



## Bulletin d'information 3<sup>ème</sup> 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 septembre 2016

- Prix de souscription : 14 000 €
- Nombre d'associés : 38
- Nombre de parts sociales : 29 058
- 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) : 406 812 000 €
- Valeur de retrait : 13 580 €
- Parts en attente de retrait : 0
- Acompte trimestriel versé le 28 octobre 2016 : 130,00 €
- Taux d'occupation financier trimestriel: 89,50 %

## I – Conjoncture

### MARCHE DE L'INVESTISSEMENT

Au total, plus de 16,8 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France au cours des 9 premiers mois de 2016 en hausse de 15% par rapport aux 9 premiers mois de 2015.

Les bureaux restent la classe d'actifs dominante mais ce sont les grandes opérations réalisées sur les commerces et les opérations de diversification et notamment les portefeuilles de santé qui ont assuré la croissance des volumes investis depuis le début de l'année.

Les fonds d'investissement continuent d'arriver en tête des investisseurs les plus actifs avec 41% de part de marché et des volumes en hausse de 15% avec 6.8 milliards d'euros investis. Ils sont néanmoins fortement concurrencés sur le marché depuis le début 2016 par les compagnies d'assurances et les SCPI.

La compression des taux prime en bureaux dans Paris QCA qui passent de 3.4% à la fin août à 3,15% à la fin septembre devrait se confirmer avec des nouvelles opérations enregistrées à ces taux d'ici la fin de l'année.

### MARCHE DE BUREAU

#### Ile-de-France

La demande placée en Ile-de-France est en hausse de 16% à la fin du mois d'août 2016 avec 1,5 million de m<sup>2</sup> contre 1,3 million de m<sup>2</sup> pour la même période de 2015. Au total, le volume de demande placée en 2016 pourrait atteindre 2,5 millions de m<sup>2</sup>.

On observe une poursuite de la reprise de la demande placée sur le neuf livré mais aussi un rebond des pré-commercialisations (Season, Vivacity, Millénaire 4, Elements).

Avec une offre de première catégorie qui reste tendue, l'activité des clés en main a été marquée (grâce notamment aux clés en main de Novartis à Rueil ou de Saint Gobain à La Défense).

Le dynamisme de Paris (QCA et autres pôles tertiaires) se confirme, la Défense est en forte augmentation tandis que la périphérie affiche des résultats mitigés.

Le taux de vacance est en baisse générale, particulièrement à Paris, à la Défense et en 1<sup>ère</sup> périphérie Est.

Si l'offre livrable ou libérable dans l'année est en hausse, cela ne devrait pas avoir de conséquence sur les taux de vacance, de nombreuses négociations étant en cours sur certains de ces immeubles. L'offre future en chantier reste faible au regard des besoins des utilisateurs.

Les valeurs locatives moyennes restent stables, avec des hausses ponctuellement constatées dans Paris QCA et Paris Centre Ouest hors QCA.

### Régions

Le marché lyonnais continue sur sa performance du début d'année et affiche un premier semestre en nette hausse. Avec plus de 130 000 m<sup>2</sup> de demande placée, le marché de la région lyonnaise est en progression de 75% par rapport à la même période l'année dernière et de +29% par rapport à la moyenne décennale.

Le loyer prime reste stable à 300 € HT/m<sup>2</sup>/an sur les immeubles de grande hauteur sur le secteur Part-Dieu ainsi que sur le cœur historique de la Presqu'île.

Le taux de vacance est en hausse à 6,6% sur l'ensemble de l'agglomération. Le marché restant très hétérogène d'un secteur à l'autre en termes de disponibilités immédiates.

### MARCHE DES COMMERCES

Malgré un contexte incertain et un indice de confiance des ménages en dessous de la moyenne longue période, la consommation des ménages devrait connaître une hausse de 1,5% selon l'INSEE, grâce notamment à une augmentation du pouvoir d'achat.

En dépit d'un recul de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants, la France demeure un marché attractif pour de nombreuses enseignes internationales. Sur les trois dernières années, plus d'une centaine de nouvelles enseignes se sont implantées à Paris.

Les emplacements « prime » restent la cible privilégiée et le niveau des valeurs locatives, toujours élevé, n'est pas un frein dans la mesure où la localisation permet de bénéficier d'un flux et d'une visibilité les plus optimaux. Quelques dépassements ponctuels sur des sections de rues en continuité avec les voies n°1 sont même constatés comme la rue de Cambon aux abords de la rue Saint Honoré et la rue Sainte-Croix de la Bretonnerie dans le Marais.

En revanche le clivage des valeurs locatives s'affirme hors du périmètre de ces meilleures artères, les commerçants souffrent d'un taux d'effort qui ne cesse d'augmenter. Certaines portions de voies secondaires voient leur vacance en hausse.

En région, les centres villes de Lyon, Toulouse ou Bordeaux ont connu de nombreuses ouvertures significatives. Plusieurs mouvements ont confirmé l'intérêt pour des grandes surfaces dont l'offre est structurellement limitée.

D'autres grandes agglomérations rencontrent de plus grandes difficultés sur des axes majeurs, comme à Marseille ou Lille, aux dépens d'artères plus abordables et néanmoins relativement centrales.

### MARCHE DE LA LOGISTIQUE

Tandis que le 1er trimestre 2016 s'est révélé plus dynamique que jamais, avec près de 950 000 m<sup>2</sup> commercialisés sur le marché logistique national, le 2ème trimestre s'affiche en retrait, avec une quarantaine de transactions comptabilisées pour un total de plus de 600 000 m<sup>2</sup>.

Si l'on considère que le premier semestre 2015 avait produit des performances record, le premier semestre 2016, avec plus d'1,5 million de m<sup>2</sup>, se maintient à un niveau honorable.

La demande placée s'est répartie de façon quasi homogène entre les marchés « prime » de la dorsale logistique (Lille, Paris, Lyon, Marseille), en recul malgré le dynamisme des prestataires, et les marchés secondaires, Bretagne en tête, animés par d'importants développements XXL dédiés aux acteurs de la grande distribution.

Les lancements « en blanc » se multiplient depuis fin 2015, avec 257300 m<sup>2</sup> répartis sur l'axe nord-sud.

Les fondamentaux du secteur logistique tendent à se solidifier. En effet, bien que des incertitudes persistent, la croissance devrait bien résister en zone euro sous l'effet du dynamisme de la demande intérieure.

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

**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	30/06/2016	30/09/2016
Nombre d'associés	38	38
Nombre de parts sociales	28 879	29 058
Parts sociales nouvelles émises	671	179
Souscriptions compensées par des retraits	0	0
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	288 790 000	290 580 000
Capitaux collectés (nominal et prime d'émission) en euros	9 394 000	2 506 000

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

Pour les parts souscrites au cours du troisième trimestre 2016, la quote-part libérée et versée, selon les cas, en juillet, août ou septembre 2016 entrera en jouissance respectivement au 1<sup>er</sup> novembre, 1<sup>er</sup> décembre 2016 et 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## 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.

\* Source : note d'information

## IV - Etat du patrimoine au 30 septembre 2016

Au 30 septembre 2016, la SCPI détient directement 40 actifs représentant 276 100 295 € en valeur d'acquisition ou d'apport et 296 386 606 € en valeur d'expertise ou d'acquisition, soit l'équivalent de 124 937 m<sup>2</sup> de bureaux, activités et commerces, détenus en pleine propriété, copropriété et indivision.

IMMEUBLES ET DROITS REELS	Affectation	Surfaces en m <sup>2</sup>	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 Villlette-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 - Courbevois (92)	Bureaux	2 290	10 450 000	659 416	11 109 416	7 100 000	-36,1%
Boulevard de Lezennes - Hellemmes (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)	Commerce	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	Commerce	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%
176, rue de Grenelle - 75007 Paris	Bureaux	722	10 000 000		10 000 000	9 400 000	-6,0%
Bondoufle	Activités	18 997	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%
16, rue de Pythagore - Mérignac (33)	Bureaux	10 838	19 602 129		19 602 129	19 602 129	+0,0%
1-9, avenue René Coty - 75014 Paris	Bureaux	2 483	25 350 000		25 350 000	25 350 000	+0,0%
<b>Total Immeubles en direct</b>		<b>124 937</b>	<b>269 934 406</b>	<b>6 165 889</b>	<b>276 100 295</b>	<b>296 386 606</b>	<b>+7,3%</b>

\* Oxaya est une acquisition d'un immeuble de bureaux en l'état futur d'achèvement. Le montant indiqué correspond au montant versé au 30 septembre 2016 soit 20% du prix d'acquisition HT.

Au 30 septembre 2016, la SCPI détient également des titres de SCI représentant 10 921 604€ en valeur d'acquisition, détenant directement et indirectement 2 actifs de commerce en copropriété.

TITRES DE PARTICIPATIONS	Affectation	Surfaces en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition hors droits (€)
Bonneveine - Marseille (QP 25%)*	Commerce	2 513	10 878 366
Croix Dampierre - Chalons en Champagne (QP 25%)*	Commerce	2 810	43 238
<b>Total Immeubles en indirect</b>		<b>5 323</b>	<b>10 921 604</b>

\* A ce prix s'ajoutent des comptes courants de 30 050 441 € avec la SCI Marveine et 5 419 900 € avec la SCI Elysées Chalons.

Ainsi, le montant total du patrimoine consolidé au 30 septembre 2016 en valeur d'expertise ou d'apport hors droits s'établit à **340 406 606 €**.

## Localisation et affectation du patrimoine en % de la valeur d'expertise ou d'acquisition (direct et indirect)

Affectation	Paris	Région parisienne	Province	Total
Activités	0,0%	6,5%	1,6%	8,1%
Bureaux	27,9%	4,9%	17,2%	50,0%
Commerce	5,3%	8,5%	23,6%	37,5%
Hôtels	0,0%	0,0%	4,4%	4,4%
<b>Total</b>	<b>33,2%</b>	<b>20,0%</b>	<b>46,8%</b>	<b>100,0%</b>

## Investissement

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

Ainsi, en date du 16 septembre 2016, la SCPI Fructifonds Immobilier a acquis en pleine propriété l'immeuble de bureaux situé au 16 avenue de Pythagore à Mérignac (Pelus Plaza) pour un montant de 23,5 M€ TTC. Cet actif, multi-locataires, développe une surface de 10 838 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, la SCPI a acquis le 29 septembre 2016, en pleine propriété, un immeuble de bureaux d'une surface utile de 2 483 m<sup>2</sup>, situé au 1/9, rue René Coty à Paris (14<sup>e</sup>) et loué en totalité à la société Méga International au prix de 25,4 M€ hors droits.

Enfin, en date du 30 septembre 2016, la SCPI Fructifonds Immobilier a acquis 25% des parts de la SCI Marveine détenant directement et indirectement deux galeries commerciales pour un prix droits inclus de 46,9 M€. La galerie de Bonneveine située à Marseille se compose principalement de 60 boutiques et un cinéma sur une surface de 10 053 m<sup>2</sup> et la galerie Croix Dampierre à Chalons en Champagne comporte essentiellement 52 boutiques sur une surface de 11 239 m<sup>2</sup>.

A cela s'ajoute deux promesses d'acquisition signées en juillet 2016 : la première concerne un immeuble de bureaux situé à Boulogne Billancourt et a été signée le 26 juillet pour un montant hors droits de 26,5 M€. La seconde concerne deux entrepôts logistiques (messagerie) situés à Rognac et à Valence pour un prix de 6,7 M€ acte en mains. L'acquisition définitive de ces actifs est intervenue en octobre.

Pour rappel, au second trimestre 2016, la SCPI Fructifonds Immobilier a acquis un immeuble à usage mixte d'entrepôts et de bureaux situé à Bondoufle pour un prix de 15 M€ AEM, et un immeuble en VEFA à usage mixte de bureaux et commerces situé à Lyon au prix de 28,6 M€ TTC.

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

## Arbitrage

Au cours du troisième trimestre 2016, aucune cession n'a été réalisée sur le patrimoine de la SCPI Fructifonds Immobilier.

## Gestion du patrimoine

### Evolution de la situation locative et surfaces vacantes

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2016, les événements locatifs suivants sont intervenus :

- Sur l'indivision située quai Gallieni à Suresnes, le locataire Secometal (50 m<sup>2</sup> en QP) a quitté ses locaux le 15/09/2016.
- Sur l'actif du 74, rue d'Alesia à Paris (14<sup>e</sup>), le locataire Mayime a quitté ses locaux le 31/08/2016.

Ainsi, au 30 septembre 2016, les surfaces vacantes représentent 11 516 m<sup>2</sup> et se répartissent comme suit :

Immeuble	Affectation	30/06/2016	30/09/2016
22, quai Gallieni - Suresnes (92) (quote-part 25%)	Bureaux	1 816 (1)	1 866 (1)
1, place Berthe Morisot - Saint Priest (69)	Bureaux	90	90
115, avenue de l'Arche-Courbevoie (92)	Bureaux	2 290	2 290
74 rue d'Alésia - 75014 Paris	Commerce	72	177
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
Biganos - Porte du Delta	Retail Park	404	404
Centre Commercial Leclerc - Normanville (27)	Commerce	1 222	1 222
16, rue de Pythagore - Mérignac (33)	Bureaux		1 314
Bonneveine - Marseille	Retail Park		39 (1)
Croix Dampierre - Chalons en Champagne	Retail Park		384 (1)
(1) surface en quote-part	Surfaces vacantes (en m2)	9 624	11 516
	Surface totale (en m2)	111 171	130 260
	<b>Taux d'occupation</b>	<b>91,3%</b>	<b>91,2%</b>

Le taux d'occupation physique (\*) trimestriel s'établit à 91,2 % au 30 septembre 2016 contre 91,3 % au 30 juin 2016.

L'évolution du taux d'occupation physique par rapport au trimestre précédent s'explique essentiellement par l'acquisition fin septembre 2016 des actifs de Mérignac, et les centres commerciaux de Bonneveine et Croix Dampierre.

\* 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, le locataire CMA-CGM a donné congé pour le 31/10/2016.
- Sur le bâtiment B1 à Saint Priest, les locataires MSC SOFTWARE et PCO Innovation ont donné congés pour le 31/08/2017 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 3<sup>e</sup> trimestre 2016 s'établit à 89,50 % contre 86,03 % pour le 2<sup>nd</sup> trimestre. Cette amélioration s'explique par la cession d'actifs vacants au cours du second trimestre 2016 (Espace des portes de l'Est et Tour Montparnasse).

La vacance financière s'explique principalement par la vacance physique à hauteur de 8,90%, notamment sur les actifs de Courbevoie, et Quai Gallieni à Suresnes. Concernant l'actif de Courbevoie, un projet ambitieux de rénovation et de développement de cet actif dans une perspective de valorisation a été engagé.

La vacance financière est également liée aux franchises pour 1,60% (principalement sur Livry Gargand et l'actif Le Bonnel).

\* 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 3<sup>ème</sup> trimestre, les provisions pour créances douteuses ont été ajustées et le taux de provisions est de 0,50% contre 1,03% au 30 juin 2016.

## Locataires

Les 10 locataires les plus contributeurs représentent 49,0 % des loyers facturés au 3<sup>ème</sup> trimestre 2016.

Locataire	Actif immobilier	% du loyers au 3T2016
Club Méditerranée	Lac d'Avoriaz - Morzine (74) (quote-part 50%)	7,5%
Publidispatch	Bondoufle	6,5%
Regus	37-39 avenue Ledru Rollin - 75012 Paris	6,0%
Tally Weijl	8/10 rue Barbette - 75003 Paris	5,9%
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%
Lennen school	176, rue de Grenelle - Paris	2,9%
Tati	Boulevard de Lezennes - Hellemmes (59)	2,4%
<b>TOTAL</b>		<b>49,0%</b>

## 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 30/06/2016	Calcul au 30/09/2016
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 10,3% 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	100%	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.

## V - Résultat

Le résultat comptable de Fructifonds Immobilier au 30 septembre 2016 s'établit à 8 457 766,29 € contre 8 014 857,85 € au 30 septembre 2015. Compte tenu des investissements réalisés sur la période, le résultat devrait progresser sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2016.

Le résultat par part\* s'élève ainsi à 399,48€ contre 478,30 € par part pour la même période de l'exercice précédent.

\*Résultat par part en jouissance au 30 septembre 2016 : 21 172 parts

	Exercice 2016 3 <sup>ème</sup> acompte	Rappel 3 <sup>ème</sup> acompte 2015	Acomptes versés depuis le 01/01/2016	Revenu annuel exercice 2015	Revenu prévisionnel exercice 2016 (*)
Revenus pour une part	130,00 €	140,00 €	380,00 €	635 €	50,00 € / 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 troisième acompte sur dividendes s'élève à 130,00 € par part en jouissance. Il a été mis en paiement le 28 octobre 2016 et versé aux associés sur leur compte bancaire.

Les sommes versées à la souscription portent jouissance à compter du 1<sup>er</sup> 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

<b>Frais Fructifonds Immobilier</b> TTC au taux de TVA en vigueur de 20,0%	
<b>Commission de souscription</b>	<b>3,60%</b>
	du prix de souscription (prime d'émission incluse) dont une fraction peut être reversée au distributeur
<b>Commission de cession</b>	<b>7,40%</b>
	5% de droit d'enregistrement et une fraction pouvant être reversée au distributeur
<b>Commission de gestion</b>	<b>7,20%</b>
	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<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> 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@namiaeweurope.com](mailto:infoscpi@namiaeweurope.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.

**Nous vous rappelons que, pour bénéficier d'une dispense d'acompte pour l'année 2017, vous devez adresser à la société de gestion une attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2016. Votre société de gestion ne délivre pas d'attestation.**

## Conseil de Surveillance

Le prochain Conseil de Surveillance de la SCPI Fructifonds Immobilier se tiendra le 08 décembre 2016.

### Comment joindre votre Société de Gestion

#### **CONTACTS**

Service Clients

Tel : 01 78 40 33 03

Fax : 01 78 40 66 24

[www.namiaeweurope.com](http://www.namiaeweurope.com)

[infoscp@namiaeweurope.com](mailto:infoscp@namiaeweurope.com)

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

[www.aeweurope.com](http://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 3<sup>ème</sup> trimestre 2016 – Diffusion 4<sup>ème</sup> 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