



Bulletin d'information 3^{ème} trimestre 2015

La SCPI Fructifonds Immobilier est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) investi en immobilier au sens de la réglementation issue de la Directive AIFM régi notamment par la Directive AIFM et le code monétaire et financier (articles L 214-86 et suivants).

Au 30 septembre 2015

- Prix de souscription : 14 000 €
- Nombre d'associés : 34
- Nombre de parts sociales : 23 491
- Valeur de réalisation au 31/12/2014 : 12 895,62 €
- Valeur de reconstitution au 31/12/2014 : 14 163,31 €
- Capitalisation (par rapport au prix de souscription) : 328 874 000 €
- Valeur de retrait : 13 580 €
- Parts en attente de retrait : 0
- Acompte trimestriel versé le 29 octobre 2015 : 140 euros
- Taux d'occupation financier trimestriel: 87,7%

I – Conjoncture

MARCHE DE L'INVESTISSEMENT

Dynamique retrouvée après un démarrage poussif en début d'année

En Ile-de-France, le montant global des investissements en immobilier d'entreprise pour les neuf premiers mois de 2015 est estimé à 11,3 Md€, soit une légère baisse de 2% par rapport à 2014 à la même période.

Le marché a comblé le retard du début de l'année qui était de -38% au premier semestre 2015 par rapport au premier semestre 2014.

Le volume de capitaux cherchant à s'investir en immobilier est toujours très important. C'est l'inadéquation entre la demande des investisseurs, dont les investisseurs globaux et l'offre disponible à la vente qui avait freiné le marché en début d'année.

Le spectre d'investissement des investisseurs s'élargit progressivement vers des actifs à plus forte valeur ajoutée ("Core+" et "Value Added"). Les rendements obligataires longs restant bas, la prime de risque immobilière demeure attractive



Ile-de-France

Un contexte locatif favorable aux utilisateurs qui maintient le niveau de demande placée

La demande placée de bureaux en Ile-de-France (volume des transactions locatives et ventes à utilisateurs) s'élève à 1,5 millions de m² au cumul des neuf premiers mois de l'année, soit un repli de 6% d'une année sur l'autre.

Le marché intra-muros de Paris (QCA et autres arrondissements) continue d'afficher une hausse de l'activité locative (+12% d'une année sur l'autre), alors qu'ailleurs les transactions sont toujours orientées à la baisse, de l'ordre de -12% à -30% selon les secteurs de marché considérés.

L'offre immédiate en Ile-de-France retombe en dessous des 4 millions de m², soit un taux de vacance de 7,4%. Le secteur Ouest (Croissant Ouest et la Défense) affichent toujours les taux de vacance les plus élevés, entre 12 et 13%.

L'essentiel des mises en chantier est pré-commercialisée. De fait la production neuve disponible sur le marché d'ici la fin d'année et en 2016 va rester limitée.

L'ajustement des loyers de signature se réalise via l'octroi de mesures d'accompagnement comprises, selon les secteurs considérés, entre 15 et 23% de la valeur faciale.

Régions

Lyon : un premier semestre poussif

Après une année 2014 plutôt productive sur le marché de la demande des bureaux lyonnais (avec 243 000 m² placés), le premier semestre 2015 ralentit la cadence avec seulement 74 000 m² commercialisés, soit une baisse 31% par rapport au premier semestre 2014.

Des disparités sur l'offre disponible persistent selon les secteurs: le stock neuf est quasi inexistant sur le secteur du 6^{ème} alors qu'il représente 68% des disponibilités sur Vaise. Les entreprises se positionnent sur des produits futurs en l'absence de disponibilités immédiates ou adaptés d'où le niveau élevé des pré-commercialisations.

MARCHE DES COMMERCES

Développements prudents et sécurisés des enseignes

Si certaines enseignes privilégient un développement rapide, de façon à accroître leurs résultats (H&M) ou prendre des parts de marché et atteindre une taille critique (Burger King), la plupart s'étendent toutefois de façon plus mesurée et sélective.

Les sites n°1 demeurent ainsi très prisés, avec de nouvelles ouvertures sur les meilleures artères de Paris et de la province. Les galeries commerciales des centres commerciaux dominants sont également recherchés (Forever 21 aux Halles, Lego et Primark à La Part-Dieu, The Kooples aux 4 Temps).

Les sites secondaires continuent à l'inverse de souffrir désaffection persistante.

La prudence et les exigences de rentabilité des enseignes pèsent aussi sur le développement des nouveaux ensembles commerciaux. Les reports devraient ainsi représenter une part non négligeable des projets annoncés en début d'année.

Dans les parcs d'activités commerciales, les transferts d'enseignes vers des sites de nouvelle génération avec une meilleure zone de chalandise participent à la restructuration d'un nombre croissant de zones commerciales. En parallèle, les enseignes discount continuent leur forte expansion, notamment les enseignes de bazar et de déstockage.

Sources : AEW Europe, Immostat, BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL, Cushman&Wakefield, LLDI, Procos, Ministère du Logement, Chambre des Notaires de Paris, Notaires de France, Crédit Foncier Immobilier.

Avertissement : les transactions présentées ci-avant, qu'elles soient locatives ou à but d'investissement, correspondent aux opérations les plus significatives du marché. Elles ne concernent pas la SCPI et ne donnent pas une information pertinente sur son exploitation.

II- Evolution du capital

Libellé	30/06/2015	30/09/2015
Nombre d'associés	33	34
Nombre de parts sociales	20 391	23 491
Parts sociales nouvelles émises	2 260	3 100
Souscriptions compensées par des retraits	0	0
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	203 910 000	234 910 000
Capitaux collectés (nominal et prime d'émission) en euros	41 790 000	85 190 000

Il est précisé qu'aucune cession de gré à gré n'a été réalisée au cours du troisième trimestre 2015. Les parts souscrites et versées en juillet et août 2015 auront la jouissance respectivement au 1^{er} novembre et 1^{er} décembre 2015.

III - Politique d'investissement, stratégie de gestion et collecte

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

Situé pour partie à Paris, en région parisienne et en Province, son patrimoine est constitué de bureaux, de locaux d'activité, de locaux commerciaux et de locaux divers (hôtellerie, résidences services).*

La collectivité des associés a décidé, dans le cadre de l'assemblée générale du 10 juin 2013 et compte tenu de la volonté commune d'assurer la pérennité de FRUCTIFONDS IMMOBILIER, de porter sa durée de vie de 15 ans à 99 ans à compter de sa création en 2003.

Par ailleurs, dans ce même objectif, la collecte a été reprise en 2014 et poursuivie en 2015. Les montants collectés vous sont présentés dans le tableau ci-avant.

Cette situation est, tout à fait, satisfaisante à la fois sur le plan commercial et au regard du développement de ce support d'épargne dans le respect de sa stratégie d'investissement diversifiée.

Dans ce contexte, au regard de l'accroissement de la capitalisation de FRUCTIFONDS IMMOBILIER, votre société peut désormais acquérir des actifs de taille accrue (jusqu'à 40 M€, voire 50 M€), sur l'ensemble des typologies éligibles. Cette évolution permet, en outre, de mieux intégrer les problématiques environnementales, notamment en termes d'économies d'énergie.

Le délai de déploiement des capitaux est, ponctuellement, supérieur à ce qu'il était traditionnellement en raison d'une concurrence forte sur le marché de l'investissement et de la volonté de demeurer très sélectif dans le choix des actifs et la détermination des conditions d'acquisition. Ainsi, il s'avère nécessaire d'analyser un nombre significatif d'opportunités d'investissement pour concrétiser une acquisition. Cette sélectivité paraît essentielle dans une perspective de moyen/long terme qui est celle d'un investissement immobilier.

* Source : note d'information

IV - Etat du patrimoine au 30 septembre 2015

Le patrimoine de la SCPI se compose de 38 actifs représentant 211 355 328 € en valeur d'acquisition ou d'apport et 233 290 000 € en valeur d'expertise au 31 décembre 2014 et valeur d'acquisition hors droits pour les actifs acquis depuis cette date, soit l'équivalent de 101 187 m² de bureaux, activités et commerces, détenus en pleine propriété, copropriété et indivision.

Adresses	Affectation	Surfaces en m ²	Prix d'acquisition ou d'apport hors frais hors taxes récupérables (€)	Travaux immobilisés (€)	Prix d'acquisition ou d'apport (hors frais) y compris travaux (€)	Expertises hors droits hors frais au 31.12.14 (€)	Ecart %
20, rue de la Villette-le-Bonnel - Lyon (69) (quote-part 20%)	Bureaux	2 452	8 480 134	1 530	8 481 664	10 200 000	+20,3%
26 bis, avenue Léonard de Vinci - Pessac (33)	Bureaux	1 176	1 515 000		1 515 000	1 830 000	+20,8%
22, quai Gallieni - Suresnes (92) (quote-part 25%)	Bureaux	2 331	6 250 000	14 069	6 264 069	7 300 000	+16,5%
33, avenue du Maine - 75015 Paris (7ème - Tour Montparnasse)	Bureaux	1 668	8 174 528	9 892	8 184 420	5 380 000	-34,3%
Rue Joliot Curie - Saint Priest (69)	Bureaux	1 763	2 900 000		2 900 000	2 990 000	+3,1%
Rue Michel Labrousse - Toulouse (31)	Bureaux	2 536	3 308 690		3 308 690	4 100 000	+23,9%
Axe Europe - Bâtiment Euronord - Lille (59)	Bureaux	3 712	7 941 931	225 117	8 167 048	11 000 000	+34,7%
8/10 rue Barbette - 75003 Paris	Bureaux	1 966	7 750 000	1 954 526	9 704 526	15 900 000	+63,8%
100/104 avenue Galliéni - Bondy (93)	Commerce	2 043	3 100 000		3 100 000	4 400 000	+41,9%
Parc d'activité du Haut de Wissous - Wissous (91)	Activités	5 472	6 500 000		6 500 000	8 300 000	+27,7%
4/4bis rue G.Besse - Batiment Aet B - Genas (69)	Bur. et Activité	8 632	5 900 000	105 481	6 005 481	5 300 000	-11,7%
Lieu dit Champ Dolin - Saint Priest (69)	Activités	9 123	6 000 000	623 710	6 623 710	5 850 000	-11,7%
13 rue Colbert - Versailles (78)	Commerce	353	2 550 000		2 550 000	2 800 000	+9,8%
Bld de l'Europe - Livry-Gargand (93)	Commerce	4 015	7 931 081	55 078	7 986 159	9 100 000	+13,9%
115, avenue de l'Arche - Courbevoie (92)	Bureaux	2 296	10 450 000	20 316	10 470 316	7 100 000	-32,2%
Boulevard de Lezennes - Hellemmes (59)	Commerce	3 500	4 150 000		4 150 000	5 050 000	+21,7%
85 avenue Albert 1er - Rueil Malmaison (92)	Bureaux	980	4 400 000	210 423	4 610 423	3 780 000	-18,0%
Place Berthe Morisot - Bâtiment B2 - Saint Priest (69)	Bureaux	1 782	3 970 714	15 230	3 985 944	3 465 000	-13,1%
Lac d'Avoriaz - Morzine (74) (quote-part 50%)	Hôtels	7 200	11 763 750	2 484 274	14 248 024	15 400 000	+8,1%
99/101 rue Leblanc - 75015 Paris	Bureaux	1 515	8 350 000		8 350 000	9 000 000	+7,8%
36 bis rue Ernest Renan - Issy les Moulineaux (92)	Commerce	478	1 770 000		1 770 000	2 150 000	+21,5%
72 rue d'Alésia - 75014 Paris	Commerce	122	1 420 000		1 420 000	1 600 000	+12,7%
74 rue d'Alésia - 75014 Paris	Commerce	216	2 840 000		2 840 000	3 100 000	+9,2%
105 rue d'Alésia - 75014 Paris	Commerce	44	797 000		797 000	620 000	-22,2%
2 rue des Gamelines - Buchelay (78)	Commerce	742	972 000		972 000	1 000 000	+2,9%
33 avenue de la Victoire - Meaux (77)	Commerce	1 350	2 071 000		2 071 000	1 055 000	-49,1%
Zac de Valmy - Villeneuve d'Ascq (59)	Commerce	1 020	2 394 000		2 394 000	2 600 000	+8,6%
Route de Cartignies - Avesnes sur Helpe (59)	Commerce	1 007	1 427 000		1 427 000	1 500 000	+5,1%
Zac des Sars - Lumbres (62)	Commerce	1 936	1 811 000		1 811 000	1 800 000	-0,6%
Route de Samer - Desvres (62)	Commerce	2 639	2 057 000		2 057 000	2 200 000	+7,0%
Rue du Canton de Caillouti - Loon Plage (59)	Commerce	1 970	1 877 000		1 877 000	1 850 000	-1,4%
Centre Commercial Leclerc - Cap Caer - Normanville (27)	Commerce	1 222	894 000		894 000	800 000	-10,5%
53 rue d'Italie - Zac du Coudoulet - Orange (84)	Commerce	2 234	2 865 000		2 865 000	3 050 000	+6,5%
37-39 avenue Ledru Rollin - 75012 Paris	Bureaux	4 519	28 375 000	440 745	28 815 745	32 800 000	+13,8%
5 boulevard des Arpents - Coignières (78)	Retail Park	5 942	8 488 000		8 488 000	8 500 000	+0,1%
118-120 rue Sainte Catherine - 33000 Bordeaux	Commerce	295	2 557 000		2 557 000	2 720 000	+6,4%
Biganos - Porte du Delta	Retail Park	9 645	14 854 500		14 854 500	15 200 000	+2,3%
76-80 avenue du Général Leclerc - Paris 14 ^e	Commerce	1 291	12 500 000		12 500 000	12 500 000	+0,0%
TOTAL GENERAL		101 187	211 355 328	6 160 391	217 515 719	233 290 000	+7,3%

Localisation et affectation du patrimoine en valeur vénale (en €)

Affectation	Paris	Région parisienne	Province	Total
Activités	0	8 300 000	5 850 000	14 150 000
Bureaux	63 080 000	18 180 000	33 585 000	114 845 000
Bureaux et Activité	0	0	5 300 000	5 300 000
Commerce	17 820 000	20 505 000	21 570 000	59 895 000
Hôtels	0	0	15 400 000	15 400 000
Retail Park	0	8 500 000	15 200 000	23 700 000
Total	80 900 000	55 485 000	96 905 000	233 290 000

Investissement

Aucun nouvel investissement n'a été réalisé sur le troisième trimestre 2015.

Pour rappel, au 31 mars 2015 la SCPI Fructifonds Immobilier a acquis un actif de commerce situé 76-80 avenue du Général Leclerc, Paris 14^{ème}, loué à Burger King et à Starbucks Coffee. Le prix d'acquisition s'élevait à 13 221 700 € acte en mains, soit 12 500 000 € hors droits.

Arbitrage

Aucun arbitrage n'a été réalisé sur le troisième trimestre 2015.

Gestion du patrimoine

Evolution de la situation locative et surfaces vacantes

Au 3^{ème} trimestre 2015, les événements locatifs suivants sont intervenus :

- Biganos – Porte du Delta : Le locataire Bébé 9 a cédé son droit au bail à l'enseigne d'animalerie Maxi ZOO. Un nouveau bail a été signé avec effet au 29/07/2015.
- 1, Place Berthe Morisot B1 et B2– Saint Priest (69) : La société Power Solutions a été placée en liquidation judiciaire.
- La tour Montparnasse à Paris : le locataire Agrihub (269 m²) a libéré ses locaux le 31/08/2015. Cette libération s'inscrit dans le cadre de la stratégie d'asset management mise en œuvre compte tenu de l'actualité de cet ensemble immobilier. Il s'agit donc d'une vacance locative choisie.

Ainsi, au 30 septembre 2015, les surfaces vacantes représentent 13 618 m² et se répartissent comme suit :

Immeuble	Affectation	30/06/2015	30/09/2015
22, quai Gallieni - Suresnes (92) (quote-part 25%)	Bureaux	1 451 (1)	1 451 (1)
1, place Berthe Morisot - Saint Priest (69)	Bureaux	567	567
115, avenue de l'Arche-Courbevoie (92)	Bureaux	2 290	2 290
33, avenue du Maine - 75015 Paris (7 ^è - Tour Montparnasse)	Bureaux	749	1 122
Champ Dolin - Saint Priest (69)	Activités	5 544	5 544
74 rue d'Alésia - 75014 Paris	Commerce	72	72
33 avenue de la victoire - Meaux (77)	Commerce	1 350	1 350
Centre Commercial Leclerc - Normanville (27)	Commerce	1 222	1 222
(1) surface en quote-part	Surfaces vacantes (en m2)	13 245	13 618
	Surface totale (en m2)	101 187	101 187
	Taux d'occupation	86,9%	86,5%

Le taux d'occupation physique (*) trimestriel s'établit à 86,5 % au 30 septembre 2015 contre 86,9 % au 30 juin 2015. La baisse du taux d'occupation de (-0,4%) par rapport au trimestre précédent s'explique par le départ du locataire Agrihub sur la Tour Montparnasse.

* 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.

Par ailleurs, ci-dessous, les perspectives de location et libération sur les prochains trimestres :

- Sur l'indivision située quai Gallieni à Suresnes, la société Primomedias a signé un bail à compter du 25/11/15 sur 274 m² (en QP). Par ailleurs, les locataires Intermec Technologie (84 m² en QP) et Atlinks (115 m² en QP) ont donné congé respectivement pour le 30/11/2015 et le 14/06/2016.
- Sur l'actif Loon Plage, le locataire Gamm Vert (2 380 m²) a donné congé pour le 30/11/2015.
- Sur l'actif Le Bonnel à Lyon, les locataires Keolis (384 m² en QP) et Enel Green Power (217 m² en QP) ont donné congé et libéreront leurs locaux respectivement le 31/12/2015 et le 17/01/2016.
- Le locataire Almet du bâtiment B à Genas a donné congé pour le 31/12/2015.
- A Livry-Gargand, Aubert a donné son congé pour fin d'année (17/12/2015).

Taux d'occupation financier trimestriel

Le taux d'occupation financier pour le 3^{ème} trimestre 2015 s'établit à 87,7 % contre 90,1 % pour le 2nd trimestre 2015.

La vacance financière s'explique principalement par la vacance physique à hauteur de 12,0%, notamment sur les actifs de Courbevoie, St Priest, Tour Montparnasse et Quai Gallieni à Suresnes. Il convient de noter que pour chacun de trois de ces actifs des actions sont engagées :

- Courbevoie : un projet ambitieux de rénovation et de développement de cet actif dans une perspective de valorisation a été engagé ;
- Tour Montparnasse : la cession du 7^{ème} étage de cet ensemble immobilier est envisagée et des contacts exploratoires ont été engagés ;
- Quai Gallieni à Suresnes : la cession de cet ensemble immobilier détenu en indivision est également envisagée.

La vacance financière est également liée aux franchises pour 0,3%.

* Le TOF se détermine par la division :

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

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

Locataires

Les 10 locataires les plus contributeurs représentent 45,0 % des loyers facturés au 3^{ème} trimestre 2015.

Locataire	Actif immobilier	% du loyers au 3T2015
Club Mediterranée	Lac d'Avoriaz - Morzine (74) (quote-part 50%)	7,8%
Regus	37-39 avenue Ledru Rollin - 75012 Paris	6,2%
Tally Weijl	8/10 rue Barbette - 75003 Paris	6,2%
Conseil général du Nord	Axe Europe - Bâtiment Euronord - Lille (59)	5,8%
Véolia Waters STI	Parc d'activité du Haut de Wissous - Wissous (91)	4,9%
Arjel	99/101 rue Leblanc - 75015 Paris	4,2%
MAAF	37-39 avenue Ledru Rollin - 75012 Paris	2,8%
Tati	Boulevard de Lezennes - Hellemnes (59)	2,5%
Burger King	76-80 avenue du Général Leclerc	2,5%
Bureau Veritas	Rue Michel Labrousse - Toulouse (31)	2,2%
TOTAL		45,0%

Performances

Taux de rentabilité interne (TRI) 5 ans au 31/12/2014 (*) : 6,67 %

Taux de rentabilité interne (TRI) 10 ans au 31/12/2014 (*) : 6,81 %

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

(*) Source : AEW Europe SGP – calcul selon la méthode d'IEIF

(**) DVM : dividendes 2014/ prix de souscription 2014

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, elles ne sont pas constantes dans le temps et ne constituent en aucun cas une garantie future de performance ou de capital.

Effet de levier

Informations requises par la réglementation	Calcul au 30/06/2015	Calcul au 30/09/2015
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI
Type d'effet de levier	Crédit immobilier	Crédit immobilier
Source de l'effet de levier	Etablissements bancaires	Etablissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Profil de risque"	Voir "Profil de risque"
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social	25 % du capital social
Montant total du levier	37,3 M€ dont 29,8 M€ ont été tirés	37,3 M€ dont 29,8 M€ ont été tirés
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12.12.2012	111% *	109% *
Levier maximum autorisé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12.12.2012	170%	170%
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12.12.2012	111% *	102% *
Levier maximum autorisé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12.12.2012	230%	230%

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

Taux de provision des créances douteuses rapportées aux loyers facturés

Sur le 3^{ème} trimestre, la société a doté un montant de provision pour créances douteuses de 34 290 € en complément de la provision dotée sur le 1^{er} semestre de 318 205 €. La provision dotée sur le trimestre rapporté aux loyers facturés de la période représente 0,9%.

Les dotations aux créances douteuses concernent principalement le locataire Véolia, suite à son départ en avril 2015 de l'actif Champ Dolin à Saint Priest (69) en raison de la contestation du montant de son indemnité de remise e, état des locaux.

V - Résultat

Le résultat comptable de Fructifonds Immobilier au 30 septembre 2015 s'établit à 8 014 857,85 € soit 478,30 € par part* contre 566,89 € par part pour la même période de l'exercice précédent.

*Résultat par part en jouissance au 30 septembre 2015

	Exercice 2015 3 ^{ème} acompte	Rappel 3 ^{ème} acompte 2014	Acomptes versés depuis le 01/01/2015	Revenu annuel exercice 2014	Revenu prévisionnel exercice 2015 (*)	Revenu prévisionnel révisé exercice 2015 (*)
Revenus pour une part	140,00 €	170,00 €	460,00 €	750 €	710 €	620 €/630 €

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

L'acompte à verser au titre du 3^{ème} trimestre 2015 s'élève à 140 € par part en jouissance. Il a été mis en paiement le 29 octobre 2015 et versé aux associés sur leur compte bancaire.

Les sommes versées à la souscription portent jouissance à compter du 1er jour du quatrième mois à compter de la fin du mois de souscription. Celles appelées par la suite portent jouissance à compter du premier jour du mois suivant la date de versement effectif des montants appelés sans que cette date puisse être antérieure à l'entrée en jouissance des sommes versées à la souscription.

Quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers mis en paiement s'établit à :

- Revenus pour une part : 0,00 €

Le traitement fiscal est rappelé au paragraphe "Imposition des produits financiers" ci-après.

VI - Vie de la Société

Frais

Frais Fructifonds Immobilier	
TTC au taux de TVA en vigueur de 20,0%	
Commission de souscription	3,60%
du prix de souscription (prime d'émission incluse) dont une fraction peut être reversée au distributeur	
Commission de cession	7,40%
5% de droit d'enregistrement et une fraction pouvant être reversée au distributeur	
Commission de gestion	7,20%
du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets	

Pour plus d'informations sur les frais, se reporter au chapitre III sur les frais dans la note d'information de la SCPI. Conformément à la réglementation en vigueur, le client peut recevoir, sur simple demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit.

Conditions de souscription et de retrait des parts

Conditions de souscription

Prix de souscription : 10 000 euros de nominal au prix de 14 000 euros par part, soit avec une prime d'émission de 4 000 euros.

Une commission de souscription de 3,60 % TTC, soit 504 € TTC par part est prélevée sur le prix de souscription (prime d'émission incluse).

Chaque souscripteur devra verser à la souscription le quart du capital nominal et la totalité de la prime d'émission à FRUCTIFONDS IMMOBILIER.

Minimum de souscription pour tout nouveau souscripteur : 50 parts.

Modalités de règlement :

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

Ceux-ci disposeront alors d'un délai de quinze jours pour effectuer leur versement.

Jouissance des parts :

- Jouissance des sommes versées à la souscription :

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

- Jouissance des sommes appelées par la suite :

Les montants appelés, après la souscription au fur et à mesure des investissements, porteront jouissance le premier jour du mois suivant la date de versement effectif des montants appelés sans que cette date

puisse être antérieure à l'entrée en jouissance des sommes versées à la souscription. Les souscriptions et versements seront principalement reçus au siège social de la société.

Lieu de souscription et de versement :

Les souscriptions et versements sont reçus au siège social de la Société de Gestion AEW Europe SGP, 8/12 rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris.

Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé.

Prix de retrait d'une part :

Lorsque la demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit 13 580 euros par part détaillé comme suit :

- Prix de souscription : 14 000 €
- Commission de souscription de 3% HT : 420 €
- Valeur de retrait : 13 580 €

Lieu et modalité de retrait :

Les demandes de retrait signées, comportant le nombre de parts en cause, sont portées à la connaissance de la société de gestion par télécopie, lettre recommandée avec avis de réception ou courrier électronique aux adresses suivantes :

AEW Europe SGP, Service Clients, 8-12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 PARIS.

infoscpi@namiaeweuropa.com, Télécopie : 01 78 40 33 66 24

Elles sont inscrites, dès réception, dans le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique. Les demandes de retrait sont accompagnées des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre pour l'enregistrement du retrait.

Les parts remboursées seront annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir de la veille du retrait.

Cession de gré à gré

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention de la Société de Gestion. Les conditions de vente sont, dans ce cas, librement débattues entre les intéressés.

Toute mutation de part est valablement réalisée à l'égard de la SCPI et des tiers à la date de son inscription sur le Registre des Associés.

Cette inscription sera opérée après signification dans la forme prévue par l'article 1690 du Code Civil des pièces suivantes, le tout aux frais du cessionnaire ou du bénéficiaire de la mutation et justification du paiement du droit d'enregistrement de 5%:

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées,
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire accompagné d'une copie de pièce d'identité, d'un RIB, d'un justificatif de domicile, d'une fiche connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds.

Il appartient aux parties de soumettre la cession à la formalité de l'enregistrement auprès de la recette des impôts compétente.

Lors de chaque transfert sans intervention de la Société de Gestion, il est perçu, à titre de remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier, une somme s'élevant, depuis le 1er janvier 2015, à 172 € TTC par dossier de cession, succession ou donation, quel que soit le nombre de parts.

Source : Note d'information

Principaux risques

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

Le risque de perte en capital

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

Le risque de gestion discrétionnaire

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

Le risque de marché (risque immobilier)

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

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

Le risque lié à la liquidité

Il s'agit de la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts.

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

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

Par ailleurs, dans les cas prévus ci-après, la société de gestion peut décider de suspendre la variabilité du capital. Dans cette situation, la revente des parts se fera sur le marché organisé à cet effet. La cession des parts et leur prix d'exécution dépendent de l'équilibre de l'offre et la demande de parts.

D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.

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

Le risque lié au crédit

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

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

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

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

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

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

Risque de contrepartie

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

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

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

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



Risque opérationnel

Il s'agit du risque de pertes dues à des personnes, processus ou systèmes inadéquats ou défaillants, ou résultant d'évènements extérieurs.

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

L'application de la Directive MIF par AEW EUROPE SGP

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

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

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

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

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

Imposition des produits financiers

Depuis le 1^{er} janvier 2013, l'option pour le prélèvement libératoire au titre de l'imposition des produits financiers est supprimée. Les produits financiers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24 %, non libératoire de l'impôt sur le revenu, qui viendra s'imputer sur l'impôt progressif auquel les revenus seront assujettis, sous réserve des cas particuliers rappelés dans les précédents bulletins.

Nous vous rappelons que ces produits financiers sont générés par le placement, principalement, en comptes à terme des capitaux momentanément disponibles. Nous vous précisons que, compte tenu de l'application concomitante des prélèvements sociaux (au taux de 15,5 %), le prélèvement global sera de 39,5 %. Dans le cas général, les produits financiers seront incorporés au revenu soumis au barème progressif pour leur montant brut, sous déduction de la fraction déductible de la CSG (de 5,1 %) et le prélèvement viendra réduire l'impôt calculé selon ce barème.

Comment joindre votre Société de Gestion

Télécopie : 01.78.40.66.24

AEW EUROPE SGP
8-12 rue des Pirogues de Bercy
75012 PARIS

Vous pouvez également utiliser le lien « contact » sur le site
www.aeweurope.com et nous laisser un message

CONTACTS

Responsable de l'information

Serge BATAILLIE Tel. 01.78.40.33.01

CONTACTS

Service Clients

Tel: 01 78 40 33 03

Fax: 01 78 40 66 24

www.namiaeweurope.com

infoscpj@namiaeweurope.com

Résultats du 3^{ème} trimestre 2015 – Diffusion 4^{ème} trimestre 2015



FRUCTIFONDS IMMOBILIER

Société Civile de Placement Immobilier
régie par la partie législative du Code monétaire et financier,
les textes subséquents et par les articles 1832 et suivants du Code civil.
Siège social : 8-12 rue des Pirogues de Bercy 75012 PARIS
Visa de l'Autorité des Marchés Financiers SCPI n° 15-03 en date du 3 mars 2015
Notice publiée au BALO n° 31 du 13 mars 2015.
RCS Paris D 449 134 857

Agrément de la société de gestion en qualité de société de gestion de portefeuille
n° GP-10000008 du 9 février 2010

AEW Europe SGP a obtenu en date du 16 Juin 2014, en sa qualité de société de gestion de portefeuille, l'agrément au titre de la directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM"

Responsable de l'information : Monsieur Serge BATAILLIE - Tél : 01.78.40.33.01