



Bulletin d'information 4^{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 31 décembre 2015

- Prix de souscription : 14 000 €
- Nombre d'associés : 35
- Nombre de parts sociales : 27 076
- 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) : 379 064 000 €
- Valeur de retrait : 13 580 €
- Parts en attente de retrait : 0
- Acompte trimestriel versé le 5 février 2016 : 175,00 €
- Revenu 2015 pour une part en pleine jouissance : 635 €
- Taux d'occupation financier trimestriel: 87,4 %

I – Conjoncture

MARCHE DE L'INVESTISSEMENT

Fin d'année dynamique

En Ile de France, le montant global de l'investissement en immobilier d'entreprise en 2015, tous secteurs confondus, totalise près de 19 milliards d'euros, en augmentation de 7 % par rapport à 2014.

De nombreuses signatures ont été concrétisées au quatrième trimestre 2015: 7,1 milliards d'euros. Si le nombre de très grosses-transactions a fléchi par rapport aux précédentes années, la poussée des transactions entre 100 et 200 millions d'euros a soutenu le marché.

En termes de répartition géographique, la demande reste très soutenue pour les actifs parisiens et en particulier le Quartier Central des Affaires (QCA), mais l'offre d'actifs à l'acquisition commence à s'amenuiser.

La part des investissements sur le croissant Ouest et à la Défense est en augmentation, due en grande partie à la transaction de 800 millions d'euros sur la tour ENGIE. Les investissements sur la première couronne parisienne sont également en augmentation de 33% par rapport à 2014.

La concurrence reste rude pour l'acquisition de bons actifs (loués, bien localisés), comme en témoigne la pression constante sur les taux de rendement net initiaux. Les rendements obligataires longs restant bas, la prime de risque immobilière demeure néanmoins attractive.

MARCHE DE BUREAU

Ile-de-France : Très bonne activité des marchés centraux

La demande placée de bureaux en Ile-de-France (volume des transactions locatives et ventes à utilisateurs) s'élève au final à 2,2 millions de m² au cumul de l'année 2015, soit le même niveau d'activité qu'en 2014, démontrant une résilience inattendue au regard du contexte macro-économique.

Paris, intramuros, concentre près d'un million de m², soit 43% du volume de demande placée en Ile-de-France. Le QCA conserve sa bonne dynamique sur le créneau des petites et moyennes surfaces et termine l'année sur un volume de 450 000 m² de bureaux placés (+18% d'une année sur l'autre).

L'autre secteur francilien avec une performance remarquable en 2015 est la Boucle Sud (autour de Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux), avec 293 000 m² placés, dont 3 transactions de plus de 30 000 m².

A contrario, avec moins de transactions d'envergure qu'en moyenne, la Défense et la première couronne, affichent une demande placée annuelle en baisse.

Les loyers « prime » (valeurs locatives faciales) du QCA sont en légère hausse tandis que dans les autres sous-marchés la tendance reste stable, avec une pression à la baisse.

Les valeurs faciales de seconde main se maintiennent. La moyenne tendant même à augmenter du fait du positionnement des utilisateurs sur des immeubles dans Paris (aux loyers plus élevés) ou plus récents.

A ces valeurs locatives faciales, il convient toujours de considérer des franchises de loyer de l'ordre de 22% en moyenne; ces « incentives » variant de 15 à 30% du loyer facial selon les sous-marchés considérés.

Au niveau de l'offre, les taux de vacance reflètent une situation contrastée entre Paris (4,6%), La Défense (11%) ou le Croissant Ouest (12,5%).

Régions

Lyon : les grandes transactions soutiennent la demande placée après un premier semestre poussif

En région lyonnaise, après un premier semestre 2015 en net repli, le 3^{ème} trimestre a été nettement plus actif: 105 000 m² de bureaux ont été commercialisés durant les 3 derniers mois portant à plus de 178 000 m² le volume placé global.

Le rebond enregistré au 3^{ème} trimestre laisse augurer un dépassement de la barre des 230 000 m² à fin 2015 porté par le retour des grandes transactions.

Le loyer prime reste stable à 300 € HT/m²/an sur les immeubles de grande hauteur sur le secteur Part-Dieu et 280 € pour les immeubles « classiques » dans le cœur historique de la Presqu'île.

L'offre immédiate s'est stabilisée depuis plusieurs trimestres. Le taux de vacance reste maîtrisé à moins de 6% sur l'ensemble de l'agglomération.

MARCHE DES COMMERCES

La consommation reste un moteur de croissance en France

La situation locative en commerces de pied d'immeuble se caractérise par une forte hétérogénéité.

Les grandes agglomérations se distinguent avec des valeurs « prime » supérieures à 2 000 €/ m²/an HT.HC. en pied d'immeuble

Cette dichotomie se ressent également entre les métropoles régionales et Paris. La demande croissante pour les meilleures localisations et les faibles disponibilités entraînent une progression des valeurs des emplacements n°1 de centre-ville

En revanche, pour les emplacements secondaires, en particulier dans les villes moyennes de régions, la vacance progresse et les loyers ont tendance à stagner voire à baisser.

De même, les centres commerciaux « prime » restent très convoités par les marques qui sont prêtes à déboursier jusqu'à 2 300 €/m² pour des petites cellules commerciales bien localisées au sein du centre en Ile-de-France et 2 200 €/m² à Lyon. En revanche, les centres commerciaux secondaires ont moins la cote et les bailleurs font preuve de flexibilité dans les négociations afin de continuer à attirer les enseignes avec des loyers orientés à la baisse.

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.

Avvertissement : 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	30/09/2015	31/12/2015
Nombre d'associés	34	35
Nombre de parts sociales	23 491	27 076
Parts sociales nouvelles émises	3 100	3 585
Souscriptions compensées par des retraits	0	0
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	234 910 000	270 760 000
Capitaux collectés (nominal et prime d'émission) en euros	85 190 000	135 380 000

Il est précisé qu'aucune cession de gré à gré n'a été réalisée au cours du quatrième trimestre 2015.

Les parts souscrites et versées en octobre, novembre et décembre 2015 auront la jouissance respectivement au 1^{er} février, 1^{er} mars et 1^{er} avril 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. Les montants collectés vous sont présentés dans le tableau ci-avant.

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 31 décembre 2015

Le patrimoine de la SCPI se compose de 38 actifs représentant 225 955 819 € en valeur d'acquisition ou d'apport et 242 445 000 € en valeur d'expertise au 31 décembre 2015, soit l'équivalent de 103 458 m² de bureaux, activités et commerces, détenus en pleine propriété, copropriété et indivision.

Adresses	Affectation	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 31.12.15 (€)	Ecart %
20, rue de la Villette-le-Bonnel - Lyon (69) (QP 20%)	Bureaux	8 480 134	1 530	8 481 664	10 540 000	+24,3%
26 bis, avenue Léonard de Vinci - Pessac (33)	Bureaux	1 515 000		1 515 000	1 800 000	+18,8%
22, quai Gallieni - Suresnes (92) (quote-part 25%)	Bureaux	6 250 000	14 069	6 264 069	5 725 000	-8,6%
33, avenue du Maine - 75015 Paris (7ème - TMM)	Bureaux	8 174 528	9 892	8 184 420	4 100 000	-49,9%
Rue Joliot Curie - Saint Priest (69)	Bureaux	2 900 000		2 900 000	3 350 000	+15,5%
Rue Michel Labrousse - Toulouse (31)	Bureaux	3 308 690		3 308 690	4 100 000	+23,9%
Axe Europe - Bâtiment Euronord - Lille (59)	Bureaux	7 941 931	225 117	8 167 048	10 800 000	+32,2%
8/10 rue Barbette - 75003 Paris	Bureaux	7 750 000	1 954 526	9 704 526	17 000 000	+75,2%
100/104 avenue Galliéni - Bondy (93)	Commerce	3 100 000		3 100 000	4 500 000	+45,2%
Parc d'activité du Haut de Wissous - Wissous (91)	Activités	6 500 000		6 500 000	8 300 000	+27,7%
4/4bis rue G.Besse - Batiment A et B - Genas (69)	Bureaux et Activité	5 900 000	105 481	6 005 481	5 500 000	-8,4%
Lieu dit Champ Dolin - Saint Priest (69)	Activités	6 000 000	623 710	6 623 710	5 600 000	-15,5%
13 rue Colbert - Versailles (78)	Commerce	2 550 000		2 550 000	2 900 000	+13,7%
Bld de l'Europe - Livry-Gargand (93)	Commerce	7 931 081	55 078	7 986 159	9 700 000	+21,5%
115, avenue de l'Arche - Courbevoie (92)	Bureaux	10 450 000	22 716	10 472 716	7 100 000	-32,2%
Boulevard de Lezennes - Hellemmes (59)	Commerce	4 150 000		4 150 000	5 150 000	+24,1%
85 avenue Albert 1er - Rueil Malmaison (92)	Bureaux	4 400 000	210 423	4 610 423	3 900 000	-15,4%
Place Berthe Morisot - Bâtiment B2 - Saint Priest (69)	Bureaux	3 970 714	15 230	3 985 944	3 450 000	-13,4%
Lac d'Avoriaz - Morzine (74) (quote-part 50%)	Hôtels	11 763 750	2 484 274	14 248 024	15 100 000	+6,0%
99/101 rue Leblanc - 75015 Paris	Bureaux	8 350 000		8 350 000	9 450 000	+13,2%
36 bis rue Ernest Renan - Issy les Moulineaux (92)	Commerce	1 770 000		1 770 000	2 250 000	+27,1%
72 rue d'Alésia - 75014 Paris	Commerce	1 420 000		1 420 000	1 650 000	+16,2%
74 rue d'Alésia - 75014 Paris	Commerce	2 840 000		2 840 000	3 200 000	+12,7%
105 rue d'Alésia - 75014 Paris	Commerce	797 000		797 000	670 000	-15,9%
2 rue des Gamelines - Buchelay (78)	Commerce			0	0	
33 avenue de la Victoire - Meaux (77)	Commerce	2 071 000		2 071 000	580 000	-72,0%
Zac de Valmy - Villeneuve d'Ascq (59)	Commerce	2 394 000		2 394 000	2 750 000	+14,9%
Route de Cartignies - Avesnes sur Helpe (59)	Commerce	1 427 000		1 427 000	1 500 000	+5,1%
Zac des Sars - Lumbres (62)	Commerce	1 811 000		1 811 000	1 400 000	-22,7%
Route de Samer - Desvres (62)	Commerce	2 057 000		2 057 000	2 200 000	+7,0%
Rue du Canton de Caillouti - Loon Plage (59)	Commerce	1 877 000		1 877 000	1 180 000	-37,1%
Centre Commercial Leclerc - Cap Caer - Normanville	Commerce	894 000		894 000	700 000	-21,7%
53 rue d'Italie - Zac du Coudoulet - Orange (84)	Commerce	2 865 000		2 865 000	2 900 000	+1,2%
37-39 avenue Ledru Rollin - 75012 Paris	Bureaux	28 375 000	440 745	28 815 745	33 650 000	+16,8%
5 boulevard des Arpents - Coignières (78)	Retail Park	8 488 000		8 488 000	9 100 000	+7,2%
118-120 rue Sainte Catherine - 33000 Bordeaux	Commerce	2 557 000		2 557 000	2 950 000	+15,4%
Biganos - Porte du Delta	Retail Park	14 854 500		14 854 500	15 700 000	+5,7%
76-80 avenue du Général Leclerc - Paris 14è	Commerce	12 500 000		12 500 000	12 600 000	+0,8%
Paris Grenelle	Commerce	9 409 700		9 409 700	9 400 000	-0,1%
TOTAL GENERAL		219 793 028	6 162 791	225 955 819	242 445 000	+7,3%

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

Affectation	Paris	Région parisienne	Province	Total
Activités	0	8 300 000	5 600 000	13 900 000
Bureaux	64 200 000	16 725 000	34 040 000	114 965 000
Bureaux et Activité	0	0	5 500 000	5 500 000
Commerce	27 520 000	19 930 000	20 730 000	68 180 000
Hôtels	0	0	15 100 000	15 100 000
Retail Park	0	9 100 000	15 700 000	24 800 000
Total	91 720 000	54 055 000	96 670 000	242 445 000

Investissement

En date du 30 décembre 2015, l'acte d'acquisition de l'immeuble situé 176, rue de Grenelle a été signé pour un prix de 10 M€ acte en mains, soit 9,4 M€ HD. L'actif est loué en totalité à la Lennen Bilingual School dans le cadre d'un bail commercial de 12 ans fermes.

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 13,2 M€ acte en mains, soit 12,5 M€ hors droits.

La société de gestion a, par ailleurs, engagé différentes acquisitions en emploi des capitaux disponibles qui devraient aboutir début 2016. Elle poursuit la recherche d'opportunités d'investissement conformes à la stratégie de la SCPI.

Arbitrage

La SCPI Fructifonds Immobilier a cédé l'actif de commerce de Buchelay en date du 16 novembre 2015 à Vauban Motors au prix de 953 K€ net vendeur, pour une valeur d'expertise de 1 M€ au 31.12.2014.

Par ailleurs, la cession du 7^{ème} étage de la Tour Maine Montparnasse a été engagée et devrait aboutir au cours du premier semestre 2016. Cette cession permettra de sortir d'un actif complexe présentant de multiples difficultés.

Gestion du patrimoine

Evolution de la situation locative et surfaces vacantes

Au 4^{ème} trimestre 2015, les événements locatifs suivants sont intervenus :

- Sur l'actif Loon Plage, le locataire Gamm Vert (2 380 m²) a quitté ses locaux le 30/11/2015.
- Sur l'actif commerce de Normanville, un bail précaire a été signé avec l'adhérent Leclerc pour 3 mois, soit jusqu'au 09/10/2016 à 70 €/m².
- Place Berthe Morisot B1 et B2– Saint Priest (69) : Sur le bâtiment B1, les locataires Antalis et Randstad ont pris à bail des surfaces pour respectivement 363 m² à effet au 12/10/2015 et 114 m² à effet au 01/11/2015. La société Power Solutions, qui avait signé un bail sur 261 m² sur le bâtiment B2 début 2015, a été liquidée.
- 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) et le locataire Intermec Technologie (84 m² en QP) a quitté ses locaux le 30/11/2015.
- A Livry-Gargand, Aubert a libéré son local commercial en date du 17/12/2015.

Ainsi, au 31 décembre 2015, les surfaces vacantes représentent 15 338 m² et se répartissent comme suit :

Immeuble	Affectation	31/12/2015
22, quai Gallieni - Suresnes (92) (quote-part 25%)	Bureaux	1 589 (1)
1, place Berthe Morisot - Saint Priest (69)	Bureaux	351
115, avenue de l'Arche-Courbevoie (92)	Bureaux	2 290
33, avenue du Maine - 75015 Paris (7 ^e - Tour Montparnasse)	Bureaux	1 122
Champ Dolin - Saint Priest (69)	Activités	5 544
74 rue d'Alésia - 75014 Paris	Commerce	72
33 avenue de la victoire - Meaux (77)	Commerce	1 350
Rue du Canton de Caillouti - Loon Plage (59)	Commerce	2 380
Bld de l'Europe - Livry-Gargand (93)	Commerce	640
Centre Commercial Leclerc - Normanville (27)	Commerce	0
(1) surface en quote-part	Surfaces vacantes (en m2)	15 338
	Surface totale (en m2)	103 458
	Taux d'occupation	85,2%

Le taux d'occupation physique (*) trimestriel s'établit à 85,2 % au 31 décembre 2015 contre 86,5 % au 30 septembre 2015. La baisse du taux d'occupation par rapport au trimestre précédent s'explique essentiellement par le départ de la jardinerie Gamm vert sur Loon plage et du locataire Aubert sur l'actif de Livry Gargand, partiellement compensée par la location en bail précaire du local commercial à Normanville.

* 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 Atlinks (115 m² en QP) et Anov Expansion (113 m² en QP) ont donné congé respectivement pour le 14/01/2016 et le 31/05/2016.
- 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 01/04/2016 et le 22/01/2016. Deux baux ont été signés sur les surfaces en cours de libération avec les locataires suivants:
 - Vision Future (libérés par Keolis au 01/04/2016) - 4,5 ans - 225€/m² - 3 mois de franchise
 - APRR au 25/01/16 sur les surfaces ex-Enel - 6 ans - 230€/m² - 8 mois de franchise
- Le locataire Almet du bâtiment B à Genas a donné congé pour le 31/12/2015. Toutefois une convention précaire de deux ans a été signée sur la base du même loyer sans franchise.
- Sur l'actif de commerce à Livry-Gargand, La Halle (vivarte) a fermé son magasin mais continue à respecter ses échéances de loyer.
- Sur le centre commercial Biganos, le local du locataire Circen a été libéré suite à sa liquidation judiciaire en janvier 2016.
- Sur la Tour Montparnasse, un protocole signé avec Nippons News Networks pour un départ en février 2016.

Taux d'occupation financier trimestriel

Le taux d'occupation financier pour le 4^{ème} trimestre 2015 s'établit à 87,4 % contre 87,7 % pour le 3^{ème} 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 engagée ;
- 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 0,7%.

* 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 44,4 % des loyers facturés au 4^{ème} trimestre 2015.

Locataire	Actif immobilier	% du loyers au 4T2015
Club Méditerranée	Lac d'Avoriaz - Morzine (74) (quote-part 50%)	7,6%
Regus	37-39 avenue Ledru Rollin - 75012 Paris	6,0%
Tally Weijl	8/10 rue Barbette - 75003 Paris	6,0%
Conseil général du Nord	Axe Europe - Bâtiment Euronord - Lille (59)	5,6%
Véolia Waters STI	Parc d'activité du Haut de Wissous - Wissous (91)	4,7%
Arjel	99/101 rue Leblanc - 75015 Paris	4,0%
MAAF	37-39 avenue Ledru Rollin - 75012 Paris	3,5%
Tati	Boulevard de Lezennes - Hellemnes (59)	2,4%
Burger King	76-80 avenue du Général Leclerc	2,3%
Bureau Veritas	Rue Michel Labrousse - Toulouse (31)	2,2%
TOTAL		44,4%

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 30/09/2015	Calcul au 31/12/2015
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 (soit 15,9% du capital social)	37,3 M€ dont 29,8 M€ ont été tirés (soit 13,8% 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	102% *	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.

Taux de provision des créances douteuses rapportées aux loyers facturés

Sur le 4^{ème} trimestre, la société a doté un montant de provision pour créances douteuses de 44 526 € en complément de la provision dotée sur les 3 premiers trimestres de 352 494 €. La provision dotée sur le trimestre rapporté aux loyers facturés de la période représente 1,2%.

Les dotations annuelles aux créances douteuses concernent principalement :

- le locataire Véolia pour 271 K€, 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 en état des locaux,
- le locataire Circen (112 K€) sur l'actif de Biganos dont la procédure de liquidation judiciaire a été ouverte en mai 2015.

V - Résultat

Le résultat comptable de Fructifonds Immobilier au 31 décembre 2015 s'établit à 10 883 978,30 € soit 653,49 € par part* contre 750,80 € par part pour la même période de l'exercice précédent.

*Résultat par part en jouissance au 31 décembre 2015 : 16 655 parts

	Jouissance	Revenus 2015	Acomptes 2015	Solde à distribuer	Revenu prévisionnel révisé exercice 2016 (*)
Revenus pour une part	Pour 1 part en pleine propriété sur l'année 2015	635,00 €	460,00 €	175,00 €	560,00 € / 590,00 €

(1)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 solde de dividendes à verser au titre de l'exercice 2015 s'élève à 175,00 € par part en jouissance. Il a été mis en paiement le 5 février 2016 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.

infoscp@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.*

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 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.

ISF

Si vous êtes assujettis à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune, nous vous proposons de déclarer la valeur de réalisation au 31 décembre 2015 soit 13 158,55 €/part.

Conseil de Surveillance

Le prochain Conseil de Surveillance de la SCPI FRUCTIFONDS IMMOBILIER se tiendra le 8 mars 2016. Il examinera notamment les comptes de la société arrêtés au 31 décembre 2015.

Assemblées Générales

La prochaine assemblée se réunira le 10 juin prochain.

Cette assemblée verra le renouvellement de différents mandats de membre du Conseil de Surveillance. Dans le cas où un associé désirerait se porter candidat à un poste de membre du conseil de surveillance de la SCPI FRUCTIFONDS IMMOBILIER, il est nécessaire qu'il en informe par écrit la société de gestion le 18 mars 2016 au plus tard.

Chaque associé recevra en temps utile une convocation à cette Assemblée.

Les associés qui le souhaitent peuvent, d'ici le 27 février 2016, demander que leur soit adressé le texte des projets de résolutions arrêté par la société de gestion.

Par ailleurs, conformément aux dispositions réglementaires, les associés peuvent demander l'inscription de résolutions à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Seuls pourront être pris en compte les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés détenant ensemble un nombre minimum de parts s'élevant à 156.

Votre société de gestion reste à votre écoute pour recueillir vos observations à l'occasion de la préparation de cette échéance importante dans la vie de votre société.



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 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