



Bulletin d'information 4^{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 31 décembre 2016

- Prix de souscription : 14 000 €
- Nombre d'associés : 38
- Nombre de parts sociales : 29 155
- Valeur de réalisation au 31/12/2016 : 13 107,43 €
- Valeur de reconstitution au 31/12/2016 : 14 418,69 €
- Capitalisation (par rapport au prix de souscription) : 408 170 000 €
- Valeur de retrait : 13 580 €
- Parts en attente de retrait : 0
- Acompte trimestriel versé le 09 février 2017 : 210,00 €
- Revenu 2016 pour une part en pleine jouissance : 590 €
- Taux d'occupation financier trimestriel: 91,27 %

I – Conjoncture

MARCHE DE L'INVESTISSEMENT

19,6 milliards d'euros ont été investis en Ile-de-France en immobilier d'entreprise en 2016. Cette performance, en léger recul par rapport à 2015 (-4 %), reste supérieure de 45 % à la moyenne sur 10 ans. Sur le marché francilien de l'investissement, 323 transactions ont été enregistrées en 2016, un nombre record supérieur à ceux enregistrés historiquement (245 en moyenne par an au cours des 10 dernières années). Le marché francilien de l'investissement reste très nettement dominé par les investisseurs français (69 % des montants investis). Toutefois, les investisseurs étrangers ont été plus actifs en fin d'année avec plusieurs transactions d'envergure.

Les taux de rendement des bureaux sont restés stables au 4^{ème} trimestre, à 3,00 % dans le QCA et à 4,25-4,75 % à La Défense. L'écart entre les taux obligataires longs (232 points de base avec l'OAT) demeure attractif pour les investisseurs.

MARCHE DE BUREAU

Ile-de-France

La demande placée en Ile-de-France a totalisé près de 670 000 m² au 4^{ème} trimestre 2016, portant le volume d'activité à plus de 2,4 millions de m² au cumul de l'année. Soutenu par le dynamisme des grands mouvements d'entreprises, la demande placée en 2016 a progressé de 7% par rapport à 2015.

Avec 65 transactions pour un total de 891 000 m², les transactions d'envergure ont davantage soutenu le marché en comparaison avec l'année 2015.

Les secteurs les plus actifs restent Paris, avec plus d'un million de m² placés, et la Défense (+93% en un an). Le taux de vacance est en diminution significative, notamment dans Paris où il ne dépasse pas 3,2%. La Défense repasse également sous la barre des 10% de surfaces vacantes. Dans les marchés les plus actifs au

niveau locatif et avec une forte tension sur l'offre, les loyers commencent à se négocier à la hausse sur les bureaux de première main. Les loyers faciaux de seconde main restent globalement stables.

Régions

Le marché lyonnais cumule près de 200 000 m² à fin septembre 2016.

Les grandes transactions ont permis d'atteindre ce résultat en hausse de 10% par rapport à la fin du 3^{ème} trimestre 2015.

Le segment de surfaces inférieures à 500 m² reste toujours très actif, représentant 81% du nombre de transactions signées en 2016, en hausse par rapport à la moyenne décennale.

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 est en légère baisse après plusieurs trimestres de hausse consécutive. Avec 375 000 m² de bureaux disponibles, la région lyonnaise affiche un taux de vacance de 6,3%.

MARCHE DES COMMERCES

Selon l'INSEE, après avoir vivement progressé au premier trimestre 2016 (+1,1 %), dopée notamment par le changement de standard de diffusion télévisuelle et la vente des billets de l'Euro de football, la consommation des ménages a stagné pendant deux trimestres. D'ici mi-2017, elle redémarrerait pour retrouver une croissance plus proche de celle du pouvoir d'achat (+0,5 % au quatrième trimestre 2016 puis +0,3 % par trimestre au premier semestre 2017). Mi-2017, l'acquis de croissance de la consommation s'établirait à +1,0 % après +1,5 % en moyenne en 2016.

En décembre 2016, la confiance des ménages reste stable : l'indicateur qui la synthétise se maintient à 99, juste au-dessous de sa moyenne de longue période (100).

Sur le marché immobilier, la demande est portée par les secteurs de la beauté haut-de-gamme et la restauration. Le secteur de la mode reste également actif.

La compétition entre les enseignes établies et les nouveaux entrants internationaux est exacerbée, entraînant des repositionnements dans le réseau de distribution en privilégiant les magasins les plus performants.

Dans les métropoles régionales, les enseignes recherchent particulièrement des emplacements avec de grandes surfaces sur les axes les plus fréquentés, de manière à améliorer leur visibilité.

En réponse à cette demande, les projets de rénovation ou d'extension se multiplient dans les villes comme Paris, Lyon, Nice, Nantes et Lille. Les loyers restent stables à l'exception de Paris sur les artères de luxe.

MARCHE DE LA LOGISTIQUE

2,5 millions de m² ont été commercialisés sur les 9 premiers mois de 2016, un niveau équivalent aux 3 premiers trimestres de 2015, qui avait été une année record.

Le volume de demande placée sur l'ensemble de l'année 2016 devrait atteindre 3,3 millions de m², confortant la performance de 2015.

Sur les 9 premiers mois, les régions « prime » ne représentent que 50 % de la demande placée en volumes, contre 70 % en moyenne entre 2008 et 2015, ce qui marque le recul conséquent de la dorsale nord-sud et la montée en puissance des marchés secondaires.

Sur l'ensemble du territoire, 43 % des surfaces ont été commercialisés à l'acquisition (nouveaux développements ou ventes utilisateurs dans l'existant), conséquence de besoins spécifiques conjugués à des taux d'emprunt favorables.

Le stock vacant diminue sensiblement en 1 an (- 7 % à l'échelle nationale). Un million de m² sont immédiatement disponibles en Ile-de-France au 1er octobre 2016, soit - 21 % par rapport au 1er octobre 2015.

Si les valeurs faciales n'augmentent pas dans l'ensemble, les avantages commerciaux résistent voire se réduisent pour les meilleurs emplacements. Au global, les loyers économiques représentent en moyenne un effort de 15 % par rapport au loyer facial.

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	30/09/2016	31/12/2016
Nombre d'associés	38	38
Nombre de parts sociales	29 058	29 155
Parts sociales nouvelles émises	179	97
Souscriptions compensées par des retraits	0	0
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	290 580 000	291 550 000
Capitaux collectés (nominal et prime d'émission) en euros	2 506 000	1 358 000

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

Pour les parts souscrites au cours du quatrième trimestre 2016, la quote-part libérée et versée, selon les cas, en octobre, novembre ou décembre 2016 entrera en jouissance respectivement au 1^{er} février, 1^{er} mars et 1^{er} avril 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 31 décembre 2016

Au 31 décembre 2016, la SCPI détient directement 41 actifs représentant 308 984 911 € en valeur d'acquisition et 337 240 000 € en valeur d'expertise, soit l'équivalent de 130 916 m² de bureaux, activités et commerces, détenus en pleine propriété, copropriété et indivision.

IMMEUBLES ET DROITS REELS	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	10 840 000	+27,8%
26 bis, avenue Léonard de Vinci - Pessac (33)	Bureaux	1 183	1 515 000		1 515 000	1 835 000	+21,1%
22, quai Gallieni - Suresnes (92) (quote-part 25%)	Bureaux	2 700	6 250 000	14 069	6 264 069	5 000 000	-20,2%
33, avenue du Maine - 75015 Paris (7ème - TMM)	Bureaux	0	84 000	0	84 000	105 000	+25,0%
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	11 300 000	+38,4%
8/10 rue Barbette - 75003 Paris	Bureaux	1 966	7 750 000	1 954 526	9 704 526	19 600 000	+102,0%
100/104 avenue Gallieni - Bondy (93)	Commerce	1 994	3 100 000		3 100 000	4 600 000	+48,4%
Parc d'activité du Haut de Wissous - Wissous (91)	Activités	5 688	6 500 000		6 500 000	8 550 000	+31,5%
4/4bis rue G.Besse - Batiment A et B - Genas (69)	Activités	8 632	5 900 000	105 481	6 005 481	5 450 000	-9,2%
13 rue Colbert - Versailles (78)	Commerce	353	2 550 000		2 550 000	3 150 000	+23,5%
Bld de l'Europe - Livry-Gargand (93)	Commerce	4 631	7 931 081	55 078	7 986 159	10 300 000	+29,0%
115, avenue de l'Arche - Courbovoise (92)	Bureaux	2 290	10 450 000	1 805 476	12 255 476	7 400 000	-39,6%
Boulevard de Lezennes - Hellemmes (59)	Commerce	3 500	4 150 000		4 150 000	5 300 000	+27,7%
85 avenue Albert 1er - Rueil Malmaison (92)	Bureaux	1 084	4 400 000	210 423	4 610 423	4 000 000	-13,2%
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	10 000 000	+19,8%
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	1 560 000	+9,9%
74 rue d'Alésia - 75014 Paris	Commerce	224	2 840 000		2 840 000	2 900 000	+2,1%
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	2 850 000	+19,0%
Route de Cartignies - Avesnes sur Helpe (59)	Commerce	974	1 427 000		1 427 000	1 400 000	-1,9%
Rue du Canton de Caillouti - Loon Plage (59)	Commerce	2 380	1 877 000		1 877 000	760 000	-59,5%
Centre Commercial Leclerc - Cap Caer - Normanville (27)	Commerce	1 222	894 000		894 000	550 000	-38,5%
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	36 000 000	+24,9%
5 boulevard des Arpents - Coignières (78)	Commerce	5 633	8 488 000		8 488 000	9 350 000	+10,2%
118-120 rue Sainte Catherine - Bordeaux (33)	Commerce	376	2 557 000		2 557 000	3 150 000	+23,2%
Biganos - Porte du Delta (33)	Commerce	9 785	14 854 500		14 854 500	15 950 000	+7,4%
76-80 avenue du Général Leclerc - Paris 14è	Commerce	1 282	12 500 000		12 500 000	13 300 000	+6,4%
176, rue de Grenelle - 75007 Paris	Bureaux	700	10 000 000		10 000 000	9 700 000	-3,0%
6, rue Désir Prévost - Bondoufle (91)	Activités	18 997	13 930 000		13 930 000	13 900 000	-0,2%
10, rue Pierre Sénard - Lyon (69) Oxaya*	Bureaux	0	0	7 139 216	7 139 216	7 140 000	+0,0%
16, rue de Pythagore - Mérignac (33)	Bureaux	10 838	19 602 129		19 602 129	20 300 000	+3,6%
1-9, avenue René Coty - 75014 Paris	Bureaux	2 483	25 350 000		25 350 000	25 600 000	+1,0%
63bis rue de Sèvres - Boulogne Billancourt 92	Bureaux	6 592	26 500 000		26 500 000	26 550 000	+0,2%
323, avenue Denis Papin - Rognac (13)	Activités	2 968	4 294 000		4 294 000	4 150 000	-3,4%
8, rue Robert Schumann - Valence (26)	Activités	2 150	2 432 817		2 432 817	2 300 000	-5,5%
Total Immeubles en direct		130 916	294 533 746	14 451 165	308 984 911	337 240 000	+9,1%

* Oxaya est une acquisition d'un immeuble de bureaux en l'état futur d'achèvement. Le montant indiqué correspond au montant versé au 31 décembre 2016 soit 30% du prix d'acquisition HT.

La SCPI détient également des titres et comptes courants de SCI représentant 46 392 796 € en valeur d'acquisition, détenant directement et indirectement 2 actifs de commerce en copropriété.

TITRES DE PARTICIPATIONS	Affectation	Prix d'acquisition des titres et créances HD	Valorisation des titres et créances au 31/12/2016	Ecart %	Expertises des immeubles HD
Bonneveine - Marseille (QP 25%)*	Commerce				28 320 000
Croix Dampierre - Chalons en Champagne (QP 25%)*	Commerce				16 500 000
Total Immeubles en indirect		46 392 796	45 349 315	-2,2%	44 820 000

Ainsi, le montant total du patrimoine consolidé au 31 décembre 2016 en valeur d'expertise hors droits s'établit à **382 060 000 €**

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%	5,9%	3,1%	9,0%
Bureaux	26,4%	11,2%	16,3%	54,0%
Commerce	4,8%	7,9%	20,3%	33,1%
Hôtels	0,0%	0,0%	4,0%	4,0%
Total	31,3%	25,0%	43,7%	100,0%

Investissement

Au cours du quatrième trimestre 2016, la société de gestion a réalisé deux acquisitions :

- la première concerne un immeuble de bureaux situé à 63bis, rue de Sèvres à Boulogne Billancourt et a été signée le 20 octobre 2016 pour un montant droits inclus de 28,5 M€ L'immeuble, multi-locataire, d'une surface utile de 6 593 m² est loué à 94%.
- La seconde concerne deux locaux à usage de messagerie situés à Rognac et à Valence pour un prix d'environ 7 M€ droits inclus. Les locaux sont entièrement loués à la société DPD détenue par Géopost, filiale de la Poste.

Pour rappel, au troisième trimestre 2016, la SCPI Fructifonds Immobilier avait acquis :

- deux immeubles de bureaux, l'un situé à Mérignac (Pelus Plaza) pour un montant de 21 M€ droits inclus et le second situé à Paris (14e) au prix de 27 M€ droits inclus ;
- 25% des parts de la SCI Marveine détenant directement et indirectement deux galeries commerciales à Marseille et Chalons en Champagne pour un prix droits inclus de 47 M€

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, la cession de deux actifs de commerce situés à Lumbres et Desvres loués à Gamm Vert (jardineries) à utilisateur est intervenue en date du 25 novembre aux prix respectifs de 1,1 M€ et 1,7 M€

Gestion du patrimoine

Evolution de la situation locative et surfaces vacantes

Au 4^{ème} trimestre 2016, les événements locatifs suivants sont intervenus :

- Sur l'indivision située **quai Gallieni à Suresnes**, le locataire CMA- CGM (322 m² en QP) a quitté ses locaux le 31/10/2016.
- 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. Un nouveau bail avec IKKS a été signé à compter du 01/01/17 aux mêmes conditions économiques que celui du locataire sortant soit 450 €/m² bureaux avec une mise à disposition des locaux le 07/11/16 (prise en charge à 100% par Tally Weijl) et 9 mois de franchise pris en charge pour moitié par Tally Weijl.
- Sur l'actif commerce de **Normanville**, l'adhérent Leclerc a renouvelé la signature d'un bail précaire pour 3 mois entre le 07/10/16 et le 09/01/17 à 70€/m².
- Sur le centre commercial **Bonneveine** à Marseille, le locataire Texto a libéré sa surface de 128m² au 11/10/2016 (soit 32 m² en QP).
- Sur l'actif de Zac du Coudoulet à **Orange**, le bail du locataire Leader Price a été renouvelé son bail au loyer de 180 K€
- Sur l'actif d'**Avesnes sur Helpes**, la SARL Gastt Expansion qui a acquis le droit au Bail de la SNC ED en date du 27 mai 2016 est en liquidation judiciaire depuis le 13 octobre 2016. L'Administrateur judiciaire n'a pas rendu les clés des locaux et étudie des offres de reprises.

Taux d'occupation trimestriel

Le taux d'occupation financier pour le 4^e trimestre 2016 s'établit à 91,27 % contre 89,50 % pour le 3^{ème} trimestre. Cette amélioration s'explique par l'acquisition d'actifs totalement loués sur la période.

	31/12/2016	30/09/2016
Taux d'occupation Financier (TOF)	91,27%	89,50%
Taux d'occupation Physique (TOP)	91,93%	91,16%

* 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.

La vacance financière s'explique principalement par la vacance physique à hauteur de 4,88% notamment sur l'actif de Quai Gallieni à Suresnes, par la vacance liée aux travaux (actif de Courbevoie en restructuration) pour 3,03% et en cours de cession à hauteur de 0,33% (actif de Meaux).

La vacance financière est également liée aux franchises pour 0,49%.

Le taux d'occupation physique (*) trimestriel s'établit à 91,93 % au 31 décembre 2016 contre 91,16 % au 30 septembre 2016. Cette amélioration s'explique essentiellement par les événements locatifs ci-dessus et par l'acquisition des 3 actifs en octobre 2016.

* 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.



Ainsi, au 31 décembre 2016, les surfaces vacantes représentent 10 993 m² et se répartissent comme suit :

Immeuble	Affectation	30/09/2016	31/12/2016
22, quai Gallieni - Suresnes (92) (quote-part 25%)	Bureaux	1 866 (1)	2 188 (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	177	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	0
16, rue de Pythagore - Mérignac (33)	Bureaux	1 314	1 314
63bis rue de Sèvres - Boulogne Billancourt 92	Bureaux		402
Bonneveine - Marseille	Retail Park	39 (1)	71 (1)
Croix Dampierre - Chalons en Champagne	Retail Park	384 (1)	327 (1)
(1) surface en quote-part	Surfaces vacantes (en m2)	11 516	10 993
	Surface totale (en m2)	130 260	136 232
	Taux d'occupation	91,16%	91,93%

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

- 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 le Pelus Plaza (Mérignac), deux baux ont été signés avec le locataire NXTO France sur 423 m² à effet au 01 janvier 2017 avec un loyer de 60 K€ et avec le locataire Aquila Senior Services pour 150 m² à compter du 01 mars pour un loyer de 21 K€
- Sur l'actif de Bonneveine, le locataire 45^{ème} avenue a été déclaré en Liquidation Judiciaire. Il a libéré sa surface de 128 m² (soit 32 m² en QP).

Taux de provision des créances douteuses rapportées aux loyers facturés

Sur le 4^{ème} trimestre, les provisions pour créances douteuses ont été ajustées et le taux de provisions est de 0,46% contre 0,5% au 30 septembre 2016.

Locataires

Les 10 locataires les plus contributeurs représentent 40,2 % des loyers facturés au 4^{ème} trimestre 2016.

Locataire	Actif immobilier	% du loyers au 4T2016
Méga International	1-9, avenue René Coty - 75014 Paris	5,8%
Club Méditerranée	Lac d'Avoriaz - Morzine (74) (quote-part 50%)	5,6%
Publi dispatch	Bondoufle	4,8%
Regus	37-39 avenue Ledru Rollin - 75012 Paris	4,4%
Tally Weijl	8/10 rue Barbettes - 75003 Paris	4,4%
Conseil général du Nord	Axe Europe - Bâtiment Euronord - Lille (59)	4,1%
Véolia Waters STI	Parc d'activité du Haut de Wissous - Wissous (91)	3,4%
Arjel	99/101 rue Leblanc - 75015 Paris	2,9%
MAAF	37-39 avenue Ledru Rollin - 75012 Paris	2,6%
Lennen school	176, rue de Grenelle - Paris	2,2%
TOTAL		40,2%

Performances

Taux de rentabilité interne (TRI) 5 ans au 31/12/2016 (*) : 5,29 %

Taux de rentabilité interne (TRI) 10 ans au 31/12/2016 (*) : 6,64 %

DVM 2016 (Taux de distribution sur valeur de marché (**)) : 4,21 %

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

(**) DVM : dividendes 2016/ prix de souscription 2016

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 30/09/2016	Calcul au 31/12/2016
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%	108%
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%	111%
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 31 décembre 2016 s'établit à 13 198 372,56 € contre 10 883 978,30 € au 31 décembre 2015.

Le résultat par part* s'élève ainsi à 590,68€ contre 653,49 € par part pour la même période de l'exercice précédent.

*Résultat par part en jouissance au 31 décembre 2016 : 22 344 parts

	Jouissance	Revenus 2016	Acomptes 2016	Solde à distribuer	Revenu prévisionnel révisé exercice 2017 (*)
Revenus pour une part	Pour 1 part en pleine propriété sur l'année 2016	590 €	380 €	210 €	580 €/ 620 €

(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 quatrième acompte sur dividendes s'élève à 210,00 € par part en jouissance. Il a été mis en paiement le 09 février 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.

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 2017, à 177 €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.

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 2016 soit 13 107,43 €part.

Conseil de Surveillance

Le prochain Conseil de Surveillance de la SCPI FRUCTIFONDS IMMOBILIER se tiendra le 01 mars 2017. Il examinera notamment les comptes de la société arrêtés au 31 décembre 2016.

Assemblées Générales

La prochaine assemblée se réunira le 08 juin prochain.

Les associés qui le souhaitent peuvent, d'ici le 27 février 2017, 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 166.

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.

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.aeweuropesgp.com et nous laisser un message

Responsable de l'information

Raphaël BRAULT

Tel. 01.78.40.33.01

AEW EUROPE SGP

8-12, rue des Pirogues de Bercy

75012 PARIS

Résultats du 4^{ème} trimestre 2016 – Diffusion 1^{er} trimestre 2017





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"