



FRUCTIRÉSIDENCE
RAPPORT ANNUEL
EXERCICE 2016

BANQUE & ASSURANCE

ADDITIONNER LES FORCES
MULTIPLIER LES CHANCES





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

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

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

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

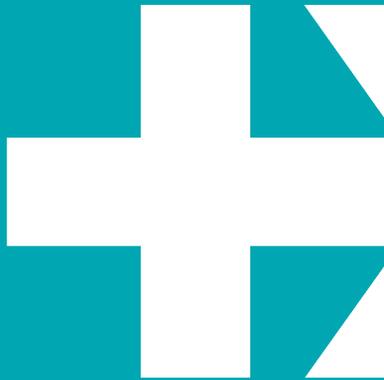
Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2016 de votre Société Fructirésidence, vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice et vous soumettre le changement de société de gestion dans le cadre de la restructuration interne du groupe AEW Europe.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- la conjoncture immobilière,
- le rappel du régime Scellier,
- la composition du patrimoine,
- la gestion du patrimoine immobilier,
- les résultats de l'exercice 2016,
- les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,
- la composition du Conseil de Surveillance,
- la mission du Conseil de Surveillance,
- le renouvellement du mandat de l'expert immobilier,
- le changement de société de gestion dans le cadre de la restructuration interne du groupe AEW Europe,
- la convention d'assistance et de conseil entre NAMI-AEW Europe et AEW Europe,
- l'organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne de NAMI-AEW Europe,
- l'application de la Directive MIF par NAMI-AEW Europe,
- les facteurs de risques,
- les perspectives,
- les tableaux annexes.

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

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



SOMMAIRE

- I Rapport de la société de gestion
- 22** Rapport du Conseil de Surveillance
- 25** Comptes de l'exercice
- 32** Rapports du Commissaire aux Comptes
- 35** Résolutions

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Marché résidentiel

- Au troisième trimestre 2016, l'embellie s'est confirmée sur le marché résidentiel en France métropolitaine.
- L'activité dans la promotion immobilière a nettement progressé : sur un an les mises en vente étaient en hausse de 18,7 % et les ventes (réservations) augmentaient de 18,6 %, portées par l'investissement locatif et l'accession à la propriété.
- Malgré le maintien du stock de logements invendus à un niveau élevé, les délais d'écoulement des appartements poursuivent leur repli pour atteindre 3,1 trimestres, soit une diminution de près de 2 mois par rapport au troisième trimestre 2015, traduisant une meilleure fluidité du marché.

- Les autorisations de construire ont progressé de 20 % sur un an, se traduisant par des mises en chantier en hausse de 10,8 % sur un an. Octobre 2016 marque le 13^{ème} mois de hausse consécutive.
- Dans l'ancien, le nombre de transactions a confirmé sa dynamique haussière et a dépassé son niveau de 2011, avec 830 000 ventes cumulées sur un an. Après une tendance modérée à la baisse de fin 2011 à mi-2015, les prix de l'ancien ont depuis légèrement rebondi. Au troisième trimestre 2016, ils enregistraient leur troisième trimestre de hausse consécutif avec une croissance de 1,8 % sur un an.
- Au troisième trimestre 2016, le rythme annuel de progression des loyers des résidences principales a progressé de 0,3 %, au même rythme qu'au trimestre précédent. Parallèlement, la croissance des prix à la consommation a accéléré de 0 % au 2T 2016 à 0,3 % au 3T 2016.
- Les taux fixes des crédits à l'habitat ont poursuivi leur baisse au troisième trimestre 2016 pour s'établir à 1,7 % après 2,3 % au trimestre précédent. Sur un an, leur baisse est de 0,5 point. Les taux variables diminuent également pour s'établir à 1,6 % après 1,9 % au trimestre précédent. Sur un an, leur baisse est de 0,4 point. Le taux de l'OAT 10 ans diminue de 0,3 point pour s'établir à 0,2 % en moyenne au troisième trimestre.

Sources : AEW Europe, MBE Conseil, Immostat, BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL, Cushman&Wakefield, LLDI, Procos, Commissariat Général du Développement Durable, Indices Notaires-Insee, Banque de France, observatoire Crédit Logement/CSA, INSEE, Natixis, Immo-Week, Oxford Economics.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Rue des Murons • Bailly-Romainvilliers (77)



RAPPEL DU RÉGIME SCELLIER

La SCPI Fructirésidence permet de bénéficier du dispositif fiscal dit "Scellier", à savoir une réduction d'impôt de 25 % de votre investissement (prime d'émission incluse) et répartie par parts égales sur neuf ans.

Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année, le solde excédentaire peut être imputé sur le revenu des six années suivantes. En cas d'application du plafonnement global des niches fiscales, les fractions de réduction d'impôt "plafonnées" sont définitivement perdues. Le montant maximal annuel ouvrant droit à réduction d'impôt est limité à 300 000 €.

Le souscripteur bénéficie de la réduction d'impôt au titre de l'année de souscription, sans attendre l'achèvement des logements acquis par la SCPI.

En contrepartie, la SCPI s'engage à louer les biens acquis durant 9 ans et le souscripteur à conserver les parts acquises jusqu'au terme de cet engagement pour le dernier logement mis en location.

A défaut et sauf exceptions prévues par la réglementation, les montants déduits des impôts font l'objet d'une reprise fiscale.

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

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

En contrepartie du régime fiscal dont bénéficient les associés, ces derniers doivent conserver leurs parts durant 9 ans à compter de la mise en location du dernier bien acquis (soit le 15/12/2014).

A défaut de respecter cet engagement, l'ensemble des réductions d'impôt pratiquées serait repris.



Rue des Murons • Bailly-Romainvilliers (77)

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

Les chiffres clés au 31 décembre 2016

	Nombre	Surface en m ²	Valeur en € ⁽¹⁾
Patrimoine en m²		7 117	32 140 000
Nombre d'immeubles ou parties d'immeubles	12		
en région parisienne	5	3 212	18 120 000
en province	7	3 905	14 020 000

(1) Valeur d'expertise au 31/12/2016.

La SCPI Fructirésidence a achevé la constitution de son patrimoine immobilier dans le cadre de la stratégie d'investissement.

Ainsi 34 640 945 € TTC frais d'actes inclus ont été investis depuis la création.

Fructirésidence est propriétaire au 31 décembre 2016 de 12 immeubles ou parties d'immeubles d'une surface totale de 7 117 m² pour une valeur d'expertise de 32 140 000 €, soit une moyenne d'environ 593 m² et de 2,68 M€ par actif (contre 593 m² et 2,67 M€ par actif en 2015).

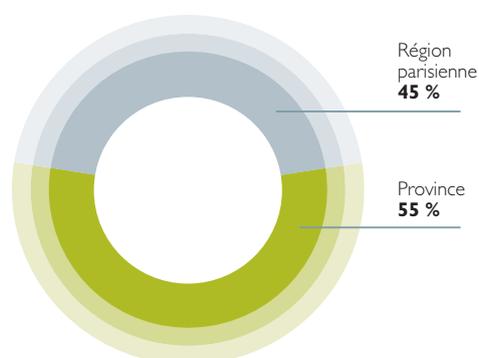
Répartition du patrimoine immobilier

Le patrimoine de la SCPI Fructirésidence est diversifié dans sa localisation et sa nature.

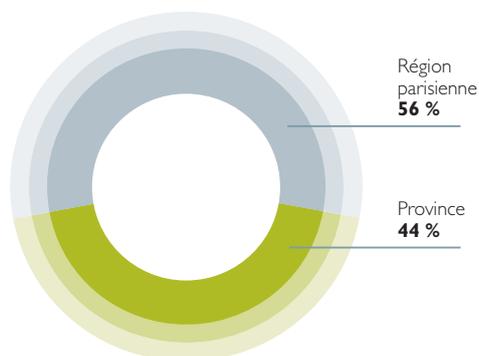
Ainsi, il est réparti entre la région parisienne pour 45 % et les principales métropoles régionales pour 55 % en pourcentage de la valeur vénale des actifs.

Il est composé d'appartements et de maisons individuelles pour l'essentiel et accessoirement d'une résidence service.

Implantations géographiques en m²



Répartition du patrimoine en valeur d'expertise



GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

Les chiffres clés au 31 décembre 2016

Nombre de baux	113
Nombre de nouveaux baux signés / renouvelés / avenants	26
Surface totale	7 117 m ²

Surface vacante	317,64 m ²
Montant des dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	3,26 %*

*Contre 0,51 % au 31/12/2015.

en pourcentages	31 décembre 2016	Rappel 31 décembre 2015	Moyenne trimestrielle sur 2016 ⁽¹⁾
Taux d'occupation financier (TOF) ⁽²⁾	98,00	98,16	97,50
Taux d'occupation physique (TOP) ⁽³⁾	95,54	98,37	97,05

(1) Moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice.

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

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

Evolution du taux d'occupation

Le taux d'occupation physique est de 95,54 % au 31/12/2016. Le taux d'occupation financier ressort au 31/12/2016 à 98,00 % contre 98,16 % au 31/12/2015.

Le niveau du taux d'occupation financier témoigne de l'adéquation du patrimoine au marché locatif. Votre société de gestion est active et pleinement attentive au maintien d'une location optimale des actifs gérés.

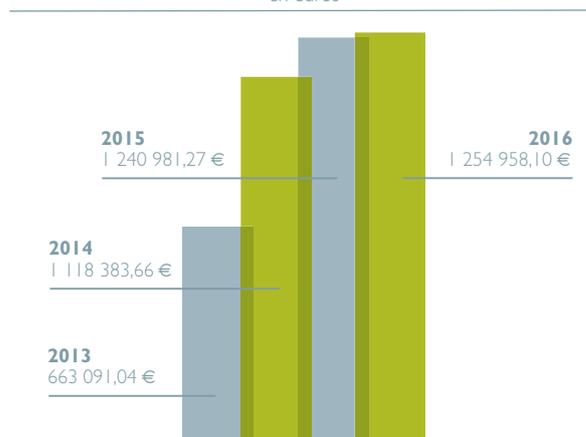
Les loyers ont été généralement perçus dans les délais conformes aux usages.

Evolution de la situation locative

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

Dans ce contexte, les loyers facturés ont augmenté de 1,13 % en 2016, passant de 1 240 981,27 € au 31/12/2015 à 1 254 958,10 € au 31/12/2016.

Evolution des loyers facturés en euros



Congés reçus et arrivées à échéance des baux sur l'année 2016

Immeubles	Date de résiliation	Surfaces vacantes en m ²	Date d'effet du bail
"Rose Garden" - 7/9 rue Aurélie Nemours à RENNES (35000)	01/06/16	43	15/07/14
	14/08/16	46	31/10/15
	02/09/16	43	30/07/15
	27/01/17	43	21/08/13
"Le Square" - 16 traverse des Juifs à MARSEILLE (13008)	29/01/16	48	21/03/12
	05/01/16	38	03/12/12
	30/07/16	46	02/10/14
	30/11/16	64	17/02/12
"Rue de Neuilly" - 48 rue de Neuilly (bâtiment B) à CLICHY (92110)	01/08/16	66	07/08/15
	15/12/16	68	02/01/13
"O de Lys" - 5/7/9 rue de l'Abreuvoir à GOUVIEUX (60270)	29/12/16	100	15/05/14
"L'Orée du Bois" - rue de Luan à BALMA (31130)	08/03/16	82	01/08/12
	30/08/16	82	23/11/12
"Les Closeries" - Bâtiment B - 20/22/22 bis rue des Murons à BAILLY ROMAINVILLIERS (77700)	31/12/16	71	01/09/13
	05/02/17	39	18/09/15
	28/10/16	53	15/02/13
"Le Cottage" - 1 allée Henry Wilson - 1/3 allée Frank Lloyd Wright à GARCHES (92380)	15/03/16	68	20/03/14
	15/10/16	29	06/06/15
	15/11/16	76	21/12/12
"Jardin d'Opale" - 2 bis rue Jacques Kable à NOGENT SUR MARNE (94130)	06/06/16	63	15/06/13
	11/07/16	68	28/06/13
"Villa Hortense" - 156 Boulevard Napoléon III à NICE (06000)	31/12/16	57	22/11/14
	30/07/16	57	26/07/13
	28/07/16	42	19/08/13
"Voie Lactée" - 69 rue Bollier - 3 et 5 allée Léopold Sédar Senghor à LYON (69007)	26/09/16	64	01/08/13
"Jardin des Deux Rives" - 6 place de l'Hippodrome à STRASBOURG (67000)	05/01/17	69	23/07/14
	07/01/16	66	01/08/14
	31/01/16	69	01/08/15
	17/06/16	48	02/04/14
	30/12/16	68	29/01/15
Total		1 776	

Soit au total 1 776 m², représentant 24,96 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI.

Locations / renouvellements d'immeubles intervenus en 2016 (baux signés)

Immeubles	Date d'effet du bail	Surfaces en m ²
"Rue de Neuilly" - 48 rue de Neuilly (bâtiment B) à CLICHY (92110)	17/09/16	66
"Le Square" - 16 traversé des Juifs à MARSEILLE (13008)	29/07/16	46
	27/01/16	38
	11/01/16	48
	01/12/16	64
"Rose Garden" - 7/9 rue Aurelie Nemours à RENNES (35000)	13/08/16	46
	06/09/16	43
	01/08/16	43
"L'Orée du Bois" - rue de Luan à BALMA (31130)	09/09/16	82
	11/03/16	82
"Les Closeries" - Bâtiment B - 20/22/22 bis rue des Murons à BAILLY ROMAINVILLIERS (77700)	27/04/16	39
"Les Closeries" - Pavillons - 20/22/22 bis rue des Murons à BAILLY ROMAINVILLIERS (77700)	01/12/16	77
	15/06/16	77
	01/07/16	77
"Le Cottage" - 1 allée Henry Wilson - 1/3 allée Frank Lloyd Wright à GARCHES (92380)	17/12/16	76
	01/10/16	68
"Jardin d'Opale" - 2 bis rue Jacques Kable à NOGENT SUR MARNE (94130)	11/06/16	63
	26/07/16	68
"Villa Hortense" - 156 Boulevard Napoléon III à NICE (06000)	22/08/16	57
	22/10/16	42
"Voie Lactée" - 69 rue Bollier - 3 et 5 allée Léopold Sédar Senghor à LYON (69007)	27/09/16	64
"Jardin des Deux Rives" - 6 place de l'Hippodrome à STRASBOURG (67000)	01/03/16	68
	23/04/16	69
	01/03/16	66
	30/01/16	48
	30/07/16	48
Total		1 564

Locaux vacants au 31 décembre 2016

Immeubles	Surface vacante en m ²	Loyer potentiel en €
"O de Lys" - 5/7/9 rue de l'Abreuvoir à GOUVIEUX (60270)	100	15 360
"Rue de Neuilly" - 48 rue de Neuilly (bâtiment B) à CLICHY (92110)	68	16 495
"Le Cottage" - 1 allée Henry Wilson - 1/3 allée Frank Lloyd Wright à GARCHES (92380)	29	8 544
"Les Closeries" - Bâtiment B - 20/22/22 bis rue des Murons à BAILLY ROMAINVILLIERS (77700)	53	7 980
"Jardin des Deux Rives" - 6 place de l'hippodrome à STRASBOURG (67000)	68	8 340
Total	318	56 719

Au total, les surfaces vacantes s'élevaient à 318 m² à la fin de l'exercice 2016, soit 4,46 % du total du patrimoine en surface.

Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes au 31/12/2016 (hors places de parkings), peut ainsi être estimé à 56 719 € sur l'ensemble du patrimoine en rythme annuel.



I allée Henry Wilson • Garches !92)

Encaissement des loyers

Les loyers ont été généralement perçus dans des délais conformes aux usages. Néanmoins, Fructirésidence a dû, en 2016, diligenter des procédures en recouvrement devant les tribunaux. Ces différentes procédures expliquent en partie la hausse de la provision pour clients douteux.

Provisions pour créances douteuses

Au titre de l'exercice 2016, le montant de la dotation des provisions pour créances douteuses constituée dans les comptes s'élève à la somme de 40 906,59 €.

Ces provisions correspondent à différents dossiers contentieux. Ce poste représente 3,26 % des loyers facturés contre 0,51 % en 2015. Des reprises de provisions ont été opérées à hauteur de 2 996,47 € en 2016.

Globalement, les provisions pour clients douteux s'élèvent à 53 522,03 €.

Contentieux

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

Politique de travaux

Travaux d'entretien courant

Ces travaux, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la Société, se sont élevés à 25 230,15 € en 2016 (contre 13 449,84 € en 2015). Ils portent en général sur des menus travaux d'entretien.

Les travaux financés à partir de la provision pour grosses réparations

Il n'a pas été réalisé de travaux pour grosses réparations en 2016.

Assurances

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



INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2016

Immeubles	Date d'achat	Nature	Surfaces en m ²	Prix d'achat	Travaux immobilisés
Rennes 35 - 7-9 rue Aurélie Nemours	21/12/10	Habitations	419	1 310 784,79	1 164,70
Marseille 13 - 16 traverse des Juifs	21/12/10	Habitations	555	2 200 000,00	0,00
Bailly-Romainvilliers 77 - rue des Murons	21/12/10	Habitations	658	2 500 000,00	0,00
Gouvieux 60 - 5-7-9 rue de l'Abreuvoir	30/12/10	Habitations	301	900 000,00	0,00
Clichy 92 - 48 rue de Neuilly (bâtiment B)	29/03/11	Habitations	533	3 300 000,00	0,00
Balma 31 - rue de Luan	29/09/11	Habitations	596	1 850 000,00	0,00
Lyon 69 - rue Bollier - 3 à 5 allée Léopold Sedar Senghor	28/07/11	Habitations	372	1 500 000,00	0,00
Villejuif 94 - 112-116 rue Jean Jaurès	27/07/11	Habitations	749	4 510 000,00	0,00
Garches 92 - 1 allée Henry Wilson - 1/3 allée Frank Lloyd Wright	27/07/11	Habitations	358	2 757 192,02	0,00
	06/03/12	Habitations	239	1 813 027,00	16 983,20
Nogent sur Marne 94 - 2 bis rue Jacques Kablé	25/07/11	Habitations	675	4 484 000,00	0,00
Nice 06 - 156 boulevard Napoléon III	04/11/11	Habitations	544	3 315 000,00	0,00
Strasbourg 67 - 6 place de l'Hippodrome	15/03/12	Habitations	1 118	4 003 665,50	0,00
Total			7 117	34 443 669,31	18 147,90



INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Valeur en fin d'exercice	Expertise valeur de réalisation HD 2016	Frais d'acquisition 2016	Valeur de reconstitution 2016	Expertise valeur de réalisation HD 2015	Valeur en fin d'exercice 2015
1 311 949,49	1 220 000,00	90 000,00	1 310 000,00	1 220 000,00	1 311 949,49
2 200 000,00	2 130 000,00	150 000,00	2 280 000,00	2 140 000,00	2 200 000,00
2 500 000,00	2 400 000,00	160 000,00	2 560 000,00	2 380 000,00	2 500 000,00
900 000,00	1 000 000,00	70 000,00	1 070 000,00	990 000,00	900 000,00
3 300 000,00	3 390 000,00	230 000,00	3 620 000,00	3 360 000,00	3 300 000,00
1 850 000,00	1 650 000,00	110 000,00	1 760 000,00	1 650 000,00	1 850 000,00
1 500 000,00	1 450 000,00	100 000,00	1 550 000,00	1 450 000,00	1 500 000,00
4 510 000,00	4 260 000,00	290 000,00	4 550 000,00	4 230 000,00	4 510 000,00
2 757 192,02	2 380 000,00	160 000,00	2 540 000,00	2 370 000,00	2 757 192,02
1 830 010,20	1 680 000,00	120 000,00	1 800 000,00	1 720 000,00	1 830 010,20
4 484 000,00	4 010 000,00	270 000,00	4 280 000,00	3 960 000,00	4 484 000,00
3 315 000,00	2 900 000,00	210 000,00	3 110 000,00	2 910 000,00	3 315 000,00
4 003 665,50	3 670 000,00	250 000,00	3 920 000,00	3 660 000,00	4 003 665,50
34 461 817,21	32 140 000,00	2 210 000,00	34 350 000,00	32 040 000,00	34 461 817,21

1 allée Henry Wilson • Garches (92)





RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2016

Le résultat comptable

Le résultat de l'exercice 2016 s'établit à 771 137,30 € soit 24,81 € par part au 31/12/2016, contre 765 010,80 € soit 24,61 € par part au 31/12/2015. Cette hausse est liée à l'augmentation des loyers mais impactée par les provisions pour clients douteux.

Les charges immobilières ont enregistré une hausse liée aux impôts fonciers et aux travaux.

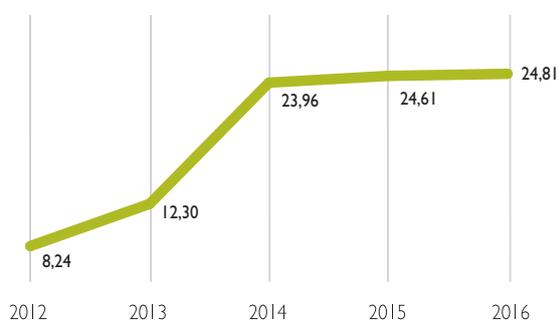
Les charges de structure ont légèrement diminuées.

La distribution

Dans ce contexte, il est proposé de répartir entre les associés un montant de 770 957,60 € soit 24,80 € pour une part.

Proposition d'affectation de résultat		
	Montant global (€)	Montant unitaire (€)
Résultat 2016	771 137,30	24,81
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	16 699,11	0,54
Total distribuable	787 836,41	25,34
Total distribué	770 957,60	24,80
Montant mis en report à nouveau	16 878,81	0,54
Distribution de plus value en 2016	0,00	0,00
Total distribué en 2016	770 957,60	24,80

Evolution du résultat par part en euros sur 5 ans



Expertise du patrimoine immobilier

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

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

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2016 à :

	2016		Rappel 2015	Ecart en pourcentage
	Montant global en €	Pour une part en €	Pour une part en €	
Valeur comptable	34 716 898,21	1 116,76	1 116,76	0,00
Valeur de réalisation	32 395 081,00	1 042,07	1 038,85	0,31
Valeur de reconstitution	38 343 580,06	1 233,42	1 230,21	0,26

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

MARCHÉ DES PARTS ET CARACTÉRISTIQUES DU SOCIÉTARIAT

Les chiffres clés au 31 décembre 2016

Date de création	2 octobre 2009
Capital social au 31/12/2016	31 087 000 €
Nombre de parts au 31/12/2016	31 087
Répartition du capital (en pourcentage du nombre de parts)	97,58 % personnes physiques 2,42 % personnes morales
Nombre d'associés au 31/12/2016	689
Taux de parts en attente de cession (% du capital)	0,00 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	0

Marché secondaire

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

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

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

En l'absence de parts à l'offre et à la demande, aucun prix n'a été déterminé lors de la confrontation du 31 décembre 2016, période de constitution du patrimoine de la société. La société ne garantit pas la revente des parts de la SCPI Fructirésidence.

Nous vous rappelons que le bénéfice de l'avantage fiscal a pour contrepartie la conservation des parts durant 9 ans à compter de la mise en location du dernier actif acquis (soit le 16/12/2023). La cession anticipée des parts entraînerait la reprise intégrale des réductions d'impôt.

Rue des Murons • Bailly-Romainvilliers (77)



Evolution du capital en euros

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération HT de la société de gestion (en augmentation de capital)	Prix de souscription ou valeur de reconstitution au 1 ^{er} janvier
2012	31 087 000	-	31 087	675	-	1 233,57
2013	31 087 000	-	31 087	675	-	1 282,07
2014	31 087 000	-	31 087	681	-	1 257,43
2015	31 087 000	-	31 087	682	-	1 240,05
2016	31 087 000	-	31 087	689	-	1 230,21

Evolution des conditions de cession

Année	Nombre de parts cédées	Pourcentage / nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la gérance sur les cessions en € HT ⁽²⁾
2012	0			
2013	0			
2014	0		32	
2015	0		8	
2016	0			

(1) En absence de transaction sur la période.

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

Evolution du prix de la part en euros

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription ou valeur de reconstitution au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	1 233,57	1 282,07	1 257,43	1 240,05	1 230,21	1 233,42
Dividende versé au titre de l'année	8,00	12,30	23,80	24,50	24,8	25 ⁽²⁾
Rentabilité de la part en pourcentage ⁽³⁾	0,64 %	0,96 %	1,89 %	1,95 %	2,02 %	2,03 %
Report à nouveau cumulé par part	0,26	0,26	0,43	0,54	0,54	

(1) Valeur de reconstitution.

(2) Revenu prévisionnel 2017 établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative.

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

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance de la SCPI Fructirésidence était composé de 13 membres au 31 décembre 2016. Le nombre maximum statutaire est de seize membres.

Nous vous indiquons que Monsieur Serge BLANC, Monsieur Pierre CAP, Monsieur Georges PUIPIER, dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale, ont fait part de leur souhait de voir leur mandat au Conseil

renouvelé pour une durée de trois ans.

Monsieur Christophe BLOCK DE FRIBERG a démissionné de son mandat début 2017 ; nous souhaitons le remercier très vivement pour sa participation active à la vie sociale de la SCPI Fructirésidence.

Nous vous précisons ainsi, compte tenu des quatre postes vacants (dont un lié à la démission de Monsieur Christophe BLOCK DE FRIBERG début 2017) et des trois mandats arrivant à échéance, que sept postes sont à pourvoir au Conseil de Surveillance.

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.

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE L'EXPERT IMMOBILIER

Le mandat de la société BNP Paribas Re Valuation prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, votre société de gestion

vous propose de le renouveler pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2021.

RESTRUCTURATION INTERNE DU GROUPE AEW EUROPE / CHANGEMENT DE SOCIÉTÉ DE GESTION

Nous vous informons de la mise en œuvre du partenariat noué entre Natixis Global Asset Management et La Banque Postale, concrétisé le 27 octobre 2016 par un rapprochement des entités d'AEW Europe et de Ciloger à la suite duquel Ciloger, société de gestion de portefeuille, est devenue filiale à 100 % d'AEW Europe, elle-même détenue à 60 % par Natixis Global Asset Management et à 40 % par La Banque Postale.

I. Les objectifs poursuivis et le contexte de l'opération

Dans le prolongement de cette première étape, il est projeté de regrouper, au sein d'une unique entité de gestion, sous la dénomination sociale "AEW Ciloger", les activités des quatre sociétés françaises du groupe, à savoir : AEW Europe, AEW Europe SGP, NAMI-AEW Europe et Ciloger.

La plateforme française pour la gestion de fonds immobiliers destinés à la clientèle des particuliers (SCPI et OPCI grand public) disposera, notamment, d'une capacité d'investissement européenne pour servir l'ensemble des réseaux de banques de détail et d'assurance du groupe BPCE et de La Banque Postale, ainsi que la clientèle externe, en particulier celle des Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGPI) avec lesquels des accords de commercialisation ont été conclus. Cette opération vise à mettre en place une nouvelle organisation, gage d'une meilleure lisibilité et d'une plus grande efficacité. Elle simplifiera notamment la présentation commerciale du groupe AEW auprès des clients, tout en préservant les lignes métiers dédiées l'une à l'activité "Grand Public", l'autre à l'activité "Institutionnels". La constitution d'environnements homogènes de gestion

et de commercialisation des produits (Division Grand Public, d'une part et Division Institutionnels, d'autre part) donnera lieu, en outre, à la mise en place de dispositifs de contrôle et de gestion des risques, proches des activités opérationnelles et donc plus efficaces.

2. Les modalités juridiques de réalisation de l'opération

D'un point de vue juridique, cette opération de regroupement des quatre sociétés prend la forme :

- d'un apport partiel d'actif à Ciloger par AEW Europe de toutes ses activités opérationnelles (essentiellement la gestion de mandats civils immobiliers et les activités de conseils immobiliers pour des clients institutionnels),
- d'une fusion par absorption des sociétés AEW Europe SGP et NAMI-AEW Europe par Ciloger - cette dernière étant au terme des opérations renommée AEW Ciloger.

Ces opérations, après avoir été arrêtées par les organes de gouvernance des entités du groupe courant mars 2017, seront soumises à l'accord des actionnaires desdites entités d'ici au 26 juin 2017.

L'opération, dans sa globalité, est également soumise à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers. L'obtention de l'autorisation préalable de l'Autorité des marchés financiers constituera une des conditions suspensives à lever, afin de permettre la réalisation de cette opération le 26 juin 2017.

3. Les caractéristiques de la société de gestion de Portefeuille à l'issue des opérations d'apport partiel d'actif / fusions

A l'issue des opérations d'apport partiel d'actif et de fusions, AEW Ciloger, filiale à 100 % d'AEW Europe, restera une société de gestion de Portefeuille gérant des Fonds d'Investissement Alternatifs ("FIA") par nature sous forme de SCPI, d'OPCI dédiés plus particulièrement à une clientèle de particuliers, d'OPCI professionnels et de FIA par objet. La société AEW Ciloger reprendra également à son compte les activités de gestion de mandats civils immobiliers et de conseils immobiliers, pour le compte de grands clients institu-

tionnels français précédemment exercées par AEW Europe et AEW Europe SGP.

De par la compétence et l'expérience de ses équipes spécialisées, AEW Ciloger sera en mesure de développer des expertises très larges, tant au regard des stratégies d'investissement et du niveau de rentabilité / risque que des typologies d'actifs immobiliers sous-jacents et que des zones géographiques d'investissement.

Ces activités de gestion s'appuieront sur des équipes internes et intégrées.

4. Décisions à prendre par l'assemblée dans le cadre de cette opération

Dans le cadre des opérations de restructuration décrites ci-dessus, il est envisagé notamment une fusion-absorption de la société NAMI-AEW Europe, gérante de la SCPI, par la société Ciloger (RCS Paris 329 255 046). L'activité de gérant de votre SCPI sera ainsi transférée et réalisée désormais par Ciloger qui sera renommée "AEW Ciloger". Il vous est proposé en conséquence de **(i)** statuer sur le changement de société de gestion de la Société et de nommer Ciloger, sous sa nouvelle dénomination sociale "AEW Ciloger", en remplacement de la société NAMI-AEW Europe et **(ii)** procéder à la modification de l'article 18 des statuts y afférent.

Cette décision sera prise sous les conditions suspensives suivantes :

- l'agrément de l'AMF sur la restructuration intra-groupe susvisée,
- la réalisation de l'apport partiel d'actifs par la société AEW Europe à la société Ciloger,
- la réalisation de la fusion-absorption de la société AEW Europe SGP par la société Ciloger,
- la réalisation de la fusion-absorption de la société NAMI-AEW Europe par la société Ciloger,
- la modification effective de la dénomination sociale de la société Ciloger - celle-ci étant renommée "AEW Ciloger".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôle NAMI-AEW Europe

est mis en œuvre conformément aux principes suivants :

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

- des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques.

Le système de contrôle s'organise en trois niveaux :

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

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

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

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

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

APPLICATION DE LA DIRECTIVE MIF PAR NAMI-AEW EUROPE

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

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

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

de parts de SCPI "en client non professionnel" et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie.

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

En ce qui concerne les nouveaux clients en SCPI, ils sont également classés par défaut "en client non professionnel".

Les demandes de souscription sont désormais accompagnées d'un questionnaire à remplir par le client ayant pour objectif d'apprécier son expérience en matière d'investissement et de l'adéquation du produit souscrit / acheté à son profil et à ses objectifs.

Pour répondre aux obligations de la directive MIF en termes d'organisation, NAMI-AEW Europe s'est doté d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour gérer de tels conflits. Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement rapide et efficace des réclamations des investisseurs.

FACTEURS DE RISQUES

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

- **l'horizon de placement de votre investissement devrait être de treize ans, soit la durée de vie de la SCPI, sauf décision contraire de l'assemblée générale ;**
- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés dans la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale au regard notamment du plafonnement de l'ensemble de vos avantages fiscaux ;
- il s'agit d'un placement à long terme. Sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi, vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans à compter de la date la plus tardive de mise en location des immeubles acquis par la SCPI, soit environ 12 ans à compter de votre souscription, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société ;
- le montant qu'il est raisonnable d'investir dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques afférents à un investissement en immobilier résidentiel ;
- **votre investissement ne bénéficie d'aucune garantie en capital ni en termes de performance. Il est exposé au risque immobilier et la valeur des parts peut évoluer à la hausse comme à la baisse ;**
- la liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne pouvant à ce jour être transmis, les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

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

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

Les risques généraux : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

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

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

PERSPECTIVES

En 2017, la gestion de votre SCPI portera, dans un environnement économique toujours difficile, sur la location des lots vacants ou libérés afin de préserver le taux d'occupation et d'assurer une évolution régulière des loyers perçus par votre société ; à ce titre, le même niveau d'attention sera

porté aux éventuels impayés et les actions nécessaires seront mises en œuvre pour y faire face.

Ces actions seront mises en œuvre dans le respect de la stratégie de gestion arrêtée pour votre société et elles visent dans toute la mesure du possible à faire évoluer le revenu favorablement.

TABLEAUX ANNEXES AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résultats financiers par part en euros HT

	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	10,74	68,61	24,41	96,82	41,86	99,02	44,24	99,99	46,13	100,00
Produits financiers avant P.L.	2,03	12,94	0,00	0,01	0,01	0,03	0,00	0,01	0,00	0,00
Produits divers	2,89	18,45	0,80	3,17	0,40	0,95	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	15,66	100,00	25,21	100,00	42,28	100,00	44,24	100,00	46,13	100,00
Charges										
Commissions de gestion	1,15	7,36	1,97	7,83	4,31	10,20	4,79	10,83	4,84	10,50
Autres frais de gestion	4,61	29,43	6,09	24,17	6,05	14,32	5,99	13,54	5,70	12,35
Entretien du patrimoine	0,04	0,25	0,26	1,03	0,21	0,50	0,43	0,97	0,81	1,76
Charges locatives non récupérables	1,62	10,34	4,58	18,16	7,01	16,58	8,66	19,57	8,75	18,96
Sous-total charges externes	7,42	47,38	12,90	51,19	17,58	41,59	19,87	44,91	20,10	43,57
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes										
Pour travaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,01	0,04	0,74	1,75	-0,24	-0,55	1,22	2,64
Sous-total charges internes	0,00	0,00	0,01	0,04	0,74	1,75	-0,24	-0,55	1,22	2,64
Total	7,42	47,38	12,91	51,23	18,32	43,34	19,63	44,36	21,32	46,21
Résultat courant	8,24	52,62	12,30	48,77	23,96	56,68	24,61	55,64	24,81	53,79
Variation du report à nouveau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,16	0,39	0,11	0,26	0,01	0,01
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	8,00	51,08	12,30	48,79	23,80	56,30	24,50	55,38	24,80	53,76
Revenus distribués après prélèvement libératoire	6,12	39,07	12,30	48,79	23,80	56,30	24,50	55,38	24,80	53,76

TABLEAUX ANNEXES AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Emploi des fonds au 31 décembre 2016 en euros

Nature des éléments	Total au 31.12.2015*	Durant la période	Total au 31.12.2016*
Fonds collectés	38 725 750,00	0,00	38 725 750,00
+ Cessions d'immeubles	0,00	0,00	0,00
+ Divers (préciser)	0,00	0,00	0,00
- Commission de souscription	(3 696 103,13)	0,00	(3 696 103,13)
- Achat d'immeubles	(34 438 744,79)	0,00	(34 438 744,79)
- Frais d'acquisition (non récupérables)	(224 389,50)	0,00	(224 389,50)
- Frais d'augmentation de capital (non récupérables)	(105 237,97)	0,00	(105 237,97)
- Divers			
Travaux immobilisés	(18 147,90)	0,00	(18 147,90)
Droits d'occupation	0,00	0,00	0,00
Agencements, aménagements	0,00	0,00	0,00
Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00
Engagements sur construction	0,00	0,00	0,00
Sommes restant à investir	243 126,71	0,00	243 126,71

*Depuis l'origine de la société.

Valeurs comptable, de réalisation, de reconstitution au 31 décembre 2016

	31.12.2016 global en €	31.12.2016 par part en €	31.12.2015 par part en €	Ecart 2016/2015 en %
Capitaux propres comptables	34 716 898,21	1 116,76	1 116,76	0,00
Non valeurs	0,00			
Provisions pour grosses réparations	0,00			
Valeur comptable des immeubles	34 461 817,21			
Valeur de réalisation des immeubles	32 140 000,00			
Ecart de réévaluation	-2 321 817,21			
Ecart de réévaluation sur engagement hors bilan	0,00			
Valeur de réalisation	32 395 081,00	1 042,07	1 038,85	0,31
Frais d'acquisition des immeubles	2 210 000,00			
Frais de collecte	3 738 499,06			
Valeur de reconstitution brute	38 343 580,06	1 233,42	1 230,21	0,26
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
Valeur de reconstitution nette	38 343 580,06	1 233,42	1 230,21	0,26

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de Fructirésidence, clos le 31 décembre 2016.

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

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

L'état du patrimoine

La SCPI Fructirésidence a investi 34 640 945 € depuis sa création représentant un patrimoine de 118 logements, dont six maisons et quinze appartements dans une résidence destinée aux Seniors.

Votre Conseil de Surveillance avait été particulièrement vigilant à ce que les opérations retenues par la Société de Gestion soient en conformité avec la stratégie d'investissement qui a été retenue pour Fructirésidence. Ce patrimoine est donc désormais en complète exploitation.

La gestion locative

Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation financier s'établit à 98,00 %, contre 98,16 % au 31 décembre 2015.

Dans le même temps, le taux de dotation des provisions pour créances douteuses, qui traduisent le niveau des impayés, s'élève à 3,26 % des loyers facturés en 2016.

Au global, ces éléments nous apparaissent satisfaisants. Nous avons, toutefois, rappelé à la Société de Gestion l'attention qu'il convient de porter à l'exploitation du patrimoine en vue de faire évoluer le revenu versé aux associés.

Les comptes sociaux

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

Le résultat comptable de Fructirésidence s'établit à 771 137,30 € en 2016 (soit 24,81 € par part) contre 765 010,80 euros (soit 24,61 € par part) au titre de l'exercice précédent.

Sur le montant distribuable de 787 836,41 €, notre Société de Gestion a décidé, au regard des perspectives à moyen terme, de proposer à notre Assemblée Générale de répartir entre les associés une somme de 770 957,60 € (soit 24,80 € par part) et de porter au report à nouveau la somme de 16 878,81 €.

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

Par ailleurs, la rémunération de 150 536,37 € perçue par la Société de Gestion au titre de la gestion immobilière et administrative de notre Société a représenté 12 % TTC du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, conformément aux statuts.

Le marché des parts

Rappelons qu'en achetant des parts de Fructirésidence, SCPI fiscale, nous avons souscrit un engagement de conservation des parts, la cession des parts avant le terme entraînant, de façon générale, la reprise des réductions d'impôts pratiquées. Notre SCPI a respecté son obligation de louer les locaux dans les délais impartis afin de bénéficier du cadre fiscal du dispositif Scellier. La date du 16/12/2014 constitue le point de départ des neuf années de mise en location. Par conséquent, les Associés auront la possibilité de procéder à la cession de leurs parts à compter du 17 décembre 2023. Toutefois, nous tenons à souligner que, compte tenu de la nature même de notre investissement, il est probable que le marché secondaire traduira une certaine décote, comme on l'a historiquement constaté dans toutes les SCPI fiscales. Il sera donc préférable d'attendre que les actifs soient vendus au fil de l'eau. À nos yeux d'épargnants, cette date n'a donc qu'une valeur symbolique. Nous soulignerons que le marché des parts de notre SCPI à capital fixe est organisé sur la base :

- de la centralisation, par la Société de Gestion, des ordres d'achat et de vente ;

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

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

Dans ces conditions, aucune part n'a été cédée sur le marché des parts en 2016 en l'absence d'ordres d'achat.

Au 31 décembre 2016, aucune part n'est en attente de cession.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 27 février 2017, des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de Gestion sur la base des expertises réalisées par l'expert de notre société, la société BNP Paribas Real Estate Valuation France. La valeur de réalisation, qui est de 1 042,07 euros pour une part, reflète en quelque sorte la valeur théorique de notre Société sur la base d'une cession des actifs en bloc et occupés. La valeur de reconstitution, quant à elle, s'établit à 1 233,42 euros.

Nous vous rappelons que la valeur de réalisation est égale à la valeur comptable augmentée ou diminuée des plus et moins-values latentes. Elle correspond ainsi à la valeur de votre patrimoine. La valeur de reconstitution correspond à la valeur qu'il faudrait investir actuellement pour reconstituer un patrimoine identique.

Composition du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance de la SCPI Fructirésidence dont le nombre maximum statutaire est de seize membres était composé de 13 membres au 31 décembre 2016.

Nous vous indiquons que Monsieur Serge Blanc, Monsieur Pierre CAP, Monsieur Georges Pupier, dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale ont fait part de leur souhait de voir leurs mandats renouvelés pour une durée de trois ans.

Monsieur Christophe Block de Friberg a démissionné de son mandat début 2017 ; nous souhaitons le remercier très vivement pour sa participation active à la vie sociale de la SCPI Fructirésidence.

Nous vous précisons ainsi, compte tenu des quatre postes vacants (dont celui qui est lié à la démission de Monsieur Christophe Block de Friberg début 2017) et des trois mandats arrivant à échéance, que sept postes sont à pourvoir :

Renouvellement du mandat de l'expert immobilier

Le mandat de la société BNP Paribas Re Valuation prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, votre société de gestion vous propose de le renouveler pour une durée de 5 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2021.

Changement de la Société de gestion statutaire de la SCPI Fructirésidence, sous conditions suspensives

Nous avons été pleinement informés du projet de restructuration des entités du groupe AEW, tel qu'il vous a été présenté par la société de gestion, suite au partenariat noué entre Natixis Global Asset Management et La Banque Postale. L'objectif de cette restructuration est de créer une unique société de gestion française, sous la dénomination sociale "AEW Ciloger", regroupant les activités des quatre sociétés françaises du groupe, à savoir : AEW Europe, AEW Europe SGP, NAMI-AEW Europe et Ciloger.

Pour ce faire, il est envisagé notamment la fusion-absorption de NAMI-AEW Europe, société de gestion de la SCPI, par Ciloger (RCS Paris 329 255 046). La gérance de votre SCPI sera, par voie de conséquence, transférée et réalisée désormais par Ciloger qui sera renommée "AEW Ciloger". Il vous est ainsi proposé en conséquence de **(i)** statuer sur le changement de société de gestion et de nommer Ciloger, sous sa nouvelle dénomination sociale "AEW Ciloger", en remplacement de la société NAMI-AEW Europe, sous réserve de la réalisation des opérations de restructuration telles que présentées par la société de gestion et **(ii)** procéder à la modification de l'article 18 des statuts y afférent. Le Conseil de Surveillance a décidé d'émettre un avis favorable sur les résolutions proposées.

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

*Pour le Conseil de Surveillance
Isabelle Depardieu, Président*

48 rue de Neuilly • Clichy (92)



COMPTES DE L'EXERCICE

- 26** Etat du patrimoine
- 26** Analyse de la variation des capitaux propres
- 27** Compte de résultat
- 28** Annexe aux comptes

+X
COMPTES DE L'EXERCICE

Etat du patrimoine en euros				
	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs bilantielles 31/12/16	Valeurs estimées 31/12/16	Valeurs bilantielles 31/12/15	Valeurs estimées 31/12/15
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	34 443 669,31	32 140 000,00	34 443 669,31	32 040 000,00
Agencements et installations	18 147,90		18 147,90	
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Provisions pour travaux de remise en état				
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	34 461 817,21	32 140 000,00	34 461 817,21	32 040 000,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	157 299,76	157 299,76	92 210,70	92 210,70
Autres créances	87 298,34	87 298,34	132 408,50	132 408,50
Provisions pour dépréciation des créances	-53 522,03	-53 522,03	-15 611,91	-15 611,91
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	191 399,02	191 399,02	312 028,14	312 028,14
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	326 291,19	326 291,19	313 749,76	313 749,76
Provisions générales pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes				
Dettes financières	-92 160,35	-92 160,35	-93 882,00	-93 882,00
Dettes d'exploitation	-108 950,15	-108 950,15	-211 468,81	-211 468,81
Dettes diverses	-252 574,78	-252 574,78	-274 533,08	-274 533,08
Total II	255 081,00	255 081,00	254 901,30	254 901,30
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00		0,00	
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Total III	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitaux propres comptables	34 716 898,21		34 716 718,51	
Valeur estimée du patrimoine⁽¹⁾		32 395 081,00		32 294 901,30

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

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2016 en euros

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - I	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	31 087 000,00			31 087 000,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	7 638 750,00			7 638 750,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvements sur primes d'émission	-4 025 730,60			-4 025 730,60
Ecarts d'évaluation				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Réserves sur capital amorti				
Report à nouveau	13 319,81	3 379,30		16 699,11
Résultat en instance d'affectation				
Résultat de la période				
Résultat de la période	765 010,80	-765 010,80	771 137,30	771 137,30
Acomptes sur distribution	-761 631,50	761 631,50	-770 957,60	-770 957,60
Total général	34 716 718,51	0,00	179,70	34 716 898,21

+X
COMPTES DE L'EXERCICE

Compte de résultat en euros				
Charges (hors taxes)	Exercice 2016		Exercice 2015	
	31/12/16	Totaux partiels	31/12/15	Totaux partiels
Charges immobilières		410 582,67		389 562,00
Charges ayant leur contrepartie en produits				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	25 230,15		13 449,84	
Grosses réparations				
Autres charges immobilières	385 352,52		376 112,16	
Charges d'exploitation de la société		255 149,57		234 484,59
Honoraires de gérance	150 536,37		148 917,86	
Frais d'actes et de contentieux	4 632,91		12 897,94	
Publicité, publications	28 102,21		28 340,10	
Impôts et taxes				
Autres charges d'exploitation	30 971,49		38 037,87	
Autres charges				
Dotations aux amortissements				
Frais d'augmentation de capital				
Frais d'acquisition				
Droits d'occupation				
Aménagements et installations				
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	40 906,59		6 290,82	
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges				
Charges financières	0,00	0,00	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	665 732,24	665 732,24	624 046,59	624 046,59
Solde créditeur = bénéfice	771 137,30	771 137,30	765 010,80	765 010,80
Total général	1 436 869,54	1 436 869,54	1 389 057,39	1 389 057,39

Compte de résultat en euros				
Produits (hors taxes)	Exercice 2016		Exercice 2015	
	31/12/16	Totaux partiels	31/12/15	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		1 433 785,23		1 375 195,02
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	1 254 958,10		1 240 981,27	
Charges locatives facturées	178 827,13		134 213,75	
Charges contractuelles facturées	0,00		0,00	
Produits annexes	0,00		0,00	
Tranferts de charges d'exploitation	0,00		0,00	
Autres produits d'exploitation		2 996,47		13 793,11
Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	2 996,47		13 793,11	
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour travaux de remise en état				
Provisions pour risques et charges				
Produits financiers		87,84		69,26
Produits financiers	87,84		69,26	
Produits exceptionnels				
Transfert de charges exceptionnelles				
Produits exceptionnels divers				
Total des produits	1 436 869,54	1 436 869,54	1 389 057,39	1 389 057,39
Solde débiteur = perte				
Total général	1 436 869,54	1 436 869,54	1 389 057,39	1 389 057,39

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.

I - Faits significatifs

La totalité des fonds reçus a été investie et aucune nouvelle acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice.

2 - Informations diverses

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

La valeur vénale des immeubles locatifs

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

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société BNP Paribas Real Estate Expertise.

Au titre de l'exercice écoulé, BNP Paribas Real Estate Expertise a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus et à une expertise de base pour les immeubles (construits ou en cours de construction) acquis dans l'année.

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

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

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

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

Placements immobiliers

Immobilisations locatives

- Terrains et constructions

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

- Agencements et installations

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

- Immobilisations en cours

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

Autres actifs et passifs d'exploitation

Les immobilisations financières concernent des dépôts et cautionnements.

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer,
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété,

sous déduction de la dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.

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

Provisions générales pour risques et charges

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

Dettes financières

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

Dettes d'exploitation

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

Dettes diverses

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

Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

La valeur estimée du patrimoine est la valeur de réalisation.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

Au 31 décembre 2016, le capital social s'élève à 31 087 000 € et la prime d'émission à 7 638 750 euros.

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance et les charges locatives et contractuelles refacturées.

Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont compensées par des montants identiques figurant en charges.

Autres produits d'exploitation

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

Produits financiers

Ils correspondent aux intérêts générés par les comptes à vue.

Charges immobilières

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

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

Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 10 % (soit 12 % TTC) sur le montant des loyers H.T et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

Engagements hors bilan

Les cautions et garanties reçues en lieu et place des dépôts de garantie, ou en complément, s'élèvent à un montant maximum de 726 001,20 €. Ces cautions sont obtenues de garants - personnes physiques.

+X
ANNEXE AUX COMPTES

Immobilisations locatives au 31 décembre 2016 en euros

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	34 443 669,31	0,00	0,00	34 443 669,31
Aménagements et installations	18 147,90	0,00	0,00	18 147,90
Constructions en cours				
Total	34 461 817,21	0,00	0,00	34 461 817,21

Tableau récapitulatif des placements immobiliers en euros

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	34 461 817,21	32 140 000,00	34 461 817,21	32 040 000,00
Total	34 461 817,21	32 140 000,00	34 461 817,21	32 040 000,00
Agencements et aménagements				
Total	34 461 817,21	32 140 000,00	34 461 817,21	32 040 000,00

Inventaire détaillé des placements immobiliers en euros

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Habitations				
Rennes 35 - ZAC Beaugard	1 311 949,49	1 220 000,00	1 311 949,49	1 220 000,00
Marseille 13 - ZAC du Rouet	2 200 000,00	2 130 000,00	2 200 000,00	2 140 000,00
Bailly-Romainvilliers 77	2 500 000,00	2 400 000,00	2 500 000,00	2 380 000,00
Gouvieux 60 - ZAC Beaugard	900 000,00	1 000 000,00	900 000,00	990 000,00
Clichy 93 - 50 rue de Neuilly	3 300 000,00	3 390 000,00	3 300 000,00	3 360 000,00
Balma 31 - ZAC Gramont / rue de Luan	1 850 000,00	1 650 000,00	1 850 000,00	1 650 000,00
Lyon 69 - rue André Bollier	1 500 000,00	1 450 000,00	1 500 000,00	1 450 000,00
Villejuif 94 - 112-116 rue Jean Jaurès	4 510 000,00	4 260 000,00	4 510 000,00	4 230 000,00
Garches 92 - 15 avenue de Buzenval	2 757 192,02	2 380 000,00	2 757 192,02	2 370 000,00
	1 830 010,20	1 680 000,00	1 830 010,20	1 720 000,00
Nogent sur Mame 94 - 2 bis et ter rue Jacques Kablé	4 484 000,00	4 010 000,00	4 484 000,00	3 960 000,00
Nice 06 - 156 boulevard Napoléon III	3 315 000,00	2 900 000,00	3 315 000,00	2 910 000,00
Strasbourg 67 - rue Jean Monnet	4 003 665,50	3 670 000,00	4 003 665,50	3 660 000,00
Total	34 461 817,21	32 140 000,00	34 461 817,21	32 040 000,00

+X
ANNEXE AUX COMPTES

Etat des créances et des dettes au 31 décembre 2016 en euros

Créances		Dettes	
Créances locataires	157 300	Dépôts reçus	92 160
Charges locatives		Dettes financières	92 160
Locataires et comptes rattachés	157 300	Locataires créditeurs	
Créances fiscales		Provisions charges locatives	
Fournisseurs débiteurs	61 012	Gérants	
Syndics	9 389	Fournisseurs	108 950
Associés		Dettes fiscales	
Autres débiteurs	16 897	Dettes d'exploitation	108 950
Autres créances	87 298	Associés	211 287
Provisions pour locataires douteux	-53 522	Autres créditeurs	41 288
Provisions pour dépréciation des créances	-53 522	Dettes diverses	252 575
		Total général	453 685
Total général	191 076		

Etat des provisions au 31 décembre 2016 en euros

	Au 01.01.2016	Dotations	Reprises	Au 31.12.2016
Provisions liées aux placements immobiliers				
Travaux de remise en état				
Provisions pour créances douteuses	15 611,91	40 906,59	2 996,47	53 522,03
Total	15 611,91	40 906,59	2 996,47	53 522,03

Affectation du résultat de l'exercice 2015 en euros

Affectation		Origine	
Résultat distribué	761 631,50	Report à nouveau de l'exercice précédent	13 319,81
Montant mis en report à nouveau	16 699,11	Résultat de l'exercice 2015	765 010,80
Total	778 330,61	Total	778 330,61

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS, EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et action détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP Paribas RE Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale constitutive du 21 juin 2013.

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I- Opinion sur les comptes annuels

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

Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et action détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

2- 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.

3- Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 21 avril 2017
Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES, EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

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 avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'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.

Convention soumise à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Avec la société de gestion NAMI-AEW Europe

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

- une commission de gestion de 10 % HT du montant des recettes locatives et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2016, cette commission s'élève à 150 536,37 € ;
- des frais de constitution de dossier lors de succession de 149,50 €. Aucune commission n'a été versée à ce titre pour l'exercice 2016 ;
- des commissions au titre de l'intervention de la société de gestion sur le marché des parts secondaires. Aucune commission n'a été versée à ce titre pour l'exercice 2016.

Neuilly-sur-Seine, le 21 avril 2017

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

ORDRE DU JOUR

A titre 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 2016.
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
3. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions soumises à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.
4. Présentation de la valeur comptable déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
7. Quitus à la société de gestion.
8. Nomination de membres du Conseil de Surveillance.
9. Renouvellement du mandat de l'expert immobilier BNP Paribas ReValuation.

A titre extraordinaire

10. Changement de la société de gestion statutaire de la SCPI Fructirésidence, sous conditions suspensives.
11. Modification en conséquence de l'article 18 des statuts conformément aux dispositions législatives et réglementaires, sous conditions suspensives.
12. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

RÉSOLUTIONS

A 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 2016.

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 771 137,30 € telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion. En fonction du montant distribuable qui s'établit à 787 836,41 € compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 16 699,11 €, elle convient de répartir aux associés une somme de 770 957,60 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 16 878,81 €. En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 24,80 €.

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

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

- la valeur nette comptable qui ressort à 34 716 898,21 €, soit 1 116,76 € pour une part.

Cinquième résolution

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

- la valeur de réalisation qui ressort à 32 395 081,00 €, soit 1 042,07 € pour une part.

Sixième résolution

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

- la valeur de reconstitution qui ressort à 38 343 580,06 €, soit 1 233,42 € 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 2016.

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 7), décide de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, les 3 candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non élu
M. Pierre CAP ^(R)			
M. Serge BLANC ^(R)			
M. Georges PUIER ^(R)			

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

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

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de BNP Paribas Re Valuation en qualité d'expert immobilier. Son mandat d'une durée de cinq ans, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2021.

A titre extraordinaire

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise :

- des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion,

et après avoir été informée :

1. (i) du projet d'apport partiel d'actifs par la société AEW Europe à sa filiale détenue à 100 %, la société Ciloger (ci-après, la "Société Bénéficiaire"), (ii) du projet de fusion-absorption de la société AEW Europe SGP par la Société Bénéficiaire, (iii) du projet de fusion-absorption de la société NAMI-AEW Europe par la Société Bénéficiaire, (iv) du projet de modification de la dénomination sociale de la Société Bénéficiaire - celle-ci étant renommée à l'issue de ces opérations "AEW Ciloger" et (v) plus généralement toutes les opérations liées (ci-après, la "Restructuration Intra-Groupe"),
2. de la modification en conséquence, dans le cadre de la Restructuration Intra-Groupe, de la société de gestion de la Société,
3. du dépôt d'un dossier par toutes les sociétés concernées par la restructuration auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) afin d'obtenir l'agrément de l'AMF sur la Restructuration Intra-Groupe,

décide, sous conditions suspensives :

- de l'agrément de l'AMF sur la Restructuration Intra-Groupe,
- de la réalisation de l'apport partiel d'actifs par la société AEW Europe à la Société Bénéficiaire,
- de la réalisation de la fusion-absorption de la société AEW Europe SGP par la Société Bénéficiaire,
- de la réalisation de la fusion-absorption de la société NAMI-AEW Europe par la Société Bénéficiaire,
- de la modification de la dénomination sociale de la Société Bénéficiaire - celle-ci étant renommée "AEW Ciloger",

de nommer Ciloger sous sa nouvelle dénomination sociale "AEW Ciloger", en qualité de société de gestion statutaire, pour une durée indéterminée.

Cette nomination prendra effet à compter de la levée de la dernière des conditions suspensives mentionnées ci-avant telle que constatée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société Bénéficiaire. Entre la date de la présente assemblée et la date d'effet du changement de société de gestion, la société NAMI-AEW Europe continuera d'assurer la gestion de la Société et elle conservera l'ensemble des pouvoirs prévus par les statuts.

Dans l'hypothèse où toutes ces conditions suspensives ne seraient pas réalisées au plus tard le 31 décembre 2017, la société NAMI-AEW Europe conserverait son mandat de Société de Gestion statutaire.

Onzième résolution

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, modifie sous réserve de la levée de l'ensemble des conditions suspensives prévues à la précédente résolution, l'article 18 des statuts comme suit :

"Article 18 - Nomination de la Société de Gestion.

La société AEW Ciloger, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP 07-000043, est désignée comme Société de Gestion pour la durée de la Société.

Tous pouvoirs sont conférés à la Société de Gestion pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article."

Dans l'hypothèse où toutes ces conditions suspensives ne seraient pas réalisées au plus tard le 31 décembre 2017, l'article 18 des statuts ne serait pas modifié.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs à la Société de gestion de constater la réalisation définitive de la modification des statuts.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.



GOUVERNANCE DE LA SCPI AU 31 DECEMBRE 2016

Société de gestion NAMI-AEW Europe

Directeur Général	Monsieur Serge BATAILLIE (Madame Isabelle ROSSIGNOL à partir du 01/01/2017)
Directeur Général Délégué	Monsieur Arsène MARQUES
Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne	Monsieur Rémi FONTENAI (Madame Anne PARENT à partir du 01/01/2017)

Conseil de Surveillance

Président	Madame Isabelle DEPARDIEU
Vice-Président	Monsieur Georges PUIPIER
Membres	Monsieur Pierre ANIORTE Monsieur Serge BLANC Monsieur Christophe BLOCK de FRIBERG Monsieur Jean-Pierre BOUSSIER Monsieur Pierre CAP Monsieur François CLAIROTTE Monsieur Guy GALLIC Monsieur Thierry MORTER Monsieur Jean-Pierre PROCUREUR Monsieur Eric SCHOTT Madame Marie-Pascale LEMAIRE

Commissaires aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit, titulaire,
représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER
Monsieur Jean-Christophe GEORGHIU, suppléant

Expert Externe en Evaluation

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

SCPI FRUCTIRÉSIDENCE

Société Civile de Placement Immobilier

Capital social 31 087 000 €.

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

R.C.S. Paris 515 392 512.

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers SCPI N° 10-17 du 16 juillet 2010.

Société de gestion NAMI - AEW Europe

Agrément AMF de la société de gestion de Portefeuille NAMI-AEW Europe n° GP-10000007 en date du 9 février 2010.

Agrément AIFM en date du 17 juin 2014 au titre de la Directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM".

Siège social 8-12 rue des pirogues de Bercy 75012 Paris.

Téléphone 01 78 40 33 00.

Téléphone service clients 01 78 40 33 03.

Télécopie 01 78 40 66 24.

www.namiaeweurope.com

infoscp@namiaeweurope.com

