

RAPPORT ANNUEL

FRUCTIRÉSIDENCE BBC

EXERCICE 2013



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

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

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

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

SOMMAIRE

- 2** RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
- 23** RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
- 25** COMPTES DE L'EXERCICE
- 32** RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
- 35** RÉOLUTIONS

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

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

Cette Assemblée Générale est également l'occasion de vous soumettre les adaptations liées à la Directive AIFM qui s'applique à votre SCPI Fructirésidence BBC et aux modifications du cadre législatif et réglementaire applicable aux SCPI (ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs). Il s'agit pour l'essentiel d'une adaptation des statuts de votre Société afin de tenir compte des évolutions apportées au cadre des SCPI à l'occasion de la transposition de la Directive AIFM en droit français, sans que ces mesures soient liées directement à cette directive.

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

Votre société de gestion, en concertation avec le Conseil de Surveillance, a veillé à préserver le cadre de votre investissement et la gouvernance de la SCPI, et à ne pas alourdir les charges supportées par les associés.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- la conjoncture immobilière,
- le rappel du régime Scellier BBC,
- la constitution du patrimoine,
- la composition du patrimoine,
- les résultats de l'exercice 2013,
- les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,
- la composition du Conseil de Surveillance,
- la mission du Conseil de Surveillance,
- la convention d'assistance et de conseil entre NAMI- AEW Europe et AEW EUROPE,
- l'organisation du dispositif de contrôle interne de NAMI-AEW Europe,
- l'application de la Directive MIF par NAMI-AEW Europe,
- la mise à jour des statuts conformément à la Directive AIFM et à l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs,
- Avertissement - Facteurs de risques,
- les tableaux annexes.

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

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

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE^{*/**}

MARCHÉ RÉSIDENTIEL

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

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

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

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

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

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

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

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

Les ventes en accession se sont en revanche maintenues.

Après avoir progressé de +2,4 % en moyenne en 2012, les prix des appartements neufs en France se sont stabilisés au 1^{er} semestre 2013.

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

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

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

** Sources : AEW Europe, CBRE, CLAMEUR.*

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

RAPPEL DU RÉGIME SCCELLIER

RÉGIME FISCAL SCCELLIER BBC

La SCPI Fructirésidence BBC permet de bénéficier du dispositif fiscal dit « Scellier BBC », à savoir une réduction d'impôt de 22% de votre investissement (prime d'émission incluse) et répartie par parts égales sur neuf ans. Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année, le solde excédentaire peut être imputé sur le revenu des six années suivantes. En cas d'application du plafonnement global des niches fiscales, les fractions de réduction d'impôt "plafonnées" sont définitivement perdues.

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

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

Il est rappelé que les parts acquises sur le marché des parts ne bénéficient pas du dispositif fiscal. La durée de vie de la SCPI est fixée à 13 ans. Cette durée constitue, a priori, l'horizon de maturité du produit. De plus, un délai supplémentaire de deux années pourrait être nécessaire pour la cession du patrimoine immobilier et le versement du produit de cette cession aux souscripteurs, soit le délai pour ce dernier pour percevoir le produit de la liquidation de la SCPI.

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

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

CONSTITUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

RAPPEL DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT TELLE QUE MENTIONNÉE DANS LA NOTE D'INFORMATION

La société Fructirésidence BBC a pour objet exclusif, dans le cadre de l'article 199 septuiesc du code général des impôts, l'acquisition et la gestion de logements neufs BBC (Bâtiments Basse Consommation) ou en l'état futur d'achèvement ou d'immeubles réhabilités à neuf situés en France et loués nus à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans.

Le patrimoine de la Société Fructirésidence BBC sera diversifié en termes de localisation (Paris et Région Parisienne pour 40 à 60 % et principales métropoles régionales pour 40 à 60 %) et d'allocation d'actifs (appartements et pavillons neufs).

L'emplacement et la proximité des services et des moyens de transport collectifs seront les critères essentiels d'investissement.

Les immeubles seront classés BBC « Bâtiments Basse Consommation » et devront répondre aux conditions définies par l'article 2-5° de l'arrêté ministériel du 03 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « Haute Performance Énergétique ».

ACQUISITIONS

Au 31 décembre 2013, le patrimoine de la SCPI Fructirésidence BBC était définitivement constitué. Au travers des acquisitions d'actifs livrés en 2013 et des acquisitions en l'état futur d'achèvement livrables en 2014 et en 2015, la SCPI Fructirésidence BBC a réalisé huit investissements développant 3 055 m² et totalisant 58 appartements pour un montant global de 16 224 445 €.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2013

%	Locaux d'habitation
Paris	-
Région Parisienne	59,71
Province	40,29
TOTAL	100,00

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

	Surface en m ²	Nature
PROGRAMMES DÉJÀ LIVRÉS		
Lyon Voie Lactée - 69 rue André Bollier : 3-5 Allée Léopold Senghor - Lyon (69)	131	2 appartements + 2 parkings en ss
Nantes - Carré Saint Anne - 26 rue de la Bourdonnais - Nantes (44)	442	7 appartements + 7 parkings en ss 1 appartement + 1 parking en ss
ENSEMBLE		10 logements
PROGRAMMES EN COURS DE CONSTRUCTION		
Sèvres - Cours des Lys (résidence Séniors) - 72 à 78 Grande rue - Sèvres (92)	347	8 appartements + 8 parkings
Courbevoie - Sky - 14 rue de Bezons - Courbevoie (92)	365	7 appartements + 7 parkings en ss
Toulouse - Le Sébastopol - 4-6 rue Sébastopol - Toulouse (31)	469	9 appartements + 9 parkings
La Garenne - Élégance - avenue de Verdun 1916 - La Garenne Colombes (92)	306	5 appartements + 6 parkings
Strasbourg Jardin des 2 rives - Rue Jean Monnet / Place de l'Hippodrome Allée des chuchotements - Strasbourg (67)	547	10 appartements + 10 parkings en ss
Montmorency - Les Amarelles - rue de la Paix - Montmorency (95)	449	9 appartements + 9 parkings en ss
ENSEMBLE		48 logements
TOTAL PROGRAMMES	3 055	58 logements

Au 31 décembre 2013, un actif était livré et loué intégralement (Lyon (69) « Voie Lactée »). Un second actif, livré fin novembre 2013, était en cours de commercialisation locative (le Carré Saint Anne à Nantes).

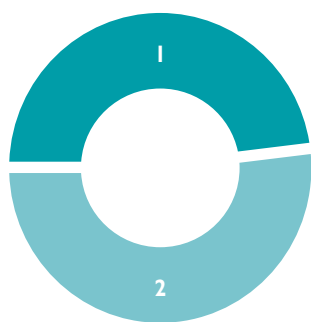
COMPOSITION DU PATRIMOINE

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

Patrimoine en m ²		
Nombre d'immeubles au total	8	3 055 m ²
- dont déjà livrés	2	573 m ²
- dont en cours de construction	6	2 482 m ²
En région Parisienne	4	1 466 m ²
En province	4	1 589 m ²

La détermination d'un taux d'occupation physique ou financier n'est pas pertinente compte tenu de la montée en puissance du patrimoine.

Implantation géographique en m²



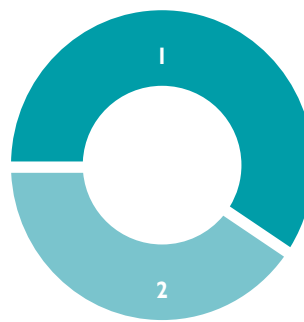
1- Région Parisienne

1 466 m² • 47,99 %

2- Province

1 589 m² • 52,01 %

Répartition du patrimoine en valeur d'expertise



1- Région Parisienne

9 780 000 € • 59,71 %

2- Province

6 600 000 € • 40,29 %

Date d'achat (VEFA)	Prix d'achat en € TTC frais d'actes inclus	Valeur d'expertise HD en € au 31/12/2013	Date de livraison
12/06/2012	583 104	510 000	26/06/2013
04/10/2012 27/11/2012	1 710 500 160 000	1 790 000	29/11/2013 29/11/2013
	2 453 604	2 300 000	
			prévisionnelle
12/10/2012	2 287 640	2 540 000	juin 2014 oct. 2014
20/12/2012	2 849 900	2 800 000	déc. 2014
24/10/2012	2 105 200	2 020 000	sept. 2014 IT 2015⁽¹⁾
26/10/2012	1 835 600	1 820 000	avril 2014
21/06/2012	2 133 859	2 280 000	juin 2014
28/06/2012	2 558 642	2 620 000	juin 2014
	13 770 841	14 080 000	
	16 224 445	16 380 000	

⁽¹⁾ Compte tenu d'un retard dans la réalisation des travaux, partiellement compensé par le versement d'une indemnité de retard.

LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2013

LE RÉSULTAT COMPTABLE

Le résultat de la SCPI Fructirésidence BBC ressort à 13 411,93 € soit 0,72 € par part (contre 0,43 € par part en 2012). Dans la mesure où seuls deux actifs ont été livrés, ce résultat correspond au montant des loyers déjà encaissés et surtout aux produits des placements de trésorerie déduction faite des autres charges et des charges d'exploitation.

Compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à (39,49) €, il vous est proposé d'affecter en totalité ce montant au poste report à nouveau qui ressortira alors à 13 372,44 € et en conséquence de ne pas verser de revenus au titre de l'exercice 2013.

Proposition d'affectation du résultat		
	Montant global en €	Montant pour une part en €
Résultat 2013	13 411,93 €	0,72 €
Report à nouveau	(39,49) €	0 €
Total disponible	13 372,44 €	0,72 €
Montant distribué	0 €	0 €
Montant mis en report à nouveau	13 372,44 €	0,72 €

Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2013*

Immeubles	Date d'achat	Destination	Surfaces en m ²	Prix d'achat**	Travaux immobilisés
Lyon (69) - 69 rue André Bollier	12/06/12	Habitations	131	583 103,76	0,00
Strasbourg (67) - rue Jean Monnet	21/06/12	Habitations	547	1 173 122,45	0,00
Montmorency (95) - Esplanade de l'Europe - rue de la Paix	28/06/12	Habitations	449	2 046 913,60	0,00
Sèvres (92) - 72-78 Grande Rue	12/10/12	Habitations	346	1 143 820,00	0,00
Nantes (44) - 26 rue de la Bourdonnais	04/10/12 27/11/12	Habitations	442	1 870 500,00	0,00
Toulouse (31) - 4 à 6 rue Sébastopol	24/10/12	Habitations	469	736 820,00	0,00
La Garenne Colombes (92) - avenue de Verdun 1916	26/10/12	Habitations	306	1 652 040,00	0,00
Courbevoie (92) - 14 rue de Bezons	20/12/12	Habitations	365	2 279 920,00	0,00
Total			3055	11 486 239,81	0,00

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

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

Dans la mesure où la mise en exploitation du patrimoine a débuté fin 2013, votre SCPI n'a pas versé de revenus au titre de l'exercice 2013.

Dans le contexte actuel du marché et compte tenu de la situation locative prévisionnelle, il est envisagé, à ce jour, de verser un revenu prévisionnel de 4 € au titre de l'exercice 2014. La mise en exploitation complète du patrimoine devrait intervenir en 2015.

EXPERTISE ANNUELLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

La société de gestion de la SCPI Fructirésidence BBC doit déterminer, à la clôture de l'exercice, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de votre Société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par un expert indépendant, la société ICADE EXPERTISE. Ces valeurs ne sont pas significatives durant la phase de lancement de la Société (premières livraisons d'actifs et commercialisations locatives).

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.

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

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

	2013		Rappel 2012	
	Montant global en €	Pour une part en €	Montant global en €	Pour une part en €
Valeur comptable	16 751 290,67	902,49	16 753 639,09	902,62
Valeur de réalisation	16 906 745,90	910,87	16 989 094,31	915,31
Valeur de reconstitution	19 523 566,91	1 051,85	19 197 015,58	1 034,26

Valeur en fin d'exercice	Expertise Valeur de réalisation HD 2013***	Frais d'acquisition 2013	Valeur de reconstitution 2013	Expertise valeur de réalisation HD 2012	Valeur en fin d'exercice 2012
583 103,76	510 000,00	31 620,00	541 620,00	440 000,00	466 483,02
1 173 122,45	1 253 407,01	77 711,23	1 331 118,25	588 557,95	550 859,01
2 046 913,60	2 096 000,00	129 952,00	2 225 952,00	808 720,28	789 780,79
1 143 820,00	1 270 000,00	78 740,00	1 348 740,00	762 000,00	686 292,00
1 870 500,00	1 790 000,00	110 980,00	1 900 980,00	633 500,00	654 675,00
736 820,00	707 000,00	43 834,00	750 834,00	707 000,00	736 820,00
1 652 040,00	1 638 000,00	101 556,00	1 739 556,00	637 000,00	642 460,00
2 279 920,00	2 240 000,00	138 880,00	2 378 880,00	846 000,00	854 970,00
11 486 239,81	11 504 407,01	713 273,23	12 217 680,25	5 422 778,23	5 382 339,82

*** Valeur d'expertise prorataée du degré d'avancement de l'immeuble.

MARCHÉ DES PARTS ET CARACTÉRISTIQUES DU SOCIÉTARIAT

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

Date de création de Fructirésidence BBC :	11 juillet 2011
Capital social :	16 704 900 €
Nombre de parts à la création :	18 561 parts de 900 € de nominal
Répartition du capital (en % du nombre de parts) :	95,27 % de personnes physiques 4,73 % de personnes morales
Nombre d'associés en fin d'exercice :	328
Taux de parts en attente de cession (% du capital) :	-
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice :	0

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

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

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

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

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

Nous vous rappelons que le bénéfice de l'avantage fiscal a pour contrepartie la conservation des parts durant 9 ans à compter de la mise en location du dernier actif acquis. A défaut de respecter cet engagement, l'avantage fiscal serait repris.

Évolution du capital

Année	Montant capital nominal au 31/12 en €	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année en €	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération ou valeur de TTC en €	Prix de souscription ou valeur de reconstitution au 31/12 en €
2011	16 704 900	15 944 400	18 561	330	1 729 260	1 000,00
2012	16 704 900	-	18 561	329	-	1 034,26
2013	16 704 900	-	18 561	328	-	1 051,85

Évolution du prix de la part (en euros)

Année	2011	2012	2013	2014
Prix de souscription ou valeur de reconstitution au 1 ^{er} janvier	1 000	999,70*	1 034,26*	1 051,85*
Dividende versé au titre de l'année	0	0	0	4**
Rendement de la part en %	-	-	-	-
Report à nouveau cumulé par part	(0,42)	(0,43)	0,72	-

*valeur de reconstitution

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

Évolution des conditions de cession

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cession en suspens (en nombre de parts)	Rémunération de la gérance sur les cessions (HT)
2011	0	-	-	-
2012	0	-	-	-
2013	0	-	-	-

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Nous vous proposons de renouveler les mandats arrivant à échéance de Messieurs Stéphane BARBELETTE, Christian BONNET, Jean-Paul DAUBISSE, Gilles LAMARQUE, Germinal MINGUILLON, Joël PIERSON et Pascal WETTLE pour une durée de trois ans.

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

Nous vous précisons ainsi que sept postes sont à pourvoir:

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

MISSION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE DE NAMI-AEW EUROPE - SOCIÉTÉ DE GESTION DE SCPI

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

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

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

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE NAMI-AEW EUROPE

est mis en œuvre conformément aux principes suivants :

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

LE SYSTÈME DE CONTRÔLE S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX

• **Les contrôles de premier niveau** sont réalisés par les opérationnels préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne ;

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

• **Les contrôles périodiques de troisième niveau** par des audits externes menés par NGAM (Natixis Global Asset Management). La nature des audits est précisée en début d'année, ils sont réalisés par un cabinet d'audit externe.

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

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

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

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

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

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Pour assurer une plus grande protection de ses clients, porteurs de parts de SCPI, en termes d'information et de transparence, NAMI-AEW Europe a fait le choix de classer, lors de l'entrée en vigueur de cette Directive, l'ensemble de ses clients porteurs de parts de SCPI « en client non professionnel » et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie. A leur demande et sur proposition documentée, ces mêmes clients pourront à l'issue de contrôles de la société de gestion demander le changement de catégorie.

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

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

MISE À JOUR DES STATUTS CONFORMÉMENT À LA DIRECTIVE AIFM ET À L'ORDONNANCE N°2013-676 DU 25 JUILLET 2013 MODIFIANT LE CADRE JURIDIQUE DE LA GESTION D'ACTIFS

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

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

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

L'élaboration des nouveaux statuts tient compte à la fois de la transposition de la directive AIFM en droit français et des mesures de modernisations apportées aux SCPI.

Les principales modifications portent notamment sur :

- La cession de parts sociales ;
- Les pouvoirs de la Société de Gestion ;
- La rémunération de la Société de Gestion ;
- Le Conseil de Surveillance ;
- L'Expert Externe en Evaluation ;

Les modifications proposées visent à bénéficier des mesures positives dans une perspective d'efficacité accrue de la gestion tout en préservant le cadre de l'investissement d'origine et la gouvernance de la SCPI.

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

STATUTS	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
ARTICLE 13 CESSION DE PARTS SOCIALES	<p>A - CESSION ENTRE VIFS</p> <p>I - ORGANISATION DU MARCHÉ DES PARTS</p> <p>Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.</p> <p>Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.</p> <p>Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.</p> <p>Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts.</p> <p>Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-50 du Code monétaire et financier.</p> <p>L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par une personne étrangère à la société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la société de gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse et de l'inscription de l'ordre. Les décisions ne sont pas motivées.</p>	<p>A - CESSION ENTRE VIFS</p> <p>I - ORGANISATION DU MARCHÉ DES PARTS</p> <p>Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.</p> <p>La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse dudit associé.</p> <p>Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.</p> <p>Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.</p> <p>Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts.</p> <p>Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.</p> <p>L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par une personne étrangère à la société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la société de gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse et de l'inscription de l'ordre. Les décisions ne sont pas motivées.</p>
	ARTICLE 19 POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	<p>La société de gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la Société.</p> <p>Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi aux autres organes de la Société.</p> <p>La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ; • préparer et réaliser les augmentations de capital ; • agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 13 ; • autoriser le nantissement des parts sociales ; • acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la société,

ARTICLE 19 POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

signer les actes d'achat, obliger la société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;

- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ;

- faire ouvrir, au nom de la société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;

- encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;

- gérer les liquidités de la société ;

- embaucher et révoquer tout employé ;

- contracter toutes assurances aux conditions qu'il avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;

- retirer auprès de La Poste toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;

- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation des immeubles sociaux et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;

- exercer toutes actions judiciaires tant en demandeur qu'en défendeur ;

- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;

- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;

- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

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

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

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société ;

- contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

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

- autoriser le nantissement des parts sociales ;

- acquérir **et céder** tous immeubles dans le cadre de l'objet de la société et **dans les limites et conditions figurant ci-après**, signer les actes **d'acquisition et d'arbitrage**, obliger la société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;

- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ;

- faire ouvrir, au nom de la société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;

- encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;

- gérer les liquidités de la société ;

- embaucher et révoquer tout employé ;

- contracter toutes assurances aux conditions qu'elle avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;

- retirer auprès **de toute entreprise postale** toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;

- décider et faire exécuter tous travaux **relatifs aux** immeubles sociaux **dans le cadre de l'objet de la Société** et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;

- **procéder à l'évaluation des actifs détenus par la Société sur la base de l'évaluation réalisée par l'Expert Externe en Evaluation régulièrement désigné ;**

- exercer toutes actions judiciaires tant en demandeur qu'en défendeur ;

- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;

- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;

- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

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

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

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société **au-delà d'un plafond annuel de 4% de la dernière valeur d'expertise déterminée par l'Expert Externe en Evaluation des actifs immobiliers détenus par la Société ;**

- contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

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

ARTICLE 21 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux

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

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux

ARTICLE 21 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

- pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, 8,15 % Hors Taxes, soit 9,75 % TTC du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

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

- pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 10 % Hors Taxes, soit 11,96 % TTC du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

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

• pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de 125 Euros Hors Taxes, soit 149,50 Euros TTC par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2012, en fonction de la variation de l'indice général INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur ;

• pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4% Hors taxes, soit 4,784 % TTC de la somme revenant au cédant.

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

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

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

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

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

Cette commission de souscription est destinée :

• **à hauteur de 8,28 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;**

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

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

• pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 10 % Hors Taxes, soit 12 % TTC du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

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

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

• pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de 125 Euros Hors Taxes, soit 149,50 Euros TTI (**commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts**), par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2012, en fonction de la variation de l'indice général INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur ;

• pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4,784 % TTI de la somme revenant au cédant (**commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts**).

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

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

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

**ARTICLE 22
CONSEIL DE
SURVEILLANCE**

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

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

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

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir; ceux des candidats ayant obtenu la majorité des voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

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

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

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

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Au cas où l'assemblée générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

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

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

- expert immobilier :

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

Elle est actualisée par lui chaque année.

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

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

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

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

La liste des candidats est présentée dans une résolution.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre des postes à pourvoir; ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

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

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

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

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Au cas où l'assemblée générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

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

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

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

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

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

A cet égard, une convention est passée entre l'Expert Externe en Evaluation et la SCPI ; conformément à la réglementation, cette convention définit la mission de l'Expert Externe en Evaluation et détermine les termes de sa rémunération.

**ARTICLE 29
EXPERT
EXTERNE EN
ÉVALUATION**
(Ancien article 28 relatif à l'expert immobilier)

AVERTISSEMENT - FACTEURS DE RISQUES

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

- **l'horizon de placement de votre investissement doit être de 13 ans, soit la durée de vie de la SCPI, sauf décision de prorogation décidée par l'assemblée générale ;**
- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés dans la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale au regard notamment du plafonnement de l'ensemble de vos avantages fiscaux ;
- il s'agit d'un placement à long terme. Sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi, vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans à compter de la date la plus tardive de mise en location des immeubles acquis par la SCPI, soit environ 13 ans à compter de votre souscription, sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société ; le délai nécessaire à la réalisation de la cession des actifs immobiliers pourra conduire à ce que vous perceviez le produit de la vente des actifs immobiliers après une durée supérieure à 13 ans, soit 15 ans.
- le montant qu'il est raisonnable d'investir dépend de la situation de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement, de vos contraintes de liquidités et de votre souhait de prendre les risques spécifiques afférents à un investissement en immobilier résidentiel ;
- votre investissement ne bénéficie d'aucune garantie en capital ni en termes de performances. Il est exposé au risque immobilier. La valeur des parts et le montant des revenus potentiels qui devraient vous être versés peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse ;
- la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne pouvant à ce jour être transmis, les possibilités de vente devraient être réduites à très réduites, sauf le cas échéant à des prix décotés à très décotés.
- Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque souscripteur et il est susceptible d'être modifié ultérieurement.

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

- des éventuels revenus qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ainsi que de la politique de distribution ;
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI prévue dans la note d'information soit 13 ans, sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement. Le délai nécessaire à la réalisation de la cession des actifs immobiliers pourra conduire à ce que vous perceviez le produit de la vente des actifs immobiliers après une durée supérieure à 13 ans, soit 15 ans.

TABLEAUX ANNEXES AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résultats financiers par part (en euros HT)

	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus
Revenus						
Recettes locatives brutes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,47	7,21
Produits financiers avant PL	0,10	0,10	4,64	99,24	5,20	79,76
Produits divers	97,34	99,90	0,04	0,76	0,85	13,03
Total	97,44	100,00	4,68	100,00	6,52	100,00
Charges						
Commissions de gestion	0,00	0,00	0,45	9,62	0,66	10,13
Autres frais de gestion	97,86	100,43	3,80	81,26	4,94	75,80
Entretien du Patrimoine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges locatives non récupérables	0,00	0,00	0,01	0,12	0,20	3,07
Sous total charges externes	97,86	100,43	4,26	91,00	5,80	88,99
Amortissements nets						
Patrimoine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes						
Pour travaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sous total charges internes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	97,86	100,43	4,26	91,00	5,80	88,99
Résultant courant	- 0,42	- 0,43	0,42	9,00	0,72	11,01
Variation du report à nouveau	- 0,42	- 0,43	+ 0,42	9,00	0,72	11,01
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués après prélèvement libératoire	- 0,08	- 0,08	0,00	0,00	0,00	0,00

Emploi des fonds au 31 décembre 2013 (en euros)

Nature des éléments	Total au 31/12/2012*	Durant la période	Total au 31/12/2013*
Fonds collectés	18 561 000,00	0,00	18 561 000,00
+ Cessions d'immeubles	0,00	0,00	0,00
+ Divers (préciser)	0,00	0,00	0,00
- Commission de souscription	(1 727 310,00)	0,00	(1 727 310,00)
- Achat d'immeubles	0,00	(2 453 603,76)	(2 453 603,76)
- Frais de constitution	(80 011,42)	(15 760,35)	(95 771,77)
- Frais d'acquisition (non récup)	0,00		0,00
- Divers			
Travaux immobilisés			
Droits d'occupation			
Acquisitions en cours	(5 382 339,82)	(3 650 296,23)	(9 032 636,05)
Engagements sur construction	(10 842 204,96)	6 103 899,99	(4 738 304,97)
Sommes restant à investir	529 133,80	(15 760,35)	513 373,45

* depuis l'origine de la société

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

	31/12/2013 global en €	31/12/2013 par part en €	31/12/2012 par part en €	Ecart 2013/2012 en %
Capitaux propres comptables	16 751 290,67	902,49	902,62	- 0,01
Non valeurs	0,00			
Provisions pour grosses réparations	0,00			
Valeur comptable des immeubles	11 486 239,81			
Valeur de réalisation des immeubles	11 504 407,01			
Ecart de réévaluation	18 167,20			
Ecart de réévaluation sur engagement hors bilan*	137 288,03			
Valeur de réalisation	16 906 745,90	910,87	915,31	- 0,49
Frais d'acquisition des immeubles	713 273,23			
Frais de collecte	1 903 547,77			
Valeur de reconstitution brute	19 523 566,91	1 051,85	1 034,26	1,70
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte	0,00			
Valeur de reconstitution nette	19 523 566,91	1 051,85	1 034,26	1,70

* Sous déduction de la provision pour travaux.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L214-99 du code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de Fructirésidence BBC clos le 31 décembre 2013.

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

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

CONSTITUTION DU PATRIMOINE

Nous rappellerons que la politique d'investissement qui a été retenue est d'acquérir des immeubles localisés dans les zones résidentielles d'Ile-de-France ainsi que dans les principales métropoles régionales. L'emplacement et la proximité des services et des moyens de transport collectifs étant les critères essentiels d'investissement.

Dans ce cadre, au cours de l'exercice 2013, la SCPI Fructirésidence BBC a poursuivi la constitution de son patrimoine en investissant les capitaux collectés dans des acquisitions en l'état futur d'achèvement, qui seront livrables en 2014 et 2015.

Ainsi, 58 appartements ont été acquis en 2012 pour un montant global de 16 224 445 € ; ils sont répartis sur 8 immeubles, et représentent une surface totale de 3 055 m².

Au 31 décembre 2013, un actif, « Voie Lactée », à Lyon - était livré et loué intégralement ; Nantes, le Carré Saint Anne a également été livré et est en cours de commercialisation locative.

Les caractéristiques de ces acquisitions, conformes à la stratégie d'investissement, nous ont été présentées par la société de gestion à l'occasion des réunions du Conseil de Surveillance qui les a donc approuvées.

COMPTES SOCIAUX

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

Le résultat de notre société ressort à 13 411,93 €, soit 0,72 € par part de pleine jouissance contre 0,43 € par part au 31 décembre 2012.

Compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à (39,49) €, la Société de Gestion a décidé de proposer à notre Assemblée Générale d'affecter en totalité le montant de 13 372,44 € au poste report à nouveau.

En effet, dans la mesure où le patrimoine n'est pas en exploitation, compte tenu de l'investissement progressif des capitaux disponibles, et du niveau de rémunération de la trésorerie qui demeure particulièrement bas, notre SCPI ne versera pas de dividendes au titre de l'exercice 2013. La mise en exploitation du patrimoine permettra de verser progressivement des revenus aux associés et, pour la première fois, en 2014.

Nous vous invitons à approuver cette proposition qui nous est soumise au travers de la deuxième résolution.

Par ailleurs, la rémunération perçue par la Société de Gestion au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société a représenté conformément aux statuts 12 301,22 euros soit 11,96 % TTC du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

MARCHE DES PARTS

Le marché des parts de notre SCPI à capital fixe est organisé sur la base :

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

La durée de la période de centralisation a été déterminée de façon à assurer la profondeur du marché et, ainsi, d'éviter une trop forte volatilité. Elle est de trois mois pour Fructirésidence BBC et la confrontation est fixée au dernier jour ouvré du trimestre calendaire à 15 heures.

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

Cette situation est tout à fait normale, car le bénéfice du régime fiscal Scellier s'accompagne d'un engagement de

conservation des parts d'une durée de 9 ans à compter de la mise en location du dernier bien acquis.

VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 5 mars 2014, des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion sur la base des expertises réalisées par l'expert de notre société, la société ICADE EXPERTISE.

Celles-ci s'établissent respectivement à 910,87 € par part et 1 051,85 € par part.

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre Conseil est actuellement composé de neuf membres et le maximum statutaire est de seize membres.

Notre Société de Gestion n'a pas enregistré de candidature, étant précisé que le renouvellement des mandats de Messieurs Stéphane BARBELETTE, Christian BONNET, Jean-Paul DAUBISSE, Gilles LAMARQUE, Germinal MINGUILLON, Joël PIERSON, Pascal WETTLE qui arrivent à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale, vous est proposé.

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

Nous vous invitons à approuver cette proposition qui relève l'âge limite d'exercice des fonctions des membres du Conseil de Surveillance à 73 ans.

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

Conformément aux dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, les statuts de notre Société doivent être modifiés. Votre Conseil de Surveillance a été associé par la Société de Gestion à l'élaboration des nouveaux statuts pour tenir compte à la fois de la transposition de la directive AIFM en droit français et des mesures modifiant le cadre législatif et réglementaire applicable aux SCPI. Cela était d'autant plus nécessaire que certaines de ces mesures sont apparues, à certains des membres du Conseil, comme porteuses de risques éventuels en ce qu'elles étaient de nature à modifier le cadre de l'investissement réalisé à l'origine par les associés et l'équilibre de la gouvernance de notre SCPI.

Les principales modifications portent notamment sur :

- La cession de parts sociales ;

- Les pouvoirs de la Société de Gestion ;
- La rémunération de la Société de Gestion ;
- Le Conseil de Surveillance ;
- L'expert externe en évaluation.

Les modifications proposées par la Société de Gestion en concertation avec votre Conseil de Surveillance, visent à bénéficier des mesures positives dans une perspective d'efficience accrue de la gestion tout en préservant le cadre de l'investissement d'origine, son cadre fiscal et la gouvernance de notre Société et en encadrant celles qui pourraient ainsi présenter des risques potentiels pour notre SCPI et ses associés.

La Société de Gestion a fait des points réguliers sur la directive AIFM et nous a informés des modalités d'application et de ses conséquences prévisibles pour les SCPI. Elle nous a en particulier informés de la non application de certaines dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM, telles que l'obligation de désigner un dépositaire. En effet, après de nombreuses discussions entre les autorités de place, les représentants des associés des SCPI et les professionnels de la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers, les SCPI dites fiscales ayant clôturé leur collecte de capitaux ainsi que la constitution de leur patrimoine ont été considérées comme pouvant bénéficier d'une clause de « grand père », comme le permet la Directive AIFM. Il est à noter à ce propos que cette exemption, qui nous permet d'économiser annuellement plusieurs milliers d'euros, sera mentionnée tant dans le rapport annuel que dans la note d'information de Fructirésidence BBC.

Votre Conseil de Surveillance a pris acte que ces diverses mesures n'entraîneront aucune réorganisation opérationnelle.

D'une manière générale, les documents qui nous sont présentés n'appellent aucun commentaire particulier de notre part, quant à leur régularité. En conséquence, nous vous invitons à adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à notre approbation. Pour ce qui est de la désignation des membres du conseil, nous vous proposons de renouveler les mandats arrivant à échéance de Messieurs Stéphane BARBELETTE, Christian BONNET, Jean-Paul DAUBISSE, Gilles LAMARQUE, Germinal MINGUILLON, Joël PIERSON, et Pascal WETTLE pour une durée de trois ans.

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

Pascal WETTLE
Président

Pour le Conseil de Surveillance

Achévé de rédiger le 15 mars 2014

COMPTES DE L'EXERCICE

26 ÉTAT DU PATRIMOINE

26 ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

27 COMPTE DE RÉSULTAT

28 ANNEXE AUX COMPTES

Etat du patrimoine au 31 décembre 2013 (en euros)

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs bilantielles 31/12/2013	Valeurs estimées 31/12/2013	Valeurs bilantielles 31/12/2012	Valeurs estimées 31/12/2012
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	2 453 603,76	11 504 407,01	0,00	5 422 778,23
Agencements et installations	0,00		0,00	
Immobilisations en cours	9 032 636,05		5 382 339,82	
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	0,00		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provisions pour travaux de remise en état	0,00		0,00	
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	11 486 239,81	11 504 407,01	5 382 339,82	5 422 778,23
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé		0,00		0,00
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles d'exploitation		0,00		0,00
Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances				
Locataires et comptes rattachés	3 091,81	3 091,81	0,00	0,00
Autres créances	1 771,92	1 771,92	2 988,92	2 988,92
Provisions pour dépréciation des créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	2 282 658,95	2 282 658,95	0,00	0,00
Fonds de remboursement	0,00	0,00		0,00
Autres disponibilités	3 374 852,34	3 374 852,34	11 551 074,99	11 551 074,99
Provisions générales pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes				
Dettes financières	- 1 535,00	- 1 535,00	0,00	0,00
Dettes d'exploitation	- 367 120,00	- 367 120,00	- 8 289,19	- 8 289,19
Dettes diverses	- 28 669,16	- 28 669,16	- 176 758,84	- 176 758,84
Total II	5 265 050,86	5 265 050,86	11 369 015,88	11 369 015,88
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	2 283,39	2 283,39
Charges à répartir sur plusieurs exercices		0,00		0,00
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Total III	0,00	0,00	2 283,39	2 283,39
Capitaux propres comptables	16 751 290,67		16 753 639,09	
Valeur estimée du patrimoine		16 769 457,87		16 794 077,50

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

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	16 704 900,00			16 704 900,00
Capital en cours de souscription	0,00			0,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	1 856 100,00			1 856 100,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00			0,00
Prélèvements sur primes d'émission	- 1 807 321,42		- 15 760,35	- 1 823 081,77
Ecarts d'évaluation				
Ecarts de réévaluation	0,00			0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00			0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0,00			0,00
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	0,00			0,00
Prime de fusion	0,00			0,00
Prélèvement sur prime de fusion	0,00			0,00
Réserves sur capital amorti	0,00			0,00
Report à nouveau	- 7 930,76	7 891,27		- 39,49
Résultat en instance d'affectation	0,00	0,00		0,00
Résultat de la période				
Résultat de la période	7 891,27	- 7 891,27	13 411,93	13 411,93
Acomptes sur distribution	0,00	0,00	0,00	0,00
Total général	16 753 639,09	0,00	- 2 348,42	16 751 290,67

Compte de résultat au 31 décembre 2013 (en euros)

Charges (hors taxes)	Exercice 2013		Exercice 2012	
	31/12/2013	Totaux partiels	31/12/2012	Totaux partiels
Charges immobilières		15 623,83		763,08
Charges ayant leur contrepartie en produits	0,00		0,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00		0,00	
Grosses réparations	0,00		0,00	
Autres charges immobilières	15 623,83		763,08	
Charges d'exploitation de la société		91 914,98		78 237,84
Honoraires de gérance	12 310,22		8 289,19	
Frais d'actes et de contentieux	20,09		130,57	
Publicité, publications	20 977,81		17 814,76	
Impôts et taxes	0,00		0,00	
Autres charges d'exploitation	58 606,86		52 003,32	
Dotations aux amortissements				
Frais d'augmentation de capital	0,00		0,00	
Frais d'acquisition	0,00		0,00	
Droits d'occupation	0,00		0,00	
Aménagements et installations	0,00		0,00	
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	0,00		0,00	
Provisions pour travaux de remise en état	0,00		0,00	
Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Charges financières	115,24	115,24	0,00	0,00
Charges exceptionnelles		0,00		0,00
Commissions de souscription	0,00		0,00	
Autres charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Frais de fusion				
Total des charges	107 654,05	107 654,05	79 000,92	79 000,92
Solde créditeur = bénéfice	13 411,93	13 411,93	7 891,27	7 891,27
Total général	121 065,98	121 065,98	86 892,19	86 892,19

Compte de résultat au 31 décembre 2013 (en euros)

Produits (hors taxes)	Exercice 2013		Exercice 2012	
	31/12/2013	Totaux partiels	31/12/2012	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		24 581,07		663,08
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	6 443,39		0,00	
Charges locatives facturées	2 377,33		0,00	
Charges contractuelles facturées	0,00		0,00	
Produits annexes	0,00		0,00	
Tranferts de charges	15 760,35		663,08	
Autres produits d'exploitation		0,00		0,00
Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	0,00		0,00	
Provisions pour grosses réparations	0,00		0,00	
Provisions pour travaux de remise en état	0,00		0,00	
Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Produits financiers		96 484,91		86 229,11
Produits financiers	96 484,91		86 229,11	
Produits exceptionnels		0,00		0,00
Transfert de charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Produits exceptionnels divers	0,00		0,00	
Total des produits	121 065,98	121 065,98	86 892,19	86 892,19
Solde débiteur = perte				
Total général	121 065,98	121 065,98	86 892,19	86 892,19

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.

Cet exercice a une durée de 12 mois.

1 - FAITS SIGNIFICATIFS

Au cours de l'exercice 2013, deux programmes ont été livrés : Le Carré Sainte Anne à Nantes et La Voie Lactée à Lyon totalisant 10 appartements et 10 parkings et représentant un investissement de 2 454 K€.

2 - INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013

La valeur vénale des immeubles locatifs

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

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société ICADE EXPERTISE, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'assemblée générale constitutive de la société. Au titre de l'exercice écoulé, ICADE EXPERTISE a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus.

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

- méthode dite « par comparaison » : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.
- méthode dite « par le revenu » : elle est réalisée d'une part par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble. D'autre part par capitalisation du cash flow. Cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation

de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. À l'issue du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année. L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

Placements immobiliers

Immobilisations locatives

Terrains et constructions

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

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

En 2013, deux immeubles ont été livrés représentant un investissement total de 2 454 K€.

Agencements et installations

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

Immobilisations en cours

Pour les immeubles acquis en état futur d'achèvement, il a été pris en compte le montant des versements effectués. Au cours de l'exercice 2013, les versements au titre des acquisitions en état futur d'achèvement se sont élevés à 6 104 K€.

Autres actifs et passifs d'exploitation

Les immobilisations financières concernent des dépôts et cautionnements.

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer,
- des 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 dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.

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

Provisions générales pour risques et charges

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

Dettes financières

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

Dettes d'exploitation

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

Dettes diverses

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

Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice. Les prélèvements sur primes d'émission sont représentés par les frais de constitution et les frais d'acquisition des immeubles.

Le capital social s'élève à 16 704 900 € et la prime d'émission à 1 856 100 € sur laquelle, en 2013, il a été prélevé un montant de 15 760,35 € au titre de la caution bancaire, conformément à l'article 214.51 du Code Monétaire et Financier.

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

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

Autres produits d'exploitation

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

Produits financiers

Ils correspondent aux intérêts générés par les comptes à terme et les cessions de valeurs mobilières de placement, objet des placements de trésorerie.

Charges immobilières

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

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

Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 10 % (soit 11,96 % TTC) sur le montant des loyers H.T et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

Engagements Hors Bilan

L'immeuble « Jardin des deux rives » situé rue Jean Monnet-Place de l'Hippodrome - Allée des Chuchotements à Strasbourg (67) a été acquis en état futur d'achèvement pour un prix d'acquisition de 2 133 859,01 € le 21 juin 2012. Il a été versé à la signature de l'acte d'acquisition un montant de 551 359,01 €, puis l'achèvement du plancher au rez-de-chaussée pour 622 263,44 € le 5 avril 2013 et le solde, soit 960 236,56 € sera versé au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

L'immeuble devrait être livré au cours du deuxième trimestre 2014.

L'immeuble « Les Amarelles » situé Esplanade de l'Europe - rue de la Paix - à Montmorency (95) a été acquis en état futur d'achèvement pour un prix d'acquisition de 2 558 642 € le 28 juin 2012. Il a été versé à la signature de l'acte d'acquisition un montant de 789 480,79 €, puis l'achèvement du plancher au premier étage pour 489 840,21 € le 20 juin 2013, le début des cloisons pour 767 592,60 € le 20 septembre 2013 et le solde, soit 511 728,40 € sera versé au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

L'immeuble devrait être livré au cours du deuxième trimestre 2014.

L'immeuble « Cour des Lys » situé 72 à 78 Grande rue à Sèvres (92) a été acquis en état futur d'achèvement pour un prix d'acquisition de 2 287 640 € le 12 octobre 2012. Il a été versé à la signature de l'acte d'acquisition un montant de 686 292 €, puis l'achèvement du plancher au premier étage pour 457 528 € le 14 juin 2013 et le solde, soit 1 143 820 € sera versé au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
L'immeuble devrait être livré courant 2014.

L'immeuble « La Sébastopol » situé 4 à 6 rue Sébastopol à Toulouse (31) a été acquis en état futur d'achèvement pour un prix d'acquisition de 2 105 200 € le 24 octobre 2012. Il a été versé à la signature de l'acte d'acquisition un montant de 568 404 €, puis 168 416 € à l'achèvement des fondations le 3 janvier 2013 et le solde, soit 1 368 380 € sera versé au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

L'immeuble devrait être livré au cours du premier trimestre 2015 suite au retard de travaux.

L'immeuble « La Garenne Élégance » situé avenue de Verdun 1916 à La Garenne Colombes (92) a été acquis en état futur d'achèvement pour un prix d'acquisition de 1 835 600 € le 26 octobre 2012. Il a été versé à la signature de l'acte d'acquisition un montant de 642 460 €, puis l'achèvement hors d'eau pour 642 460 € le 21 juin 2013, l'achèvement des travaux techniques pour 367 120 € le 20 décembre 2013 et le solde, soit 183 560 € sera versé au fur et à mesure de l'avancement des travaux.
L'immeuble devrait être livré au cours du premier trimestre 2014.

L'immeuble « Sky » situé 14 rue de Bezons à Courbevoie (92) a été acquis en état futur d'achèvement pour un prix d'acquisition de 2 849 900 € le 20 décembre 2012. Il a été versé à la signature de l'acte d'acquisition un montant de 854 970 €, puis la fin de démolition pour 569 980 € le 27 juin 2013, le début des cloisons pour 854 970 € le 14 novembre 2013 et le solde, soit 569 980 € sera versé au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

L'immeuble devrait être livré au cours du quatrième trimestre 2014.

4 - TABLEAUX CHIFFRES

4.1 Etat de l'actif immobilisé avec entrées et sorties

4.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers

4.3 Inventaire détaillé des placements immobiliers

4.4 Etat des créances et des dettes

4.5 Affectation du résultat de l'exercice 2012

4.1 - État des immobilisations locatives au 31 décembre 2013 (en euros)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	0,00	2 453 603,76	0,00	2 453 603,76
Agencements et installations	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions en cours	5 382 339,82	6 103 899,99	2 453 603,76	9 032 636,05
Total	5 382 339,82	8 557 503,75	2 453 603,76	11 486 239,81

4.2 - Tableau récapitulatif des placements immobiliers (en euros)

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	11 486 239,81	11 504 407,01	5 382 339,82	5 422 778,23
Total	11 486 239,81	11 504 407,01	5 382 339,82	5 422 778,23
Agencements et aménagements	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	11 486 239,81	11 504 407,01	5 382 339,82	5 422 778,23

4.3 - Inventaire détaillé des placements immobiliers (en euros)

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Habitations				
Lyon (69) - 69 rue André Bollier	583 103,76	510 000,00	466 483,02	440 000,00
Strasbourg (67) - rue Jean Monnet	1 173 122,45	1 253 407,01	550 859,01	588 557,95
Montmorency (95) - Esplanade de l'Europe - rue de la Paix	2 046 913,60	2 096 000,00	789 780,79	808 720,28
Sèvres (92) - 72-78 Grande Rue	1 143 820,00	1 270 000,00	686 292,00	762 000,00
Nantes (44) - 26 rue de la Bourdonnais	1 870 500,00	1 790 000,00	654 675,00	633 500,00
Toulouse (31) - 4 à 6 rue Sébastopol	736 820,00	707 000,00	736 820,00	707 000,00
La Garenne Colombes (92) - avenue de Verdun 1916	1 652 040,00	1 638 000,00	642 460,00	637 000,00
Courbevois (92) - 14 rue de Bezons	2 279 920,00	2 240 000,00	854 970,00	846 000,00
Total	11 486 239,81	11 504 407,01	5 382 339,82	5 422 778,23

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

Créances		Dettes	
Créances locataires	3 092	Dépôts reçus	1 535
Charges locatives	0	Dettes financières	1 535
Locataires et comptes rattachés	3 092	Locataires créditeurs	0
Créances fiscales	0	Provisions charges locatives	0
Fournisseurs débiteurs	1 202	Gérants	0
Syndics	0	Fournisseurs	367 120
Associés	0	Dettes fiscales	0
Autres débiteurs	570	Dettes d'exploitation	367 120
Autres créances	1 772	Associés	0
Provisions pour locataires douteux	0	Autres créditeurs	28 669
Provisions pour dépréciation des créances	0	Dettes diverses	28 669
Total	4 864	Total	397 324

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

Affectation	Origine
Résultat distribué	0,00
Report à nouveau de l'exercice précédent	(7 930,76)
Montant mis en report à nouveau	7 891,27
Total	(39,49)

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Aux associés,

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de votre société. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société *Icade Expertise*, expert indépendant nommé par votre assemblée générale constitutive du 11 juillet 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

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

II. Justification de nos appréciations

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

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

Aux associés,

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée

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

Avec la société de gestion NAMI-AEW Europe

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

- une commission de gestion de 10 % HT du montant des recettes locatives encaissées et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2013, cette commission s'élève à 12 310 euros TTC.
- des frais de constitution de dossier lors de succession de 149,50 euros. Aucune commission n'a été versée à ce titre pour l'exercice 2013.
- des frais de constitution de dossier lors d'échange de parts sur le marché secondaire au taux de 4,784 % TTC du montant revenant au cédant. Aucune commission n'a été versée à ce titre pour l'exercice 2013.

Neuilly-sur-Seine, le 14 mars 2014

Le Commissaire aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 13 JUIN 2014

ORDRE DU JOUR À CARACTÈRE ORDINAIRE

- 1 - Lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2013.
- 2 - Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
- 3 - Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions soumises à l'article L 214-106 de la partie législative du Code monétaire et financier.
- 4 - Présentation de la valeur comptable déterminée par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice.
- 5 - Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice.
- 6 - Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice.
- 7 - Quitus à la Société de Gestion.
- 8 - Renouvellement des mandats de membre du Conseil de Surveillance.
- 9 - Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

ORDRE DU JOUR À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

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

RÉSOLUTIONS

À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2013.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 13 411,93 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 13 372,44 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à (39,49) €, elle convient d'affecter au report à nouveau la somme de 13 372,44 € qui se trouve ainsi portée à 13 372,44 €.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L214-106 de la partie législative du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

- la valeur nette comptable qui ressort à 16 751 290,67 €, soit 902,49 € pour une part,

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

- la valeur de réalisation qui ressort à 16 906 745,90 €, soit 910,87 € pour une part,

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

- la valeur de reconstitution qui ressort à 19 523 566,91 €, soit 1 051,85 € pour une part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de Surveillance (soit sept), décide, de renouveler en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, les sept candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix.

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non Elu
M. Pascal WETTLE			
M. Jean-Paul DAUBISSE			
M. Stéphane BARBELETTE			
M. Christian BONNET			
M. Gilles LAMARQUE			
M. Germinal MINGUILLON			
M. Joël PIERSON			

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

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

A TITRE EXTRAORDINAIRE

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide de prévoir une durée de vie de douze (12) mois pour les ordres de vente de parts de la SCPI.

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

« ARTICLE 13 - CESSION DE PARTS SOCIALES

A - CESSION ENTRE VIFS

I - ORGANISATION DU MARCHÉ DES PARTS

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

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse dudit associé.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.

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

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts.

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

ONZIÈME RÉSOLUTION

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

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

« ARTICLE 19 - POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- commercialiser les parts de la Société ; à cet effet, obtenir tout agrément nécessaire de l'Autorité des marchés financiers, préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 13 ;
- autoriser le nantissement des parts sociales ;
- acquérir et céder tous immeubles dans le cadre de l'objet de la société et dans les limites et conditions figurant ci-après, signer les actes d'acquisition et d'arbitrage, obliger la société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;

- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ;
- faire ouvrir, au nom de la société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;
- encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;
- gérer les liquidités de la société ;
- embaucher et révoquer tout employé ;
- contracter toutes assurances aux conditions qu'elle avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;
- retirer auprès de toute entreprise postale toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;
- décider et faire exécuter tous travaux relatifs aux immeubles sociaux dans le cadre de l'objet de la Société et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;
- procéder à l'évaluation des actifs détenus par la Société sur la base de l'évaluation réalisée par l'Expert Externe en Evaluation régulièrement désigné ;
- exercer toutes actions judiciaires tant en demandeur qu'en défendeur ;
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;
- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.
- la société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.
- toutefois, la société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société au-delà d'un plafond annuel de 4 % de la dernière valeur d'expertise déterminée par l'Expert Externe en Evaluation des actifs immobiliers détenus par la Société ;
- contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

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

DOUZIÈME RÉSOLUTION

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

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

« ARTICLE 21 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les audits spécifiques techniques ou juridiques s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires

des Commissaires aux Comptes, les honoraires d'intermédiaires et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des Assemblées et des Conseils de Surveillance, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

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

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

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8,28 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,50 % TTC à la recherche des investissements.

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

- pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 10 % Hors Taxes, soit 12 % TTC du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

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

- pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixé à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Cette commission sera facturée à la Société par la Société de Gestion et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.
- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans

intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de 125 € Hors Taxes, soit 149,50 € TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts), par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2012, en fonction de la variation de l'indice général INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur ;

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4,784 % TTI de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts).

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

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

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

TREIZIÈME RÉSOLUTION

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

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

« ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

La liste des candidats est présentée dans une résolution.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

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

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

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

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Au cas où l'assemblée générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal,

la société de gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

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

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

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

« ARTICLE 29 - EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

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

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

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

A cet égard, une convention est passée entre l'Expert Externe en Evaluation et la SCPI ; conformément à la réglementation, cette convention définit la mission de l'Expert Externe en Evaluation et détermine les termes de sa rémunération. »

QUINZIÈME RÉSOLUTION

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

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

les renumérotant de 30 à 43 et de procéder à diverses modifications de forme ;

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

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

ORGANES DE LA SCPI FRUCTIRÉSIDENCE BBC AU 31 DÉCEMBRE 2013

Société de gestion NAMI-AEW Europe

Directeur général Serge BATAILLIE

Directeur général délégué Philippe AGENIS-NEVERS

**Responsable de la conformité
et du contrôle interne** Valérie LAUMET

Conseil de surveillance

Président Monsieur Pascal WETTLE

Vice-Président Monsieur Jean-Paul DAUBISSE

Membres Monsieur Stéphane BARBELETTE

Monsieur Christian BONNET

Monsieur Jean-Pierre BOUSSIER

Monsieur Gilles LAMARQUE

Monsieur Germinal MINGUILLON

Monsieur Joël PIERSON

SCI AAAZ
Représentée par Monsieur Serge BLANC

Commissaires aux comptes PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit, Titulaire
Représenté par Jean-Baptiste DESCHRYVER

Monsieur Yves NICOLAS, Suppléant

Expert externe en évaluation ICADE EXPERTISE

FRUCTIRÉSIDENCE BBC

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER au capital de 16 704 900 euros
533 832 374 RCS PARIS

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers SCPI n° 11-21 du 2 août 2011

Société de gestion : NAMI - AEW Europe

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 9 février 2010
sous le n° GP 10000007

Capital social : 4 134 660 euros

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

RCS Paris 513 392 373

Téléphone : 01 78 40 33 00

Télécopie : 01 78 40 66 24

www.namiaeweurope.com

infoscpi@namiaeweurope.com

Téléphone Service Client : 01 78 40 33 03

BANQUE & ASSURANCE
www.banquepopulaire.fr



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