



Bulletin d'information 2^{ème} trimestre 2016

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 juin 2016

- Prix de souscription : 14 000 €
- Nombre d'associés : 38
- Nombre de parts sociales : 28 879
- Valeur de réalisation au 31/12/2015 : 13 158,55 €
- Valeur de reconstitution au 31/12/2015 : 14 157,33 €
- Capitalisation (par rapport au prix de souscription) : 404 306 000 €
- Valeur de retrait : 13 580 €
- Parts en attente de retrait : 0
- Acompte trimestriel versé le 26 juillet 2016 : 130,00 €
- Taux d'occupation financier trimestriel: 86,03 %

I – Conjoncture

MARCHE DE L'INVESTISSEMENT

En Ile-de-France, le montant global des investissements en immobilier d'entreprise au premier semestre 2016 atteint 6,4 Md€, soit une hausse de 11% par rapport au premier semestre 2015. Le T2 16 s'inscrit en hausse de 105% par rapport au T2 15 en atteignant 4,4 Md€.

Les taux financiers ont établi de nouveaux records cette année. Ainsi, l'OAT 10 ans se place sous la barre des 0,4 % au second trimestre 2016.

Les taux de rendement immobiliers des actifs « prime » ont peu évolué dans Paris QCA (3,25 %), le Croissant Ouest (3,65 %), la première Couronne (4,5 %) et La Défense (4,9 %) durant ce 1er semestre. Mais ces taux « prime », des principaux quartiers d'affaires, devraient enregistrer une diminution au cours des prochains trimestres, entraînés par l'orientation baissière des taux financiers et l'amélioration des marchés utilisateurs.

MARCHE DE BUREAU

Ile-de-France

Le marché des bureaux en Ile-de-France a conservé sa bonne dynamique et termine le 2ème trimestre sur un volume de commercialisation de 613 800 m² portant ainsi la demande placée à plus de 1,1 million de m² depuis le début de l'année.

Ce chiffre marque une progression de 20% d'une année sur l'autre, essentiellement portée par un niveau record de transactions à La Défense (174 000 m²) et à Paris (560 300 m²).

L'offre immédiate de bureaux est orientée à la baisse tant à Paris (637 000 m² recensés en recul de 22% d'une année sur l'autre) qu'à La Défense où le stock vacant repasse sous la barre de 300 000 m².

Il en découle des taux de vacance très diversifiés selon les marchés considérés : inférieur à 4% à Paris, proche de 9% à La Défense et en Première Couronne, supérieur à 12% dans le Croissant Ouest.

Le frémissement des valeurs locatives faciales de transactions des bureaux de première main s'est confirmé : elles progressent surtout à Paris QCA où l'offre de qualité se raréfie alors même que la demande des utilisateurs est toujours soutenue.

D'autres secteurs connaissent le même phénomène mais il s'agit surtout d'un rattrapage après plusieurs années de repli. Cette hausse des valeurs locatives s'accompagne d'un repli des mesures d'accompagnement.

Régions

Le marché lyonnais continue sur sa performance de 2015 en affichant un 1er trimestre en nette hausse avec 67 245 m² placés.

Les grandes transactions ont tiré la demande placée vers le haut puisqu'elles représentent plus de 45 000 m² du volume, soit 68% de la demande placée globale.

Le loyer prime reste stable à 300 € HT/m²/an sur les immeubles de grande hauteur sur le secteur Part-Dieu ainsi que sur le cœur historique de la Presqu'île.

L'offre immédiate continue sa progression à l'image du parc avec environ 376 000 m² dont 37% d'offres de dernière génération. Le taux de vacance reste maîtrisé autour de 6% sur l'ensemble de l'agglomération lyonnaise.

MARCHE DES COMMERCES

Le principal ressort de la reprise dans l'économie française reste la consommation des ménages.

De son côté, le taux de chômage s'est stabilisé sous la barre des 10%. Cette tendance devrait se confirmer dans les prochains mois avant d'entamer une diminution en 2017.

En 2016, le chiffre d'affaires du commerce de détail est orienté à la hausse. Avec 463 Mds € prévus pour 2016, la France se situe toujours dans le trio de tête des pays européens, avec l'Allemagne (508 Mds €) et le Royaume-Uni (442 Mds €).

Les valeurs locatives des emplacements n°1 progressent en raison de la demande croissante et du manque d'offre. En revanche, les loyers ont tendance à stagner voire à baisser sur les emplacements 1bis et 2, en particulier dans les villes moyennes de régions.

La réalité économique d'Internet conduit les marques à développer une stratégie digitale globale, associant réseaux sociaux, points de vente physiques et points de vente online.

Ainsi, le leader français de la parfumerie sélective Sephora a ouvert récemment son premier magasin connecté, baptisé Sephora Flash, rue de Rivoli à Paris.

Certains e-shops de la mode et de la beauté en ligne ont ouvert des boutiques de quartier pour plus de complémentarité. C'est le cas de Oh My Cream à Aix-en-Provence ou Smallable dans le quartier Saint-Germain-des-Prés à Paris.

MARCHE DE LA LOGISTIQUE

Au niveau national, avec près d'1,2 million de m² placés sur les seuls entrepôts > 10 000 m² de classes A ou B au premier semestre 2016, ce sont les marchés secondaires qui ont été les plus actifs en ce début d'année, la dorsale Nord-Sud enregistrant un net recul.

La tendance à la massification des plateformes de la grande distribution se poursuit dans le diffus, avec d'importants XXL actés.

En Ile-de-France, après d'excellentes performances en 2015, la demande placée sur le marché logistique s'affiche en baisse de 36% au 1er semestre 2016 par rapport au premier semestre 2015, soit 370 000 m², s'alignant sur la moyenne des 5 dernières années.

Les prestataires animent le marché parisien, générant à eux seuls 60 % des volumes placés.

Les loyers restent stables sur l'ensemble des pôles, mais des hausses ne sont pas à exclure sur les pôles principaux où l'absence d'offre de qualité conjuguée à la rareté des fonciers impactent les utilisateurs.

Sources : AEW Europe, Immostat, BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL, Cushman&Wakefield, LLDI, Procos, Ministère du Logement, Chambre des Notaires de Paris Ile-de-France, Notaires de France, Crédit Foncier Immobilier, INSEE, Natixis, Immo-Week, Oxford Economics

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	31/03/2016	30/06/2016
Nombre d'associés	35	38
Nombre de parts sociales	28 208	28 879
Parts sociales nouvelles émises	1 132	671
Souscriptions compensées par des retraits	0	0
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	282 080 000	288 790 000
Capitaux collectés (nominal et prime d'émission) en euros	15 848 000	9 394 000

Il est précisé qu'aucune cession de gré à gré n'a été réalisée au cours du deuxième trimestre 2016.

Pour les parts souscrites au cours du deuxième trimestre 2016, la quote-part libérée et versée, selon les cas, en mai et en juin 2016 entrera en jouissance respectivement au 1^{er} septembre, et 1^{er} octobre 2016.

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 et 2016.

Cette situation est 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 juin 2016

Le patrimoine de la SCPI se compose de 38 actifs représentant 231 148 166€ en valeur d'acquisition ou d'apport et 251 434 477 € en valeur d'expertise ou d'acquisition au 30 juin 2016, soit l'équivalent de 111 171 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 (€)	Ecart %
20, rue de la Villette-le-Bonnel - Lyon (69) (QP 20%)	Bureaux	2 464	8 480 134	1 530	8 481 664	10 540 000	+24,3%
26 bis, avenue Léonard de Vinci - Pessac (33)	Bureaux	1 183	1 515 000		1 515 000	1 800 000	+18,8%
22, quai Gallieni - Suresnes (92) (quote-part 25%)	Bureaux	2 700	6 250 000	14 069	6 264 069	5 725 000	-8,6%
33, avenue du Maine - 75015 Paris (7ème - TMM)	Bureaux	0	84 000	0	84 000	0	-100,0%
Rue Joliot Curie - Saint Priest (69)	Bureaux	1 763	2 900 000		2 900 000	3 350 000	+15,5%
Rue Michel Labrousse - Toulouse (31)	Bureaux	2 518	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	10 800 000	+32,2%
8/10 rue Barbette - 75003 Paris	Bureaux	1 966	7 750 000	1 954 526	9 704 526	17 000 000	+75,2%
100/104 avenue Gallieni - Bondy (93)	Commerce	1 994	3 100 000		3 100 000	4 500 000	+45,2%
Parc d'activité du Haut de Wissous - Wissous (91)	Activités	5 688	6 500 000		6 500 000	8 300 000	+27,7%
4/4bis rue G.Besse - Batiment A et B - Genas (69)	Activités	8 632	5 900 000	105 481	6 005 481	5 500 000	-8,4%
13 rue Colbert - Versailles (78)	Commerce	353	2 550 000		2 550 000	2 900 000	+13,7%
Bld de l'Europe - Livry-Gargand (93)	Commerce	4 631	7 931 081	55 078	7 986 159	9 700 000	+21,5%
115, avenue de l'Arche - Courbevoie (92)	Bureaux	2 290	10 450 000	659 416	11 109 416	7 100 000	-36,1%
Boulevard de Lezennes - Hellemnes (59)	Commerce	3 500	4 150 000		4 150 000	5 150 000	+24,1%
85 avenue Albert 1er - Rueil Malmaison (92)	Bureaux	1 084	4 400 000	210 423	4 610 423	3 900 000	-15,4%
Place Berthe Morisot - Bâtiment B2 - Saint Priest (69)	Bureaux	1 782	3 970 714	15 230	3 985 944	3 450 000	-13,4%
Lac d'Avoriaz - Morzine (74) (quote-part 50%)	Hôtels	6 423	11 763 750	2 484 274	14 248 024	15 100 000	+6,0%
99/101 rue Leblanc - 75015 Paris	Bureaux	1 581	8 350 000		8 350 000	9 450 000	+13,2%
36 bis rue Ernest Renan - Issy les Moulineaux (92)	Commerce	478	1 770 000		1 770 000	2 250 000	+27,1%
72 rue d'Alésia - 75014 Paris	Commerce	122	1 420 000		1 420 000	1 650 000	+16,2%
74 rue d'Alésia - 75014 Paris	Commerce	224	2 840 000		2 840 000	3 200 000	+12,7%
105 rue d'Alésia - 75014 Paris	Commerce	44	797 000		797 000	670 000	-15,9%
33 avenue de la Victoire - Meaux (77)	Commerce	1 350	2 071 000		2 071 000	580 000	-72,0%
Zac de Valmy - Villeneuve d'Ascq (59)	Commerce	1 151	2 394 000		2 394 000	2 750 000	+14,9%
Route de Cartignies - Avesnes sur Helpe (59)	Commerce	974	1 427 000		1 427 000	1 500 000	+5,1%
Zac des Sars - Lumbres (62)	Commerce	2 361	1 811 000		1 811 000	1 400 000	-22,7%
Route de Samer - Desvres (62)	Commerce	3 348	2 057 000		2 057 000	2 200 000	+7,0%
Rue du Canton de Caillouti - Loon Plage (59)	Commerce	2 380	1 877 000		1 877 000	1 180 000	-37,1%
Centre Commercial Leclerc - Cap Caer - Normanville	Commerce	1 222	894 000		894 000	700 000	-21,7%
53 rue d'Italie - Zac du Coudoulet - Orange (84)	Commerce	2 234	2 865 000		2 865 000	2 900 000	+1,2%
37-39 avenue Ledru Rollin - 75012 Paris	Bureaux	4 669	28 375 000	440 745	28 815 745	33 650 000	+16,8%
5 boulevard des Arpents - Coignières (78)	Retail Park	5 633	8 488 000		8 488 000	9 100 000	+7,2%
118-120 rue Sainte Catherine - 33000 Bordeaux	Commerce	376	2 557 000		2 557 000	2 950 000	+15,4%
Biganos - Porte du Delta	Retail Park	9 785	14 854 500		14 854 500	15 700 000	+5,7%
76-80 avenue du Général Leclerc - Paris 14è	Commerce	1 282	12 500 000		12 500 000	12 600 000	+0,8%
Paris Grenelle	Bureaux	722	10 000 000		10 000 000	9 400 000	-6,0%
Bondoufle	Activités	18 552	13 930 000		13 930 000	13 930 000	+0,0%
Oxaya*	Bureaux	0	4 759 477		4 759 477	4 759 477	+0,0%
TOTAL GENERAL		111 171	224 982 277	6 165 889	231 148 166	251 434 477	+8,8%

* Oxaya est une acquisition d'un immeuble de bureaux en l'état futur d'achèvement. Le montant indiqué correspond au montant versé au 20 juin 2016 soit 20% du prix d'acquisition HT.

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

Affectation	Paris	Région parisienne	Province	Total
Activités	0	22 230 000	5 500 000	27 730 000
Bureaux	69 500 000	16 725 000	38 799 477	125 024 477
Commerce	18 120 000	19 930 000	20 730 000	58 780 000
Hôtels	0	0	15 100 000	15 100 000
Retail Park	0	9 100 000	15 700 000	24 800 000
Total	87 620 000	67 985 000	95 829 477	251 434 477

Investissement

Au cours du second trimestre 2016, la société de gestion a engagé différentes acquisitions en emploi des capitaux disponibles.

Ainsi, en date du 03 mai 2016, la SCPI Fructifonds Immobilier a acquis en pleine propriété un immeuble à usage mixte d'entrepôts et de bureaux développant une surface utile totale de 18 553 m² situé à Bondoufle pour un prix de 15 M€ acte en mains. Cet immeuble est entièrement loué à la société Publidispatch.

Par ailleurs, la SCPI a acquis le jeudi 26 mai 2016, en pleine propriété, un immeuble en VEFA dénommé OXAYA à usage mixte de bureaux et commerces d'une surface utile de 6 972 m², situé à Lyon au 10 rue Pierre Séward et Passage Faugier. La livraison du bâtiment est prévue en janvier 2018. Le prix d'achat s'élève à 28,6 M€ TTC. Une indemnité équivalente à 20% du montant a été versée le jour de l'acquisition.

Enfin, la promesse d'acquisition de l'immeuble de bureaux situé à Mérignac dénommé Pelus Plaza a été signée le 08 juillet 2016 pour un montant hors droits de 19,6 M€. Cet actif, multi-locataires, développe une surface de 10 838 m².

La société de gestion poursuit la recherche d'opportunités d'investissement conformes à la stratégie de la SCPI.

Arbitrage

Au cours du second trimestre 2016, deux cessions sont intervenues sur le patrimoine de la SCPI Fructifonds Immobilier.

En date du 27 mai 2016, l'acte de vente a été signé sur le 7ème étage de la Tour Maine Montparnasse pour un montant de 5,3 M€ pour une valeur d'expertise de 4,1 M€ au 31.12.2015. Cette cession s'inscrit dans la stratégie d'amélioration de la performance du portefeuille de votre SCPI poursuivie par votre société de gestion.

La SCPI Fructifonds Immobilier a également cédé l'actif de bureaux et d'activités « Espace des Portes de L'Est en date du 30 mai 2016 à la société Eurogal (Foncière familiale) au prix de 6 M€ net vendeur, pour une valeur d'expertise de 5,6 M€ au 31.12.2015.

Gestion du patrimoine

Evolution de la situation locative et surfaces vacantes

Au 2^{ème} trimestre 2016, les événements locatifs suivants sont intervenus :

- Sur l'indivision située quai Gallieni à Suresnes, le locataire Anov Expansion (113 m² en QP) a quitté ses locaux le 31/05/2016.
- Sur l'actif de commerce à Livry-Gargand, un bail a été signé avec un fitness (Cheapness) sur les surfaces ex -La Halle (1212 m²) au loyer annuel de 187 860 € et une franchise de 3 mois avec une prise d'effet le 01/04/2016.
- Sur l'actif Le Bonnel à Lyon, un bail a été signé avec Vision Future sur 403 m² au 01/04/16 à 225€/m² assorti de 3 mois de franchise. Par ailleurs, un nouveau bail a été signé avec la SNCF portant sur les surfaces actuelles et sur une extension (303 m² en QP), à effet au 02/05/16. L'actif est désormais loué en totalité.
- Sur le bâtiment B2 à Saint Priest, la société ID Logistic a étendu ses surfaces sur 261 m² avec effet au 15 juin 2016. Le loyer global est de 78 K€. Une franchise de 8 mois a été accordée uniquement sur l'extension de surface complémentaire (au loyer de 34 K €).

Ainsi, au 30 juin 2016, les surfaces vacantes représentent 9 624 m² et se répartissent comme suit :

Immeuble	Affectation	31/03/2016	30/06/2016
22, quai Gallieni - Suresnes (92) (quote-part 25%)	Bureaux	1 703 (1)	1 816 (1)
20, rue de la Villette-le-Bonnel - Lyon (69) (QP 20%)	Bureaux	384 (1)	0 (1)
1, place Berthe Morisot - Saint Priest (69)	Bureaux	351	90
115, avenue de l'Arche-Courbevoie (92)	Bureaux	2 290	2 290
33, avenue du Maine - 75015 Paris (7 ^e - Tour Montparnasse)	Bureaux	1 297	0
Champ Dolin - Saint Priest (69)	Activités	5 544	0
74 rue d'Alésia - 75014 Paris	Commerce	72	72
33 avenue de la victoire - Meaux (77)	Commerce	1 350	1 350
Rue du Canton de Caillouti - Loon Plage (59)	Commerce	2 380	2 380
Bld de l'Europe - Livry-Gargand (93)	Commerce	1 212	0
Biganos - Porte du Delta	Retail Park	404	404
Centre Commercial Leclerc - Normanville (27)	Commerce	1 222	1 222
(1) surface en quote-part	Surfaces vacantes (en m2)	18 209	9 624
	Surface totale (en m2)	103 458	111 171
	Taux d'occupation	82,4%	91,3%

Le taux d'occupation physique (*) trimestriel s'établit à 91,3 % au 30 juin 2016 contre 82,4 % au 31 mars 2016.

La hausse du taux d'occupation physique par rapport au trimestre précédent s'explique essentiellement par la cession des actifs de Champ Dolin et Montparnasse, actifs en partie vacants, à l'acquisition de l'immeuble de Bondoufle loué à 100% et à la relocation des surfaces libérées par La Halle sur l'actif de Livry Gargand.

* 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, les locataires Secometal et CMA-CGM ont donné congé respectivement pour le 15/09/2016 et le 31/10/2016.
- Sur le bâtiment B1 à Saint Priest, les locataires MSC SOFTWARE et PCO Innovation ont donné congés pour le 31/08/2016 et le 30/06/2017. Sur le bâtiment B2, le congé de SMI a été reçu pour le 31 mars 2017.
- Sur l'actif de Barbette, le locataire unique Tally Weijl a donné congé pour le 31.10.16 ne respectant pas les clauses du bail commercial.

Taux d'occupation financier trimestriel

Le taux d'occupation financier pour le 2^e trimestre 2016 s'établit à 86,03 % contre 86,16 % pour le 1^{er} trimestre.

La vacance financière s'explique principalement par la vacance physique à hauteur de 11,0%, notamment sur les actifs de Courbevoie, St Priest, Tour Montparnasse et Quai Gallieni à Suresnes. Il convient de noter que pour chacun de ces actifs des actions sont engagées ou ont été réalisées au cours du trimestre:

- Courbevoie : un projet ambitieux de rénovation et de développement de cet actif dans une perspective de valorisation a été engagé ;
- Tour Montparnasse et Champ Dolin (Saint Priest): la cession de ces actifs a été réalisée fin mai 2016 ;
- Quai Gallieni à Suresnes : la cession de cet actif est également engagée.



La vacance financière est également liée aux franchises pour 3,0% (principalement sur Livry Gargand).
Le TOF devrait sensiblement s'améliorer dès le 3T 2016, du fait de la cession d'actifs vacants.

* 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.

Taux de provision des créances douteuses rapportées aux loyers facturés

Sur le 2^{ème} trimestre, la société a doté un montant de provision pour créances douteuses de 10 634 €. La provision dotée sur le trimestre rapporté aux loyers facturés de la période représente 0,3%.

Locataires

Les 10 locataires les plus contributeurs représentent 47,8 % des loyers facturés au 2^{ème} trimestre 2016.

Locataire	Actif immobilier	% du loyers au 2T2016
Club Méditerranée	Lac d'Avoriaz - Morzine (74) (quote-part 50%)	7,7%
Regus	37-39 avenue Ledru Rollin - 75012 Paris	6,1%
Tally Weijl	8/10 rue Barbette - 75003 Paris	6,1%
Conseil général du Nord	Axe Europe - Bâtiment Euronord - Lille (59)	5,7%
Véolia Waters STI	Parc d'activité du Haut de Wissous - Wissous (91)	4,8%
Publidispatch	Bondoufle	4,3%
Arjel	99/101 rue Leblanc - 75015 Paris	4,1%
MAAF	37-39 avenue Ledru Rollin - 75012 Paris	3,6%
Lennen school	176, rue de Grenelle - Paris	3,0%
Tati	Boulevard de Lezennes - Hellemnes (59)	2,5%
TOTAL		47,8%

Performances

Taux de rentabilité interne (TRI) 5 ans au 31/12/2015 (*) : 5,51 %

Taux de rentabilité interne (TRI) 10 ans au 31/12/2015 (*) : 6,70 %

DVM 2015 (Taux de distribution sur valeur de marché) (**) : 4,54 %

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

(**) DVM : dividendes 2015/ prix de souscription 2015

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 31/03/2016	Calcul au 30/06/2016
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 (soit 13,8% du capital social)	37,3 M€ dont 29,8 M€ ont été tirés (soit 10,3% du capital social)
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12.12.2012	109%	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	98%	100%
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.

V - Résultat

Le résultat comptable de Fructifonds Immobilier au 30 juin 2016 s'établit à 5 659 805,18 € soit 272,87€ par part* contre 5 557 654,16 € soit 345,59 € par part pour la même période de l'exercice précédent.

*Résultat par part en jouissance au 30 juin 2016 : 20 742 parts

	Exercice 2016 2 ^{ème} acompte	Rappel 2 ^{ème} acompte 2015	Acomptes versés depuis le 01/01/2016	Revenu annuel exercice 2015	Revenu prévisionnel exercice 2016 (*)
Revenus pour une part	130,00 €	160,00 €	250,00 €	635 €	560,00 €/590,00 €

(*) 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.

Le second acompte sur dividendes s'élève à 130,00 € par part en jouissance. Il a été mis en paiement le 26 juillet 2016 et versé aux associés sur leur compte bancaire.

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

- Jouissance des sommes appelées par la suite :

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

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 2016, à 173 € TTC par dossier de cession, succession ou donation, quel que soit le nombre de parts.

Source : Note d'information

Principaux risques

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 ou de retrait.

Les risques 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 immobilier étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. A ce titre, la SCPI FRUCTIFONDS IMMOBILIER investit principalement en immeubles de bureaux mais pourra se diversifier sur des immeubles de commerce (jusqu'à 40%) ainsi que sur d'autres typologies d'immeubles (jusqu'à 30%). De la même manière, la SCPI investit principalement dans des immeubles situés à Paris et en région parisienne mais pourra se diversifier sur le reste de la France (jusqu'à 50%).

Le risque lié à la liquidité : c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI FRUCTIFONDS IMMOBILIER ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans. Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des « stress-test de liquidité » dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

Le risque lié au crédit : Le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette éligible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture. Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à 25 % du capital social de la SCPI. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement *, est fixé à 170 %. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute *, est fixé à 230 %. La SCPI supporte également un risque de crédit sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en des dépôts à terme, des dépôts à vue, des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du code monétaire et financier. Ces liquidités ne pourront être investies que sur des supports bénéficiant d'une notation (ou « rating ») minimum de BBB- ou contenant des titres bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de Gestion. La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

Le risque de contrepartie : c'est-à-dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire. A cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires. La SCPI 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.

Le risque opérationnel : il s'agit du risque de pertes dues à des personnes, processus ou systèmes inadéquats ou défaillants, ou résultant d'événements extérieurs (tels que notamment le risque de fraude interne ou externe, le risque lié aux pannes de systèmes informatiques et le risque juridique...).

** La Société de Gestion a souhaité, pour compléter l'information des investisseurs et des associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute fondée, notamment, sur (i) l'endettement maximum autorisé par l'Assemblée Générale, (ii) un scénario de baisse maximum de la valeur des actifs immobiliers de 50 % et (iii) une couverture totale de l'endettement.*

Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement autorisé par une nouvelle décision d'Assemblée Générale.

Imposition des produits financiers

Depuis le 1er 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.

Assemblée Générale

L'ensemble des résolutions présentées au vote lors de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI qui s'est tenue le 10 juin 2016 a été adopté.

L'Assemblée Générale a notamment décidé le renouvellement de BPCE PREVOYANCE, de l'INSTITUT DE PREVOYANCE AUSTERLITZ, de PREPAR VIE, de l'INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUES POPULAIRES (IPBP), de l'OPCI VIVALDI, de FONCIERE ECUREUIL II, de BTP PREVOYANCE, de MACSF EPARGNE RETRAITE et de la CAISSE AUTONOME DE RETRAITE DES MEDECINS DE FRANCE en qualité de membre du Conseil de surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Nous tenons à remercier les associés pour leur participation à la vie sociale de la SCPI.

Comment joindre votre Société de Gestion

CONTACTS

Service Clients

Tel : 01 78 40 33 03

Fax : 01 78 40 66 24

www.namiaeweurope.com

infospci@namiaeweurope.com

Vous pouvez également utiliser le lien « contact » sur le site

www.aeweurope.com et nous laisser un message



Responsable de l'information

Serge BATAILLIE

Tel. 01.78.40.33.01

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

Résultats du 2^{ème} trimestre 2016 – Diffusion 3^{ème} trimestre 2016



FRUCTIFONDS IMMOBILIER

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable
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 10 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