs)

Cette définition inclut le risque de fraude interne ou externe, le risque lié aux pannes de systèmes informatiques et le risque juridique. La société de gestion bénéficie d'un dispositif de maîtrise des risques opérationnels incluant des procédures détaillées visant à prévenir la survenance de ces risques, d'un dispositif de contrôle indépendant des fonctions opérationnelles et d'une cartographie des risques opérationnels qui identifie les principaux risques opérationnels potentiels. Ces différents éléments permettent d'anticiper et de prévenir au mieux la survenance d'incidents opérationnels.

Respect des limites de risques du FIA

Des limites de risques quantitatives et qualitatives ont été fixées afin de gérer notamment le risque de marché, le risque de liquidité, le risque de crédit, le risque de contrepartie et le risque opérationnel.

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

Convention d'assistance et de conseil entre AEW Europe SGP et AEW Europe / Gestion du passif

AEW Europe SGP 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.

AEW Europe SGP 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.

Par ailleurs, AEW Europe SGP a recours aux services de NAMI AEW Europe pour la gestion du passif de la SCPI Fructifonds Immobilier dans le cadre d'une convention d'assistance et de conseil.

Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Aucun évènement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

Perspectives

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

- la poursuite du développement de la SCPI,
- l'emploi des capitaux disponibles,

- la location des surfaces vacantes et la réalisation des travaux nécessaires,
- la mise en oeuvre du fonctionnement en capital variable,
- enfin, l'adaptation du patrimoine sera poursuivie pour tenir compte des évolutions du marché locatif et des normes.

Tableaux annexes au rapport de la Société de Gestion

RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART (EN EUROS HORS TAXE)

	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	1 095,03	88,85	990,77	99,57	1 042,79	97,33	1 032,27	97,92	1 044,31	93,68
Produits financiers avant P.L.	0,95	0,08	4,22	0,42	2,96	0,28	0,57	0,05	0,94	0,08
Produits divers	136,44	11,07	0,07	0,01	25,57	2,39	21,39	2,03	69,55	6,24
Total	1 232,42	100,00	995,06	100,00	1 071,32	100,00	1 054,23	100,00	1 114,80	100,00
Charges										
Commissions de gestion	71,83	5,83	65,18	6,55	66,75	6,23	63,61	6,03	68,41	6,14
Autres frais de gestion	246,96	20,04	133,80	13,45	136,67	12,76	146,28	13,88	206,46	18,52
Entretien du patrimoine	100,41	8,14	17,84	1,79	106,10	9,90	51,32	4,87	46,73	4,19
Charges locatives non récupérables	16,12	1,31	29,76	2,99	41,30	3,86	17,12	1,62	20,11	1,80
Sous-total charges externes	435,32	35,32	246,59	24,78	350,82	32,75	278,33	26,40	341,71	30,65
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes										
Pour travaux	-49,40	-4,01	38,00	3,82	-46,28	-4,32	25,29	2,40	27,84	2,50
Autres	1,33	0,11	0,35	0,04	9,63	0,90	7,11	0,67	-5,55	-0,50
Sous-total charges internes	-48,07	-3,90	38,35	3,85	-36,65	-3,42	32,40	3,07	22,29	2,00
Total	387,25	31,42	284,94	28,64	314,17	29,33	310,73	29,47	364,00	32,65
Résultat courant	845,17	68,58	710,12	71,36	757,15	70,67	743,50	70,53	750,80	67,35
Variation du report à nouveau	95,17	7,72	-39,88	-4,01	7,16	0,67	-6,50	-0,62	0,80	0,07
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	750,00	60,86	750,00	75,37	750,00	70,00	750,00	71,14	750,00	67,28
Revenus distribués après prélèvement libératoire	750,00	60,86	750,00	75,37	749,65	69,97	750,00	71,14	750,00	67,28

EMPLOI DES FONDS AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EN EUROS)

Nature des éléments	Total au 31.12.2013*	Depuis le début de l'année 2014	Total au 31.12.2014*
Fonds collectés	135 207 500,00	34 608 000,00	169 815 500,00
+ Cessions d'immeubles	8 955 000,00	0,00	8 955 000,00
+ Divers (préciser)			
Frais sur augmentation de capital	(4 000,00)	(374,30)	(4 374,30)
Reprise solde Seine Invest au 31/12/2009	(14 402 448,78)	0,00	(14 402 448,78)
- Commission de souscription	(4 033 725,00)	(1 038 240,00)	(5 071 965,00)
- Achat d'immeubles	(144 589 828,11)	0,00	(144 589 828,11)
- Frais d'acquisition (non récupérables)	(3 039 103,77)	0,00	(3 039 103,77)
- Frais de fusion (non récupérables)			
- Divers			
Travaux immobilisés	(6 488 338,90)	(48 830,59)	(6 537 169,49)
Agencements, aménagements	0,00	0,00	0,00
Impôts sur plus-values et honoraires d'arbitrage	(260 703,24)	0,00	(260 703,24)
Immobilisations en cours			
Engagements sur constructions			
Engagements sur commissions de souscription			
Sommes restant à investir avant amortissements	(28 655 647,80)	33 520 555,11	4 864 907,31
Amortissements des immobilisations			
Amortissements des frais d'acquisition			
Amortissements des honoraires d'arbitrage			
Emprunts	37 300 000,00	0,00	37 300 000,00
Solde restant à investir	8 644 352,20	33 520 555,11	42 164 907,31

* Depuis l'origine de la société.

VALEURS COMPTABLE / DE RÉALISATION / DE RECONSTITUTION AU 31 DÉCEMBRE 2014

	31.12.2014 global en €	31.12.2014 par part en €	31.12.2013 par part en €	Ecart 2013/2014 en %
Capitaux propres comptables	209 025 867,17	12 008,83	11 721,21	2,45
Capital souscrit non appelé net de frais de collecte				
Provisions pour grosses réparations	1 729 363,02			
Ecart de réévaluation des immeubles	15 794 596,90			
Valeur comptable des immeubles	-204 995 403,10			
Valeur de réalisation des immeubles	220 790 000,00			
Ecart de réévaluation sur engagement hors bilan	-2 088 492,38			
Valeur de réalisation	224 461 334,71	12 895,62	12 782,19	0,89
Frais d'acquisition des immeubles	14 669 610,00			
Frais de collecte	7 395 802,41			
Valeur de reconstitution brute	246 526 747,12	14 163,31	14 116,46	0,33
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
Valeur de reconstitution nette	246 526 747,12	14 163,31	14 116,46	0,33

Il n'a pas été tenu compte de la valorisation des emprunts, ceux-ci étant rémunéré à taux variable.

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 Fructifonds Immobilier, clos le 31 décembre 2014.

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

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

Collecte de capitaux

Nous vous rappelons que Fructifonds Immobilier avait lancé une nouvelle collecte de capitaux le 28 août 2014 jusqu'au 19 décembre 2014.

Cette opération portait sur la collecte de 35 000 000 € (prime d'émission incluse), soit l'émission de 2 500 parts de 10 000 € de nominal et 14 000 € prime d'émission incluse.

Cette augmentation de capital a été clôturée le 19 décembre 2014 pour un montant prime d'émission incluse de 34 608 000 €, représentant 98,88 % du plafond.

Le capital social statuaire s'établit désormais à : 174 060 000 €.

Il est divisé en 17 406 parts de 10 000 euros.

La rémunération de la société de gestion au titre de cette augmentation de capital s'établit à 1 038 240,00 €.

Acquisition

Le patrimoine de la SCPI se compose de 37 actifs représentant 198 855 328 € en valeur d'acquisition ou d'apport et 220 790 000 € en valeur d'expertise au 31 décembre 2014.

Aucun investissement n'a été réalisé sur l'exercice 2014. Toutefois, dans le cadre de l'emploi des capitaux collectés et du produit des arbitrages, votre Société en date du 20 janvier 2015, a signé la promesse de vente de deux locaux commerciaux situés avenue du général Leclerc au cœur du 14^{ème} arrondissement de Paris, pour un montant de 12,5 M€ net vendeur.

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

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

Arbitrages

L'Assemblée Générale du 10 juin 2013 a autorisé votre Société de Gestion à procéder, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables, à la cession des actifs suivants :

Bureaux / activité

- 26 bis, avenue Léonard de Vinci - Pessac (33),
- 4/4bis rue G.Besse - Batiment A et B - Genas (69),
- Lieu dit Champ Dolin - Saint Priest (69),
- Parc d'activité du Haut de Wissous - Wissous (91),
- 33, avenue du Maine - 75015 Paris (7^{ème} - Tour Montparnasse),
- 85, avenue Albert 1^{er} - Rueil Malmaison (92).

85 avenue Albert 1er • Rueil Malmaison (92)



Commerces

- 33, avenue de la Victoire - Meaux (77),
- Centre Commercial Leclerc - Cap Caer - Normanville (27),
- 2, rue des Gamelines - Buchelay (78),
- Zac des Sars - Lumbres (62),
- Rue du Canton de Caillouti - Loon Plage (59),
- Route de Samer - Desvres (62),
- Route de Cartignies - Avesnes sur Helpe (59),
- 53, rue d'Italie - Zac du Coudoulet - Orange (84),
- 13, rue Colbert - Versailles (78),
- 72 /74 /105, rue d'Alésia - 75014 Paris.

Nous ne vous proposons pas d'autoriser de nouvelles cessions.

La politique d'arbitrage est une politique d'adaptation du patrimoine visant à céder des actifs ne correspondant plus aux attentes du marché locatif ou qui nécessiteraient des travaux importants immédiatement ou à terme, dont la rentabilité serait incertaine ou visant à saisir des opportunités du marché.

Cette autorisation expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2017.

Gestion des immeubles locatifs

Votre Conseil de Surveillance s'est attaché à surveiller, avec la collaboration étroite de la société de gestion, l'évolution du patrimoine immobilier de votre société. Les décisions significatives prises dans ce domaine ainsi que les modifications apportées à la situation locative des immeubles, ont été régulièrement portées à notre connaissance.

Le taux d'occupation physique s'établit à 94,8 % au 31 décembre 2014 contre 94,5 % au 31 décembre 2013. Ainsi, au 31 décembre 2014, les surfaces vacantes représentent 5 169 m².

Le taux d'occupation financier au 31 décembre 2014 s'établit à 93,6 % contre 94,90 % pour l'exercice 2013. La vacance financière s'explique principalement par la vacance physique à hauteur de 3,7 %.

La vacance financière est également liée aux franchises pour 2,7 %, notamment avec les franchises accordées lors de relocations.

Le poste provisions pour créances douteuses a été doté à hauteur de 1,00 %.

Les loyers facturés ressortent au 31 décembre 2014 à 15 502 761,08 €.

Votre société de gestion a engagé, conformément à sa mission, des travaux d'entretien à hauteur de 213 498,68 euros et de grosses réparations pour 484 317,83 euros. La SCPI Fructifonds Immobilier a doté la provision pour grosses réparations la somme de 900 000 euros

sur l'exercice clos le 31 décembre 2014 et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs et de les louer aux meilleures conditions.

La provision constituée à ce titre représente ainsi en cumul au 31 décembre 2014, 1 729 363,02 €.

Comptes sociaux

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

Le résultat de votre société ressort à 11 212 411,14 € soit 750,80 € par part contre 743,51 € au 31.12.2013. Cette progression est due à l'effet "année pleine" résultant de l'acquisition le 15 novembre 2013 du parc d'activités commerciales sis à Biganos (33).

Sur le montant distribuable de 830,45 € par part, votre société de gestion a décidé de proposer à votre Assemblée Générale de répartir entre les associés une somme de 750,00 euros par part comme l'an passé.

Le report à nouveau à l'issue de la distribution proposée s'établirait à 69,02 euros par part.

Le Conseil de Surveillance marque son accord sur cette proposition.

Par ailleurs, la rémunération perçue par la société de gestion, AEW Europe SGP, au titre de la gestion immobilière et administrative de votre société durant l'exercice 2014 s'est élevée à la somme de 1 021 625,06 € contre 919 395,56 euros en 2013.

Marché des parts

Durant l'exercice 2014, le marché des parts de votre SCPI a été organisé sur la base :

- de la centralisation, par la société de gestion, AEW Europe SGP, 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 Fructifonds Immobilier et la confrontation est fixée au dernier jour ouvré du trimestre calendaire à 15 heures. En 2014, aucune part n'a été échangée sur le marché des parts et au 31 décembre 2013, aucune part n'était inscrite à l'offre.

Par ailleurs, le volume des capitaux échangés hors frais dans le cadre de transactions de gré à gré au cours du 4^e trimestre 2014 s'est élevé à 4 690 865 €.

	Nombre de parts	Prix unitaire acquéreur	Prix total acquéreur	Prix unitaire vendeur	Prix total vendeur
4 ^{ème} trimestre 2014	366	13 457,40 €	4 925 408,69 €	12 816,57 €	4 690 865,42 €



Axe Europe - Boulevard de Turin
Lille (59)

Expertise immobilière

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 9 février 2015 du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2014 par la Société DTZ Eurexi ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion. Ces valeurs s'établissent respectivement à 12 895,62 € et 14 163,31 € par part soit en progression respectivement de 0,89 % et 0,33 %.

Composition du Conseil de Surveillance

Natixis Global Asset Management, ayant cédé l'intégralité de ses parts au 25 septembre 2014, est réputé démissionnaire d'office à compter de cette date de son poste de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Fructifonds Immobilier.

Nomination des Commissaires aux Comptes et de l'Expert Externe en Evaluation

Les mandats de Commissaire aux Comptes et d'expert externe en évaluation, au sens de la réglementation relative aux SCPI, arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Il est en conséquence proposé de nommer :

(i) de nommer Deloitte et Associés en tant que Commissaire aux Comptes titulaire (en remplacement de Constantin Associés), et BEAS en tant que Commissaire aux Comptes suppléant (en remplacement de Dominique Laurent), pour une durée de six exercices prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2021 afin d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

(ii) de renouveler DTZ Eurexi, en qualité d'Expert Externe en Evaluation au sens de la réglementation relative aux SCPI, pour une durée de cinq ans prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2020 afin d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Nous approuvons ces projets de nominations soumis à l'Assemblée Générale et remercions les Commissaires aux Comptes dont les mandats ne sont pas renouvelés pour la qualité de leur travail.

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

Pierre Noblet
Président du Conseil de Surveillance

Comptes de l'exercice

Etat du patrimoine

30

Analyse de la variation des capitaux propres

30

Comptes de résultat

31

Annexe comptable

32

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EUROS)

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs bilantielles 31/12/14	Valeurs estimées 31/12/14	Valeurs bilantielles 31/12/13	Valeurs estimées 31/12/13
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	198 855 328,11	220 790 000,00	198 855 328,11	219 380 000,00
Agencements et installations	6 140 074,99		6 091 244,40	
Immobilisations en cours	0,00		0,00	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-1 729 363,02		-1 313 680,85	
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	203 266 040,08	220 790 000,00	203 632 891,66	219 380 000,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	2 393,51	2 393,51	2 393,51	2 393,51
Créances				
Locataires et comptes rattachés	3 349 761,25	3 349 761,25	4 023 250,27	4 023 250,27
Autres créances	21 769 713,76	21 769 713,76	3 684 772,77	3 684 772,77
Provisions pour dépréciation des créances	-96 151,76	-96 151,76	-578 897,85	-578 897,85
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	5 063 352,58	5 063 352,58
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	23 708 130,96	23 708 130,96	816 079,19	816 079,19
Provisions générales pour risques et charges	-587 500,00	-587 500,00	-187 500,00	-187 500,00
Dettes				
Dettes financières	-31 779 911,31	-33 868 403,69	-31 766 212,43	-31 766 212,43
Dettes d'exploitation	-5 520 257,98	-5 520 257,98	-5 345 447,73	-5 345 447,73
Dettes diverses	-5 242 552,49	-5 242 552,49	-4 474 936,18	-4 474 936,18
Total II	5 603 625,94	3 515 133,56	-28 763 145,87	-28 763 145,87
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	156 201,15	156 201,15	182 355,56	182 355,56
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	-7 531,02	-7 531,02
Total III	156 201,15	156 201,15	174 824,54	174 824,54
Capitaux propres comptables	209 025 867,17		175 044 570,33	
Valeur estimée du patrimoine⁽¹⁾		224 461 334,71		190 791 678,67

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

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (AU 31 DÉCEMBRE 2014 EN EUROS)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - I	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	149 340 000,00		6 180 000,00	155 520 000,00
Capital souscrit non appelé	0,00		18 540 000,00	18 540 000,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	22 247 500,00		9 888 000,00	32 135 500,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvements sur primes d'émission	-8 098 037,14		-1 038 614,30	-9 136 651,44
Primes de fusion	9 864 235,91		400 000,00	10 264 235,91
Prélèvements sur primes de fusion	-2 003 353,53		0,00	-2 003 353,53
Ecart de réévaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	2 504 702,25		0,00	2 504 702,25
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Réserves sur capital amorti				
Report à nouveau	1 283 457,60	-93 934,76		1 189 522,84
Résultat en instance d'affectation				
Résultat de la période				
Résultat de la période	10 746 565,24	-10 746 565,24	11 212 411,14	11 212 411,14
Acomptes sur distribution	-10 840 500,00	10 840 500,00	-11 200 500,00	-11 200 500,00
Total général	175 044 570,33	0,00	33 981 296,84	209 025 867,17

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EUROS)

Produits (hors taxe)	Exercice 2014		Exercice 2013	
	31/12/14	Totaux partiels	31/12/13	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		19 624 606,26		18 901 537,23
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	15 502 761,08		14 849 453,45	
Charges locatives facturées	1 379 406,03		1 875 857,48	
Charges contractuelles facturées	1 610 856,70		1 796 214,22	
Produits annexes	92 968,15		70 808,84	
Transfert de charges	1 038 614,30		309 203,24	
Autres produits d'exploitation		1 013 854,74		556 446,72
Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	529 536,91		21 971,05	
Provisions pour grosses réparations	484 317,83		534 475,67	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges				
Produits financiers		14 027,96		8 176,09
Produits financiers	14 027,96		8 176,09	
Produits exceptionnels		2,24		5,25
Transfert de charges exceptionnelles				
Produits exceptionnels divers	2,24		5,25	
Total des produits	20 652 491,20	20 652 491,20	19 466 165,29	19 466 165,29
Solde débiteur = perte				
Total général	20 652 491,20	20 652 491,20	19 466 165,29	19 466 165,29

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EUROS)

Charges (hors taxe)	Exercice 2014		Exercice 2013	
	31/12/14	Totaux partiels	31/12/13	Totaux partiels
Charges immobilières		4 636 979,50		5 270 093,30
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 990 262,73		3 672 071,70	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	213 498,68		207 222,15	
Grosses réparations	484 317,83		534 475,67	
Autres charges immobilières	948 900,26		856 323,78	
Charges d'exploitation de la société		3 834 770,09		2 364 835,02
Honoraires de gérance	1 021 625,06		919 395,56	
Frais d'actes et de contentieux	3 422,51		262 773,18	
Publicité, publications	10 930,12		8 207,00	
Impôts et taxes	114 612,00		74 792,00	
Autres charges d'exploitation	1 337 389,58		75 031,96	
Dotations aux amortissements				
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	46 790,82		62 135,32	
Provisions pour grosses réparations	900 000,00		900 000,00	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges	400 000,00		62 500,00	
Charges financières	961 235,47	961 235,47	1 084 670,72	1 084 670,72
Charges exceptionnelles		7 095,00		1,01
Autres charges exceptionnelles	7 095,00		1,01	
Total des charges	9 440 080,06	9 440 080,06	8 719 600,05	8 719 600,05
Solde créditeur = bénéfice	11 212 411,14	11 212 411,14	10 746 565,24	10 746 565,24
Total général	20 652 491,20	20 652 491,20	19 466 165,29	19 466 165,29

Annexe comptable

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

I • Faits significatifs

Une nouvelle collecte de capitaux a été lancée le 28 août 2014 et clôturée le 19 décembre 2014. Cette opération portait sur la collecte de 35 000 000 € (prime d'émission incluse), soit l'émission de 2 500 parts de 10 000 € de nominal et 14 000 € prime d'émission incluse. Au total cinq actionnaires ont participé à cette augmentation de capital, 2 472 parts émises pour un montant prime d'émission incluse de 34 608 000 € représentant 98,88 % du plafond. Le capital social statutaire s'établit désormais à 174 060 000 €. Il est divisé en 17 406 parts de 10 000 euros.

Sur l'exercice 2014, Fructifonds Immobilier n'a réalisé aucune acquisition ni cession.

2 • Informations sur les règles générales d'évaluation

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 une 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, lors de l'assemblée générale du 20 juin 2011, à la société DTZ Eurexi. DTZ Eurexi a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus et à une expertise de base pour les immeubles acquis dans l'année.

Conformément (i) aux préconisations du rapport du Groupe de Travail de la COB du 3 avril 2000 sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne (rapport Barthès de Ruyter) et (ii) aux principes figurant dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (octobre 2012), les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

- **Une méthode par l'actualisation 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'échéance 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.

- **Une méthode par capitalisation des revenus nets :** elle est réalisée d'une part par la 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 ou supérieures 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. In fine, l'expert a arbitré la valeur vénale de chaque actif en retenant une valeur intermédiaire à celle déterminée par chacune des deux méthodes précédemment décrites.

L'expert a également systématiquement fait ressortir le ratio métrique pour vérifier si celui-ci était cohérent par rapport au marché. Ainsi, l'expert n'a pas directement appliqué la méthode par comparaison mais l'a utilisée comme méthode de recoupement pour vérifier la cohérence des résultats obtenus.

La méthode par comparaison consiste en effet à affecter un prix au m² aux différents types de surfaces (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.

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

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

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

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

Les estimations sont déterminées en fonction de fréquences de rotation supposées de locataire, tenant compte des échéances de baux en cours, ainsi que de coûts de remise en état, les ratios au m² retenus variant selon

l'ancienneté et le niveau de qualité des aménagements existants.

3 • Informations diverses

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014

Placements immobiliers

• Immobilisations locatives

- Terrains et constructions

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

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

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

- 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

Figurent dans ce poste les immeubles acquis en état futur d'achèvement. Il a été pris en compte le montant des versements effectués au titre des appels de fonds.

• Provisions liées aux placements immobiliers

Figure dans cette rubrique la provision pour grosses réparations qui est destinée à faire face aux dépenses à engager, au cours des années à venir, pour le maintien en bon état locatif de l'ensemble du patrimoine immobilier ; elle est dotée chaque année en fonction du plan d'entretien, sous déduction de la provision préalablement constatée.

Autres actifs et passifs d'exploitation

• Immobilisations financières

Ce poste concerne des dépôts et cautionnements versés par la société.

• Créances

Elles comprennent :

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

• Valeurs de placement et disponibilités

Ils 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.

• 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.

Au cours de l'exercice, un complément de provision de 400 K€ a été constitué en raison des incertitudes quant à la poursuite de l'exploitation de ces locaux et les charges de travaux à supporter le cas échéant.

Concernant le litige portant sur la vente de l'actif situé rue du Bac, provisionné à 188 K€, la société est attendue du rapport final de l'expert judiciaire.

• Dettes financières

Ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux, ainsi que les emprunts bancaires contractés par la société.

Fructifonds Immobilier a souscrit, en novembre 2013, auprès de Natixis un nouvel emprunt de 37.300 K€. Cet emprunt contracté en remplacement des emprunts précédemment souscrits en 2009 auprès de Natixis et d'ING est réparti en deux tranches.

La première tranche, d'un montant de 29.800 K€ a une durée de 7 ans au taux Euribor 3 mois + 150 bps. Cet emprunt a été couvert par un swap de même durée à un taux fixe de 1.48 %, soit un taux maximum de 2.98 %.

La deuxième tranche, d'un montant de 7.500 K€ est un crédit revolving renouvelable trimestriellement au taux Euribor 3 mois + 150bps pour la partie utilisée avec une commission de non utilisation de 0.45 %. Aucun tirage n'a été effectué sur cette tranche au 31 décembre 2014.

• Dettes d'exploitation

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

• Dettes diverses

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

• Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice. Les prélèvements sur

primes d'émission sont représentés par les commissions de souscription sur augmentations de capital réalisées depuis l'origine et les frais d'acquisition des immobilisations.

Les frais d'acquisitions des immeubles, dont les honoraires de la société de gestion calculés sur la fraction des immeubles acquis par emprunt, sont imputés sur la prime d'émission.

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 compensent partiellement en fonction du taux de vacance locative les charges refacturables enregistrées en charges.

Autres produits d'exploitation

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

Produits financiers

Ils correspondent aux gains générés par les SICAV monétaire, objet des placements de trésorerie.

Charges immobilières

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

Les grosses réparations effectuées figurant en charges

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

Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 6 % sur le montant des loyers H.T et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

Charges financières

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt et des frais de montage.

Engagements hors bilan

Les cautions reçues en lieu et place des dépôts de garantie s'élèvent à 1 576 830,56 euros.

Dans le cadre de l'emprunt souscrit auprès de Natixis, aucune garantie spécifique n'a été donnée à l'exception d'un LTV maximum de 35 % et un ICR de 300 %.

4 • Tableaux chiffrés

- Etat de l'actif immobilisé avec entrées et sorties.
- Tableau récapitulatif des placements immobiliers.
- Inventaire détaillé des placements immobiliers.
- Etat des provisions avec variations de l'exercice.
- Etat des créances et des dettes.
- Affectation du résultat de l'exercice précédent.

4-6 rue Georges Besse • Genas (69)



IMMOBILISATIONS LOCATIVES (AU 31 DECEMBRE 2014 EN EUROS)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	198 855 328	0	0	198 855 328
Agencements et aménagements	6 091 244	48 831	0	6 140 075
Constructions en cours				
Total	204 946 573	48 831	0	204 995 403

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	104 737 529	114 845 000	104 688 699	114 555 000
Habitations				
Locaux d'activité	19 129 191	19 450 000	19 129 191	19 650 000
Entrepôts				
Commerces	66 880 659	71 095 000	66 880 659	70 375 000
Résidences hôtelières	14 248 024	15 400 000	14 248 024	14 800 000
Total	204 995 403	220 790 000	204 946 573	219 380 000

ETAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DECEMBRE 2014 (EN EUROS)

Créances		Dettes	
		Emprunts	29 800 000
Créances locataires	3 349 761	Intérêts courus sur emprunts	0
Charges locatives	0	Dépôts reçus	1 979 911
Locataires et comptes rattachés	3 349 761	Dettes financières	31 779 911
Créances fiscales	256 888	Locataires créditeurs	109 096
Fournisseurs débiteurs	1 744 301	Provisions charges locatives	3 686 250
Syndics	544 656	Gérants	0
Associés	18 540 000	Fournisseurs	1 443 646
Autres débiteurs	683 868	Dettes fiscales	281 266
Autres créances	21 769 713	Dettes d'exploitation	5 520 258
Provisions pour locataires douteux	-96 152	Associés	3 598 434
		Autres créditeurs	1 644 118
Provisions pour dépréciation des créances	-96 152	Dettes diverses	5 242 552
Total général	25 023 323	Total général	42 542 722

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2013 (EN EUROS)

Affectation		Origine	
Résultat distribué	10 840 500,00	Report à nouveau de l'exercice précédent	1 283 457,60
Montant mis en report à nouveau	1 189 522,84	Résultat de l'exercice 2013	10 746 565,24
Total	12 030 022,84	Total	12 030 022,84

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
BUREAUX				
Europarc Haut Leveque - 33 Pessac	1 515 000	1 830 000	1 515 000	1 815 000
22 quai Galliéni - 92 Suresnes	6 264 070	7 300 000	6 250 183	7 790 000
7 ^{ème} étage Tour Montparnasse - 75 Paris	8 184 420	5 380 000	8 184 420	6 450 000
Rue Irène Joliot Curie - 69 Saint-Priest	2 900 000	2 990 000	2 900 000	3 200 000
Rue Michel Labrousse - 31 Toulouse	3 308 690	4 100 000	3 308 690	4 200 000
Axe Europe - Bld de Turin - 59 Lille	8 167 048	11 000 000	8 167 048	9 850 000
8/10 rue Barbette - 75 Paris	9 704 526	15 900 000	9 704 526	14 500 000
115 avenue de l'Arche - 92 Courbevoie	10 450 000	7 100 000	10 450 000	8 600 000
20 rue Villette - 69 Lyon	8 481 664	10 200 000	8 481 664	9 100 000
85 avenue Albert 1 ^{er} - 92 Rueil-Malmaisons	4 610 424	3 780 000	4 575 480	3 750 000
8 place B. Morizet - 69 Saint-Priest	3 985 944	3 465 000	3 985 944	3 800 000
Rue Leblanc - 75 Paris	8 350 000	9 000 000	8 350 000	8 700 000
37-39 avenue Ledru Rollin - 75 Paris	28 815 745	32 800 000	28 815 745	32 800 000
LOCAUX D'ACTIVITÉS				
Voie de Montabas - 91 Wissous	6 500 000	8 300 000	6 500 000	8 250 000
4-6 rue Georges Besse - 69 Genas	3 805 481	3 900 000	3 805 481	3 860 000
4-6 rue Georges Besse - 69 Genas	2 200 000	1 400 000	2 200 000	1 390 000
Grande Plaine Ouest - 69 Saint-Priest	6 623 710	5 850 000	6 623 710	6 150 000
COMMERCES				
3/5 rue Auguste Polissard - 93 Bondy	3 100 000	4 400 000	3 100 000	4 300 000
13 rue Colbert - 78 Versailles	2 550 000	2 800 000	2 550 000	2 680 000
Boulevard de l'Europe - 93 Livry-Gargan	7 986 159	9 100 000	7 986 159	9 350 000
Boulevard de Lezenne - 59 Hellemmes-Lezenne	4 150 000	5 050 000	4 150 000	5 050 000
36 bis rue Renan - 92 Issy-les-Moulineaux	1 770 000	2 150 000	1 770 000	1 960 000
72 rue d'Alésia - 75 Paris	1 420 000	1 600 000	1 420 000	1 500 000
74 rue d'Alésia - 75 Paris	2 840 000	3 100 000	2 840 000	2 760 000
105 rue d'Alésia - 75 Paris	797 000	620 000	797 000	590 000
2 rue des Gamelines - 78 Buchelay	972 000	1 000 000	972 000	925 000
33 avenue de la Victoire - 77 Meaux	2 071 000	1 055 000	2 071 000	1 150 000
Avenue de l'Avenir - 59 Villeneuve d'Ascq	2 394 000	2 600 000	2 394 000	2 540 000
Route d'Acquin - 62 Lumbres	1 811 000	1 800 000	1 811 000	1 800 000
Rue du Canton du Caillouti - 59 Loon-Plage	1 877 000	1 850 000	1 877 000	1 850 000
Route de Samer - 62 Desvres	2 057 000	2 200 000	2 057 000	2 200 000
Route de Cartignies - 59 Avesnes-sur-Helpe	1 427 000	1 500 000	1 427 000	1 520 000
Voie communale n°198 - Zone commerciale Cap Caër - 27 Normanville	894 000	800 000	894 000	850 000
53 rue d'Italie - 84 Orange	2 865 000	3 050 000	2 865 000	3 000 000
78 Coignières	8 488 000	8 500 000	8 488 000	8 700 000
95 cours d'Alsace Lorraine - Bordeaux (33)	2 557 000	2 720 000	2 557 000	2 650 000
5 rue Louis-Nicolas Robert - Biganos (33)	14 854 500	15 200 000	14 854 500	15 000 000
RÉSIDENCE HÔTELIÈRE				
74 Avoriaz	14 248 024	15 400 000	14 248 024	14 800 000
Total	204 995 403	220 790 000	204 946 573	219 380 000

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DECEMBRE 2014 (EN EUROS)

Provisions	Au 01.01.2014	Dotations	Reprises	Au 31.12.2014
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	1 313 680,85	900 000,00	484 317,83	1 729 363,02
Créances douteuses	578 897,85	46 790,82	529 536,91	96 151,76
Total	1 892 578,70	946 790,82	1 013 854,74	1 825 514,78

Rapports du Commissaire aux Comptes

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels. Exercice clos le 31 décembre 2014.

Aux associés,

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la Société de Gestion, sur la base de l'évaluation réalisée par la société DTZ Eurexi, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 20 juin 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

II. Justification des appréciations

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

S'agissant de l'estimation de la provision pour grosses réparations (PGR), nous nous sommes notamment assurés :

- de l'existence d'un plan d'entretien couvrant les dépenses à venir pour le maintien des immeubles dans un état normal d'utilisation,
- de la correcte application de la procédure de constitution de la PGR en fonction du plan d'entretien, décrite dans l'annexe des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 9 avril 2015
Le Commissaire aux Comptes
Constantin Associés
Sylvain Giraud

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées. Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Aux associés,

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

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

Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale. Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Conventions conclues avec la Société de Gestion AEW Europe SGP

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

- pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de 3 % HT du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse). Au titre de l'exercice 2014, le montant prélevé sur la prime d'émission s'élève à 1 038 240 euros ;
- pour la gestion des biens sociaux, l'administration de votre SCPI et des sociétés dans lesquelles votre SCPI détient une participation le cas échéant, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, une commission de 6 % HT du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2014, cette commission s'élève à 1 021 625 euros ;
- pour la cession d'actifs immobiliers, une commission d'arbitrage de 2,5 % HT du prix de vente des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Le taux de cette commission sera ramené à 1,25 % en cas d'emploi du produit de la vente des actifs au remboursement en principal d'un emprunt bancaire. Au titre de l'exercice 2014, le montant comptabilisé est nul.

Votre Assemblée Générale du 23 juin 2009 a accordé l'autorisation à la société de gestion de contracter des emprunts dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers et de percevoir à ce titre une commission d'investissement de 2,5 % HT de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financés à crédit. Au titre de l'exercice 2014, le montant comptabilisé est nul.

Neuilly-sur-Seine, le 9 avril 2015
Le Commissaire aux Comptes
Constantin Associés
Sylvain Giraud

Résolutions soumises à l'Assemblée Générale ordinaire du 5 mai 2015

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les 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 requises pour les assemblées générales ordinaires approuve l'affectation et la répartition du résultat de 11 212 411,14 euros telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 12 401 933,98 euros, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 1 189 522,84 euros, il convient de répartir aux associés une somme de 11 200 500,00 euros, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 1 201 433,98 euros.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 750,00 euros.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les 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 requises pour les assemblées générales ordinaires prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de la valeur nette comptable qui ressort à 209 025 867,17 euros, soit 12 008,83 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 224 461 334,71 euros, soit 12 895,62 euros pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 246 526 747,12 euros, soit 14 163,31 euros pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les 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.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, nomme Deloitte et Associés, sis 185, avenue Charles de Gaulle 92524 Neuilly sur Seine cedex en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire, en remplacement de Constantin Associés. 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.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, nomme BEAS sis 195, avenue Charles de Gaulle 92524 Neuilly sur Seine cedex, en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant en remplacement de Monsieur Dominique Laurent. 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.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de la société DTZ Eurexi en qualité d'Expert Externe en Evaluation au sens de la réglementation française (article R214-157-1 du Code monétaire et financier & articles 422-234 et suivants du Règlement Général de l'AMF).
Son mandat d'une durée de cinq années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Onzième résolution

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

Gouvernance de la SCPI au 31 décembre 2014

Société de gestion : AEW Europe SGP

Directeur Général	Monsieur Serge BATAILLIE
Directeurs Généraux délégués	Madame Marie-Hélène HELLEUX Monsieur Rémy VERTUPIER
Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne	Monsieur Etienne WAGNER

Conseil de Surveillance

Président	Monsieur Pierre NOBLET
Membres	ABP VIE représentée par Monsieur Nicolas DENOJEAN
	ABP PREVOYANCE représentée par Madame Assia OUDNI
	PREPAR VIE représentée par Madame Céline REY- CAMPAGNOLLE
	INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE représentée par Monsieur Didier SAMPIC
	OPCI VIVALDI représenté par Monsieur Bernard BARET
	INSTITUTION DE PREVOYANCE AUSTERLITZ représentée par Monsieur Dominique GAREZ
	FONCIERE ECUREUIL II représentée par Madame Cendrine KAH
	BTP PREVOYANCE représentée par Monsieur Claude GALPIN
	MACSF EPARGNE RETRAITE représentée par Monsieur Nicolas LEPERE
	CAISSE AUTONOME DE RETRAITE DES MEDECINS DE FRANCE représentée par Monsieur Eric MICHEL (titulaire) ou Mme Marie AYMARD LEFAURE (suppléante)

Commissaires au comptes

Titulaire	CONSTANTIN ASSOCIÉS représentée par Monsieur Sylvain GIRAUD
Suppléant	Monsieur Dominique LAURENT

Expert externe en évaluation

DTZ EUREXI (au sens de la réglementation applicable aux SCPI)

FRUCTIFONDS IMMOBILIER

Société Civile de Placement Immobilier

au capital 174 060 000 euros.

RCS Paris D 449 134 857.

Régie par les parties législative et réglementaire du Code monétaire et financier,
par les textes subséquents et par les articles 1832 et suivants du Code civil.

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

Visa de l'AMF SCPI n°15-03 en date du 3.03.2015.

Agrément de la Société de Gestion de Portefeuille AEW Europe SGP

n° GP-10000008 du 9 février 2010 / Agrément du 16 juin 2014 au titre de la Directive
2011/61/UE dite : "Directive AIFM"

Téléphone 01 78 40 93 04

Télécopie 01 78 40 66 24

Internet www.aeweuropeSGP.com