



FRUCTIPIERRE

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2014

BANQUE & ASSURANCE

ADDITIONNER LES FORCES
MULTIPLIER LES CHANCES





ÉDITORIAL

Tout d'abord, en 2014, l'exploitation de votre SCPI Fructipierre a été marquée par une vacance locative importante compte tenu (i) de la libération d'actifs significatifs, (ii) de la réalisation de travaux parfois importants sur certains d'entre eux et (iii) du délai nécessaire pour les relouer.

Ces données d'exploitation se sont traduites, ponctuellement, par un taux d'occupation en net recul en début d'exercice, et par une baisse du résultat de l'exercice, en 2014, qui s'établit à 19,70 euros par part.

Compte tenu des mesures engagées par votre Société de gestion, les taux d'occupation physique et financier se sont redressés en fin d'exercice 2014 pour s'établir respectivement à 89,94 % et 86,85 %.

Cette tendance devrait se poursuivre en 2015, mais ses pleins effets se feront ressentir en 2016 à la fin des mesures d'accompagnement locatives consenties. Dans ce contexte, le résultat de l'exercice 2015 devrait demeurer impacté par ces éléments conjoncturels.

Par ailleurs, la stratégie de la valorisation des réserves foncières dont recèlent certains actifs du patrimoine acquis dans les années 80 et 90 a été poursuivie. La cession de l'actif sis rue Salomon de Rothschild à Suresnes (92) s'inscrit dans ce cadre. Elle a dégagé une plus-value significative qui a, pour partie, été employée pour financer la distribution de plus-value réalisée en 2014.

La stratégie d'arbitrage, de valorisation et d'adaptation du patrimoine sera maintenue en 2015. Elle passe également par la réalisation d'acquisitions conformément à la politique traditionnelle d'investissement, de votre Société, portant principalement sur des actifs de bureaux en pleine propriété et de façon complémentaire sur des actifs de commerce de centre ville. Les capitaux collectés en 2014 seront investis dans ce cadre.

Enfin, la politique de développement maîtrisé de votre SCPI permet de poursuivre l'amélioration qualitative du patrimoine de votre Société et son adaptation aux évolutions du marché locative. Ces orientations seront poursuivies en 2015 en vue, sur le plan locatif, de consolider le taux d'occupation et donc, à terme, le revenu distribué.

SOMMAIRE

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2014 de votre Société Fructipierre et 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,*
- la convention d'assistance et de conseil entre NAMI-AEW Europe et AEW Europe,*
- l'organisation du dispositif de conformité, contrôle interne et gestion des risques de NAMI-AEW Europe,*
- l'application de la Directive MIF par NAMI-AEW Europe,*
- le profil de risques,*
- la mise en application de la Directive AIFM,*
- 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.

IX
CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

54, rue Bonaparte • Paris 6^{ème}



CONJONCTURE IMMOBILIÈRE*

Marché de l'investissement

Des volumes d'investissement en forte hausse

- Les volumes d'investissement en France en immobilier d'entreprise banalisé enregistrent une progression annuelle de près de 60 % en 2014 par rapport à 2013, en cumulant pratiquement 24 milliards d'euros.
- La traditionnelle accélération d'activité de fin d'année et une demande demeurant soutenue dans un contexte très concurrentiel ont permis de dépasser le cap des 20 milliards d'euros investis, ce qui ne s'était produit que pendant la période 2006-2007 en France, en contraste avec 2009, au plus fort de la crise, où les volumes avaient plafonné à 8 milliards d'euros sur un an.

Le marché français reste incontournable pour les investisseurs

- L'environnement de taux bas extrêmement propice et le retour des financements profitent à la France qui reste un marché de destination pour les capitaux cherchant à investir dans l'immobilier en Europe.
- Le contexte économique reste moins favorable en France par rapport aux deux autres grands marchés européens de Grande-Bretagne et d'Allemagne. Les investisseurs ont néanmoins considéré que le marché français continuait de bénéficier de fondamentaux sains, notamment avec des valeurs vénales restant, dans leur ensemble, maîtrisées, à quelques exceptions parisiennes près. D'autres stratégies d'investissement semblent également tabler sur un potentiel de croissance des valeurs locatives à moyen terme après une période de correction marquée des loyers ces trois dernières années.

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

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

pondérant 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.
- La rationalisation des implantations et la recherche d'économies sont restées les principales motivations

de déménagement, dans un contexte où les moteurs de croissance (activité des entreprises, marché de l'emploi) restent pour le moment en berne. D'autre part, les renégociations de baux et l'allongement des délais de prises de décision devraient continuer à être de mise.

Régions

Stabilité du marché régional

- D'une manière générale, les marchés provinciaux voient leur activité progresser de 6 %, avec 505 000 m² de demande placée pendant le premier semestre 2014, soit une progression plus modérée qu'en Ile-de-France.
- Le processus, entamé depuis plusieurs années, de rationalisation de l'immobilier des organismes publics et parapublics continue d'alimenter la demande. Néanmoins, à mesure que les projets se concrétisent, cette source de demande devrait logiquement se tarir.
- Au premier semestre 2014, la demande placée est en recul de 29 % à Lyon, avec environ 110 000 m² commercialisés. Dans le même temps, Toulouse, Bordeaux et Marseille, ont enregistré des hausses d'activité comprises entre 60 % et 73 % en un an. Une progression à relativiser par une faible activité en 2013, notamment à Marseille et à Toulouse, comparé à un marché lyonnais très actif la même année.
- Après une inflexion en 2013, les valeurs locatives sont, dans l'ensemble, orientées à la hausse sur le marché des bureaux en régions.
- L'appétit des utilisateurs pour les surfaces les plus récentes prévient toute pression à la baisse sur les valeurs locatives de ce type de produits.
- Le m² de bureau de première main s'est négocié en moyenne autour de 163 €/an dans les régions françaises.
- Les deux grandes métropoles régionales, Lyon et Marseille se démarquent, avec des valeurs prime positionnées à 270 €/m²/an sur les secteurs de la Part-Dieu et d'Euromed, conséquence de l'arrivée d'immeubles neufs de grande hauteur, produits nouveaux sur ces marchés.

Marché des commerces

Pieds d'immeuble

Polarisation entre les artères principales et secondaires

- Les enseignes haut de gamme continuent leur chasse aux meilleurs emplacements, ce qui maintient les valeurs locatives à des niveaux élevés sur les artères n° 1 de Paris : sur les Champs-Élysées où la différenciation côté pair et impair s'amenuise, avenue Montaigne, rue François 1er et rue de la Paix par exemple.
- Les artères n° 1 de certains quartiers jadis en perte de vitesse retrouvent ainsi du dynamisme, comme par exemple sur l'avenue de l'Opéra ou dans le Marais, rue Vieille-du-Temple, rue des Franc-Bourgeois ou rue des Rosiers.
- Cependant, le marché parisien s'en polarise davantage avec les artères n° 1 bis ou n° 2 qui semblent souffrir d'une baisse d'activité et d'une hausse de la vacance, notamment dans

des quartiers populaires, comme à Belleville.

- Sur Lyon, le marché des pieds d'immeuble semble en retrait en 2014, avec des valeurs locatives qui ne progressent pas. Les signatures sur la rue Edouard Herriot se sont faites à des valeurs locatives pondérées entre 1100 et 1500 €/m² alors qu'en 2013 la barre des 2000 €/m² avait été franchie sur la même rue.
- A Marseille, les commerces de centre-ville à majorité indépendants vont devoir faire face à la concurrence des Terrasses du Port, inauguré en mai 2014.
- Le Vieux Lille reste actif avec plusieurs inaugurations de boutiques en 2014 à des valeurs entre 1300 €/m² et 1600 €/m².
- Les grands travaux entrepris à Toulouse, notamment la piétonisation autour du Capitole semblent porter leurs fruits avec une augmentation de la fréquentation du centre-ville et les valeurs locatives s'en ressentent.

Centres commerciaux

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

- A l'exception de quelques rebonds techniques, l'indice de fréquentation des centres commerciaux continue de s'éroder.
- Les grands centres régionaux et les petits formats de proximité semblent mieux s'en tirer que les centres de taille intermédiaire.
- Cependant, le rythme de nouvelles ouvertures reste soutenu. Ce qui ne devrait pas manquer d'exacerber la concurrence. Ainsi, près de 700 000 m² de nouvelles surfaces ont été livrées depuis 2010 en région francilienne. On notera aussi l'ouverture marquante des Terrasses du Port à Marseille. Marseille concentre d'ailleurs plus de projets qu'aucune autre commune française.
- Les valeurs faciales se maintiennent sur les meilleures localisations de galeries commerciales aux prix d'aménagements économiques, tandis que sur les sites secondaires les loyers sont davantage attaqués.

Retail-parks

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

- Les boutiques de retail-parks sont le format de commerce ayant le plus souffert du recul de chiffre d'affaires.
- Mais la polarisation est d'autant plus flagrante sur ce format, la baisse généralisée masquant le succès des parcs modernes au détriment des parcs datés en réelle perte de vitesse.
- Certains spécialistes du format retail-parks, comme GIFL, Orchestra, Babou ou La Halle poursuivent leur développement à un rythme soutenu.
- Les valeurs locatives sont stables sur les nouveaux ensembles, souvent entièrement pré-commercialisés au moment de leur livraison.
- A l'inverse, elles sont attaquées sur les centres secondaires, localisés dans des zones de chalandise moins importantes, et dont la commercialisation s'avère plus difficile.

Marché de la logistique

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

- Le marché francilien enregistre un fort rebond de son activité avec 640 000 m² commercialisés à utilisateurs en 2014, en hausse de 45 % en un an. À l'inverse, les marchés régionaux, principal moteur de l'activité en 2013, ont reculé en 2014, à l'exception de la région Rhône-Alpes.
- Les acteurs de la grande distribution restent les principaux animateurs du marché. On retrouve la plupart des géants de la grande distribution alimentaire, avec Carrefour, Intermarché, E. Leclerc, LIDL et Auchan.
- Le volume d'offre immédiatement disponible s'élève, fin septembre 2014, à quelque 2,6 millions de m² à l'échelle nationale. La région Ile-de-France concentre, à elle seule, la moitié de ce volume. Sur l'ensemble des marchés, les surfaces neuves sont en recul dans le stock immédiat, voire quasi nulles, comme à Lyon et à Marseille. Malgré un nombre important de projets, les lancements en blanc d'opérations logistiques restent rares.
- Malgré le recul de l'activité transactionnelle, le manque d'offre de qualité sur les marchés les plus matures prévient toute baisse des valeurs locatives, du moins pour les entrepôts les plus récents. La valeur locative de référence en Ile-de-France est à 52 €/m²/an, et reste comprise entre 41 et 45 €/m²/an sur les autres grands marchés de la Dorsale Nord-Sud.

Le Vox • 5, rue Francis de Pressensé • Saint-Denis (92)



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

Marché résidentiel

Déséquilibre structurel entre l'offre et la demande

- Le marché immobilier résidentiel en France reste atone et fragilisé par un contexte économique toujours difficile (faible croissance du PIB, taux de chômage élevé, incertitudes fiscales, etc.).
- Sur les prix des logements anciens (maisons et appartements confondus), les évolutions sont divergentes entre l'Ile-de-France et la province. D'après les données INSEE, en Ile-de-France, les prix sont restés relativement stables durant le 3^e trimestre, alors qu'en province, les prix immobiliers anciens ont baissé en moyenne de -0,5 % trimestriellement et de -1 % sur un an.
- Le prix moyen des appartements, spécifiquement, a reculé de -1,6 % en un an dans la région parisienne (-0,7 % en Petite Couronne et -2,5 % en Grande Couronne). Dans Paris, le prix ressort à 8 110 € le m² au 3^e trimestre 2014, soit -0,3 % en 3 mois et -1,9 % en un an.
- Les taux d'emprunt historiquement bas constituent un critère clé qui soutient la décision d'acquisition. Ils continuent de soutenir le marché de l'immobilier résidentiel, et permettent pour l'instant d'éviter un effondrement des volumes de vente.
- En Ile-de-France, dans l'ancien, le léger mieux constaté dans les ventes au 3^e trimestre est plus notable dans Paris (+7 %), mais s'estompe quand on s'éloigne du cœur de l'agglomération, avec une hausse limitée à +3 % en Petite Couronne et une stabilité en Grande Couronne. L'activité reste atone dans le neuf.
- En dépit d'un nombre de mises en chantier légèrement positif, +0,1 % entre le second et troisième trimestre 2014, l'industrie de la construction immobilière reste dans une situation toujours difficile caractérisée par une baisse des volumes de création ou de construction de logements. Fin octobre 2014, sur les 12 derniers mois, environ 388 000 logements ont été construits, soit une baisse de -12 % sur une année.
- En 2015, les prix devraient continuer à baisser mais de manière marginale grâce au déséquilibre structurel entre l'offre et la demande dans la plupart des villes.

*Source AEW Europe.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Les chiffres clés au 31 décembre 2014

	Nombre	Surface	Valeur ⁽¹⁾
Cessions réalisées en 2014	2	5 147 m ²	23 427 250 €
dont cessions totales	2	5 147 m ²	22 810 000 €
dont cessions d'éléments annexes	2	0 m ²	617 250 €
Acquisitions réalisées en 2014	4	12 175 m ² ⁽²⁾	50 450 000 € ⁽²⁾
Patrimoine en m² (surfaces pondérées)		140 269 m²	634 572 729 €
Nombre d'immeubles	63		
en pleine propriété	30	85 928 m ²	381 990 000 €
en copropriété	27	33 202 m ²	163 906 729 €
en indivision	6	21 139 m ²	88 676 000 €
à Paris	29	44 117 m ²	287 856 729 €
en région parisienne	29	77 584 m ²	295 265 000 €
en province	5	18 568 m ²	51 451 000 €

(1) Valeur d'expertise au 31/12/2014 hors droits.

(2) Prix d'acquisition hors droits hors frais.

Fructipierre est propriétaire au 31 décembre 2014 de 63 immeubles d'une surface totale de 140 269 m² pour une valeur d'expertise de 634 572 729 €, soit une moyenne d'environ 2 226 m² et de 10,07 M€ euros par actif (contre 1 387 m² et 2,43 M€ euros par actif au 31/12/1999). Le patrimoine de Fructipierre est constitué pour l'essentiel (soit 81,80 % en valeur) de bureaux situés de façon prépondérante à Paris et en région parisienne avec une diversification

sur les principales métropoles régionales.

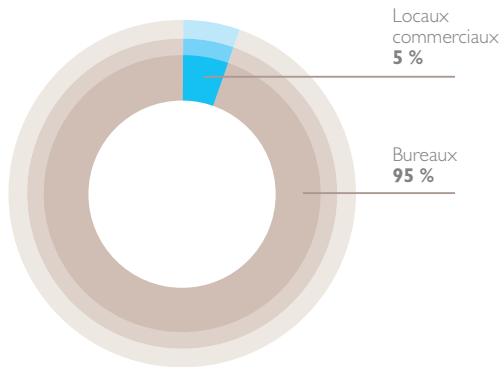
Le choix d'une allocation d'actifs clairement affirmée constitue l'une des principales caractéristiques de votre SCPI et permet aux associés d'investir sur l'un des compartiments de l'immobilier d'entreprise identifié. Toutefois, nous vous précisons que nous maintenons notre objectif de diversification, à titre complémentaire, sur des actifs de commerces de centre ville, diversification qui a été renforcée au cours des derniers exercices.

Répartition du patrimoine immobilier

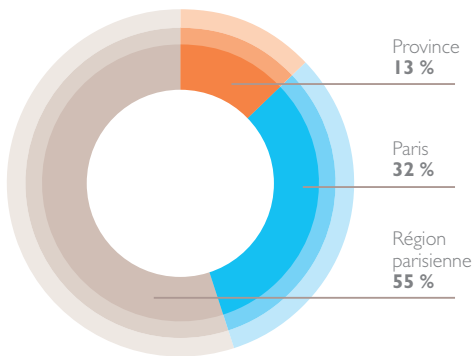
Répartition du patrimoine immobilier en pourcentage de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2014

	Bureaux	Locaux commerciaux	Total
Paris	37,31	8,06	45,36
Région parisienne	44,50	2,03	46,53
Province	8,11	0	8,11
Total	89,91	10,09	100,00

Nature des locaux en pourcentages des m²

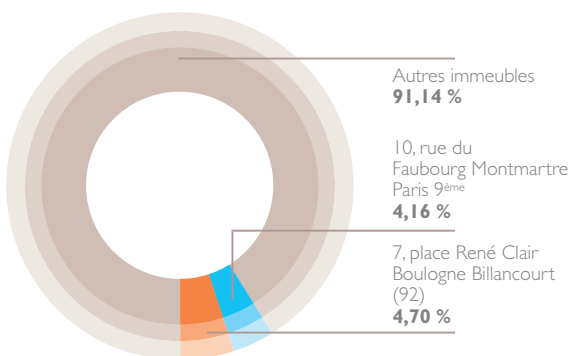


Implantations géographiques en pourcentages des m²



Division des risques immobiliers

2 immeubles représentant chacun plus de 4 % de la valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2014



82, rue Beaubourg • Paris 3^{ème}



Division des risques immobiliers

Le patrimoine est caractérisé par une bonne division des risques ; seuls 2 immeubles représentent chacun plus de 4 % de la valeur globale du patrimoine, ces actifs pouvant être divisés et loués à plusieurs locataires.

Acquisitions

Acquisitions réalisées en 2014

Dans le cadre de l'emploi du produit des arbitrages et des capitaux collectés, votre SCPI a procédé en 2014 à l'acquisition d'actifs pour un montant total de 53 012 800 € frais et droits inclus :

Adresse	Nature	Surface en m ²	Nombre de locataires	Date d'achat	Prix d'acquisition frais et droits inclus
54 rue Bonaparte - Paris 6 ^{ème}	Commerce	112	1	17/03/14	5 577 800 €
LeVox - 5 rue Francis de Pressensé Saint Denis (93)	Bureaux	5 179	6	16/05/14	18 658 100 €
23 boulevard Jules Favre - Lyon 6 ^{ème}	Bureaux	4 480	7	16/06/14	15 001 400 €
Galerie Bagatelle - 4 bis rue des Bourets Suresnes 92	Galerie commerciale	2 404	16	13/10/14	13 775 500 €
Total		12 175	30		53 012 800 €

Honoraires sur actifs financés à crédit

Il est rappelé que l'Assemblée Générale du 17 juin 2013 a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de la SCPI Fructipierre et à percevoir le cas échéant une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit (autorisation expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice 2016).

En 2014, la SCPI Fructipierre n'a pas eu recours au crédit pour financer les dernières acquisitions. Aucune commission n'a donc été facturée par la société de gestion à ce titre.

Arbitrages

Cessions intervenues en 2014

Conformément aux autorisations obtenues en assemblée générale des associés, 2 actifs ont été cédés au cours de l'exercice 2014 ; la cession intervenue à Lyon finalise la cession à la découpe initiée en 2011. Quant à la cession de l'actif 1 rue Salomon de Rothschild à Suresnes dans le cadre d'une reconversion en immeuble d'habitation avec vente promoteur, elle permet la réalisation d'une plus-value significative (10.9 M€) par rapport à la valeur d'acquisition de l'actif. Ces résultats illustrent la pertinence de la stratégie d'arbitrage mise en oeuvre par votre société en vue de valoriser les réserves financières constituées dans la durée.

Adresse	Nature	Surface en m ² + parkings	Montant de la vente en € HD	Valeur d'expertise en € HD au 31/12/2013	Ecart entre valeur expertise et vente en %
64, avenue Leclerc à Lyon (69007)	Bureaux	237,12m ² + 4 parkings*	210 000	310 000	-32,26
1, rue Salomon de Rothschild à Suresnes (92150)	Bureaux	4 910m ² + 74 parkings	22 600 000	16 010 000	41,16
Total		5147,12 m² + 78 parkings	22 810 000	16 320 000	39,77

*Solde d'une opération de vente par lots d'un actif.

Par ailleurs, un complément de prix sur la cession du 241, rue Garibaldi à Lyon, représentant un montant de 317 250 €, a été encaissé le 10 juillet 2014 par votre SCPI. Pour rappel l'immeuble avait été cédé le 27 décembre 2011 pour un montant de 14 072 000 € avec une clause d'amélioration du prix de vente fondée sur des objectifs de commercialisation. Enfin, les parts du GIE MCAF détenues par votre SCPI et afférentes à l'immeuble 152 avenue de Malakoff, 75016 Paris, et les quote-parts de copropriété attachées ont été cédées pour un prix de 300 000 €.

Honoraires d'arbitrage

Votre société de gestion a perçu des honoraires d'arbitrage à ce titre représentant 2,5 % HT du prix de cession hors droits et hors taxes, soit 586 601,27 euros HT.

Conformément aux règles fiscales applicables, les plus-values immobilières, dégagées sur ces cessions, ont donné lieu au règlement au Trésor Public et pour le compte des associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu, d'une somme de 0,3635 € par part.

Une résolution spécifique vous est soumise en vue de décider de la répartition entre les associés d'un montant de 0,3635 € par part détenue au moment de la distribution, afin d'apurer, pour les associés concernés, leur dette à l'égard de la SCPI Fructipierre et verser la somme correspondante aux autres associés.

Autorisations de cessions sollicitées

Dans le cadre de la politique d'arbitrage du patrimoine de votre SCPI, nous sollicitons, pour une durée de 5 ans, l'autorisation de renouveler l'autorisation portant sur l'actif suivant :

- Z. I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. A - 165, avenue du Bois de la Pie à Roissy-en-France (95700).

Le programme d'arbitrage vise à céder les actifs les moins performants et de petite taille ou à profiter des opportunités du marché de l'investissement.

Il est rappelé que, dans un souci de transparence vis-à-vis des associés et de maintien des règles de gouvernance préexistantes, votre société de gestion a souhaité maintenir le principe de l'autorisation préalable des associés au-delà d'un quantum annuel de 4 % de la dernière valeur d'expertise du patrimoine. Ce quantum de 4 % pour lequel la société de gestion pourra mettre en oeuvre une cession d'actif en dehors du plan d'arbitrage voté en Assemblée Générale ne sera utilisé que pour saisir des opportunités de marché. Par ailleurs, votre Société de Gestion continue de présenter au Conseil de Surveillance et aux associés son programme d'arbitrage et à en justifier la cohérence au regard de la stratégie d'ensemble.



COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Compte tenu des autorisations de cession obtenues au titre des exercices précédents et de l'autorisation de cession demandée ci-avant, l'ensemble des autorisations obtenues

représentent un montant de 116 995 000 € (valeur d'expertise au 31 décembre 2014) soit 18,44 % de la valeur du patrimoine, se décomposant comme suit :

Adresse	Nature	Surface en m ²	Date autorisation Assemblée Générale
25/27, avenue de Villiers à PARIS (75017)	BUREAUX	1 052	15/06/12
3/5, rue Vatimesnil à LEVALLOIS-PERRET (92300)	BUREAUX	994	15/06/12
66, avenue du Maine à PARIS (75014)	BUREAUX	552	30/06/11
Péri-Ouest - 52, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31000)	BUREAUX	631	17/06/13
44/58, rue Roger Salengro à FONTENAY-SOUS-BOIS (94120)	BUREAUX	553	15/05/14
Péri-Ouest - 52, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31000)	BUREAUX	947	17/06/13
9/11, avenue du Val de Fontenay à FONTENAY-SOUS-BOIS (94120)	BUREAUX	602	15/05/14
24, rue Emile Menier à PARIS (75016)	BUREAUX	710	15/06/12
Bureaux de la Colline - Bât. D (1 ^{er} et 2 ^{ème}) - 4/6, rue d'Orléans à SAINT-CLOUD (92210)	BUREAUX	988	30/06/11
Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)	BUREAUX	750	15/06/12
Le Véga - 30, rue Mozart à CLICHY (92110)	BUREAUX	3 135	15/05/14
Parc Burospace - Bâtiment 7 - route de la Plaine de Gisy à BIEVRES (91570)	BUREAUX	2 144	15/05/14
221, avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)	BUREAUX	3 601	15/06/12
Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. A 165, avenue du Bois de la Pie à ROISSY-EN-FRANCE (95700)	BUREAUX	1 530	30/04/2010 Autorisation à renouveler en AG
14/18, rue de la Vanne à MONTROUGE (92120)	BUREAUX	2 858	17/06/13
58, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)	BUREAUX	2 345	15/05/14
Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D 7, rue Parmentier (Bureaux) à TOULOUSE (31000)	BUREAUX	2 128	15/06/12
Central Parc 2 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - 7, rue Parmentier à TOULOUSE (31000)	PKS INTERNES		15/06/12
152, avenue de Malakoff à PARIS (75016)	BUREAUX	1 218	15/06/12
Tour Franklin 31 ^{ème} - 100/101, terrasse Boieldieu à PUTEAUX (92800)	BUREAUX	1 276	15/05/14
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	BUREAUX	2 629	15/05/14
1, rue Jacques-Henri Lartigue à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	BUREAUX	4 457	15/05/14
17, rue de Bourgogne à PARIS (75007)	COMMERCES	117	30/06/11
31, rue Bergère à PARIS (75009)	BUREAUX		30/06/11
22, quai Gallieni à SURESNES (92150)	BUREAUX	2 700	15/06/12
Total		37 917	

A cet égard, il convient de rappeler que des arbitrages réguliers ont été réalisés depuis la création de votre SCPI et qu'ils ont d'ores et déjà permis de recentrer le patrimoine. Compte tenu de la réglementation applicable, les cessions réalisées au titre d'un exercice ne peuvent pas représenter

plus de 15 % de la valeur globale du patrimoine. Bien entendu, votre Société de Gestion respectera cette règle. Le programme d'arbitrage présenté ci-avant s'étalera sur les prochains exercices en recherchant la meilleure valorisation des actifs concernés.

Investissements et arbitrages sur 5 ans hors droits

	Investissements	Arbitrages
2010		17 795 244
2011	90 555 000	39 784 000
2012	33 275 000	14 823 000
2013	25 595 000	1 590 000
2014	50 100 000	23 427 250
Total	199 525 000	78 389 750

GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Les chiffres clés au 31 décembre 2014

Nombre de baux	241
Nombre de nouveaux baux signés / renouvelés / avenants	33
Surface totale des actifs	140 269 m ²
Surface vacante	14 189 m ²
Dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	0,89 %*

*Contre 1,37 % au 31/12/2013.

en pourcentages	31 décembre 2014	Rappel 31 décembre 2013	Moyenne trimestrielle sur 2014*
Taux d'occupation financier (TOF)**	86,85	85,50	84,78
Taux d'occupation physique (TOP)***	89,94	86,90	88,63

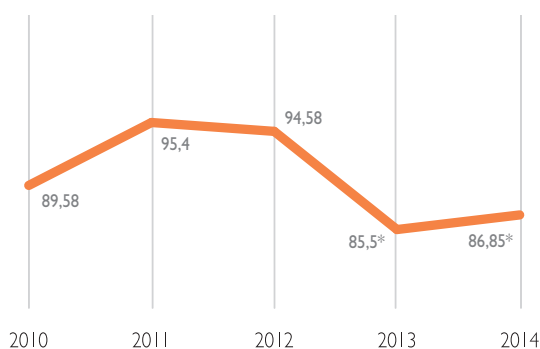
* Moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice.

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

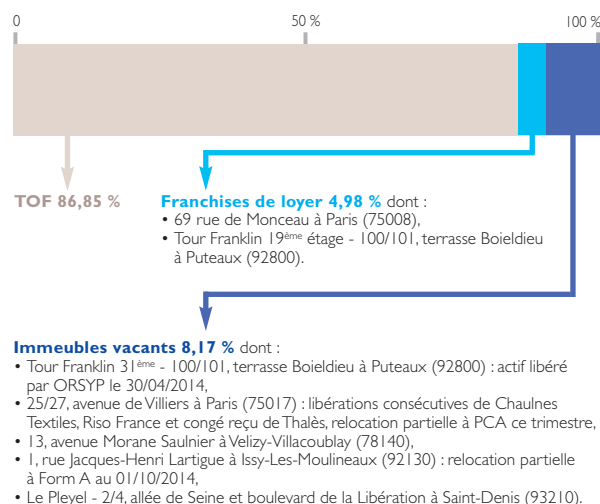
*** Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Evolution du taux d'occupation

Evolution du taux d'occupation financier au 31/12 sur les 5 derniers exercices en pourcentages



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



Le taux d'occupation financier s'établit au 31 décembre 2014 à 86,85 % contre 85,50 % au 31 décembre 2013.

La vacance se décompose comme suit :

- la prise en compte de franchises pour un montant de 2 345 349 € au 31.12.2014, soit 37,89 % de la vacance (impact 4,98 % sur le TOF),
- la rotation normale des locataires dans une conjoncture toujours dégradée, soit 62,11 % de la vacance (impact 8,17 % sur le TOF).

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

- à un marché locatif francilien en reprise mais restant inégal et pour lequel votre société demeure impacté notamment au travers des mesures d'accompagnements,
- à la cession de l'actif de la rue de Salomon de Rothschild à Suresnes, libéré par Atos Infogérance en cours d'année,
- aux locations intervenues notamment lors du dernier trimestre.

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

Outre la cession de l'actif de la rue de Salomon de Rothschild à Issy-les-Moulineaux, il convient de noter :

- l'arrivée à terme de périodes de franchises consenties relatives aux baux conclus avec Sodie (avenue de Clichy à Paris), Tata Consultancy (Tour Franklin à la Défense), Rexel (Issy-les-Moulineaux) et SNCF (Le Vox à St Denis),

- la réduction de surface du locataire Sofregaz (-1.259 m²) dans l'immeuble Etoile Pleyel à St Denis,
- l'extension, dans le même immeuble, de Panoranet (+127 m²) par prise à bail 6 ans fermes et franchise de 3 mois (2.361 m² au total).

Votre Société de Gestion poursuit les différentes actions afin d'assurer la commercialisation locative des surfaces et entreprend, lorsque cela est nécessaire, les travaux à mener. Les loyers ont été généralement perçus dans les délais conformes aux usages.

Division des risques locatifs

Au 31 décembre 2014, la SCPI Fructipierre comptait 241 locataires* contre 188 fin 2013.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 213 locataires (162 en 2013) représentent chacun moins de 1 % de la masse des loyers. La division du risque locatif constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

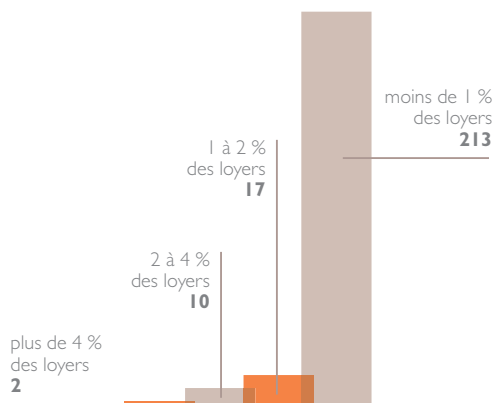
Les premiers locataires, en loyer, sont constitués de sociétés de taille importante dont la solidité financière paraît, aujourd'hui, assurée.

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

*Modifications des modalités de calcul.

Répartition des risques locatifs

en pourcentage du montant total des loyers HT facturables



Répartition du risque locatif au 31/12/2014

10 locataires les plus importants
en pourcentage du montant total des loyers HT facturables

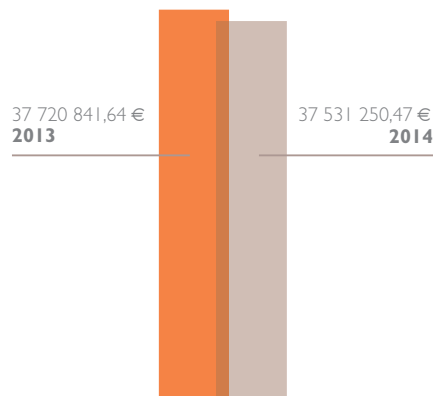
COLAS	4,48
PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA	4,30
IFPASS	2,76
D.R.J.S.C.S. D'ILE-DE-FRANCE	2,59
BUREAU FRANCIS LEFEBVRE	2,57
COGNACQ-JAY IMAGE	2,56
MAKHEIA GROUP	2,32
E.C. DEVELOPEMENT & HABITAT	2,26
GENERIX	2,18
TATA CONSULTANCY SERVICES	2,06
Autres locataires	71,92
Total	100,00



Evolution de la situation locative

Le recul du montant des loyers facturés est lié à l'impact des franchises locatives, à un taux d'occupation en recul en début d'exercice et à la baisse des valeurs locatives de marché qui pèse sur les loyers de relocation.

Evolution des loyers facturés en euros



Congès reçus sur l'année 2014

Adresse	Nature	Locataires	Date de résiliation	Surfaces vacantes en m ²	Date d'effet du bail
66, avenue du Maine à PARIS (75014)*	BUREAUX	CAISSE NATIONALE DE PREVOYANCE	31/01/15	552	01/02/91
1, rue Salomon de Rothschild à SURESNES (92150)**	BUREAUX	ATOS ORIGIN INFOGERANCE	31/07/14	5 202	01/04/93
88, boulevard de La Villette à PARIS (75019)	BUREAUX	URGENCE FRANCOPHONE FORMATION	31/10/14	81	01/11/05
Le Quintet - 12, rue Danjou - 77/83, avenue Edouard Vaillant à BOULOGNE-BILLAN COURT (92100)	BUREAUX	ODLO FRANCE	31/12/14	177	01/01/06
58, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)*	BUREAUX	BUREAU FRANCIS LEFEBVRE	31/03/15	1 602	01/04/06
Central Parc I - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D 7, rue Parmentier (Bureaux) à TOULOUSE (31000)*	BUREAUX	BUREAU FRANCIS LEFEBVRE	31/03/15	420	01/10/08
		CLEVACANCES FRANCE	30/09/14	181	01/10/05
20, rue de La Villette à LYON (69003)	BUREAUX	ATEAC	31/05/14	120	01/06/05
23, boulevard Jules Favre à LYON (69006)	BUREAUX	STE ALSACIENNE DE DEVT	31/12/14	462	01/01/12
43/45, avenue de Clichy à PARIS (75017)	BUREAUX	ECOLE DANHIER	31/07/14	parkings	01/01/07
	BUREAUX	RUAAULT DU PLESSIS	16/07/14	parkings	01/09/09
2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération à SAINT-DENIS(93210)	BUREAUX	PANORANET	30/11/14	2 234	01/12/08
22, quai Gallieni à SURESNES (92150)*	BUREAUX	APSYS	31/12/14	338	01/01/09
	BUREAUX	KAEFFER	30/11/14	75	01/12/11
	BUREAUX	ITALTEL	31/07/14	98	01/08/08
Bureaux de la Colline - Bât. D (1 ^{er} et 2 ^{ème}) 4/6, rue d'Orléans à SAINT-CLOUD (92210)*	BUREAUX	ALLEVARD REJNA AUTOSUSPENSIONS	31/10/14	988	01/11/05
22, quai Gallieni à SURESNES (92150)*	BUREAUX	ADDENDA SOFTWARE	14/05/15	129	15/05/09
	BUREAUX	COHERIS	14/04/15	543	15/04/09
20, rue de La Villette à LYON (69003)	BUREAUX	TELEASSURANCES	31/12/14	203	01/01/06
43/45, avenue de Clichy à PARIS (75017)	BUREAUX	SFR	31/12/14	antenne	01/07/02
	BUREAUX	D'ARMAILLE	11/09/14	parkings	12/01/07
	BUREAUX	LACROIX	30/04/14	parkings	02/07/02
104, boulevard Saint Germain à PARIS (75006)	COMMERCES	DARTY	24/01/15	934	25/01/06
10, rue du Faubourg Montmartre à PARIS (75009)	BUREAUX	PQD SYNDICAT	08/11/14	147	01/02/93
68, rue de Villiers à LEVALLOIS-PERRET (92300)	BUREAUX	THALES	31/03/15	460	01/02/03
66, avenue du Maine à PARIS (75014)*	BUREAUX	CNP ASSURANCES	31/01/16	552	01/02/09
Le Quintet - 12, rue Danjou - 77/83, avenue Edouard Vaillant à BOULOGNE-BILLAN COURT (92100)	BUREAUX	FORMAT	30/06/15	436	01/04/00
58, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)*	BUREAUX	BUREAU FRANCIS LEFEBVRE	31/03/15	2 022	01/10/08
68, rue de Villiers à LEVALLOIS-PERRET (92300)	BUREAUX	PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA	30/09/16	1 038	01/10/14
Total				18 994	

* Actifs inscrits au programme de cession.

**Vendu en 2014.

Soit au total 18 994 m², représentant 13,54 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI.

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

Adresse	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Surfaces en m ²
Tour Franklin 19 ^{ème} - 100/101, terrasse Boieldieu à PUTEAUX (92800)	BUREAUX	TATA CONSULTANCY SERVICES	01/03/14	1 531
69, rue de Monceau à PARIS (75008)	BUREAUX	ARTAUD COURTHEOUX & ASSOCIES	15/03/14	1 304
Péri-Ouest - 52, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31000)	BUREAUX	SOLUTIONDATA	01/02/14	492
Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)	BUREAUX	YOPLAIT FRANCE	01/01/14	750
88, boulevard de La Villette à PARIS (75019)	BUREAUX	ALSACAD	10/01/14	231
60-62, boulevard de la Mission Marchand à COURBEVOIE (92400)	BUREAUX	GROHE	01/01/14	1 839
221, avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)	BUREAUX	HEWLETT-PACKARD CDS FRANCE	01/02/14	parkings
68, rue de Villiers à LEVALLOIS-PERRET (92300)	BUREAUX	UNION TECHNOLOGIE INFORMATIQUE	01/01/14	784
9, avenue de Friedland à PARIS (75008)	BUREAUX	ATREAM	01/02/14	111
43/45, avenue de Clichy à PARIS (75017)	BUREAUX	SODIE	15/03/14	1 409
9, avenue de Friedland à PARIS (75008)	BUREAUX	PLISSON ET COMPAGNIE	15/04/14	10
323, avenue du Président Hoover à LILLE (59800)	BUREAUX	NFID	26/05/14	parkings
Parc Burospace - Bâtiment 7 - route de la Plaine de Gisy à BIEVRES (91570)	BUREAUX	BERTRANDT	01/01/14	712
	BUREAUX	S.A.R.L. CLIMATDEUX	01/05/14	298
Central Parc 1 - 50/54, bd de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier à TOULOUSE (31000)	BUREAUX	AT OCCITANIA	15/06/14	172
20, rue de La Villette à LYON (69003)	BUREAUX	ATEAC	01/06/14	230
1, rue Jacques-Henri Lartigue à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	BUREAUX	REXEL France	01/06/14	2 307
103, boulevard Haussmann à PARIS (75008)	BUREAUX	SPLIO	01/06/14	425
9, avenue de Friedland à PARIS (75008)	BUREAUX	PARIS CORPORATE FINANCE	01/03/13	5,5
221, avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)	BUREAUX	RANDSTAD	01/08/14	145
Central Parc 1 - 50/54, bd de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier à TOULOUSE (31000)	BUREAUX	ARIES RHONE ALPES	01/09/14	576
48, rue Jacques Dulud à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)	BUREAUX	SFEIR	15/09/14	1 280
Le Quintet - 12, rue Danjou - 77/83, avenue Edouard Vaillant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)	BUREAUX	UBEEQO	15/12/14	521
Central Parc 1 - 50/54, bd de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier à TOULOUSE (31000)	BUREAUX	CLEVACANCES	01/10/14	181
68, rue de Villiers à LEVALLOIS-PERRET (92300)	BUREAUX	PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA	01/10/14	1 038
9, avenue de Friedland à PARIS (75008)	BUREAUX	M PRIME ENERGY	01/10/14	163
20, rue de La Villette à LYON (69003)	BUREAUX	PHONE MARKETING	01/10/14	255
	BUREAUX	VISION FUTURE	18/10/14	238
	BUREAUX	CBRE AGENCY	31/12/14	211
1, rue Jacques-Henri Lartigue à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	BUREAUX	FORM A	01/10/14	518
17, rue de Bourgogne à PARIS (75007)	COMMERCES	CHIC FOOD SHOP	23/10/14	117
2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération à SAINT-DENIS(93210)	BUREAUX	SOFREGAZ SAS	01/10/14	2 763
	BUREAUX	PANORANET	01/12/14	2 361
Total				22 977



323, avenue du Président Hoover
Lille (59)

Locaux vacants au 31 décembre 2014

Adresse	Nature	Surfaces vacantes	Loyers potentiels
Péri-Ouest - 52, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31000)*	BUREAUX	7 m ²	280 €
9/11, avenue du Val de Fontenay à FONTENAY-SOUS-BOIS (94120)*	BUREAUX	455 m ²	38 675 €
64/64 bis, rue La Boétie à PARIS (75008)	BUREAUX	12 m ²	2 400 €
Bureaux de la Colline - Bât. D (1 ^{er} et 2 ^{ème}) - 4/6, rue d'Orléans à SAINT-CLOUD (92210)*	BUREAUX	32 m ²	4 500 €
Bureaux de la Colline - Bât. D (1 ^{er} et 2 ^{ème}) - 4/6, rue d'Orléans à SAINT-CLOUD (92210)*	BUREAUX	988 m ²	206 440 €
Le Véga - 30, rue Mozart à CLICHY (92110)*	LOCAUX ACTIVITÉ	800 m ²	147 800 €
88, boulevard de La Villette à PARIS (75019)	BUREAUX	773 m ²	209 520 €
221, avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)*	BUREAUX	601 m ²	79 720 €
Central Parc I - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier à TOULOUSE (31000)*	BUREAUX	412 m ²	59 600 €
Tour Franklin 31 ^{ème} - 100/101, terrasse Boieldieu à PUTEAUX (92800)*	BUREAUX	1 276 m ²	463 140 €
68, rue de Villiers à LEVALLOIS-PERRET (92300)	BUREAUX	680 m ²	253 419 €
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)*	BUREAUX	2 629 m ²	376 180 €
72/74, rue de la Fédération à PARIS (75015)	BUREAUX	112 m ²	16 800 €
9, avenue de Friedland à PARIS (75008)	BUREAUX	90 m ²	7 919 €
1, rue Jacques-Henri Lartigue à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)*	BUREAUX	1 632 m ²	568 560 €
103, boulevard Haussmann à PARIS (75008)	BUREAUX	152 m ²	67 012 €
10, rue du Faubourg Montmartre à PARIS (75009)	BUREAUX	370 m ²	61 676 €
22, quai Gallieni à SURESNES (92150)*	BUREAUX	762 m ²	178 357 €
323, avenue du Président Hoover à LILLE (59800)	BUREAUX	241 m ²	55 675 €
43/45, avenue de Clichy à PARIS (75017)	BUREAUX	31 m ²	61 610 €
2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération à SAINT-DENIS(93210)	BUREAUX	1 201 m ²	305 206 €
12, rue de la Bourse à PARIS (75002)	BUREAUX	43 m ²	6 450 €
23, boulevard Jules Favre à LYON (69006)	BUREAUX	890 m ²	151 000 €
Total		14 189 m²	3 321 939 €

* Actifs inscrits au programme de cession.

Sur la base de la situation au 31/12/2014, les surfaces vacantes s'élevaient au total à 14 189 m² à la fin de l'exercice 2014, soit 10,115 % du total du patrimoine en surface.

Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes en 2014 (hors places de parkings) peut ainsi être estimé à 3 321 939 euros sur l'ensemble du patrimoine.

Encaissement des loyers

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

Toutefois, la SCPI Fructipierre a dû, en 2014, diligenter des procédures en recouvrement devant les tribunaux.

Provisions pour créances douteuses

Au titre de l'exercice 2014, le montant de la dotation des provisions pour créances douteuses constituée dans les comptes, s'élève au 31 décembre 2014 à la somme de 333 433,42 euros (contre 516 778,47 euros au 31/12/2013). Ces provisions correspondent à différents dossiers contentieux pour lesquels des actions judiciaires ont été engagées. La dotation de l'exercice 2014 représente 0,89 % des loyers facturés contre 1,37 % en 2013.

Provision pour risques

Aucune provision pour risques n'a été comptabilisée au cours de cet exercice. Les provisions antérieurement constatées d'un montant global 487.500 € font suite d'une part à un litige "amiante" survenu lors de la cession de l'immeuble situé 2 rue du Bac à Suresnes (indivision) et pour lequel les indivisaires dont la SCPI Fructipierre ont été assigné en référé (provisionné à hauteur de 187 500 €) et d'autre part, à un litige sur le niveau du loyer avec un locataire pour lequel la provision pour risques de 300 000 € a été maintenue.

Contentieux

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

Politique de travaux

Les travaux d'entretien courant

Ces travaux, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la Société, se sont élevés à 1.206.893,92 € en 2014 (contre 830 353,36 € en 2013). Ils portent en général sur des travaux d'entretien et intègrent notamment la poursuite de travaux de mise aux normes réglementaires et notamment ceux relatifs aux remplacement des équipements de climatisation fonctionnant au fluide R-22, au profit d'équipements répondant aux normes et réglementations en vigueur, en particulier en termes de confinement des fluides frigorigènes qu'ils utilisent et d'efficacité énergétique.

Les travaux financés à partir de la provision pour grosses réparations

Conformément au plan d'entretien quinquennal de votre Société, nous vous proposons de doter la provision pour grosses réparations d'un montant de 3.500.000 euros, et ce en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

La provision représente ainsi au 31 décembre 2014 un montant total de 4.491.586,92 euros.

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

En 2014, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 4.941.809,49 euros (contre 2 379 202,82 euros en 2013), et le plus souvent préalablement à des relocations.

L'effort de dotation réalisé sur la période antérieure permet aujourd'hui d'engager des travaux importants en vue de relouer des locaux vacants, dans un marché locatif évolutif et dans lequel les attentes des locataires s'accroissent en termes de qualité technique.

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

Détail des travaux - Grosses réparations

Immeubles	Montants en €	Nature des travaux
69, rue de Monceau à PARIS (75008)	958 748,98	Travaux de rénovation
16/28, rue Paul Bert à IVRY-SUR-SEINE (94200)	3 351,92	Travaux divers
64/64 bis, rue La Boétie à PARIS (75008)	9 018,18	Travaux divers
89/93, boulevard de Raspail à PARIS (75006)	38 145,12	Travaux divers
Parc Burospace - Bâtiment 7 - route de la Plaine de Gisy à BIEVRES (91570)	38 000,00	Travaux divers
88, boulevard de La Villette à PARIS (75019)	429,73	Travaux divers
221, avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)	44 750,00	Travaux divers
Le Quintet - 12, rue Danjou - 77/83, avenue Edouard Vaillant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)	262 084,83	Remplacement des ventilo-convecteurs
14/18, rue de la Vanne à MONTROUGE (92120)	50 313,11	Travaux divers
58, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)	2 680,68	Travaux divers
Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier à TOULOUSE (31000)	6 826,56	Travaux divers
152, avenue de Malakoff à PARIS (75016)	105 460,99	Climatisation
Tour Franklin 19 ^{ème} - 100/101, terrasse Boieldieu à PUTEAUX (92800)	16 690,00	Travaux divers
72/74, rue de la Fédération à PARIS (75015)	82 986,36	Travaux divers
68, rue de Villiers à LEVALLOIS-PERRET (92300)	1 001,00	Travaux divers
Tour Franklin 19 ^è - 100/101, terrasse Boieldieu à PUTEAUX (92800)	1 407 107,59	Rénovation complète
22, quai Gallieni à SURESNES (92150)	720,30	Travaux divers
1, rue Jacques-Henri Lartigue à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	1 489 911,13	Rénovation complète
48, rue Jacques Dulud à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)	69 466,26	Travaux divers
20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8 à PUTEAUX (92800)	43 933,50	Travaux divers
103, boulevard Haussmann à PARIS (75008)	5 631,79	Travaux divers
125, rue de Saussure à PARIS (75017)	5 514,36	Travaux divers
10, rue du Faubourg Montmartre à PARIS (75009)	281 711,44	Changement de climatisation
17, rue de Bourgogne à PARIS (75007)	4 000,00	Travaux divers
323, avenue du Président Hoover à LILLE (59800)	9 369,17	Travaux divers
12, rue de la Bourse à PARIS (75002)	3 956,49	Travaux divers
Total	4 941 809,49	

Les travaux immobilisés

Compte tenu de leur nature, ces travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat de la société et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Leur montant pour 2014 ressort à 958.815,79 euros (contre 310 047,30 €HT en 2013). Ces travaux valorisent l'actif et consolident le loyer facturé.

Immeubles	Montants HT en €
Paris 17 ^{ème} - 125, rue de Saussure	944 928,79
Suresnes 92 - Quai Galliéni	13 887,00
Total	958 815,79

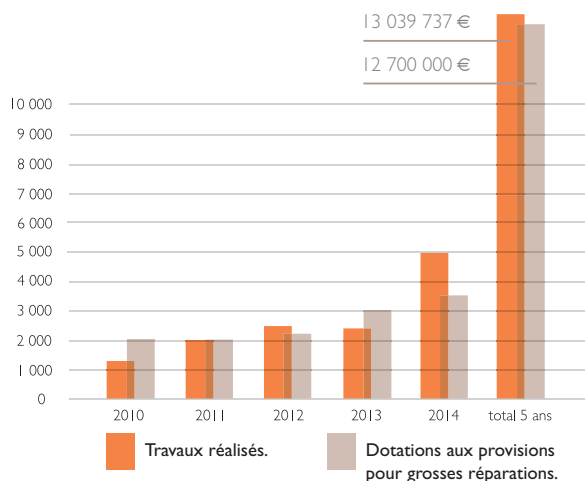
Assurances

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

Emprunt bancaire souscrit

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

Travaux et provisions pour grosses réparations en euros



opportunités du marché immobilier, la Société de Gestion, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale des associés, a décidé de porter le montant de l'emprunt de 40 à 50 M€. Cette extension a été régularisée le 13 décembre 2010. Cet emprunt arrive à échéance en juillet 2015 et sera refinancé à cette date.

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

Au 31.12.2014, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale	50 000 000,00 €
Montant tiré au 31.12.2014	0,00 €
Date du dernier tirage	12/09/14
Intérêts sur tirage 2014	214 405,09 €
Commissions de non-utilisation 2014	448 590,00 €
Intérêts CAP	288 620,38 €
Montant moyen tiré en 2014	8 877 000,00 €
Taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP)	2,42 %
Taux moyen annualisé global	1,90 %
Ratio d'endettement	7,88 %



1, rue Jacques-Henri Lartigue
Issy-les-Moulineaux (92)

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

Informations requises par la réglementation	Calcul au 31/12/2014
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI
Type d'effet de levier	Crédit immobilier revolving
Source de l'effet de levier	Etablissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Profil de risques" en page 34
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 80.538.623 € au 31/12/2014
Montant total du levier	50 M€
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	100 %*
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	95,53 %*
Effet de levier maximum autorisé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	150 %
Effet de levier maximum autorisé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	200 %

*Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 0 euro au 31/12/2014 sur un montant maximum de 50 millions d'euros).

Rappel des acquisitions réalisées au titre des exercices antérieurs et financés par recours à l'emprunt

Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition frais inclus	Quote-part prix d'acquisition financée à crédit	Rémunération Société de Gestion HT
"Le Realtys" 18 rue Louis Pouey - La Défense 8 - Puteaux 92 800	23/07/09	13 517 915,63	13 517 915,63	337 947,89
103 boulevard Hausmann - 75008 Paris	14/12/09	20 462 423,61	20 462 423,61	511 560,59
64 rue de la Boétie - 75008 Paris	30/12/09	2 126 700,00	2 126 700,00	53 167,50
Rue Fanfan la Tulipe - Boulogne-Billancourt (92)	28/12/11	27 300 000,00	12 302 960,76	307 574,02
Total			48 410 000,00	1 210 250,00



49, rue
du Faubourg Saint-Honoré
Paris 8^{ème}

INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2014

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m ²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
PARIS						
Paris 2 ^{ème} - 12 rue de la Bourse	16/12/13	Bureau	1 135	10 350 000,00	0,00	10 350 000,00
Paris 3 ^{ème} - 82, rue Beaubourg	06/09/06	Bureau	2 178	12 300 000,00	0,00	12 300 000,00
Paris 5 ^{ème} - 50, rue des Ecoles	01/01/99	Commerce	267	579 306,27	0,00	579 306,27
Paris 6 ^{ème} - 104 boulevard Saint-Germain	14/09/12	Commerce	934	14 400 000,00	0,00	14 400 000,00
Paris 6 ^{ème} - 4 boulevard Saint-Michel	19/12/12	Commerce	176	2 300 000,00	0,00	2 300 000,00
Paris 3 ^{ème} - 69 rue Beaubourg	29/05/13	Bureau	2456	15 600 000,00	0,00	15 600 000,00
Paris 6 ^{ème} - 89/93 , boulevard de Raspail	28/02/90	Commerce	890	5 229 001,29	10 345,19	5 239 346,48
Paris 6 ^{ème} - 54, rue Bonaparte	17/03/14	Commerce	112	5 150 000,00	0,00	5 150 000,00
Paris 7 ^{ème} - 15, rue de Bourgogne	01/01/09	Commerce	300	2 220 000,00	0,00	2 220 000,00
Paris 8 ^{ème} - 40, avenue Hoche	01/01/99	Bureau	648	2 515 408,78	0,00	2 515 408,78
Paris 8 ^{ème} - 64, rue de la Boétie	01/01/99	Bureau	1926	5 640 613,64	2 400,56	5 643 014,20
Paris 8 ^{ème} - 64, rue de la Boétie	28/12/09	Bureau	324	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
Paris 8 ^{ème} - 103, boulevard Haussmann	11/12/09	Bureau	3 072	19 300 000,00	0,00	19 300 000,00
Paris 8 ^{ème} - 49, rue du Faubourg Saint-Honoré	15/03/11	Commerce	108	3 450 000,00	0,00	3 450 000,00
Paris 8 ^{ème} - 69, rue de Monceau	01/01/99	Bureau	1 304	5 488 164,62	0,00	5 488 164,62
Paris 8 ^{ème} - 9, avenue de Friedland	07/03/06	Bureau	947	6 100 000,00	0,00	6 100 000,00
Paris 9 ^{ème} - 10, rue du Faubourg Montmartre	01/01/09	Bureau	5 123	21 006 344,00	0,00	21 006 344,00
Paris 10 ^{ème} - 30/32, rue Paradis	01/01/99	Parking	0	0,00	0,00	0,00
Paris 13 ^{ème} - 6/8, rue Eugène Oudiné	20/12/02	Bureau	4 329	10 090 500,00	526 091,51	10 616 591,51
Paris 14 ^{ème} - 66, avenue du Maine	01/01/99	Bureau	552	1 676 939,19	0,00	1 676 939,19
Paris 15 ^{ème} - 30, rue de Cambronne	01/01/99	Bureau	1 798	5 183 266,59	6 300,00	5 189 566,59
Paris 15 ^{ème} - 72/74, rue de la Fédération	01/01/99 01/07/87	Bureau	2148	2 667 857,80 1 899 515,66	455,00 398 184,18	2 668 312,80 2 297 699,84
Paris 16 ^{ème} - 152, avenue Malakoff	26/05/00	Bureau	1 218	4 114 132,48	0,00	4 114 132,48
Paris 16 ^{ème} - 24, rue Emile Ménier	17/06/87	Bureau	710	1 577 847,33	750 340,45	2 328 187,78
Paris 17 ^{ème} - 25/27, avenue de Villiers	01/01/99	Bureau	1052	2 896 531,33	1 497 917,44	4 394 448,77
Paris 17 ^{ème} - 125, rue de Saussure	01/01/09	Bureau	2 894	9 860 000,00	2 015 163,82	11 875 163,82

INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Expertise valeur de réalisation HD 2014	Expertise valeur de réalisation HD 2013	Valeur au m ² en 2014	Frais d'acquisition 2014	Valeur de reconstitution 2014	Locataires
PARIS					
10 440 000,00	10 400 000,00	9 198,24	647 280,00	11 087 280,00	IZIMMO, TUMLARE, TEPPAN YAKI DEVANT VOUS, BOURSE DES CREDITS
13 190 000,00	12 490 000,00	6 056,01	817 780,00	14 007 780,00	AIRCRAFT CHARTERING SERVICES, CLAIRE'S FRANCE, MAECIA, EUROGARANT EUROPEENNE DE GARANTIE, BAG'S VILLE, ADECA 75
1 850 000,00	1 820 000,00	6 928,84	114 700,00	1 964 700,00	AU VIEUX CAMPEUR
16 220 000,00	17 090 000,00	17 366,17	1 005 640,00	17 225 640,00	DARTY
2 660 000,00	2 650 000,00	15 113,64	164 920,00	2 824 920,00	BANQUE TRAVELEX
15 970 000,00	16 170 000,00	6 502,44	990 140,00	16 960 140,00	GENERIX
11 740 000,00	11 450 000,00	13 191,01	727 880,00	12 467 880,00	BMW DISTRIBUTION, TOP RANGEMENT
5 260 000,00	0,00	46 964,29	326 120,00	5 586 120,00	ARTHUS-BERTRAND
2 630 000,00	2 550 000,00	8 766,67	163 060,00	2 793 060,00	FLOS FRANCE / CHIC FOOD SHOP
6 100 000,00	5 970 000,00	9 413,58	378 200,00	6 478 200,00	LA FONDATION DE FRANCE
15 080 000,00	14 630 000,00	7 829,70	934 960,00	16 014 960,00	COFIGEX, DYSON, LERINS, BANQUE POPULAIRE INSTITUTION DE PREVOYANCE
0,00	0,00	0,00			
23 450 000,00	22 810 000,00	7 633,46	1 453 900,00	24 903 900,00	ASSOCIATION AREFO, GUCCI GROUP WATCHES FRANCE, SOFICOT, VALORITY FRANCE, DHC FRANCE, SPLIO, GARDINER & THEOBALD - 152,30 m ² disponibles
4 890 000,00	4 880 000,00	45 277,78	303 180,00	5 193 180,00	KIDSPACE France
13 620 000,00	12 760 000,00	10 444,79	844 440,00	14 464 440,00	ARTAUD COURTHEOUX & ASSOCIES
8 096 729,00	7 692 000,00	8 549,87	501 997,20	8 598 726,20	BALZAC REIM, FRANCIS DROIT-CONSEIL, ATREAM, PARIS CORPORATE FINANCE, PLISSON & COMPAGNIE, J.K. INTERNATIONAL, M PRIME ENERGY
26 370 000,00	26 770 000,00	5 147,37	1 634 940,00	28 004 940,00	@UCTIONS PRESS, ABD OPTIQUE, CEREN, GEP, ORPESC, PARI MUTUEL HIPPODROME PMH, PQD SYNDICAT, GCS D-SISIF, SODISTOUR TOURISTRA, ASSOCIATION FED. NLE DES COURSES FRANÇAIS - 369,50 m ² disponibles
70 000,00	70 000,00		4 340,00	74 340,00	
18 200 000,00	18 333 000,00	4 204,20	1 128 400,00	19 328 400,00	D.R.J.S.C.S. D'ILE-DE-FRANCE, ENSOSP
3 110 000,00	3 140 000,00	5 634,06	192 820,00	3 302 820,00	C.N.P. ASSURANCES
9 860 000,00	9 900 000,00	5 483,87	611 320,00	10 471 320,00	CESI, CSL BEHRING
7 460 000,00	7 580 000,00	3 473,00	462 520,00	7 922 520,00	EOS CREDIREC BALSAN, EOS CREDIREC, BOL D'AIR
11 070 000,00	10 630 000,00	9 088,67	686 340,00	11 756 340,00	BANK OF CHINA LIMITED
6 020 000,00	5 820 000,00	8 478,87	373 240,00	6 393 240,00	ILIAD
7 810 000,00	7 660 000,00	7 423,95	484 220,00	8 294 220,00	ASSOCIATION LA LIGUE NATIONALE DE RUGBY
14 400 000,00	13 380 000,00	4 975,81	892 800,00	15 292 800,00	MAKHEIA GROUP



INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2014 suite

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m ²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
PARIS SUITE						
Paris 17 ^{ème} - 43/45, avenue de Clichy	22/07/11	Bureau	3849	18 000 000,00	0,00	18 000 000,00
Paris 19 ^{ème} - 86/92, boulevard de la Villette	19/12/90	Bureau	1704	7 110 069,71	0,00	7 110 069,71
	19/12/90	Bureau	0	91 469,41	62 308,57	153 777,98
	19/12/03	Bureau	0	975 000,00	0,00	975 000,00
Paris 20 ^{ème} - 102, rue de Lagny	01/01/09	Commerce	2 170	3 960 000,00	0,00	3 960 000,00
ILE-DE-FRANCE						
Vélizy-Villacoublay (78) - 13, avenue Morane Saulnier	15/12/05	Bureau	2629	6 700 000,00	0,00	6 700 000,00
Bièvres (91) - Parc Burospace - Route de la Plaine de Gisy	18/07/90	Bureau	2144	3 253 871,82	57 262,81	3 311 134,63
Suresnes (92) - I, rue S. de Rothschild	07/12/88	Bureau	0	0,00	0,00	0,00
Boulogne Billancourt (92) - Le Quintet - 12, rue d'Anjou	04/02/92	Bureau	3215	9 379 511,73	0,00	9 379 511,73
	05/05/04	Bureau	0	4 240 000,00	0,00	4 240 000,00
Montrouge (92) - 14/18, rue de la Vanne	27/07/95	Bureau	2858	6 323 585,24	305 116,64	6 628 701,88
Levallois-Perret (92) - 3/5, rue Vatimesnil	01/01/99	Bureau	994	1 905 612,72	2 239,01	1 907 851,73
Clichy (92) - Le Véga - 30, rue Mozart	01/02/90	Bureau	3135	5 640 613,64	25 154,09	5 665 767,73
Neuilly-sur-Seine (92) - 58, avenue Charles de Gaulle	09/09/99	Bureau	2345	6 966 920,09	514 154,62	7 481 074,71
Courbevoise (92) - 60/62, boulevard de la Mission Marchand	04/03/91	Bureau	1839	8 158 593,17	1 368 420,36	9 527 013,53
Levallois-Perret (92) - 68, rue de Villiers	07/11/01	Bureau	3480	13 339 289,00	685 980,51	14 025 269,51
Saint-Cloud (92) - Bureaux de la Colline - 4/6, rue d'Orléans	01/01/99	Bureau	988	442 102,15	0,00	442 102,15
	16/10/87			1 295 816,65	49 313,59	1 345 130,24
Boulogne Billancourt (92) - Esp. Galliéni - 148/156, rue Galliéni	24/10/88	Bureau	750	2 549 709,81	119 844,71	2 669 554,52
La Défense (92) - Tour Franklin - 100/101, terrasse Boieldieu 19 ^{ème} étage	25/05/88	Bureau	2175	2 401 072,02	10 671,43	2 411 743,45
	01/01/99	Bureau	0	2 515 408,78	216 548,01	2 731 956,79
La Défense (92) - Tour Franklin - 31 ^{ème} étage	25/05/00	Bureau	1276	3 582 551,91	0,00	3 582 551,91
Suresnes (92) - 22, quai Galliéni	22/10/03	Bureau	2700	6 250 000,00	14 069,51	6 264 069,51
Issy-les-Moulineaux (92) - I, rue Jacques-Henri Lartigue	16/09/08	Bureau	4457	22 500 000,00	0,00	22 500 000,00
Suresnes (92) - 4 bis, rue des Bourets	13/10/14	Commerce	2 404	13 500 000,00	0,00	13 500 000,00

INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Expertise valeur de réalisation HD 2014	Expertise valeur de réalisation HD 2013	Valeur au m ² en 2014	Frais d'acquisition 2014	Valeur de reconstitution 2014	Locataires
PARIS SUITE					
21 430 000,00	20 700 000,00	5 567,68	1 328 660,00	22 758 660,00	AEDIAN, AGEFOS PME IDF, SODIE, COME BACK, EUROSITES, GOLD ET BIJOUX, FERRY, LA MAFFIOSA DI TERMOLI, LAUSER, SAMO, QUANTIEME MEDIA
4 970 000,00 0,00 0,00	4 520 000,00 0,00 0,00	2 916,67	308 140,00 0,00 0,00	5 278 140,00 0,00 0,00	ALSACAD, RANDSTAD, FACEM EMPLOI IDF, ASSOCIATION MAISONS D'ACCUEIL L'ILET, S.C.J.E., - 520 m ² disponibles
5 890 000,00	5 850 000,00	2 714,29	365 180,00	6 255 180,00	ATAC
ILE-DE-FRANCE					
3 910 000,00	4 300 000,00	1 487,26	242 420,00	4 152 420,00	disponible
2 200 000,00	2 200 000,00	1 026,12	151 800,00	2 351 800,00	DSPACE, IDEAL INDUSTRIES, SPANDEX, BERTRANDT, CLIMATDEUX
0,00	16 010 000,00		0,00	0,00	
14 820 000,00 0,00	14 550 000,00 0,00	4 609,64	1 022 580,00 0,00	15 842 580,00 0,00	EG LABO, FORMAT EURL, MARQUETIS & CO, UBEEQO
12 220 000,00	12 150 000,00	4 275,72	843 180,00	13 063 180,00	E.C. DEVELOPEMENT & HABITAT
4 950 000,00	5 030 000,00	4 979,88	341 550,00	5 291 550,00	HOPITAL AMERICAIN DE PARIS
4 400 000,00	4 590 000,00	1 403,51	303 600,00	4 703 600,00	KEYSER ET MACKAY, OCEAN, TACC KINOTON FRANCE, GEGM, 800 m ² disponibles
12 740 000,00	13 330 000,00	5 432,84	879 060,00	13 619 060,00	BUREAU FRANCIS LEFEBVRE, ACTENA AUTOMOBILES
8 250 000,00	8 190 000,00	4 486,13	569 250,00	8 819 250,00	GROHE
20 260 000,00	20 190 000,00	5 821,84	1 397 940,00	21 657 940,00	THALES, PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES, SODILAC, UNION TECHNOLOGIE INFORMATIQUE, 680 m ² disponibles
1 570 000,00	2 220 000,00	1 589,07	108 330,00	1 678 330,00	disponible
3 450 000,00	3 410 000,00	4 600,00	238 050,00	3 688 050,00	YOPLAIT FRANCE
10 740 000,00	10 410 000,00	4 937,93	741 060,00	11 481 060,00	TATA CONSULTANCY SERVICES
4 880 000,00	5 540 000,00	3 824,45	336 720,00	5 216 720,00	disponible
6 975 000,00	7 325 000,00	2 583,33	481 275,00	7 456 275,00	CMA-CGM, APSYS, ADDENDA SOFTWARE, SECOMETAL MMI, INTERMEC TECHNOLOGIES, HABITA +, COHERIS, CRISTERS, INTELLIQUE, ATLINKS EUROPE, MARBEN PRODUCT, KAEFER WANNER, ANOV EXPANSION
16 440 000,00	14 810 000,00	3 688,58	1 134 360,00	17 574 360,00	REXEL FRANCE, FORM A - 1 632 m ² disponibles
12 900 000,00	0,00	5 366,06	890 100,00	13 790 100,00	HYPNOTIC, NATURALIA, AQUA PAMPLEMOOS 2, BOUL OPTIC, NOMEKO, HAIR BAGATELLE, CAMAIEU, SUB BAGATELLE, LES RIVES D'ANTAN, FROMENTIERES MAGASINS, PHOTOMATON, AU BUREAU SURESNES, CPH IMMOBILIER, OKAIDI, MONOPRIX EXPLOITATION



INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2014 suite

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m ²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
ILE-DE-FRANCE SUITE						
Neuilly-sur-Seine (92) - 2/4, rue Victor Noir	24/09/08	Bureau	1213	10 650 000,00	0,00	10 650 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 48, rue Jacques Dulud	16/09/08	Bureau	1 164	8 500 000,00	0,00	8 500 000,00
Boulogne Billancourt (92) - 7 place René Clair	29/12/11	Bureau	4 734	27 300 000,00	0,00	27 300 000,00
Courbevoie (92) - 47/49 rue des Fauvelles	03/02/12	Bureau	5 513	16 575 000,00	0,00	16 575 000,00
Puteaux (92) - 20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8	22/07/09	Bureau	2 498	12 687 500,00	0,00	12 687 500,00
Saint-Denis (93) - 221, avenue du Président Wilson	16/04/91	Bureau	3 601	8 156 022,42	99 017,43	8 255 039,85
Montreuil (93) - 40, rue Armand Carrel - 14, rue Elsa Triolet	05/05/09	Bureau	2 869	10 200 000,00	0,00	10 200 000,00
Saint-Denis (93) - 2-4 allée de Seine - Bd de la Libération	06/12/11	Bureau	6 997	25 200 000,00	0,00	25 200 000,00
Saint-Denis (93) - 5, rue Francis de Pressensé	16/05/14	Bureau	5 179	17 450 000,00	0,00	17 450 000,00
Ivry-sur-Seine (94) - 16/28, rue Paul Bert	01/01/99	Bureau	3 742	3 811 225,43	1 266 559,95	5 077 785,38
Fontenay-sous-Bois (94) - 44, rue Roger Salengro	01/01/99	Bureau	553	602 248,68	96 399,47	698 648,16
Fontenay-sous-Bois (94) - 9/11, avenue du Val de Fontenay	01/01/99	Bureau	602	744 359,42	102 805,99	847 165,41
Roissy-en-France (95) - 165, avenue du Bois de la Pie	31/12/91	Bureau	1 530	2 591 633,29	228 586,02	2 820 219,31
PROVINCE						
Lyon (69003) - 20, rue de la Villette	27/09/06	Bureau	3 695	12 720 201,60	2 294,40	12 722 496,00
Lyon (69007) - Les Berges du Rhône	28/06/90	Bureau	0	0,00	0,00	0,00
Lyon (69) - 23, boulevard Jules Favre	16/06/14	Bureau	4 480	14 000 000,00	0,00	14 000 000,00
Toulouse (31) - Péri-Ouest - 52, rue Jacques Babinet	01/01/99	Bureau	631	747 000,18	263 114,93	1 010 115,11
Toulouse (31) - 50/54, rue de l'Embouchure - 7, rue Parmentier	22/12/99	Bureau	2 128	2 393 449,57	0,00	2 393 449,57
Lille (59) - 323 avenue du Président Hoover	17/03/11	Bureau	6 687	16 605 000,00	0,00	16 605 000,00
Total en euros			139 529,00	515 610 267,42	10 697 060,20	526 307 327,63

INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Expertise valeur de réalisation HD 2014	Expertise valeur de réalisation HD 2013	Valeur au m ² en 2014	Frais d'acquisition 2014	Valeur de reconstitution 2014	Locataires
ILE-DE-FRANCE SUITE					
9 210 000,00	8 920 000,00	7 592,75	635 490,00	9 845 490,00	SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER
8 760 000,00	7 860 000,00	7 525,77	604 440,00	9 364 440,00	SFEIR
29 850 000,00	28 240 000,00	6 305,45	2 059 650,00	31 909 650,00	COLAS
19 100 000,00	18 950 000,00	3 464,54	1 317 900,00	20 417 900,00	PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES
16 030 000,00	16 040 000,00	6 417,13	1 106 070,00	17 136 070,00	IFPASS
5 850 000,00	5 970 000,00	1 624,55	403 650,00	6 253 650,00	BORMIOLI ROCCO FRANCE, RANDSTAD, OSICA, CEPHEUS, CONCEPT & TECHNOLOGY SERVICE, JCF INVEST, MYSTREAM, YGL CONSULTING, YOELING, GESTION IM PLAINE ST-DENIS, HEWLETT-PACKARD CDS FRANCE, BOUYGUES BATIMENT IDF - 601 m ² disponibles
10 950 000,00	11 110 000,00	3 816,66	755 550,00	11 705 550,00	UBISOFT ENTERTAINMENT
22 530 000,00	24 460 000,00	3 219,95	1 554 570,00	24 084 570,00	ORTEL MOBILE, PANORANET, SOFREGAZ, CENTRE DE REGLEMENTS BQUE POPULAIRE RIVE - 1 201 m ² disponibles
18 500 000,00	0,00	3 572,12	1 276 500,00	19 776 500,00	SNCF, DEPARTEMENT-SEINE ST-DENIS, ACMS, H&G FRANCE, P.M.U, CIROMK IDF ET DE LA REUNION
9 710 000,00	9 930 000,00	2 594,87	669 990,00	10 379 990,00	ARKENA
1 020 000,00	1 030 000,00	1 844,48	70 380,00	1 090 380,00	RATP
1 220 000,00	1 230 000,00	2 026,58	84 180,00	1 304 180,00	CREFOPS
1 830 000,00	1 930 000,00	1 196,08	126 270,00	1 956 270,00	EXPEDITORS INTERNATIONAL
PROVINCE					
15 471 000,00	14 148 000,00	4 187,01	1 067 499,00	16 538 499,00	ATEAC, BIRD & BIRD AARPI, BNP PARIBAS, KEOLIS, ENEL GREEN POWER, BNP PARIBAS IMEX, SNCF, PHONE MARKETING RHONE ALPES, CBRE AGENCY, VISION FUTURE, SYSTRA
0,00	310 000,00		0,00	0,00	
13 900 000,00	0,00	3 102,68	959 100,00	14 859 100,00	EVANCIA, EXPERT ET FINANCE, GLOBAL KNOWLEDGE NETWORK FRANCE, GROUPE SOLENDI, VINCI ENERGIES, UFIFRANCE PATRIMOINE,
1 020 000,00	1 050 000,00	1 616,48	70 380,00	1 090 380,00	NOVADYS / SOLUTION DATA
3 490 000,00	3 490 000,00	1 640,04	240 810,00	3 730 810,00	CLEVACANCES FRANCE, FRANFINANCE LOCATION, BPI, RANGER FRANCE, AT OCCITANIA, ARIES RHONE ALPES 412 m ² disponibles
17 570 000,00	17 410 000,00	2 627,49	1 212 330,00	18 782 330,00	CNAPS, CRECHES 1 2 3 SOLEIL, CREDIT LYONNAIS, NFID, BNP PARIBAS LEASE GROUP, DRFIP NORD, EXPERIAN FRANCE, ASSOCIATION ADU LILLE METROPOLE, MADRAS-LE BISTRONOME, HELVETIA CIE SUISSE D'ASSURANCE - 241 m ² disponibles
634 572 729,00	594 048 000,00		41 743 151,20	676 315 880,20	

RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2014

Le résultat comptable

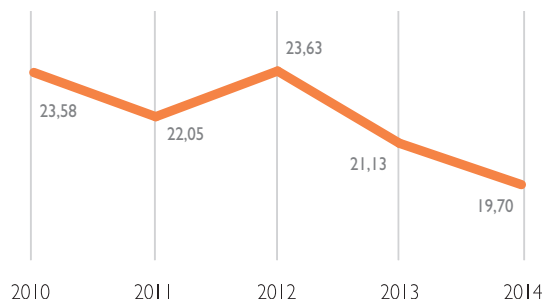
Le résultat comptable de l'exercice 2014 s'établit à 26 179 369,81 €, soit 19,70 € par part de pleine jouissance contre 26 073 692,70 € soit 21,13 € par part au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

En neutralisant l'impact des commissions de souscription, des frais liés aux cessions et aux acquisitions qui font l'objet d'écritures en charges ("Autres charges d'exploitation") et en produits ("Transferts de charges") pour être imputés sur des comptes de bilan, cette évolution fait ressortir une légère hausse du résultat comptable global (0,41 %), mais une baisse du résultat unitaire par part (6,76 %). Elle s'explique comme suit :

- une quasi stabilité des produits compte tenu d'un léger repli des loyers compensé par une progression des produits annexes et des produits financiers ; cette situation est liée à l'impact de la vacance locative, à celui des franchises de loyers consenties lors des relocations et à la baisse des valeurs locatives de marché compensés par l'effet positif des acquisitions réalisées en 2013 et 2014 en emploi des capitaux collectés ;
- une stabilité des charges compte tenu :
 - de la progression des charges immobilières de 9,55 %, compte tenu de l'accroissement de la dotation annuelle de la provision pour grosses réparations qui est portée de 3 M€ à 3,5 M€ ;
 - de la bonne maîtrise des charges d'exploitation qui sont quasi stables ;
 - de la réduction du coût du risque locatif de 62,78 %.

Ce résultat global étant rapporté à un nombre accru de parts, compte tenu des augmentations de capital réalisées, le résultat unitaire est mécaniquement en recul.

Evolution du résultat par part en euros sur 5 ans



Report à nouveau	Montant global (€)	Montant unitaire* (€)
Résultat 2014	26 179 369,81	19,70*
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	3 221 534,75	2,42*
Total distribuable	29 400 904,56	22,13*
Total distribué	23 916 930,00	18,00*
Montant mis en report à nouveau	5 483 974,56	3,66**
Distribution de plus value en 2014	7 972 290,00	6,00
Total distribué en 2014	31 889 220,00	24,00***

* Rapporté aux parts en jouissance au 31/12/2014 soit 1.328.718,33 parts.

** Rapporté aux parts existantes au 31/12/2014 soit 1.498.393 parts.

*** Pour les associés ayant détenu leurs parts sur l'ensemble de l'exercice 2014.

103, boulevard Haussmann • Paris 8^{ème}



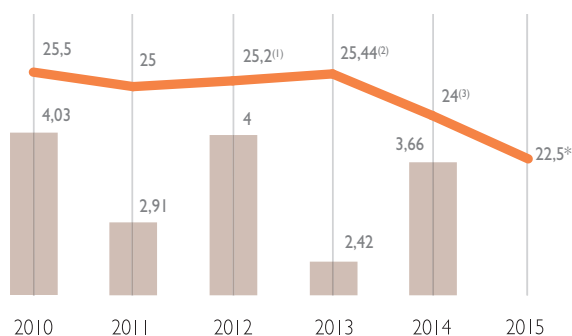
La distribution

Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé de répartir entre les associés la somme de 23 916 930 euros, soit 18 euros par part de pleine jouissance au 31/12/2014 contre 27 689 252,69 euros, soit 22,44 euros par part de pleine jouissance au titre de l'exercice précédent.

Il vous est par ailleurs proposé de porter le report à nouveau à 5 483 974,56 euros au 31/12/2014, soit 3,66 euros par part. Le report à nouveau représente ainsi 1,83 mois de distribution 2014.

Par ailleurs, une distribution de plus-values d'un montant unitaire de 3 € par part, qui sera versée à l'ensemble des associés présents à la date de distribution, vous est proposée. L'ensemble des réserves de votre Société, à savoir le report à nouveau 5 483 974,56 €, les provisions pour grosses réparations 4 491 586,92 € et les plus-values sur cessions d'actifs 45 744 119,8 € représente 37,18 € par part au 31/12/2014. Ces réserves particulièrement significatives constituent un atout fort de votre SCPI pour affronter la conjoncture. La politique de distribution retenue vise à assurer la régularité du revenu versé et à faire revenir aux associés le fruit de leur placement tout en prévoyant, sur le long terme, l'entretien du patrimoine.

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



48, rue Jacques Dulud • Neully-sur-Seine (92)

— Distribution par part
— Report à nouveau

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

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

(3) Y compris 6 € de plus value par part.

*Revenu prévisionnel (y compris distribution de plus-values) établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congès reçus et des perspectives de cessions d'actifs.

Expertise du patrimoine immobilier

Conformément aux obligations réglementaires, NAMI-AEW Europe a déterminé, à la clôture de l'exercice 2014, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de votre Société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par BNP Real Estate Valuation. La valeur de réalisation

augmente de 0,31% et la valeur de reconstitution de 0,44% par rapport aux valeurs de 2013, compte tenu des valeurs retenues par l'expert et des plus-values réalisées au cours de l'exercice. Un état annexé au rapport de gestion retrace dans le détail les conditions de calcul de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de Fructipierre. Celles-ci ressortent au 31 décembre 2014 à :

	2014		Rappel 2013 Pour une part en €	Ecart en pourcentage
	Montant global en €	Pour une part en €		
Valeur comptable	573 371 432,48	382,65	371,03	3,13
Valeur de réalisation	687 048 933,96	458,52	457,09	0,31
Valeur de reconstitution	790 266 951,30	527,40	525,1	0,44

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



CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI ET MARCHÉ DES PARTS

23, boulevard Jules Favre • Lyon (69)



CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI ET MARCHÉ DES PARTS

Les chiffres clés au 31 décembre 2014

Date de création	30 mars 1987
Fusion-Absorption des SCPI Fructipierre 1, 2 et 3	1 ^{er} janvier 1999
Fusion-absorption de la SCPI Parnasse Immo	1 ^{er} janvier 2010
Capital social au 31/12/2014	322 154 495
Nombre de parts au 31/12/2014	1 498 393
Capitalisation au 31/12/2014 (sur la base du prix d'exécution net vendeur)	689 260 780
Répartition du capital (en pourcentage du nombre de parts)	50,58 % personnes physiques 49,42 % personnes morales
Patrimoine moyen détenu par les personnes physiques	30 848
Nombre d'associés au 31/12/2014	11 666
Taux de parts en attente de cession (% de capitalisation)	0,15 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	12 815

Marché primaire

Point sur la 22^{ème} augmentation de capital

Il est rappelé que la Société de Gestion a procédé à la réouverture du capital de la SCPI Fructipierre le 18 août

2014. A la date du 31 décembre 2014, cette opération a été clôturée par anticipation pour un montant total collecté, prime d'émission incluse, de 84 499 644 euros.

A l'issue de cette opération, le capital social est fixé à 322 154 495 euros. Il est divisé en 1 498 393 parts de 215 euros chacune (nominal).

La rémunération totale de la société de gestion au titre de cette augmentation de capital s'étant déroulée du 18 août 2014 au 31 décembre 2014 s'établit à 6 620 660,56 euros HT. Cette collecte traduit l'intérêt des épargnants pour la SCPI Fructipierre.

Marché secondaire

La société de gestion procède à un rapprochement des ordres d'achat et de vente de parts pendant une période d'un mois pour Fructipierre, le prix d'exécution étant déterminé le dernier jour ouvré du mois à 15 heures.

Ce prix résulte de la seule confrontation de l'offre et de la demande.

Les ordres d'achat ou de vente sont établis hors droit d'enregistrement et commission de cession.

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

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

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

Au total sur l'année 2014, 12 815 parts ont été échangées (dont 12 712 lors des confrontations) à un prix moyen unitaire net vendeur de 468,29 € et de 510,30 € frais inclus représentant un volume de capitaux de 6 001 185,20 euros hors frais.

Evolution du capital en euros

Année	Montant capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération de la société de gestion HT en €	Prix de souscription et/ou d'acquisition frais inclus au 31/12
2010	213 842 225	22 213 736	1 041 678	10 353		472
2011	236 202 225	30 216 440	1 098 615	10 801	3 816 101,12	497,6
2012	259 959 725	22 254 220	1 209 115	11 265	2 807 853,88	486,14
2013	285 673 725	59 202 000	1 328 715	11 460	4 457 318,58	515,81
2014	322 154 495	84 499 644	1 498 393	11 666	6 620 660,56	501,40

Evolution des conditions de cessions

Année	Nombre de parts cédées	Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cession en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la gérance sur les cessions HT ⁽²⁾
2010	28 806	2,89	765	56 752,53
2011	37 744	3,43	351	119 936,14
2012	16 173	1,33	204	46 115,40
2013	13 323	1,10	153	47 966,42
2014	12 815	0,96	2 251	36 514,26

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

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

Evolution du prix de la part en euros

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier, frais inclus	425,1	472	478	486,14	515,81	501,4
Dividende versé au titre de l'année	25,5	25 ⁽¹⁾	25,2 ⁽²⁾	25,44 ⁽³⁾	24 ⁽⁴⁾	22,5*
Rendement de la part en pourcentage ⁽⁵⁾	5,99	5,29	5,27	5,13	4,81	
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁶⁾	4,03	2,91	4	2,42	3,66	

(1) Ce montant comprenant la distribution de 2 € de plus-values versés aux pleins propriétaires et nu-propriétaires de parts au jour de la distribution.

(2) Ce montant comprenant la distribution de 3 € de plus-values versés aux pleins propriétaires et nu-propriétaires de parts au jour de la distribution.

(3) Ce montant comprenant la distribution de 3 € de plus-values versés aux pleins propriétaires et usufruitiers de parts au jour de la distribution.

(4) Ce montant comprenant la distribution de 6 € de plus-values versés aux pleins propriétaires et usufruitiers de parts au jour de la distribution.

(5) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution au 1^{er} janvier de la même année (avant 2012) et au prix moyen annuel d'acquisition frais compris (depuis 2012).

(6) Après distribution.

* Revenu prévisionnel 2015 (y compris distribution de plus-values) établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congès reçus et des perspectives de cessions d'actifs.

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

Période	Prix moyen net vendeur	Prix moyen net acquéreur frais inclus
1 ^{er} trimestre	480	523,20
2 ^{ème} trimestre	477,79	520,80
3 ^{ème} trimestre	460	501,40
4 ^{ème} trimestre	460	501,40
Prix moyen 2014	468,58	510,75
Rappel du prix d'exécution au 31/12/2014	460	501,40

Indicateurs de performances au 31/12/2014*

Taux de rentabilité interne 2014 (TRI) ⁽¹⁾	sur 5 ans	7,61 %
	sur 10 ans	9,53 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) ⁽²⁾	sur 2014	4,81 %
<i>dont quote-part de plus-values dans la distribution 2014</i>	-	25,00 %
<i>dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2014</i>		0,00 %
Variation du prix moyen de la part ⁽³⁾	sur 2014	0,62 %

*Source NAMI-AEW Europe.

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

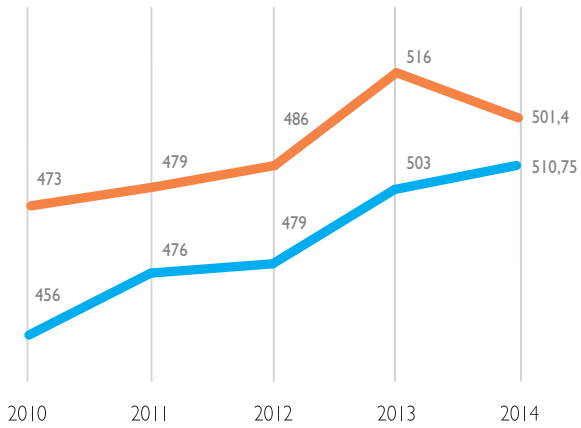
(2) Le taux DVM correspond à la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

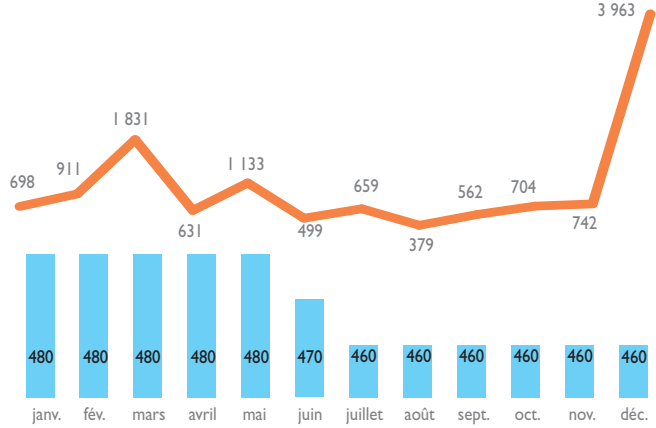
CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI ET MARCHÉ DES PARTS

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



— Prix d'exécution au 31/12 frais compris.
 — Prix moyen annuel d'exécution frais inclus.

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



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

7, place René Clair • Boulogne Billancourt (92)



COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Par ailleurs, il est à noter que :

- les 17 membres du Conseil dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale (et dont la liste suit ci-dessous) ont souhaité être à nouveau candidats à un poste au Conseil de Surveillance :

M. Paul-Louis NETTER
 M. Patrick JEAN
 M. Pierre CAP
 SCI BPJC
 M. Alain MOLO
 M. Jean Philippe RICHON
 M. Alain THOREUX
 M. Jean Pierre TUIL
 M. Jérôme JUDLIN
 ALBINGIA
 SARL ARTHIBHEL
 SPIRICA
 APPSCPI
 CASDEN BANQUE POPULAIRE

MGEN - MUTUELLE GENERALE DE L'EDUCATION NATIONALE

UMR - UNION MUTUALISTE RETRAITE

IPBP - INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE.

- Madame Christine GARDIEN a démissionné de son mandat de membre du Conseil de Surveillance.

- La société de gestion a enregistré 10 nouvelles candidatures :

SCI AAZ
 M. Alain POUCH
 M. André PERON
 M. Bruno NEREGOWSKY
 SCI FRUCTIDOR
 SC GLERM INVESTISSEMENT
 M. Guy FAUCHON
 M. Jean-Marc ETIENNE
 SCI PANTER
 M. Michel CATTIN.

Nous vous précisons que 18 postes sont à pourvoir pour 17 demandes de renouvellements et 10 nouvelles candidatures reçues.

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.

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

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

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

juridique des SCPI et des OPCI.

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

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

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ, CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES DE NAMI-AEW EUROPE, SOCIÉTÉ DE GESTION DE SCPI

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

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

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

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

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

Le système de contrôle s'organise en trois niveaux :

Les contrôles de premier niveau sont réalisés par les opérationnels préalablement ou simultanément à l'exécution

des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne.

Les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau.

Les contrôles périodiques de troisième niveau par des audits externes menés par NGAM (Natixis Global Asset Management). La nature des audits est précisée en début d'année, ils sont réalisés par un cabinet d'audit externe. Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de NAMI-AEW Europe et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de AEW Europe mais également de NGAM.

Le RCCI présente à la Direction Générale de NAMI-AEW Europe, à la Direction Compliance et Risques de AEW Europe et de NGAM et au Conseil d'Administration de NAMI-AEW Europe le résultat de ses travaux, portant sur le dispositif de contrôle permanent, sur la mise en œuvre des principales recommandations formulées par des missions internes ou externes et plus largement, les anomalies identifiées. D'autre part, la Direction Générale s'appuie sur un Risk Manager en charge de la gestion des risques d'investissement. Il opère à ce titre divers contrôles qui interviennent tant à l'investissement en cours de vie qu'à l'arbitrage des actifs. Enfin, nous vous précisons que différentes obligations d'information découlant de la Directive AIFM ne trouvent pas à s'appliquer cette année, car étant pertinentes sur un exercice complet. Elles seront mises en œuvre au titre de l'exercice 2015.

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

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

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

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

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

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

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

PROFIL DE RISQUES

Le risque de perte en capital : la SCPI Fructipierre ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts.

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

Le risque de marché (risque immobilier) : les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. A ce titre, Fructipierre investit principalement en immeuble de bureaux mais peut se diversifier sur des locaux commerciaux, d'activités ou d'habitations à titre accessoire. De la même manière, la SCPI investit principalement dans des immeubles situés à Paris et en proche périphérie mais peut se diversifier en régions.

Le risque lié à la liquidité : c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI Fructipierre ne garantit pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la

demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans. Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des "stress-test de liquidité" dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

Le risque lié au crédit : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette éligible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture. Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à 25 % du capital social de la SCPI.

L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012, est fixé à 150 %.

L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre

4 bis, rue des Bourets • Suresnes



2012, est fixé à 200 %.

La SCPI supporte également un risque de crédit sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en dépôts à terme, dépôts à vue et instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du code monétaire et financier: Ces liquidités ne pourront être investies que sur des supports bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou contenant des titres bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la société de gestion. La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

Le risque de contrepartie : c'est à dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire

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

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

ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

Le risque opérationnel : il s'agit du risque de pertes dues à des personnes, processus ou systèmes inadéquats ou défaillants, ou résultant d'événements extérieurs. Cette définition inclut le risque de fraude interne ou externe, le risque lié aux pannes de systèmes informatiques et le risque juridique. La société de gestion bénéficie d'un dispositif de maîtrise des risques opérationnels incluant des procédures détaillées visant à prévenir la survenance de ces risques, d'un dispositif de contrôle indépendant des fonctions opérationnelles et d'une cartographie des risques opérationnels qui identifie les principaux risques opérationnels potentiels. Ces différents éléments permettent d'anticiper et de prévenir au mieux la survenance d'incidents opérationnels.

A titre complémentaire, le profil de risque de la SCPI Fructipierre, correspondant à une stratégie "Core" selon la classification INREV qui vise la recherche d'un rendement régulier, avec une redistribution des revenus récurrents générés par les actifs immobiliers associé à un recours limité à l'effet de levier (plus de détails sur le site de l'INREV).

Respect des limites de risques du FIA : des limites de risques quantitatives et qualitatives ont été fixées afin de gérer notamment le risque de marché, le risque de liquidité, le risque de crédit, le risque de contrepartie et le risque opérationnel. Aucune de ces limites n'a été dépassée ou n'est susceptible de l'être à ce jour.

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

LES PERSPECTIVES

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

- l'emploi des capitaux disponibles,

- la location des surfaces vacantes et la réalisation des travaux nécessaires.

Enfin, l'adaptation du patrimoine sera poursuivie pour tenir compte des évolutions du marché locatif et des normes.

47/49, rue des Fauvelles • Courbevoie (92)



TABLEAUX ANNEXES AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résultats financiers par part en euros HT

	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	33,17	96,37%	29,93	74,39%	32,25	86,73%	31,06	85,93%	28,72	78,30%
Produits financiers avant P.L.	0,04	0,12%	0,25	0,63%	0,02	0,07%	0,04	0,12%	0,27	0,74%
Produits divers	1,21	3,51%	10,05	24,98%	4,91	13,21%	5,04	13,95%	7,69	20,96%
Total	34,42	100,00%	40,23	100,00%	37,18	100,00%	36,14	100,00%	36,68	100,00%
Charges										
Commissions de gestion	2,95	8,56%	2,65	6,59%	2,87	7,73%	2,71	7,50%	2,53	6,90%
Autres frais de gestion	4,37	12,70%	12,30	30,57%	7,48	20,11%	7,78	21,53%	10,16	27,71%
Entretien du patrimoine	1,37	3,98%	2,10	5,21%	2,28	6,13%	2,60	7,19%	4,63	12,61%
Charges locatives non récupérables	1,25	3,64%	1,09	2,71%	1,02	2,74%	0,96	2,65%	0,85	2,32%
Sous-total charges externes	9,94	28,88%	18,14	45,08%	13,65	36,71%	14,05	38,87%	18,17	49,54%
Amortissements nets										
Patrimoine	0,07	0,19%	0,03	0,08%	0,00	0,01%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes										
Pour travaux	0,74	2,15%	0,02	0,04%	-0,23	-0,61%	0,50	1,39%	-1,09	-2,95%
Autres	0,10	0,30%	0,00	0,00%	0,12	0,33%	0,46	1,27%	-0,11	-0,30%
Sous-total charges internes	0,91	2,64%	0,05	0,12%	-0,10	-0,27%	0,96	2,66%	-1,19	-3,25%
Total	10,85	31,52%	18,19	45,20%	13,55	36,44%	15,01	41,53%	16,98	46,29%
Résultat courant	23,57	68,48%	22,04	54,80%	23,63	63,56%	21,13	58,47%	19,70	53,71%
Variation du report à nouveau	-1,93	-5,60%	-0,96	-2,38%	1,43	3,85%	-1,31	-3,61%	1,70	4,64%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	25,50	74,08%	23,00	57,17%	22,20	59,71%	22,44	62,08%	18,00	49,07%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	25,38	73,74%	22,99	57,14%	22,19	59,68%	22,44	62,08%	18,00	49,07%

TABLEAUX ANNEXES AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Emploi des fonds au 31 décembre 2014 en euros

Nature des éléments	Total au 31.12.2013*	Mouvements 2014	Total au 31.12.2014*
Fonds collectés	437 287 091,59	84 499 644,00	521 786 735,59
+ Cessions d'immeubles	182 600 764,61	23 108 000,00	205 708 764,61
+ Divers (préciser)			
Reprise solde Parnasse Immo au 31/12/2009	1 371 349,53	0,00	1 371 349,53
- Commission de souscription	(30 041 492,39)	(6 620 660,56)	(36 662 152,95)
- Achat d'immeubles	(511 715 672,94)	(50 100 000,00)	(561 815 672,94)
- Frais d'acquisition (non récupérables)	(28 600 497,96)	(2 810 926,90)	(31 411 424,86)
- Frais de fusion (non récupérables)	(758 682,19)	0,00	(758 682,19)
- Honoraires d'arbitrages et impôts sur plus-values	(22 027 577,77)	(593 951,27)	(22 621 529,04)
- Distribution de plus-values	(11 007 216,92)	(7 993 616,75)	(19 000 833,67)
- Honoraires d'investissements	(1 210 250,00)	0,00	(1 210 250,00)
- Frais sur emprunts	(420 000,00)	0,00	(420 000,00)
- Frais sur augmentation de capital (non récupérables)	(112 008,92)	(21 528,32)	(133 537,24)
- Divers			
Travaux immobilisés	(21 833 890,34)	(958 815,79)	(22 792 706,13)
Droits d'occupation	(30 489,80)	0,00	(30 489,80)
Agencements, aménagements	(764 500,06)	0,00	(764 500,06)
Immobilisations financières	(5 104,81)	0,00	(5 104,81)
Sommes restant à investir avant amortissements	(7 268 178,37)	38 508 144,41	31 239 966,04
Amortissements des immobilisations	964 109,53	406,53	964 516,06
Amortissements des frais d'acquisition*	8 544 691,95	0,00	8 544 691,95
Amortissements des honoraires d'arbitrage*	153 574,86	0,00	153 574,86
Commissions de souscription sur augmentation de capital en cours	0,00	0,00	0,00
Emprunt	50 000 000,00	0,00	50 000 000,00
Total restant à investir après amortissements	52 394 197,97	38 508 550,94	90 902 748,91

*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 2014/2013 en %
Capitaux propres comptables	573 371 432,48	382,65	371,03	3,13
Non valeurs	0,00			
Provisions pour grosses réparations	4 491 586,92			
Valeur comptable des immeubles	525 386 814,44			
Valeur de réalisation des immeubles	634 572 729,00			
Ecart de réévaluation	109 185 914,56			
Valeur de réalisation	687 048 933,96	458,52	457,09	0,31
Frais d'acquisition des immeubles	41 743 151,20			
Frais de collecte	61 474 866,14			
Valeur de reconstitution brute	790 266 951,30	527,40	525,10	0,44
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
Valeur de reconstitution nette	790 266 951,30	527,40	525,10	0,44

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Agissant dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de Fructipierre, clos le 31 décembre 2014.

Au cours de nos différentes réunions, la société de gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises relatives à l'activité de votre société. Notre contrôle a porté plus particulièrement sur les points ci-après :

Collecte de capitaux

Nous vous rappelons que la SCPI Fructipierre a lancé une augmentation de capital le 18 août 2014 jusqu'au 27 février 2015 sauf clôture anticipée. Cette opération portait sur la collecte de 64 999 956 euros prime d'émission incluse soit 130 522 parts au prix unitaire de 498 euros. Conformément aux conditions de cette opération telles que détaillées dans la note d'information, la Société de Gestion a décidé de relever le plafond nominal de cette opération de 28 062 230 euros (soit 64 999 956 euros prime d'émission incluse) à 36 480 770 euros (soit 84 499 644 euros prime d'émission incluse).

Au total, il a été ainsi procédé à l'émission de 169 678 parts de 215 euros de nominal au prix de 498 euros par part, soit avec une prime d'émission de 283 euros. Les autres conditions de l'opération restaient inchangées.

A la date du 31 décembre 2014, cette opération a été clôturée par anticipation pour un montant total collecté de 84 499 644 euros.

A l'issue de cette dernière, le capital social s'est ainsi trouvé porté à 322 154 495 euros. Il est divisé en 1 498 393 parts de 215 euros chacune de valeur nominale.

La rémunération de la société de gestion au titre de cette augmentation de capital s'établit à 6.620.660,56 €.

Composition du patrimoine

Acquisitions

Dans le cadre de l'emploi du produit des arbitrages et des capitaux collectés, votre société a procédé en 2014 à l'acquisition des actifs suivants :

Adresse	Nature	Surface	Nombre de locataires	Date d'achat	Prix d'acquisition frais et droits inclus
54 rue Bonaparte - Paris 6 ^{ème}	Commerce	112 m ²	1	17/03/14	5 577 800 €
Le Vox - 5 rue Francis de Pressensé Saint Denis (93)	Bureaux	5 179 m ²	6	16/05/14	18 658 100 €
23 boulevard Jules Favre - Lyon 6 ^{ème}	Bureaux	4 480 m ²	7	16/06/14	15 001 400 €
Galerie Bagatelle - 4 bis rue des Bourets Suresnes 92	Galerie commerciale	2 404 m ²	16	13/10/14	13 775 500 €
Total		12 175 m²	30		53 012 800 €

Les caractéristiques détaillées de ces investissements nous ont été présentées par la Société de Gestion.

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

Honoraires sur actifs financés à crédit

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale du 17 juin 2013 a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de la SCPI Fructipierre et à percevoir le cas échéant une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit (autorisation expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice 2016).

En 2014, la SCPI Fructipierre n'a pas eu recours au crédit pour financer les dernières acquisitions.

Aucune commission n'a donc été facturée par la société de gestion à ce titre.

Arbitrages

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

En 2014, conformément aux autorisations votées par l'assemblée générale des associés, 2 actes de cession ont été signés pour un montant global de 22 810 000 €, à des prix supérieurs aux valeurs d'expertises arrêtées au 31 décembre 2013 (soit 10 590 000 €).

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

Votre société de gestion a perçu des honoraires d'arbitrage à ce titre représentant 2,5 % HT du prix de cession hors droits et hors taxes, soit 586.601,27 euros HT.

La plus-value taxable dégagée à l'occasion de ces opérations a conduit la société à acquitter pour le compte des associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu et présents durant tout l'exercice 2014, un montant de 0,3655 € par part. Une distribution de plus-value est soumise au vote des associés pour apurer cette dette fiscale.

Par ailleurs, une distribution de plus-values d'un montant de 3,00 € par part est proposée par la Société de Gestion. Nous approuvons celle-ci qui vise à faire bénéficier les associés du fruit des opérations de cession réalisées pour leur compte. Dans le cadre de la stratégie d'allocation d'actifs retenue, nous approuvons la poursuite du programme des cessions telle qu'elle est prévue par la neuvième résolution.

Gestion des immeubles

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

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

Nous avons pu ainsi constater que le taux d'occupation financier du patrimoine en fin d'exercice ressortait au 31 décembre 2014 à 86,85 %, s'inscrivant en amélioration par rapport à la fin de l'exercice antérieur (85,50 %).

Votre Conseil de Surveillance est évidemment attentif

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

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

Les dotations aux provisions pour créances douteuses représentent 0,89 % des loyers facturés en 2014 en diminution par rapport à l'exercice précédent (1,37 % au 31/12/2013).

Au cours de l'exercice écoulé, 4 941 809,49 € de travaux pour grosses réparations ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 1 206 893,92 euros. Vous constaterez que chacun de ces deux postes est en sensible augmentation par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution a été l'occasion, pour votre Conseil de se voir préciser les conditions dans lesquelles les travaux étaient décidés au regard tant de l'immeuble retenu que de la nature des dépenses ainsi engagées.

Votre société a, par ailleurs, provisionné au titre des grosses réparations la somme de 3 500 000 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2014, ceci, en vue de maintenir sa capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

Nous vous rappelons que les provisions pour grosses réparations constituées représentent, au 31 décembre 2014, un montant de 4 491 586,92 euros.

Comptes sociaux

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

Le résultat de Fructipierre ressort à 26 179 369,81 euros, soit 19,70 euros par part contre 21,13 euros par part en 2013.

La proposition de distribution s'établit à 18 euros par part.

Le Conseil approuve cette proposition. Le report à nouveau à l'issue de la distribution proposée s'établirait à 3,66 euros par part. Par ailleurs, le montant des plus-values distribuées au cours de l'exercice ressort à 6 euros par part, en liaison avec l'opération extrêmement bénéficiaire réalisée sur Salomon de Rothschild.

Si l'on tient compte de cette distribution, un montant total de 24 € a ainsi été versé aux associés au titre de l'exercice 2014.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative a atteint 3 363 079,69 euros H.T, soit 9 % des produits locatifs HT encaissés conformément aux statuts.

Marché des parts

Sur l'année 2014, 12 712 parts ont été échangées sur le marché, hors gré à gré, représentant un volume de capitaux de 5 956 590,00 euros hors frais.

La rémunération perçue par le gérant au titre des cessions de parts s'est élevée à 36 514,26 euros (hors montants rétrocédés le cas échéant aux réseaux de commercialisation

104, boulevard Saint-Germain • Paris 6^{ème}



et mutations à titre gratuit), soit 4 % TTI du prix de cession, conformément aux statuts.

Le prix moyen annuel constaté en 2014 ressort à 510,75 euros frais inclus et à 468,58 euros hors frais.

Au 31 décembre 2014, 2 251 parts étaient en attente de cession et 1 145 étaient en attente d'acquisition.

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

Expertise immobilière

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 6 mars 2015, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2014 par BNP Real Estate Valuation France ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion, servant, à compter de leur publication, de valeurs de référence pour les intervenants sur le marché des parts et pour les augmentations de capital.

Au 31/12/2014, les valeurs de réalisation et de reconstitution restent globalement stables, s'établissant respectivement par part à 458,52 € (+ 0,31 % par rapport au 31/12/2013) et 527,40 € (0,44 % par rapport au 31/12/2013).

Composition du Conseil de Surveillance

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

Il est à noter que :

- les 17 membres du Conseil dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale (et dont la liste suit ci-dessous) ont souhaité être à nouveau candidats à un poste au Conseil de Surveillance :

M. Paul-Louis NETTER
 M. Patrick JEAN
 M. Pierre CAP
 SCI BPJC
 M. Alain MOLO
 M. Jean Philippe RICHON
 M. Alain THOREUX
 M. Jean Pierre TUIL
 M. Jérôme JUDLIN
 ALBINGIA
 SARL ARTHIBHEL
 SPIRICA
 APPSCPI
 CASDEN BANQUE POPULAIRE
 MGEN - MUTUELLE GENERALE DE L'EDUCATION NATIONALE
 UMR - UNION MUTUALISTE RETRAITE
 IPBP- INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE.

- Madame Christine GARDIEN a démissionné de son mandat de membre du Conseil de Surveillance.

Nous la remercions pour le travail qu'elle a accompli depuis plus de 15 ans au cours de ses différents mandats.

- La société de gestion a, par ailleurs, enregistré 10 nouvelles candidatures :

SCI AAZ
 M. Alain POUCH
 M. André PERON
 M. Bruno NEREGOWSKY
 SCI FRUCTIDOR
 SC GLERM INVESTISSEMENT
 M. Guy FAUCHON
 M. Jean-Marc ETIENNE
 SCI PANTER
 M. Michel CATTIN

Nous vous précisons que 18 postes sont à pourvoir pour 17 demandes de renouvellements et 10 nouvelles candidatures reçues.

Il est précisé que seront exclusivement pris en compte pour l'élection des membres du Conseil les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Visite du patrimoine

Votre Conseil a visité le 13 novembre 2014 les actifs "Le Bonnel" et "Le 6^{ème} Part Dieu" situés à Lyon.

Il a pu constater leur adéquation à la stratégie d'investissement de la Société et leurs conditions d'exploitation.

D'une manière générale, les documents qui vous sont présentés n'appellent aucun commentaire particulier de notre part, quant à leur régularité.

Compte tenu de ce qui précède, nous vous invitons à adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

*Pour le Conseil de Surveillance
 Paul-Louis Netter, Président*

COMPTES DE L'EXERCICE

- 42 Etat du patrimoine
- 42 Analyse de la variation des capitaux propres
- 43 Compte de résultat
- 44 Annexe aux comptes

+X
COMPTES DE L'EXERCICE

Etat 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	524 131 838,35	634 572 729,00	485 631 192,66	594 048 000,00
Agencements et installations				
Immobilisations en cours	1 254 976,09		310 047,30	
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	-4 491 586,92		-5 933 396,41	
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	520 895 227,52	634 572 729,00	480 007 843,55	594 048 000,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	19 854,73	19 854,73	20 261,26	20 261,26
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	3 113,83	3 113,83	5 104,81	5 104,81
Créances				
Locataires et comptes rattachés	6 789 959,92	6 789 959,92	5 797 883,59	5 797 883,59
Autres créances	28 421 344,97	28 421 344,97	23 511 492,58	23 511 492,58
Provisions pour dépréciation des créances	-988 418,59	-988 418,59	-1 140 181,56	-1 140 181,56
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	21 747 514,36	21 747 514,36
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	62 817 215,22	62 817 215,22	74 892,14	74 892,14
Provisions générales pour risques et charges	-487 500,00	-487 500,00	-487 500,00	-487 500,00
Dettes				
Dettes financières	-8 171 053,70	-8 171 053,70	-8 597 016,58	-8 597 016,58
Dettes d'exploitation	-17 736 027,00	-17 736 027,00	-15 413 642,98	-15 413 642,98
Dettes diverses	-18 334 408,54	-18 334 408,54	-12 921 966,21	-12 921 966,21
Total II	52 334 080,84	52 334 080,84	12 596 841,41	12 596 841,41
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	144 705,51	144 705,51	433 325,89	433 325,89
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-2 581,39	-2 581,39	-33 558,07	-33 558,07
Total III	142 124,12	142 124,12	399 767,82	399 767,82
Capitaux propres comptables	573 371 432,48		493 004 452,78	
Valeur estimée du patrimoine		687 048 933,96		607 044 609,23

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2014 en euros

Capitaux propres comptables	Situation d'ouverture	Affectation résultat N – I	Autres mouvements	Situation de clôture
Evolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit	285 673 725,00		36 480 770,00	322 154 495,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	147 454 533,27		48 018 874,00	195 473 407,27
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvements sur primes d'émission	-44 436 824,80		-9 553 046,31	-53 989 871,11
Ecarts d'évaluation				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	42 586 177,60		3 157 942,20	45 744 119,80
Prime de fusion	29 884 809,31			29 884 809,31
Prélèvement sur prime de fusion	-1 548 492,09			-1 548 492,09
Réserves sur capital amorti	30 168 989,74			30 168 989,74
Report à nouveau	4 837 094,74	-1 615 559,99		3 221 534,75
Résultat en instance d'affectation				
Résultat de la période				
Résultat de la période	26 073 692,70	-26 073 692,70	26 179 369,81	26 179 369,81
Acomptes sur distribution	-27 689 252,69	27 689 252,69	-23 916 930,00	-23 916 930,00
Total général	493 004 452,78	0,00	80 366 979,70	573 371 432,48

+X
COMPTES DE L'EXERCICE

Compte de résultat en euros				
Charges (hors taxes)	Exercice 2014		Exercice 2013	
	31/12/14	Totaux partiels	31/12/13	Totaux partiels
Charges immobilières		16 401 024,70		13 195 758,22
Charges ayant leur contrepartie en produits	7 800 672,70		7 343 694,70	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 206 893,92		830 353,36	
Grosses réparations	4 941 809,49		2 379 202,82	
Autres charges immobilières	2 451 648,59		2 642 507,34	
Charges d'exploitation de la société		18 429 104,41		14 480 846,15
Honoraires de gérance	3 363 079,69		3 344 271,29	
Frais d'actes et de contentieux	28 715,65		68 312,34	
Publicité, publications	141 527,89		192 465,01	
Impôts et taxes	262 390,31		238 889,75	
Autres charges d'exploitation	10 799 550,92		6 757 222,76	
Dotations aux amortissements				
Frais d'augmentation de capital				
Frais d'acquisition				
Droits d'occupation	406,53		406,53	
Aménagements et installations				
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	333 433,42		516 778,47	
Provisions pour grosses réparations	3 500 000,00		3 000 000,00	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges	0,00		362 500,00	
Charges financières	951 615,47	951 615,47	888 417,27	888 417,27
Charges exceptionnelles		0,00		738,34
Autres charges exceptionnelles	0,00		738,34	
Frais de fusion				
Total des charges	35 781 744,58	35 781 744,58	28 565 759,98	28 565 759,98
Solde créditeur = bénéfice	26 179 369,81	26 179 369,81	26 073 692,70	26 073 692,70
Total général	61 961 114,39	61 961 114,39	54 639 452,68	54 639 452,68

Compte de résultat en euros				
Produits (hors taxes)	Exercice 2014		Exercice 2013	
	31/12/14	Totaux partiels	31/12/13	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		56 173 879,82		51 865 766,88
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	37 531 250,47		37 720 841,64	
Charges locatives facturées	4 059 630,89		3 887 868,23	
Charges contractuelles facturées	3 741 041,81		3 455 826,47	
Produits annexes	628 452,58		605 323,50	
Transfert de charges	10 213 504,07		6 195 907,04	
Autres produits d'exploitation		5 427 005,88		2 690 490,45
Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	485 196,39		95 287,63	
Provisions pour grosses réparations	4 941 809,49		2 379 202,82	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges	0,00		216 000,00	
Produits financiers		359 207,09		54 978,61
Produits financiers	359 207,09		54 978,61	
Produits exceptionnels		1 021,60		28 216,74
Transfert de charges exceptionnelles				
Produits exceptionnels divers	1 021,60		28 216,74	
Total des produits	61 961 114,39	61 961 114,39	54 639 452,68	54 639 452,68
Solde débiteur = perte				
Total général	61 961 114,39	61 961 114,39	54 639 452,68	54 639 452,68

ANNEXE AUX COMPTES

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

I - Faits significatifs

Au cours de l'exercice 2014, Fructipierre a acquis 4 actifs pour un montant de 50.100.K€ et a cédé 3 actifs pour un montant de 23.108 K €.

L'augmentation de capital de 84.500 K€ lancée le 18 août 2014 a été clôturée par anticipation le 31 décembre 2014 : elle comprend 36.481 K€ de capital et 48.019 K€ de prime d'émission.

2 - Informations sur les règles générales d'évaluation

Evaluation des actifs immobiliers et des parts de sociétés

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

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

Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Elle est actualisée par lui chaque année. L'Expert Externe en Evaluation désigné par les Associés réunis en

Assemblée Générale le 15 mai 2014 est la société BNP Paribas Real Estate Valuation France. Sa candidature avait précédemment reçu l'acceptation de l'Autorité des marchés financiers. Son mandat arrivera à échéance à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016. A cet égard, une convention est passée entre l'Expert Externe en Evaluation et la SCPI ; conformément à la réglementation, cette convention définit la mission de l'Expert Externe en Evaluation et détermine les termes de sa rémunération.

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

(ii) Les parts de sociétés non contrôlées

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

Evaluation des actifs financiers

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

S'agissant de l'évaluation des instruments financiers à terme, la Société de Gestion procède à une valorisation interne dans le cadre du même dispositif que celui applicable aux actifs immobiliers permettant de préserver l'indépendance du valorisateur interne par rapport au gérant. La Société de Gestion s'appuie pour son analyse indépendante sur des contributions de valeurs des instruments financiers à terme utilisés à titre de couverture, fournies par un prestataire externe et indépendant de la Société de Gestion. Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de clôture).

Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion. Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

La valeur vénale des immeubles locatifs

Les expertises sont effectuées une fois tous les cinq ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise. Conformément à l'avis COB-CNCC d'octobre 1995, les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

- **méthode dite "par comparaison"** : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués ;

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

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

Le plan d'entretien quinquennal est établi sur la base des rapports transmis par les gestionnaires techniques des immeubles (principales sociétés d'administration de biens de la place).

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

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

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

3 - Informations diverses

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 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.

- Agencements et installations

Figurent dans ce poste les aménagements, amortissables ou non amortissables réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation. Les amortissements sont effectués sur 9 ans.

• Provisions liées aux placements immobiliers

Figure dans cette rubrique la provision pour grosses réparations

qui est destinée à faire face aux dépenses à engager, au cours des années à venir, pour le maintien en bon état locatif de l'ensemble du patrimoine immobilier ; elle est dotée chaque année en fonction du plan d'entretien.

Autres actifs et passifs d'exploitation

Actifs immobilisés

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

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

Les créances comprennent :

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

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

Provisions générales pour risques et charges

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Les provisions existantes au 01 Janvier 2014 restent inchangées et s'élèvent à 487.500 €.

Dettes financières

Ce poste enregistre principalement les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux. Fructipierre a souscrit auprès de BNP Paribas et Banques Populaires Rives de Paris un emprunt de 40.000 K€ d'une durée de 6 ans. Il s'agit d'un crédit revolving renouvelable trimestriellement au taux Euribor 3 mois + 235 bps pour la partie utilisée avec une commission de non utilisation de 50 % de la marge. Le taux de couverture est de 100 %. Une seconde tranche a été souscrite de 10.000 K€ au taux Euribor 3 mois + 140 bps pour la partie utilisée avec une commission de non utilisation de 50 % de la marge. Fructipierre a souscrit un cap à 5,30 %. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt et le taux de couverture est de 80% de l'ensemble de l'emprunt.

Au 31 décembre 2014, la possibilité de tirage est de 50.000 K€, puisque aucun tirage n'a été effectué à cette date.

Dettes d'exploitation

Ce poste comprend principalement les provisions pour charges réglées par les locataires, le montant des situations des fournisseurs en cours de règlement qui se rapportent à des travaux effectués.

Dettes diverses

Sont regroupées les charges à payer et provisions à verser aux syndicats ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor Public et le résultat qui sera distribué au titre de l'exercice.

Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.
La valeur estimée du patrimoine est la valeur de réalisation.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice.
Les prélèvements sur primes d'émission sont représentés par les commissions de souscription sur augmentations de capital réalisées depuis l'origine ainsi que par l'amortissement, effectué lors de la réduction du capital de l'ancienne SCPI Fructipierre 3, lors des opérations de fusion.
Les frais d'acquisitions des immeubles, (calculés sur la fraction des immeubles acquis par emprunt), et la commission d'arrangement de l'emprunt, sont imputés sur la prime d'émission.
A la clôture de l'augmentation de capital, le capital social s'élève à 322.154 K€ et la prime d'émission 195.473 K€. Il a été créé 169.678 nouvelles parts portant à 1.498.393 le nombre de parts en circulation.
Les prélèvements sur la prime d'émission se montent à 53.990 K€.
Suite aux modifications de l'imposition des plus-values dégagées sur les cessions d'immeubles, il a été décidé de comptabiliser l'impôt dû en moins du compte plus-values de cession conformément à la modification statutaire intervenue lors de l'assemblée générale du 23 juin 2004. Les honoraires d'arbitrage versés lors des cessions sont comptabilisés dans le compte "Plus-values". De même les distributions de plus-values sont comptabilisées dans le compte "Plus-values" conformément aux résolutions de l'Assemblée Générale ; au titre de l'augmentation de capital de 84.500 K€, clôturée le 31/12/2014, le montant des commissions de souscription s'élève à 6.621 K€ (7,77 % TTC du montant de la collecte).

COMPTE DE RESULTAT

Produits de l'activité immobilière

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

Autres produits d'exploitation

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

Produits financiers

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

Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées des honoraires de gestion dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 9 % sur le montant des loyers H.T diminués des créances irrécouvrables. A cet égard, il convient de noter que la Société de Gestion a renoncé à appliquer l'indexation prévue pour la rémunération statutaire liée aux mutations de parts (hors marché organisé) qui demeure fixée à 150,63 euros.

Charges financières

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt.

Engagements hors bilan

Les cautions reçues en garantie des loyers s'élèvent à 3 204 950,05 €. Dans le cadre de l'emprunt, il a été donné aux banques une cession Dailly des factures et le nantissement des comptes bancaires ainsi qu'un LTV de 15 % des actifs.

4 - Tableaux chiffrés

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

+X
ANNEXE AUX COMPTES

Etat des immobilisations locatives au 31 décembre 2014 en euros

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	477 033 874,13	50 100 000,00	11 564 529,80	515 569 344,33
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	8 597 318,53	13 887,00	48 711,51	8 562 494,02
Aménagements et installations				
Aménagements et installations amortissables	920 513,19			920 513,19
Immobilisations en cours	310 047,30	944 928,79		1 254 976,09
Total	486 861 753,15	51 058 815,79	11 613 241,31	526 307 327,63

Evolution des amortissements au 31 décembre 2014 en euros
Aménagements et installations amortissables sur 9 ans

Immeubles	Aménagements Installations	Période d'amortissement	Amortissement			Valeurs nettes	
			Au 01/01/14	Annuités	Reprise		Au 31/12/14
TOULOUSE (33) - 52, rue J. Babinet	7 797,77	2000-2008	7 797,77	0,00	0,00	7 797,77	0,00
IVRY S/SEINE (94) - 24, boulevard H. Marques	294 795,54	2000-2008	294 795,54	0,00	0,00	294 795,54	0,00
FONTENAY/B. (94) - 9/11, av. du Val de Fontenay	2 091,71	2000-2008	2 091,71	0,00	0,00	2 091,71	0,00
PARIS 8 ^{ème} - 64, rue de la Boétie	2 400,56	2000-2008	2 400,56	0,00	0,00	2 400,56	0,00
PARIS 15 ^{ème} - 72/74, rue de la Fédération	9 615,89	1999-2007	9 615,89	0,00	0,00	9 615,89	0,00
TOULOUSE (33) - 52, rue J. Babinet	9 505,20	2001-2009	9 505,17	0,00	0,00	9 505,17	0,03
PARIS 15 ^{ème} - 72/74, rue de la Fédération	1 128,12	2001-2009	1 128,15	0,00	0,00	1 128,15	(0,03)
FONTENAY/B. (94) - 44, rue Roger Salengro	1 653,64	2002-2010	1 653,62	0,00	0,00	1 653,62	0,02
NEUILLY S/SEINE (92) - 58, avenue Ch. de Gaulle	187 579,40	2002-2010	187 579,44	0,00	0,00	187 579,44	(0,04)
PARIS 15 ^{ème} - 72/74, rue de la Fédération	103 817,79	2002-2010	103 817,79	0,00	0,00	103 817,79	0,00
NEUILLY S/SEINE (92) - 58, avenue Ch. de Gaulle	240 178,54	2003-2011	240 178,51	0,00	0,00	240 178,51	0,03
LEVALLOIS-PERRET (92) - 68, avenue de Villiers	330 543,00	2003-2011	30 543,02	0,00	0,00	30 543,02	(0,02)
LEVALLOIS-PERRET (92) - 68, avenue de Villiers	29 406,03	2003-2011	29 406,02	0,00	0,00	29 406,02	0,01
Totaux	920 513,19		920 513,19	0,00		920 513,19	0,00

Tableau récapitulatif des placements immobiliers en euros

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	475 508 674,88	570 532 729,00	454 713 100,40	547 758 000,00
Habitations	0,00	0,00	0,00	0,00
Locaux d'activités	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrepôts	0,00	0,00	0,00	0,00
Commerces	50 798 652,75	64 040 000,00	32 148 652,75	46 290 000,00
Total	526 307 327,63	634 572 729,00	486 861 753,15	594 048 000,00

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Inventaire détaillé des placements immobiliers en euros				
	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Bureaux				
Paris 17 ^{ème} - 25/27, avenue de Villiers	4 394 448,77	7 810 000,00	4 394 448,77	7 660 000,00
Paris 8 ^{ème} - 69, rue de Monceau	5 488 164,62	13 620 000,00	5 488 164,62	12 760 000,00
Paris 15 ^{ème} - 30, rue Cambronne	5 189 566,59	9 860 000,00	5 189 566,59	9 900 000,00
Levallois-Perret (92) - 3/5, rue Vativesnil	1 907 851,73	4 950 000,00	1 907 851,73	5 030 000,00
Paris 14 ^{ème} - 66, avenue du Maine	1 676 939,19	3 110 000,00	1 676 939,19	3 140 000,00
Paris 8 ^{ème} - 40, avenue Hoche	2 515 408,78	6 100 000,00	2 515 408,78	5 970 000,00
Toulouse (31) - Péri-Ouest - 52 rue Babinet	1 010 115,11	1 020 000,00	1 010 115,11	1 050 000,00
Fontenay-sous-Bois (94) - 44/58, rue R. Salengro	698 648,16	1 020 000,00	698 648,16	1 030 000,00
Paris 10 ^{ème} - 30/32, rue de Paradis	0,00	70 000,00	0,00	70 000,00
Ivry-sur-Seine (94) - 16/28, rue Paul Bert	5 077 785,38	9 710 000,00	5 077 785,38	9 930 000,00
Fontenay-sous-Bois (94) - 9/11, avenue Val de Fontenay	847 165,41	1 220 000,00	847 165,41	1 230 000,00
Paris 8 ^{ème} - 60/64, rue de la Boétie	5 643 014,20	15 080 000,00	5 643 014,20	14 630 000,00
Paris 16 ^{ème} - 24, rue Emile Ménier	2 328 187,78	6 020 000,00	2 328 187,78	5 820 000,00
Saint-Cloud (92) - Bureaux de la Colline - 4/6, rue d'Orléans	1 787 232,39	1 570 000,00	1 787 232,39	2 220 000,00
Boulogne-Billancourt (92) - Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni	2 669 554,52	3 450 000,00	2 669 554,52	3 410 000,00
Suresnes (92) - 1, rue S. de Rotchild	0,00	0,00	11 071 850,90	16 010 000,00
Clichy (92) - Le Véga - 30, rue Mozart	5 665 767,73	4 400 000,00	5 665 767,73	4 590 000,00
Lyon 7 ^{ème} - Les Berges du Rhône	0,00	0,00	388 941,39	310 000,00
Bièvres (91) - Parc Burospace - Route de la Plaine de Gisy	3 311 134,63	2 200 000,00	3 311 134,63	2 200 000,00
Paris 19 ^{ème} - 86/92, bld de la Villette	8 238 847,69	4 970 000,00	8 238 847,69	4 520 000,00
Courbevoie (92) - 60/62, bld de la Mission Marchand	9 527 013,53	8 250 000,00	9 527 013,53	8 190 000,00
Saint-Denis (93) - 221, avenue du Président Wilson	8 255 039,85	5 850 000,00	8 255 039,85	5 970 000,00
Roissy-en-France (95) - Parc des Reflets - 165, av. du Bois de la Pie	2 820 219,31	1 830 000,00	2 820 219,31	1 930 000,00
Boulogne-Billancourt (92) - Le Quintet - 12, rue d'Anjou	13 619 511,73	14 820 000,00	13 619 511,73	14 550 000,00
Montrouge (92) - 14/18, rue de la Vanne	6 628 701,88	12 220 000,00	6 628 701,88	12 150 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 58, avenue Charles de Gaulle	7 481 074,71	12 740 000,00	7 481 074,71	13 330 000,00
Toulouse (31) - Central Parc 1 - 54, rue de l'Embouchure	2 393 449,57	3 490 000,00	2 393 449,57	3 490 000,00
Paris 16 ^{ème} - 152, avenue Malakoff	4 114 132,48	11 070 000,00	4 266 581,50	10 630 000,00
Puteaux (92) - Tour Franklin 31 ^{ème} - 100/101, terrasse Boieldieu	3 582 551,91	4 880 000,00	3 582 551,91	5 540 000,00
Paris 15 ^{ème} - 72/74, rue de la Fédération	4 966 012,64	7 460 000,00	4 966 012,64	7 580 000,00
Levallois-Perret (92) - 68, avenue de Villiers	14 025 269,51	20 260 000,00	14 025 269,51	20 190 000,00
Vélizy-Villacoublay (78) - 13, avenue Morane Saulnier	6 700 000,00	3 910 000,00	6 700 000,00	4 300 000,00
Puteaux (92) - Tour Franklin 19 ^{ème} - 100/101, terrasse Boieldieu	5 143 700,24	10 740 000,00	5 143 700,24	10 410 000,00
Paris 8 ^{ème} - 9, avenue de Friedland	6 100 000,00	8 096 729,00	6 100 000,00	7 692 000,00
Paris 3 ^{ème} - 82, rue Beaubourg	12 300 000,00	13 190 000,00	12 300 000,00	12 490 000,00
Paris 13 ^{ème} - 6/8, rue Eugène Oudiné	10 616 591,51	18 200 000,00	10 616 591,51	18 333 000,00
Suresnes (92) - 22, quai Galliéni	6 264 069,51	6 975 000,00	6 250 182,51	7 325 000,00

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Inventaire détaillé des placements immobiliers en euros				
	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Lyon 3 ^{ème} - 20, rue de la Villette	12 722 496,00	15 471 000,00	12 722 496,00	14 148 000,00
Issy-les-Moulineaux (92) - 1, rue Jacques-Henri Lartigue	22 500 000,00	16 440 000,00	22 500 000,00	14 810 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 2/4, rue Victor Noir	10 650 000,00	9 210 000,00	10 650 000,00	8 920 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 48, rue Jacques Dulud	8 500 000,00	8 760 000,00	8 500 000,00	7 860 000,00
Montreuil (93) - 40, rue Armand Carrel - 14, rue Elsa Triolet	10 200 000,00	10 950 000,00	10 200 000,00	11 110 000,00
Puteaux (92) - 20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8	12 687 500,00	16 030 000,00	12 687 500,00	16 040 000,00
Paris 8 ^{ème} - 103, boulevard Haussmann	19 300 000,00	23 450 000,00	19 300 000,00	22 810 000,00
Paris 8 ^{ème} - Rue de la Boétie	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	0,00
Paris 17 ^{ème} - 125, rue de Saussure	11 875 163,82	14 400 000,00	10 930 235,03	13 380 000,00
Paris 9 ^{ème} - 10, rue du Fbg Montmartre	21 006 344,00	26 370 000,00	21 006 344,00	26 770 000,00
Lille (59) - 323 avenue du Président Hoover	16 605 000,00	17 570 000,00	16 605 000,00	17 410 000,00
Paris 17 ^{ème} - 43/45 av. de Clichy	18 000 000,00	21 430 000,00	18 000 000,00	20 700 000,00
Saint Denis (93) - 2/4, allée de Seine et bd de la Libération	25 200 000,00	22 530 000,00	25 200 000,00	24 460 000,00
Boulogne Billancourt (92) - 7 place René Clair	27 300 000,00	29 850 000,00	27 300 000,00	28 240 000,00
Courbevoie (92) - 47/49, rue des Fauvelles	16 575 000,00	19 100 000,00	16 575 000,00	18 950 000,00
Paris 3 ^{ème} - 69, rue Beaubourg	15 600 000,00	15 970 000,00	15 600 000,00	16 170 000,00
Paris 2 ^{ème} - 12, rue de la Bourse	10 350 000,00	10 440 000,00	10 350 000,00	10 400 000,00
Saint-Denis (93) - 5, rue Francis de Pressensé	17 450 000,00	18 500 000,00	0,00	0,00
Lyon (69) - 23, boulevard Jules Favre	14 000 000,00	13 900 000,00	0,00	0,00
Locaux d'activité				
Ivry-sur-Seine (94) - 16/28, rue Paul Bert	(1)	(1)	(1)	(1)
Suresnes (92) - 1, rue S. de Rothschild	(1)	(1)	(1)	(1)
Clichy (92) - Le Véga - 30, rue Mozart	(1)	(1)	(1)	(1)
Courbevoie (92) - 60/62, boulevard de la Mission Marchand	(1)	(1)	(1)	(1)
Saint-Denis (93) - 221, avenue du Président Wilson	(1)	(1)	(1)	(1)
Roissy-en-France (95) - Parc des Reflets - Bât. A - 165, av. du Bois de la Pie	(1)	(1)	(1)	(1)
Bièvres (91) - Parc Burospace - Bât. 7 - Route de la Plaine de Gisy	(1)	(1)	(1)	(1)
Commerces				
Paris 5 ^{ème} - 50, rue des Ecoles	579 306,27	1 850 000,00	579 306,27	1 820 000,00
Paris 6 ^{ème} - 89/93, boulevard de Raspail	5 239 346,48	11 740 000,00	5 239 346,48	11 450 000,00
Paris 7 ^{ème} - 15, rue de Bourgogne	2 220 000,00	2 630 000,00	2 220 000,00	2 550 000,00
Paris 20 ^{ème} - 102, rue de Lagny	3 960 000,00	5 890 000,00	3 960 000,00	5 850 000,00
Paris 8 ^{ème} - 49 rue du Faubourg St Honoré	3 450 000,00	4 890 000,00	3 450 000,00	4 880 000,00
Paris 6 ^{ème} - 104, boulevard Saint Germain	14 400 000,00	16 220 000,00	14 400 000,00	17 090 000,00
Paris 6 ^{ème} - 4, boulevard Saint-Michel	2 300 000,00	2 660 000,00	2 300 000,00	2 650 000,00
Paris 6 ^{ème} - 54, rue Bonaparte	5 150 000,00	5 260 000,00	0,00	0,00
Suresnes (92) - 4 bis, rue des Bourets	13 500 000,00	12 900 000,00	0,00	0,00
Total	526 307 327,63	634 572 729,00	486 861 753,15	594 048 000,00

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



INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Actifs immobilisés au 31 décembre 2014 en euros

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'augmentation de capital	0,00	0,00	0,00	0,00
Droits d'occupation	30 489,80	0,00	0,00	30 489,80
Immobilisations financières				
Parts G.I.E. 152 avenue Malakoff 75016 Paris	1 990,98	0,00	1 990,98	0,00
Dépôts et cautionnements versés	3 113,83	0,00	0,00	3 113,83
Total	35 594,61	0,00	1 990,98	33 603,63

Etat des provisions au 31 décembre 2014 en euros

	Au 31.12.2013	Dotations	Reprises	Au 31.12.2014
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	5 933 396,41	3 500 000,00	4 941 809,49	4 491 586,92
Risques et charges	487 500,00	0,00	0,00	487 500,00
Créances douteuses	1 140 181,56	333 433,42	485 196,39	988 418,59
Total	7 561 077,97	3 833 433,42	5 427 005,88	5 967 505,51

Evolution des amortissements au 31 décembre 2014 en euros Immobilisations incorporelles

	Base à amortir	Période d'amortissement	Amortissement			Valeurs nettes
			Au 01/01/14	Augmentations	Diminutions	
Droits d'occupation	30 489,80	1987 - 2062	10 228,54	406,53	10 635,07	19 854,73
Totaux	30 489,80		10 228,54	406,53	10 635,07	19 854,73

Etat des créances et des dettes au 31 décembre 2014 en euros

Créances		Dettes	
		Emprunt	0
		Intérêts courus sur emprunt	80 970
Créances locataires	2 972 397	Natixis	0
Charges locatives	3 817 563	Dépôts reçus	8 090 084
Charges contractuelles	0	Dettes financières	8 171 054
Locataires et comptes rattachés	6 789 960	Locataires créditeurs	71 010
Créances fiscales	3 189 343	Provisions charges locatives	15 885 190
Fournisseurs débiteurs	234 027	Gérants	552 368
Syndics	20 650 508	Fournisseurs	465 408
Autres débiteurs	4 347 466	Dettes fiscales	762 051
Autres créances	28 421 345	Dettes d'exploitation	17 736 027
Provisions pour locataires douteux	-988 419	Associés	10 591 967
Provisions pour dépréciation des créances	-988 419	Autres créditeurs	7 742 442
		Dettes diverses	18 334 409
Total général	34 222 886	Total général	44 241 489

Affectation du résultat de l'exercice 2013 en euros

Affectation		Origine	
Résultat distribué	27 689 252,69	Report à nouveau de l'exercice précédent	4 837 094,74
Montant mis en report à nouveau	3 221 534,75	Résultat de l'exercice 2013	26 073 692,70
Total	30 910 787,44	Total	30 910 787,44

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

Mesdames, Messieurs,

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénale des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 15 mai 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I- Opinion sur les comptes annuels

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

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

2- Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants. La note 2 de l'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives et des provisions pour grosses réparations devant être constituées.

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénale des immeubles déterminées par la société de gestion, ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant, nommé par votre assemblée générale.
- En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un pourcentage des loyers, tel que décrit dans la première partie de l'annexe, nos travaux ont notamment consisté à vérifier la cohérence entre les estimations issues du plan d'entretien des immeubles élaboré par la société de gestion, et les provisions constituées. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3- Vérifications et informations spécifiques

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

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

Paris La Défense, le 23 avril 2015
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand, Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES, EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier,

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier 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 autorisée 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 et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, 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.

Avec la société de gestion NAMI-AEW Europe

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

- Une commission de souscription de 7,779 % toutes taxes comprises, du produit de chaque souscription prime d'émission incluse, pour la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6,279 % toutes taxes incluses (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;

- à hauteur de 1,25 % hors taxes, soumis à TVA, soit 1,50 % toutes taxes comprises à la recherche des investissements.

A ce titre, votre société a comptabilisé en 2014, une commission de souscription de 6 620 660,56 euros.

- Une rémunération égale à 9 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés, pour la gestion

des biens sociaux, l'administration de votre société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2014 s'élève à 3 363 079,69 euros.

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

A ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée en 2014.

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

A ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée en 2014.

- Une commission d'arbitrage de 2,5 % hors taxes du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage serait ramené à 1,25 % hors taxes du prix de vente des actifs immobiliers.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2014 s'élève à 586 601,27 euros.

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

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

Le montant de cette commission est nul en 2014.

Paris La Défense, le 23 avril 2015

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand, Associé

ORDRE DU JOUR

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

RÉSOLUTIONS

Première résolution

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

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 26 179 369,81 euros telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 29 400 904,56 euros, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 3 221 534,75 euros, elle convient de répartir aux associés une somme de 23 916 930 euros, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 5 483 974,62 euros. En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 18 euros.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de répartir entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 3,3655 euros par part prélevé sur le compte plus-values.

Cette distribution correspond :

(i) En application de l'article 39 des Statuts, au montant acquitté par la société pour une part détenue par une personne relevant du régime de l'impôt sur le revenu au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées en 2014, soit 0,3655 € par part.

Cette distribution versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux nus-propriétaires pour les parts dont la propriété est démembrée, sera affectée, pour les associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu,

au remboursement de leur dette à l'égard de la société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte. À cet égard, il est rappelé que, pour les associés ayant cédé leurs parts antérieurement à cette distribution, leur dette éventuelle a été déduite du produit de la cession. Dans un souci d'efficience économique, l'Assemblée Générale Ordinaire décide de fixer, au titre de cette distribution, le montant minimum du versement par associé à un (1) euro. Elle décide, en conséquence, que tous les montants revenant aux associés, au titre de la présente résolution, net de l'imputation de leur dette éventuelle à l'égard de la société, d'un montant effectif, par associé, inférieur à ce seuil seront conservés par la société et lui seront définitivement acquis. (ii) Au versement aux associés d'un montant complémentaire de 3 €. Cette distribution sera versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée. Ces distributions seront mises en paiement au cours du deuxième semestre 2015.

Quatrième résolution

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

Cinquième résolution

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

- la valeur nette comptable qui ressort à 573 371 432,48 euros, soit 382,65 euros pour une part.

Sixième résolution

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

- la valeur de réalisation qui ressort à 687 048 933,96 euros, soit 458,52 euros pour une part.

Septième résolution

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

- la valeur de reconstitution qui ressort à 790 266 951,30 euros, soit 527,40 euros pour une part.

Huitième résolution

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

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

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à procéder aux charges et conditions qu'elle jugera convenables à la cession de l'actif de bureaux Paris Nord II situé à Roissy en France.

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de Surveillance (soit 18), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, les 18 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Il est précisé que seront exclusivement pris en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Onzième résolution

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

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non élu
SCI AAZ ^(C)			
ALBINGIA ^(R)			
APPSCPI ^(R)			
SARL ARTHIBHEL ^(R)			
SCI BPJC ^(R)			
M. Pierre CAP ^(R)			
CASDEN BANQUE POPULAIRE ^(R)			
M. Michel CATTIN ^(C)			
M. Jean-Marc ETIENNE ^(C)			
M. Guy FAUCHON ^(C)			
SCI FRUCTIDOR ^(C)			
SC GLERM INVESTISSEMENT ^(C)			
INSTITUTION DE PRÉVOYANCE BANQUE POPULAIRE (IPBP) ^(R)			
M. Patrick JEAN ^(R)			
M. Jérôme JUDLIN ^(R)			
MUTUELLE GÉNÉRALE DE L'EDUCATION NATIONALE (MGEN) ^(R)			
M. Alain MOLO ^(R)			
M. Bruno NEREGOWSKY ^(C)			
M. Paul-Louis NETTER ^(R)			
SCI PANTER ^(C)			
M. André PERON ^(C)			
M. Alain POUCH ^(C)			
M. Jean Philippe RICHON ^(R)			
SPIRICA ^(R)			
M. Alain THOREUX ^(R)			
M. Jean Pierre TUIL ^(R)			
UNION MUTUALISTE RETRAITE (UMR) ^(R)			

(R) : candidat en renouvellement.
(C) : nouvelle candidature.

Societe de gestion NAMI-AEW Europe

Directeur général	Monsieur Serge BATAILLIE
Directeur général délégué	Monsieur Philippe AGENIS-NEVERS jusqu'au 01/04/2015 (Monsieur Arsène MARQUES à compter de cette date)
RCCI	Madame Valérie LAUMET

Conseil de surveillance

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

Commissaires aux comptes

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

Expert Externe en Evaluation

(au sens de la réglementation applicable aux SCPI)
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Dépositaire

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES



SCPI FRUCTIPIERRE

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

Note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers portant le visa AMF n° 14-14 en date du 29 juillet 2014.

Capital social : 322 154 495 €.

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

Société de gestion : NAMI - AEW Europe agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 9 février 2010 sous le n° GP - 10000007 et agréée le 17 juin 2014 au titre de la directive AIFM.

Capital social : 4 134 660 euros.

Siège social : 8-12 rue des pirogues de Bercy 75012 Paris.
RCS Paris 513 392 373.

Téléphone 01 78 40 33 00 - Fax 01 78 40 66 24 - Service clients : 01 78 40 33 03

www.namiaeweurope.com

infoscpi@namiaeweurope.com