



FRUCTIPIERRE RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2016

BANQUE & ASSURANCE

ADDITIONNER LES FORCES
MULTIPLIER LES CHANCES





ÉDITORIAL

Les résultats de l'exercice 2016 de la SCPI Fructipierre sont conformes aux prévisions et se traduisent par le versement d'un revenu incluant la distribution de plus-values de 22,5 € par part, à l'identique de l'exercice précédent.

Ces résultats sont le reflet du renouvellement progressif du patrimoine de votre société résultant des investissements réalisés et de la mise en œuvre d'une stratégie d'arbitrage active et sélective.

Les taux d'occupation de Fructipierre s'améliorent, l'occupation physique progressant de 84 à 87 % en six mois, toutefois le taux d'occupation financier reste impacté par l'effet de latence tenant aux franchises accordées aux locataires. La consommation progressive des périodes de franchises accordées aux nouveaux locataires permettra d'améliorer ce ratio.

Le marché locatif reste soutenu, la demande placée en Ile-de-France progresse de 7 % par rapport à 2015 pour un volume transacté de 2,4 Millions de m².

L'offre immédiate est globalement en recul avec un taux moyen de 6,5 % qui traduit toutefois des disparités importantes entre les marchés sous-offreur, Paris intra-muros en pénurie avec un taux de 3,2 % d'offre disponible, et des marchés non stabilisés tel que le croissant Ouest impacté par une offre disponible de l'ordre de 12 %.

La poursuite de la stratégie de cession des immeubles ne répondant plus aux attentes des utilisateurs ainsi que la valorisation des immeubles bénéficiant de bons fondamentaux par la réalisation de travaux de rénovation ou de restructuration ont pour objectif de poursuivre l'amélioration des paramètres d'exploitation du patrimoine de la société Fructipierre.

La fin de l'année 2016 coïncide avec la dissipation des craintes déflationnistes au bénéfice d'une normalisation modérée de l'inflation. Dans ce contexte les revenus immobiliers qui bénéficient d'un mécanisme d'indexation protecteur devraient contribuer à la pertinence de l'investissement immobilier et plus particulièrement des véhicules collectifs de pierre-papier.

SOMMAIRE

- 3** Rapport de la société de gestion
- 38** Rapport du Conseil de Surveillance
- 41** Comptes de l'exercice
- 51** Rapports du Commissaire aux Comptes
- 57** Résolutions

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2016 de votre Société Fructipierre, vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice et vous soumettre le changement de société de gestion dans le cadre de la restructuration interne du groupe AEW Europe.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- la conjoncture immobilière,*
- la composition du patrimoine immobilier,*
- la gestion du patrimoine immobilier,*
- les résultats de l'exercice 2016,*
- les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,*
- la composition du Conseil de Surveillance,*
- la mission du Conseil de Surveillance,*
- le changement de société de gestion dans le cadre de la restructuration interne du groupe AEW Europe,*
- la convention d'assistance et de conseil entre NAMI-AEW Europe et AEW Europe,*
- l'organisation du dispositif de conformité, contrôle interne et gestion des risques de NAMI-AEW Europe,*
- l'application de la Directive MIF par NAMI-AEW Europe,*
- les informations requises par la réglementation AIFM,*
- le profil de risques,*
- les perspectives,*
- les tableaux annexes.*

Le Conseil de Surveillance et le Commissaire aux Comptes de la Société vous feront part ensuite de leurs commentaires.

Enfin, nous passerons au vote des projets de résolutions que nous soumettons à votre approbation.

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Marché de l'investissement

- 19,6 milliards d'euros ont été investis en Île-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.
- 323 transactions ont été enregistrées en 2016 sur le marché francilien de l'investissement, 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 % à La Défense. L'écart entre les taux obligataires longs (232 points de base avec l'OAT) demeure attractif pour les investisseurs.

Marché de bureaux

Île-de-France

- La demande placée en Île-de-France a totalisé près de 70 000 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 %.

Marché 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.

Marché 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). 1 million de m² sont immédiatement disponibles en Île-de-France au 1^{er} octobre 2016, soit - 21 % par rapport au 1^{er} 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.

Marché résidentiel

- Au troisième trimestre 2016, l'embellie s'est confirmée sur le marché résidentiel en France métropolitaine.
- L'activité dans la promotion immobilière a nettement progressé : sur un an les mises en vente étaient en hausse

de 18,7 % et les ventes (réservations) augmentaient de 18,6 %, portées par l'investissement locatif et l'accession à la propriété.

- Malgré le maintien du stock de logements invendus à un niveau élevé, les délais d'écoulement des appartements poursuivent leur repli pour atteindre 3,1 trimestres, soit une diminution de près de 2 mois par rapport au troisième trimestre 2015, traduisant une meilleure fluidité du marché.
- Les autorisations de construire ont progressé de 20 % sur un an, se traduisant par des mises en chantier en hausse de 10,8 % sur un an. Octobre 2016 marque le 13^{ème} mois de hausse consécutive.
- Dans l'ancien, le nombre de transactions a confirmé sa dynamique haussière et a dépassé son niveau de 2011, avec 830 000 ventes cumulées sur un an. Après une tendance modérée à la baisse de fin 2011 à mi-2015, les prix de l'ancien ont depuis légèrement rebondi. Au troisième trimestre 2016, ils enregistraient leur troisième trimestre de hausse consécutive avec une croissance de +1,8 % sur un an.
- Au troisième trimestre 2016, le rythme annuel de progression des loyers des résidences principales a progressé de 0,3 %, au même rythme qu'au trimestre précédent. Parallèlement, la croissance des prix à la consommation a accéléré de 0 % au 2T 2016 à 0,3 % au 3T 2016.
- Les taux fixes des crédits à l'habitat ont poursuivi leur baisse au troisième trimestre 2016 pour s'établir à 1,7 % après 2,3 % au trimestre précédent. Sur un an, leur baisse est de 0,5 point. Les taux variables diminuent également pour s'établir à 1,6 % après 1,9 % au trimestre précédent. Sur un an, leur baisse est de 0,4 point. Le taux de l'OAT 10 ans diminue de 0,3 point pour s'établir à 0,2 % en moyenne au troisième trimestre.

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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Les chiffres clés au 31 décembre 2016

	Nombre	Surface en m ²	Valeur ⁽¹⁾ en €
Cessions réalisées en 2016	4	6 766	19 390 000
dont cessions totales	4	6 766	19 390 000
dont cessions d'éléments annexes	0	0	0
Acquisitions réalisées en 2016 ⁽²⁾	6	15 275	93 281 499
Patrimoine en m² (surfaces pondérées)		160 510	819 033 360
Nombre d'immeubles	68		
en pleine propriété	33	106 312	537 300 000
en copropriété	29	33 059	192 533 360
en indivision	6	21 139	89 200 000
à Paris	34	53 221	416 173 360
en région parisienne	28	82 405	326 660 000
en province	6	24 884	76 200 000

(1) Valeur d'expertise au 31/12/2016 hors droits.

(2) Prix d'acquisition hors droits hors frais.

Fructipierre est propriétaire au 31 décembre 2016 de 68 immeubles d'une surface totale de 160 510 m² pour une valeur d'expertise de 819 033 360 €, soit une moyenne d'environ 2 360 m² et de 12,04 M€ par actif (contre 1 387 m² et 2,43 M€ par actif au 31/12/1999).

Le patrimoine de Fructipierre est constitué pour l'essentiel (soit 88,81 % en valeur) de bureaux situés de façon prépondérante à Paris et en région parisienne avec une diversification

sur les principales métropoles régionales.

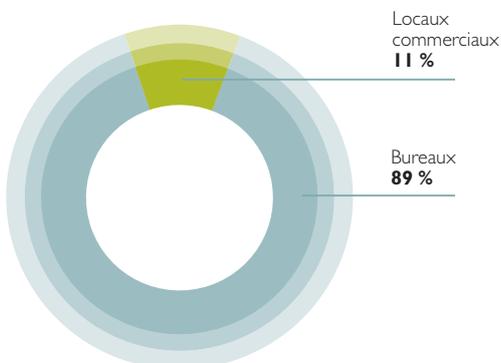
Le choix d'une allocation d'actifs clairement affirmée constitue l'une des principales caractéristiques de votre SCPI et permet aux associés d'investir sur l'un des compartiments de l'immobilier d'entreprise identifié. Toutefois, nous vous précisons que nous maintenons notre objectif de diversification, à titre complémentaire, sur des actifs de commerces de centre ville.

Répartition du patrimoine immobilier

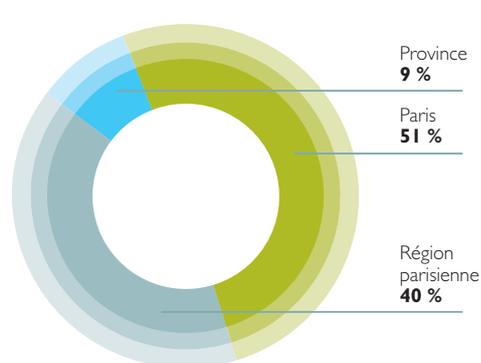
Répartition du patrimoine immobilier en pourcentage de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2016			
	Bureaux	Locaux commerciaux	Total
Paris	41,32	9,49	50,81
Région parisienne	38,19	1,70	39,89
Province	9,30	0	9,30
Total	88,81	11,19	100,00

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

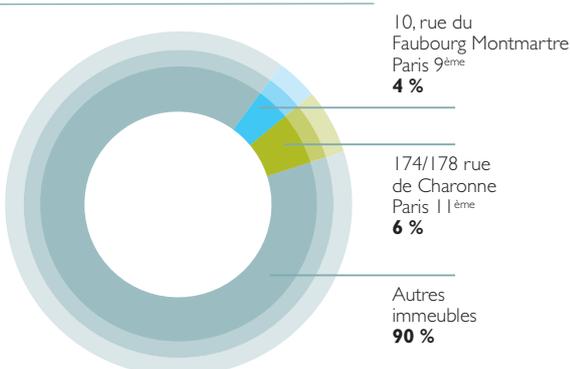
Nature des locaux
en pourcentages de la valeur d'expertise



Implantations géographiques
en pourcentages de la valeur d'expertise



Division des risques immobiliers
2 immeubles représentant chacun plus de 4 %
de la valeur d'expertise du patrimoine
au 31 décembre 2016



Division des risques immobiliers

Le patrimoine est caractérisé par une bonne division des risques ; seuls 2 immeubles représentent chacun plus de 4 % de la valeur globale du patrimoine, ces actifs pouvant être divisés et loués à plusieurs locataires.

Acquisitions 2016

Acquisitions réalisées en 2016

Dans le cadre de l'emploi du produit des arbitrages et des capitaux collectés, votre SCPI a procédé en 2016 à l'acquisition d'actifs pour un montant total de 94 760 724 € hors frais et droits :

Adresse	Nature	Surface et nombre de parkings	Nombre de locataires	Date d'achat	Prix d'acquisition hors frais et droits en €
174/178 rue de Charonne 75011 Paris	Bureaux	7 215 m ² + 47 parkings	1	17/06/16	40 550 000
67 rue du Chevalier Paul 13002 Marseille	Bureaux	6 282 m ² + 101 parkings	8	20/12/16	24 680 000
3 rue de la Bourse 75002 Paris ⁽¹⁾	Commerce	174 m ²	1	22/12/16	2 499 783
19 Chaussée de la Muette 75016 Paris ⁽¹⁾	Commerce	1 055 m ²	1	22/12/16	21 453 421
70-72 rue du Faubourg Poissonnière 75010 Paris ⁽¹⁾	Commerce	104 m ²	1	22/12/16	1 357 711
129 rue de Sèvres 75006 Paris ⁽¹⁾	Bureaux	445 m ²	1	22/12/16	4 219 810
Total		15 275 m² + 148 parkings	13		94 760 724

(1) Immeubles acquis par l'intermédiaire de SCI, valeur des titres et des comptes courants compris.

Honoraires sur actifs financés à crédit

Il est rappelé que l'Assemblée Générale du 17 juin 2013 a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de la SCPI Fructipierre et à percevoir le cas échéant une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit

(autorisation expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice 2016).

En 2016, la SCPI Fructipierre n'a pas eu recours au crédit pour financer les dernières acquisitions. Aucune commission n'a donc été facturée par la société de gestion à ce titre.

Arbitrages 2016

Cessions intervenues en 2016

Les cessions intervenues portent, dans le droit fil de la stratégie d'adaptation et de modernisation du patrimoine engagée depuis la création de la SCPI :

- sur les actifs de bureaux représentant moins de 1 % de la capitalisation de la SCPI souvent détenus en copropriété ;
- sur des actifs recelant une valorisation foncière supérieure à la valeur actuelle de l'immeuble, valorisation que la SCPI

n'est pas en mesure de capter par une opération de développement ou de rénovation à l'image de ce qui a été fait sur Suresnes en 2014 ;

- sur des actifs obsolètes pour lesquels les travaux à envisager ne seraient pas rentabilisés dans la durée au travers d'un accroissement du revenu locatif ou de la valeur de l'immeuble.

Adresse	Nature + parkings	Surface de la vente	Prix de vente en €	Valeur d'expertise au 31/12/2015 en € HD
24 rue Emile Menier - Paris (75016)	Bureaux	716 m ²	6 750 000	6 080 000
Rue Royale / Rue Orléans / Av. du Palais - 92600 Saint Cloud	Bureaux	976 m ² + 17 parkings	1 364 000	1 250 000
14/18 rue de la Vanne - 92120 Montrouge	Bureaux	2 930 m ² + 63 parkings	11 400 000	9 900 000
Antélia 7 - Route de la Plaine de Gisy - 91570 Bièvres	Bureaux	2144 m ² + 63 parkings	2 200 000	2 160 000
Total		6 766 m² + 143 parkings	21 714 000	19 390 000

Honoraires d'arbitrage

Votre société de gestion a perçu un montant de 542 850 € au titres des honoraires d'arbitrages en 2016.

Autorisations de cessions sollicitées

Dans le cadre de la politique d'arbitrage du patrimoine de votre SCPI, nous sollicitons, pour une durée de 5 ans, l'autorisation de céder (ou de renouveler les autorisations portant sur) les actifs suivants.

Autorisations d'arbitrages dont le renouvellement est sollicité

- Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni à Boulogne-Billancourt (92100),
- 221, avenue du Président Wilson à Saint-Denis (93200),
- Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier (Bureaux) à Toulouse (31000),
- Central Parc 2 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - 7, rue Parmentier (parking) à Toulouse (31000),
- 152, avenue de Malakoff à Paris (75016),
- 22, quai Galliéni à Suresnes (92150).

Nouvelle demande d'autorisation d'arbitrage

- 68, rue de Villiers à Levallois-Perret (92300).

Ce programme d'arbitrage vise à céder les actifs les moins performants et de petite taille ou à profiter des opportunités du marché de l'investissement.

Il est rappelé que, dans un souci de transparence vis-à-vis des associés et de maintien des règles de gouvernance préexistantes, votre société de gestion a souhaité maintenir le principe de l'autorisation préalable des associés au-delà d'un quantum annuel de 4 % de la dernière valeur d'expertise du patrimoine. Ce quantum de 4 % pour lequel la société de gestion pourra mettre en oeuvre une cession d'actif en dehors du plan d'arbitrage voté en Assemblée Générale ne sera utilisé que pour saisir des opportunités de marché. Par ailleurs, votre Société de Gestion continue de présenter au Conseil de Surveillance et aux associés son programme d'arbitrage et à en justifier la cohérence au regard de la stratégie d'ensemble.

Compte tenu des autorisations de cession obtenues au titre des exercices précédents et des autorisations de cession demandées ci-avant, l'ensemble des autorisations obtenues représentent un montant de 158 910 000 € (valeur d'expertise au 31 décembre 2016) soit 19,40 % de la valeur du patrimoine, se décomposant comme indiqué page suivante.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Adresse	Nature	Surface en m ²	Date autorisation Assemblée Générale
25/27, avenue de Villiers à PARIS (75017)	Bureaux	1 052	15/06/12
3/5, rue Vatimesnil à LEVALLOIS-PERRET(92300)	Bureaux	994	15/06/12
66, avenue du Maine à PARIS (75014)	Bureaux	552	23/06/16
Péri-Ouest - 52, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31000)	Bureaux	665	17/06/13
44/58, rue Roger Salengro à FONTENAY-SOUS-BOIS (94120)	Bureaux	607	15/05/14
Péri-Ouest - 52, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31000)	Bureaux	947	17/06/13
16/28, rue Paul Bert à IVRY-SUR-SEINE (94200)	Bureaux	3 742	23/06/16
9/11, avenue du Val de Fontenay à FONTENAY-SOUS-BOIS (94120)	Bureaux	626	15/05/14
Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)	Bureaux	750	15/06/2012 Autorisation à renouveler
Le Véga - 30, rue Mozart à CLICHY (92110)	Bureaux	3 135	15/05/14
88, boulevard de La Villette à PARIS (75019)	Bureaux	1 704	23/06/16
221, avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)	Bureaux	3 601	15/06/2012 Autorisation à renouveler
Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. A - 165, avenue du Bois de la Pie à ROISSY-EN-FRANCE (95700)	Bureaux	1 530	24/06/15
58, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)	Bureaux	2 345	15/05/14
Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier (Bureaux) à TOULOUSE (31000)	Bureaux	2 128	15/06/2012 Autorisation à renouveler
Central Parc 2 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - 7, rue Parmentier (parking) à TOULOUSE (31000)	Parkings internes		15/06/2012 Autorisation à renouveler
152, avenue de Malakoff à PARIS (75016)	Bureaux	1 218	15/06/2012 Autorisation à renouveler
Tour Franklin 31 ^{ème} - 100/101, terrasse Boieldieu à PUTEAUX (92800)	Bureaux	1 276	15/05/14
72/74, rue de la Fédération à PARIS (75015)	Parkings internes		23/06/16
68, rue de Villiers à LEVALLOIS-PERRET (92300)	Bureaux	3 480	Autorisation sollicitée
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	Bureaux	2 691	15/05/14
72/74, rue de la Fédération à PARIS (75015)	Bureaux	2 148	23/06/16
1, rue Jacques-Henri Lartigue à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	Bureaux	4 457	15/05/14
20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8 à PUTEAUX (92800)	Bureaux	2 498	23/06/16
31, rue Bergère à PARIS(75009)	Bureaux		23/06/16
22, quai Gallieni à SURESNES (92150)	Bureaux	2 700	15/06/2012 Autorisation à renouveler
Total		44 846	

A cet égard, il convient de rappeler que des arbitrages réguliers ont été réalisés depuis la création de votre SCPI et qu'ils ont d'ores et déjà permis de recentrer le patrimoine. Compte tenu de la réglementation applicable, les cessions réalisées au titre d'un exercice ne peuvent pas représenter

plus de 15 % de la valeur globale du patrimoine. Bien entendu, votre Société de Gestion respectera cette règle.

Le programme d'arbitrage présenté ci-avant s'étalera sur les prochains exercices en recherchant la meilleure valorisation des actifs concernés.

Investissements et arbitrages sur 5 ans hors droits

	Investissements	Arbitrages
2012	33 275 000	14 823 000
2013	25 595 000	1 590 000
2014	50 100 000	23 427 250
2015	60 672 000	0
2016	94 760 724	21 714 000
Total	264 402 724	61 554 250

GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Les chiffres clés au 31 décembre 2016

Nombre de baux	243
Nombre de nouveaux baux signés / renouvelés / avenants	39
Surface totale	160 510 m ²
Surface vacante	21 078 m ²
Montant des dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	1,13 %*

*Contre 2,37 % au 31/12/2015.

en pourcentages	31 déc. 2016	Rappel 31 déc. 2015	Moyenne trimestrielle sur 2016 ⁽¹⁾
Taux d'occupation financier (TOF) ⁽²⁾	82,05	88,78	83,67
Taux d'occupation physique (TOP) ⁽³⁾	86,81	89,93	85,44

(1) Moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice.

(2) 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 louée.

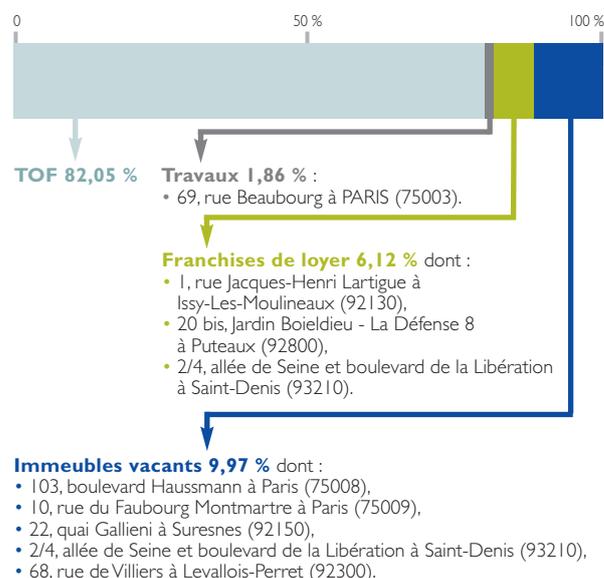
(3) Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Evolution du taux d'occupation

Evolution du taux d'occupation financier au 31/12 sur les 5 derniers exercices en pourcentages



* Taux calculés sur la base des nouvelles règles de calcul de place à partir de 2013.



Le taux d'occupation physique s'établit à 86,81 % au 31 décembre 2016.

Le taux d'occupation financier s'établit au 31 décembre 2016 à 82,05 % contre 88,78 % au 31 décembre 2015.

Il est notamment impacté par :

- un volume consistant de franchises que votre société de gestion a dû accorder dans le cadre des négociations locatives ;
- la vacance locative pour travaux concernant un immeuble en restructuration sis 69, rue Beaubourg à Paris (75003) ;
- la rotation des locataires dans une conjoncture économique qui demeure fragile.

Votre Société de Gestion a engagé, dès à présent, les différentes actions afin d'assurer la commercialisation locative des surfaces et entreprend, lorsque cela est nécessaire, les travaux à mener. Les loyers ont été généralement perçus dans les délais conformes aux usages.

Division des risques locatifs

Au 31 décembre 2016, la SCPI Fructipierre comptait 243 locataires (252 en 2015).

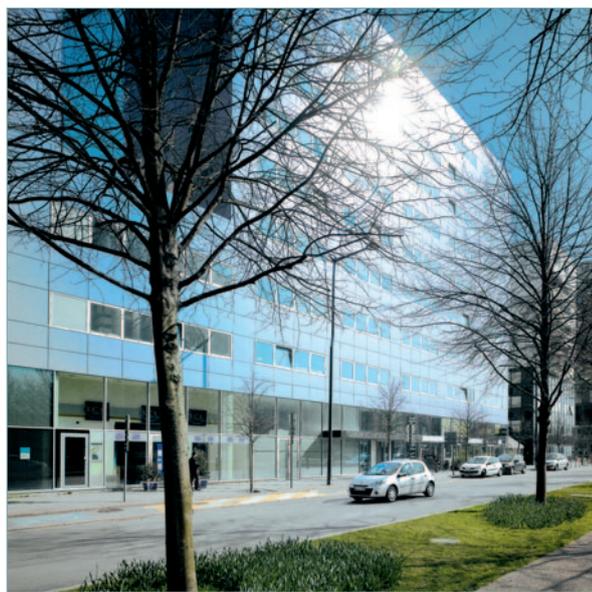
Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 217 locataires (225 en 2015) représentent chacun moins de 1 % de la masse des loyers. La division du risque locatif constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu. Les premiers locataires, en loyer, sont constitués de sociétés de taille importante dont la solidité financière paraît, aujourd'hui, assurée. Cette politique de division du risque locatif sera déterminante dans une situation conjoncturelle toujours incertaine.

Evolution de la situation locative

Dans ce contexte, les loyers facturés ont diminué de 5,58 % en 2016, passant de 40 420 062,08 € au 31/12/2015 à 38 165 359,73 € au 31/12/2016.

Cette évolution provient de la vacance que les nouveaux investissements n'ont pas encore compensés.

323, avenue du Président Hoover • Lille (59)

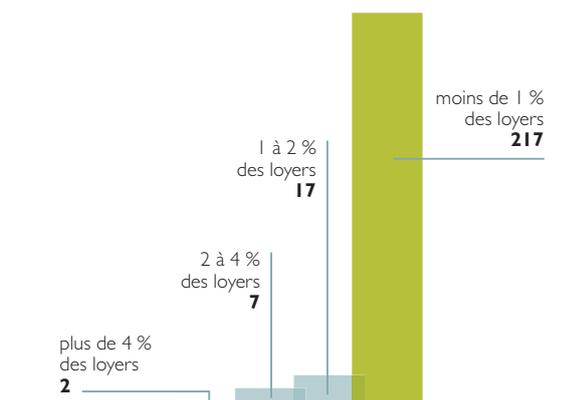


Répartition du risque locatif au 31/12/2016

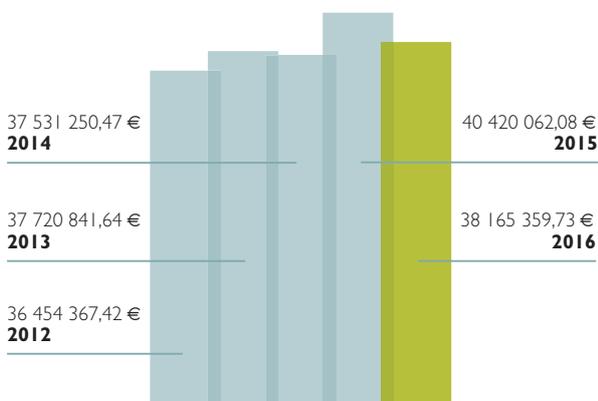
10 locataires les plus importants
en pourcentage du montant total des loyers HT facturables

KLESIA	5,43
COLAS	4,44
PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA	3,24
IFPASS	2,73
D.R.J.S.C.S. D'ILE-DE-FRANCE	2,56
ARKENA	2,52
MAKHEIA GROUP	2,29
GROUPE BUREAU VERITAS	2,23
TATA CONSULTANCY SERVICES	2,05
COMPAGNIE DE RESTAURATION	1,99
Autres locataires	70,51
Total	100,00

Répartition des risques locatifs en pourcentage du montant total des loyers HT facturables



Evolution des loyers facturés en euros





GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Congés reçus sur l'année 2016 et arrivées à échéance de baux

Adresse	Nature	Locataires	Date de résiliation	Surfaces en m ²	Date d'effet du bail
30, rue Cambronne à PARIS (75015)	BUREAUX	CSL BEHRING	31/08/16	589	01/09/10
10, rue du Faubourg Montmartre à PARIS (75009)	BUREAUX	ORPESC	30/09/16	235	01/11/97
10, rue du Faubourg Montmartre à PARIS (75009)	BUREAUX	FED.NLE DES COURSES FRANCAISE	30/09/16	148	01/11/97
323, avenue du Président Hoover à LILLE (59800)	BUREAUX	HELVETIA CIE SUISSE D'ASSURANCES	31/08/16	230	01/09/13
9/11, avenue du Val de Fontenay à FONTENAY-SOUS-BOIS (94120)	BUREAUX	CREFOPS	30/06/16	590	01/07/07
221, avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)	BUREAUX	BORMIOLI	16/11/16	232	16/11/10
2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération à SAINT-DENIS (93210)	BUREAUX	SOFREGAZ	19/02/16	2 763	01/10/14
12, rue de la Bourse à PARIS (75002)	BUREAUX	BROCELIA	30/09/16	33	01/10/12
12, rue de la Bourse à PARIS (75002)	BUREAUX	BROCELIA	30/09/16	238	01/10/12
221, avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)	BUREAUX	CEPHEUS	15/06/17	317	15/06/08
104, boulevard Saint Germain à PARIS (75006)	COMMERCES	LA SOCIETE DES PRES	03/01/17	934	04/05/16
Parc Burospace - Bâtiment 7 Route de la Plaine de Gisy à BIEVRES (91570)	BUREAUX	BERTRANDT	31/12/16	712	01/01/14
43/45, avenue de Clichy à PARIS (75017)	BUREAUX	AUBAY SA	31/10/16	958,3	01/01/11
221, avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)	BUREAUX	SNC LAVALIN	31/01/17	266	01/10/15
20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8 à PUTEAUX (92800)	BUREAUX	IFPASS	30/09/17	2 498	01/01/08
103, boulevard Haussmann à PARIS (75008)	BUREAUX	SPLIO	31/05/17	394	01/06/14
2, rue René Caudron à VOISINS LE BRETONNEUX (78960)	BUREAUX	SPIRENT	31/03/17	872	01/04/11
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	BUREAUX	IMS HEALTH TECHNOLOGY SOLUTIONS FRANCE	30/08/18	270	01/11/16
Total				12 279	

Soit au total 12 279 m², représentant 7,65 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI.

Locaux vacants au 31 décembre 2016

Adresse	Nature	Surfaces vacantes en m ²	Loyers potentiels en €
30, rue Cambronne à PARIS (75015)	BUREAUX	589	206 150
3/5, rue Vatimesnil à LEVALLOIS-PERRET(92300)	BUREAUX	994	298 200
Péri-Ouest - 52, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31000)	BUREAUX	455	38 675
Le Véga - 30, rue Mozart à CLICHY (92110)	LOC. ACTIVITE	800	88 000
221, avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)	BUREAUX	398	55 720
Le Quintet - 12, rue Danjou - 77/83, av. Edouard Vaillant à BOULOGNE-BILLAN COURT (92100)	BUREAUX	243	70 470
58, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)	BUREAUX	1 023	358 050
Central Parc I - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bâtiment D 7, rue Parmentier à TOULOUSE (31000)	BUREAUX	138	17 250
68, rue de Villiers à LEVALLOIS-PERRET (92300)	BUREAUX	1 498	411 950
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	BUREAUX	1 330	159 600
9, avenue de Friedland à PARIS (75008)	BUREAUX	90	45 000
1, rue Jacques-Henri Lartigue à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	BUREAUX	1 632	408 000
103, boulevard Haussmann à PARIS (75008)	BUREAUX	1 481	629 425
10, rue du Faubourg Montmartre à PARIS (75009)	BUREAUX	1 311	498 180
22, quai Gallieni à SURESNES (92150)	BUREAUX	2 187	459 244
323, avenue du Président Hoover à LILLE (59800)	BUREAUX	707	106 050
2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération à SAINT-DENIS (93210)	BUREAUX	2 642	449 140
69, rue Beaubourg à PARIS (75003)	BUREAUX	2 456	859 600
12, rue de la Bourse à PARIS (75002)	BUREAUX	314	138 160
23, boulevard Jules Favre à LYON (69006)	BUREAUX	349	26 175
4 bis, rue des Bourets à SURESNES (92150)	C. COMMERCIAUX	72	N/S
67, rue du Chevalier Paul à MARSEILLE (13002)	BUREAUX	369	9 706
Total		21 078	5 332 745



GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Au total, les surfaces vacantes s'élevaient à 21 078 m² à la fin de l'exercice 2016, soit 13,13 % du total du patrimoine en surface.

Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes au 31/12/2016 (hors places de parkings), peut ainsi être estimé à 5 332 817 € sur l'ensemble du patrimoine en rythme annuel.

Locations / renouvellements d'immeubles intervenus en 2016 (baux signés)

Adresse	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Surfaces en m ²
66, avenue du Maine à PARIS (75014)	BUREAUX	C.N.P. ASSURANCES	01/02/2016	595
221, avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)	BUREAUX	SM CONSULTING	05/01/2016	48
	BUREAUX	SNC LAVALIN	13/06/2016	266
	BUREAUX	FED	01/12/2015	112
	BUREAUX	EUROPEAN MARKETING SYSTEMS	06/07/2016	209
	BUREAUX	ID FORMATION	01/08/2016	175
58, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)	LOC. ACTIVITE	EMS EUROPEAN MARKETING SYSTEMS	01/09/2016	645
	BUREAUX	SDZ	01/03/2016	254
68, rue de Villiers à LEVALLOIS-PERRET (92300)	BUREAUX	CREDIMUNDI	01/11/2016	250
	BUREAUX	SODILAC	01/01/2016	777
82, rue Beaubourg à PARIS (75003)	BUREAUX	EUROCHEM AGRO FRANCE	01/11/2016	422
	BUREAUX	CLAIRE'S FRANCE	01/01/2016	303
20, rue de La Villette à LYON (69003)	BUREAUX	CUBBER	05/02/2016	279
	BUREAUX	AUTOROUTES PARIS-RHIN-RHONE	25/01/2016	325
103, boulevard Haussmann à PARIS (75008)	BUREAUX	CARTHAGE	01/01/2016	156
323, avenue du Président Hoover à LILLE (59800)	BUREAUX	TOTEM VISION SYSTEME	01/03/2016	109
	BUREAUX	BC FINANCE	04/05/2016	575
	BUREAUX	EXPERIAN France	04/05/2016	1 150
	BUREAUX	VINCI IMMOBILIER PROMOTION	06/12/2016	109
Le Quintet - 12, rue Danjou - 77/83, avenue Edouard Vaillant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)	BUREAUX	SAS MARQUETIS ET CO	01/04/2016	796
9, avenue de Friedland à PARIS (75008)	BUREAUX	BALZAC REIM	01/06/2016	114
20, rue de La Villette à LYON (69003)	BUREAUX	VISION FUTURE	01/04/2016	121
	BUREAUX	SNCF	02/05/2016	896
104, boulevard Saint Germain à PARIS (75006)	COMMERCES	LA SOCIETE DES PRES	04/05/2016	934
23, boulevard Jules Favre à LYON (69006)	BUREAUX	RUE DU COMMERCE	01/06/2016	541
64/64 bis, rue La Boétie à PARIS (75008)	BUREAUX	VELVET CONSULTING	01/09/2016	522
Le Quintet - 12, rue Danjou - 77/83, avenue Edouard Vaillant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)	BUREAUX	POMPES FUNEBRES DE FRANCE	01/07/2016	179
Tour Franklin 31 ^{ème} - 100/101, terrasse Boieldieu à PUTEAUX (92800)	BUREAUX	LINAGORA	15/09/2016	1 276
72/74, rue de la Fédération à PARIS (75015)	BUREAUX	EOS CREDIREC	01/09/2016	1 646
2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération à SAINT-DENIS (93210)	BUREAUX	AKCB	15/07/2016	1 126
	BUREAUX	C I O	01/09/2016	305
5, rue Francis de Pressensé à SAINT-DENIS (93200)	BUREAUX	SNCF	15/09/2016	720
Péri-Ouest - 52, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31000)	BUREAUX	AUTANTYK	15/10/2016	675
9/11, avenue du Val de Fontenay à FONTENAY-SOUS-BOIS (94120)	BUREAUX	HUMANIS	01/12/2016	625
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	BUREAUX	IMS HEALTHTSF	01/11/2016	270
10, rue du Faubourg Montmartre à PARIS (75009)	BUREAUX	FED. NAT. DES COURSES HIPPIQUES	01/10/2016	165
49, rue du Faubourg Saint Honoré à PARIS (75008)	COMMERCES	LA MAISON MOREAU	22/11/2016	108
43/45, avenue de Clichy à PARIS (75017)	BUREAUX	SEMAPHORES EXPERTISE	01/11/2016	958
Total				18 737

Encaissement des loyers

Les loyers ont été généralement perçus dans des délais conformes aux usages. Ils ont été réévalués conformément aux clauses d'indexation stipulées dans les baux.

Provisions pour créances douteuses

Au titre de l'exercice 2016, le montant de la dotation des provisions pour créances douteuses constituée dans les comptes s'élève, au 31 décembre 2016, à la somme 433 155,57 € (contre 956 805,60 € au 31/12/2015). Ces provisions correspondent à différents dossiers contentieux pour lesquels des actions judiciaires ont été engagées et, notamment, à deux dossiers significatifs ; l'un pour lequel un plan d'apurement de la dette a été accepté et l'autre pour lequel une procédure judiciaire a été engagée. Ce poste représente 1,13 % des loyers facturés contre 2,37 % en 2015.

Provision pour risques

Il a été constitué des provisions pour risques pour un montant de 51 000 € concernant un risque de travaux et une contestation de loyer. La provision de 300 000 € constituée antérieurement, pour faire face à une contestation de loyer, a été reprise dans sa totalité, le litige étant soldé. Outre les deux litiges de cet exercice, il reste provisionner le litige "amiante" survenu lors de la cession de l'immeuble situé 2 rue du Bac à Suresnes (indivision) et pour lequel les indivisaires dont la SCPI Fructipierre ont été assignés en référé (provisionné à hauteur de 187 500 €).

Contentieux

Les contentieux font l'objet d'un suivi vigilant de la société de gestion afin de préserver les droits des porteurs de parts de la SCPI.

Politique de travaux

Les travaux d'entretien courant

Ces travaux, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la Société, se sont élevés à 224 661,95 € en 2016 (contre 135 539,90 € en 2015).

Ils portent en général sur des travaux d'entretien et intègrent notamment la poursuite de travaux de mise aux normes réglementaires et notamment ceux relatifs au remplacement des équipements de climatisation fonctionnant au fluide R-22, au profit d'équipements répondant aux normes et réglementations en vigueur, en particulier en termes de confinement des fluides frigorigènes qu'ils utilisent et d'efficacité énergétique. Certains travaux doivent toutefois être réalisés exceptionnellement en dehors des plans quinquennaux servant de base aux provisions pour grosses réparations.

Les travaux financés à partir de la provision pour grosses réparations

Conformément au plan d'entretien quinquennal de votre Société, nous vous proposons de doter la provision pour grosses réparations d'un montant de 3 000 000,00 €, et ce en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

La provision représente ainsi au 31 décembre 2016 un montant total de 3 354 394,98 € en forte diminution par rapport à son niveau au 31/12/2015. La SCPI Fructipierre a ainsi reconstitué sa capacité à engager les travaux nécessaires à l'entretien et à l'amélioration de son patrimoine, suite aux opérations importantes réalisées entre 2012 et 2014. La politique prudente de dotation régulière de la provision pour grosses réparations permettra de faire face aux travaux à réaliser pour la pérennité du patrimoine et d'assurer la stabilité des revenus distribués.

En 2016, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 5 538 951,22 € (contre 2 098 240,72 € en 2015), et le plus souvent préalablement à des relocations. L'effort de dotation réalisé sur la période antérieure permet aujourd'hui d'engager des travaux importants en vue de relouer des locaux vacants, dans un marché locatif évolutif et dans lequel les attentes des locataires s'accroissent en termes de qualité technique.

Ces travaux sont financés par une reprise sur la provision pour grosses réparations constituée à cet effet dans les comptes : ils ne pèsent donc pas directement sur le résultat de la Société.



GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Détail des travaux - Grosses réparations

Immeubles	Montants en €	Nature des travaux
Paris 17 - 25/27, avenue de Villiers	7 000,00	Travaux divers
Paris 8 - 69, rue de Monceau	7 460,00	Travaux divers
Paris 15 - 30, rue Cambronne	58 500,00	Travaux divers
Levallois-Perret 92300 - 3/5, rue Vatimesnil	37 565,98	Travaux divers
Paris 14 - 66, avenue du Maine	36 705,00	Travaux divers
Toulouse 31000 - Péri-Ouest - 52, rue Jacques Babinet	15 662,19	Travaux divers
Ivry-Sur-Seine 94200 - 16/28, rue Paul Bert	30 000,00	Travaux divers
Fontenay-Sous-Bois 94120 - 9/11, avenue du Val de Fontenay	13 000,00	Travaux divers
Paris 8 - 64/64 bis, rue La Boétie	757 693,31	Remplacement intégralité huisseries, installation climatisation réversible, rénovation des locaux
Saint-Cloud 92210 - Bureaux de la Colline - Bât. D (1 ^{er} et 2 ^{ème}) - 4/6, rue d'Orléans	-3 996,18	Régularisation de travaux antérieurs
Boulogne-Billancourt 92100 - Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni	35 124,72	Travaux divers
Clichy 92110 - Le Vége - 30, rue Mozart	168 563,14	Travaux climatisation et modernisation ascenseur
Bievres 91570 - Parc Burospace - Bâtiment 7 - Route de la Plaine de Gisy	8 000,00	Travaux divers
Paris 19 - 86/92, bd de la Villette	21 000,00	Travaux divers
Courbevoie 92400 - 60-62, boulevard de la Mission Marchand	30 900,00	Travaux divers
Saint-Denis 93200 - 221, avenue du Président Wilson	163 690,00	Installation climatisation et rénovation sanitaire
Boulogne-Billancourt 92100 - Le Quintet - 12, rue Danjou - 77/83, av. E.Vaillant	249 483,67	Travaux d'aménagement et de réunification du 7 ^{ème} étage
Montrouge 92120 - 14/18, rue de la Vanne	40 800,00	Travaux divers
Neuilly-sur-Seine 92200 - 58, avenue Charles de Gaulle	666 410,03	Travaux de rénovation des parties communes
Toulouse 31000 - Central Parc 1 - 50/54, bd de l'Embouchure Bât. D - 7, rue Parmentier (bureaux)	369 183,06	Travaux lot R+3, installation climatisation et menuiserie lots vacants, réfection R+3 et R+4
Paris 16 - 152, avenue de Malakoff	58 707,68	Travaux divers
Puteaux 92800 - Tour Franklin 3 ^{ème} - 100/101, terrasse Boieldieu	62 941,68	Travaux divers
Paris 15 - 72/74, rue de la Fédération	126 753,22	Remplacement climatisation et travaux d'aménagement
Levallois-Perret 92300 - 68, rue de Villiers	556 473,94	Travaux de rénovation de 3 étages
Velizy-Villacoublay 78140 - 13, avenue Morane Saulnier	56 652,09	Travaux divers
Puteaux 92800 - Tour Franklin 19 ^{ème} - 100/101, terrasse Boieldieu	81 205,00	Travaux divers
Paris 8 - 9, avenue de Friedland	92 987,73	Ravalement de façade (cour et rue) + remplacement ouvrants (4-5-6)
Paris 3 - 82, rue Beaubourg	50 897,11	Travaux divers
Suresnes 92150 - 22, quai Gallieni	106 644,99	Régularisation des travaux de climisation
Lyon 69003 - 20, rue de La Villette	20 572,50	Travaux divers
Issy-Les-Moulineaux 92130 - 1, rue Jacques-Henri Lartigue	49 582,41	Travaux divers
Neuilly-sur-Seine 92200 - 2/4, rue Victor Noir	11 550,00	Travaux divers
Neuilly-sur-Seine 92200 - 48, rue Jacques Dulud	492,00	Travaux divers
Puteaux 92800 - 20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8	16 991,47	Travaux divers
Paris 8 - 103, boulevard Haussmann	254 087,50	Travaux de désamiantage
Paris 17 - 125, rue de Saussure	-4 236,59	Régularisation de travaux antérieurs
Paris 9 - 10, rue du Faubourg Montmartre	55 174,49	Travaux divers
Paris 20 - 102, rue de Lagny	17 003,18	Travaux divers
Lille 59800 - 323, avenue du Président Hoover	78 155,19	Travaux divers
Paris 17 - 43/45, avenue de Clichy	91 187,36	Travaux divers
Saint-Denis 93210 - 2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération	391 933,35	Régularisation des travaux de remplacement de la GTB/GTC
Courbevoie 92400 - 47/49, rue des Fauvelles	26 500,00	Travaux divers
Paris 3 - 69, rue Beaubourg	104 512,00	Travaux de restructuration immeuble (phase 1)
Paris 2 - 12, rue de la Bourse	30 165,00	Travaux divers
Saint-Denis 93200 - 5, rue Francis de Pressensé	22 021,30	Travaux divers
Lyon 69006 - 23, boulevard Jules Favre	233 393,56	Travaux climatisation
Voisins le Bretonneux 78960 - 2 rue René Caudron	29 358,13	Travaux divers
Levallois-Perret 92300 - 100 rue de villiers	20 000,00	Travaux divers
Paris 13 - 104 boulevard Auguste Blanqui	184 500,00	Travaux de ravalement
Total	5 538 951,22	

Les travaux immobilisés

Compte tenu de leur nature, ces travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat de la société et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Leur montant pour 2016 ressort à 588 087,00 € (contre 240,00 € HT en 2015) et concerne les immeubles suivants :

- 16/28, rue Paul Bert 94200 - Ivry-sur-Seine : 45 000 €,
 - 64/64 bis, rue de la Boétie - 75008 Paris : 226 734 €,
 - 2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération - 93210 Saint Denis : 176 842 €,
 - 5, rue Francis de Pressensé 93200 Saint Denis : 139 511 €,
- soit un total de 588 087 €.

Assurances

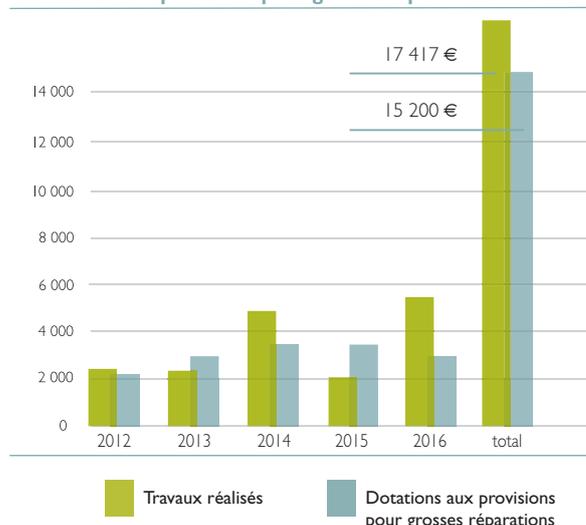
Les immeubles de votre SCPI sont assurés dans le cadre d'une police multirisques, perte de loyers, RC propriétaire et terrorisme souscrite par AEW Europe et ses filiales (dont votre société de gestion NAMI-AEW Europe) pour le compte de votre SCPI auprès de ACE Europe. Cette police globale fait ressortir des conditions financières attractives.

Emprunt bancaire souscrit

Pour assurer à Fructipierre la capacité de saisir des opportunités du marché immobilier un financement bancaire a été souscrit en 2009 avec une échéance en juillet 2015 auprès de BNPP et de la Banque Populaire Rives de Paris.

A l'échéance de cet emprunt, un nouveau financement a été mis en place afin de profiter des conditions de marché favorables. Ce nouvel emprunt est d'une durée de 7 ans au lieu de 6 ans précédemment. Le principe du crédit revolving a été maintenu pour un montant identique de 50 M€. Les tirages peuvent être d'une durée variable de 1 à 12 mois et le taux d'intérêt est l'Euribor en fonction de la durée du tirage. La marge est de 1,50 % contre 2,08 % précédemment et la commission de non-utilisation est de 40 % de cette marge contre 50 % pour l'ancien prêt.

Travaux et provisions pour grosses réparations en K€



Un cap de couverture au taux de 1 % a été conclu pour une durée de 7 ans et couvre 70 % de l'emprunt. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt. Par rapport au cap précédent au taux de 3 % sur une durée de 6 ans, le coût est diminué de plus de 38 %.

Cet emprunt est contracté auprès de la Banque Palatine et de LCL.

En plus de cet emprunt, la Banque Palatine a accordé une facilité de caisse de 20 M€ au taux Euribor 3 mois plus une marge de 1 %. Cette ligne complémentaire répond à plusieurs objectifs : anticiper une cession en cours, une augmentation de capital, etc.

Le LTV bancaire est de 25 % de la valeur d'expertise des immeubles et statutairement, l'emprunt ne peut excéder 25 % du capital social soit 92 M€. De plus, l'ICR doit être supérieur à 300 %. Les prêteurs bénéficient d'une promesse d'hypothèque sur 5 immeubles.

Au 31 décembre 2016, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale	50 000 000,00 €
Montant tiré au 31.12.2016	0,00 €
Date du dernier tirage	12/09/14
Intérêts sur tirage	0,00 €
Commissions de non-utilisation	305 000,01 €
Intérêts CAP	174 428,56 €
Montant moyen tiré	0 €
Taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP)	0 %
Taux moyen annualisé global	0,96 %
Ratio d'endettement	6,32 %

Vous trouverez ci-dessous les informations relatives à l'effet de levier employé par la SCPI Fructipierre.

Informations requises par la réglementation	Calculs 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
Type d'effet de levier	Crédit immobilier revolving
Source de l'effet de levier	Etablissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Profil de risques" en page 34
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 92 084 285 € au 31/12/2016
Montant total du levier	50 M€
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	100 %
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	102,04 %
Effet de levier maximum autorisé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	150 %
Effet de levier maximum autorisé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	200 %

*Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 0 euro au 31/12/2016 sur un montant maximum de 50 millions d'euros).

Rappel des acquisitions réalisées au titre des exercices antérieurs et financés par recours à l'emprunt

Adresse	Date d'acquisition	Prix d'acquisition frais inclus	Quote-part prix d'acquisition financée à crédit	Rémunération société de gestion HT
"Le Realtys" 18 rue Louis Pouey - La Défense 8 - Puteaux (92)	23/07/09	13 517 915,63	13 517 915,63	337 947,89
103 boulevard Hausmann - Paris 8 ^{ème} (75)	14/12/09	20 462 423,61	20 462 423,61	511 560,59
64 rue de la Boétie - Paris 8 ^{ème} (75)	30/12/09	2 126 700,00	2 126 700,00	53 167,50
Rue Fanfan la Tulipe - Boulogne-Billancourt (92)	28/12/11	27 300 000,00	12 302 960,76	307 574,02
Total			48 410 000,00	1 210 250,00



43/45, avenue de Clichy • Paris 17^{ème}

INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2016

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m ²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés
PARIS					
Paris 2 ^{ème} - 12 rue de la Bourse	16/12/13	Bureau	1 135	10 350 000,00	0,00
Paris 3 ^{ème} - 82, rue Beaubourg	06/09/06	Bureau	2 178	12 300 000,00	0,00
Paris 5 ^{ème} - 50, rue des Ecoles	01/01/99	Commerce	267	579 306,27	0,00
Paris 6 ^{ème} - 104 boulevard Saint-Germain	14/09/12	Commerce	934	14 400 000,00	0,00
Paris 6 ^{ème} - 4 boulevard Saint-Michel	19/12/12	Commerce	176	2 300 000,00	0,00
Paris 3 ^{ème} - 69 rue Beaubourg	29/05/13	Bureau	2 456	15 600 000,00	0,00
Paris 6 ^{ème} - 89/93, boulevard de Raspail	28/02/90	Commerce	890	5 229 001,29	10 345,19
Paris 6 ^{ème} - 54, rue Bonaparte	17/03/14	Commerce	112	5 150 000,00	0,00
Paris 7 ^{ème} - 15/17, rue de Bourgogne	01/01/09	Commerce	417	2 220 000,00	0,00
Paris 8 ^{ème} - 40, avenue Hoche	01/01/99	Bureau	648	2 515 408,78	0,00
Paris 8 ^{ème} - 64, rue la Boétie	01/01/99	Bureau	1 926	5 640 613,64	229 134,56
Paris 8 ^{ème} - Rue la Boétie	28/12/09	Bureau	0	2 000 000,00	0,00
Paris 8 ^{ème} - 103, boulevard Haussmann	11/12/09	Bureau	3 031	19 300 000,00	0,00
Paris 8 ^{ème} - 49, rue du Faubourg Saint-Honoré	15/03/11	Commerce	108	3 450 000,00	0,00
Paris 8 ^{ème} - 69, rue de Monceau	01/01/99	Bureau	1 304	5 488 164,62	0,00
Paris 8 ^{ème} - 9, avenue de Friedland	07/03/06	Bureau	947	6 100 000,00	0,00
Paris 9 ^{ème} - 10, rue du Faubourg Montmartre	01/01/09	Bureau	5 123	21 006 344,00	0,00
Paris 10 ^{ème} - 30/32, rue Paradis	01/01/99	Parking	0	0,00	0,00
Paris 11 ^{ème} - 174 rue de Charonne	17/06/16	Parking	5 961	40 550 000,00	0,00
Paris 13 ^{ème} - 6/8, rue Eugène Oudiné	20/12/02	Bureau	4 329	10 090 500,00	526 091,51
Paris 13 ^{ème} - 104, boulevard Auguste Blanqui	22/10/15	Bureau	2 106	16 372 000,00	0,00
Paris 14 ^{ème} - 66, avenue du Maine	01/01/99	Bureau	552	1 676 939,19	0,00
Paris 15 ^{ème} - 30, rue de Cambronne	01/01/99	Bureau	1 798	5 183 266,59	6 300,00
Paris 15 ^{ème} - 72/74, rue de la Fédération	01/01/99 01/07/87	Bureau	2 148	2 667 857,80 1 899 515,66	455,00 398 184,18
Paris 16 ^{ème} - 152, avenue Malakoff	26/05/00	Bureau	1 218	4 114 132,48	0,00



INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Valeur en fin d'exercice	Expertise valeur de réalisation HD 2016	Expertise valeur de réalisation HD 2015	Valeur au m ² en 2016	Frais d'acquisition 2016	Valeur de reconstitution 2016
PARIS					
10 350 000,00	11 240 000,00	10 460 000,00	9 903,08	850 000,00	12 090 000,00
12 300 000,00	17 000 000,00	15 800 000,00	7 805,33	1 300 000,00	18 300 000,00
579 306,27	2 180 000,00	1 980 000,00	8 164,79	170 000,00	2 350 000,00
14 400 000,00	14 490 000,00	14 600 000,00	15 513,92	1 090 000,00	15 580 000,00
2 300 000,00	3 060 000,00	2 810 000,00	17 386,36	230 000,00	3 290 000,00
15 600 000,00	16 720 000,00	16 295 000,00	6 807,82	1 260 000,00	17 980 000,00
5 239 346,48	12 880 000,00	12 350 000,00	14 471,91	970 000,00	13 850 000,00
5 150 000,00	5 890 000,00	5 600 000,00	52 589,29	440 000,00	6 330 000,00
2 220 000,00	2 820 000,00	2 740 000,00	6 762,59	210 000,00	3 030 000,00
2 515 408,78	7 040 000,00	6 740 000,00	10 864,20	520 000,00	7 560 000,00
5 869 748,20	19 710 000,00	16 980 000,00	10 233,64	1 480 000,00	21 190 000,00
2 000 000,00	0,00	0,00			
19 300 000,00	27 630 000,00	26 200 000,00	9 115,80	2 070 000,00	29 700 000,00
3 450 000,00	6 050 000,00	5 300 000,00	56 018,52	450 000,00	6 500 000,00
5 488 164,62	17 430 000,00	15 410 000,00	13 366,56	1 310 000,00	18 740 000,00
6 100 000,00	9 981 360,00	9 069 130,00	10 539,98	728 640,00	10 710 000,00
21 006 344,00	34 370 000,00	30 740 000,00	6 708,96	2 390 000,00	36 760 000,00
0,00	72 000,00	73 000,00		6 000,00	78 000,00
40 550 000,00	45 970 000,00	0,00	7 711,79	3 450 000,00	49 420 000,00
10 616 591,51	19 930 000,00	19 590 000,00	4 603,83	1 498 000,00	21 428 000,00
16 372 000,00	16 540 000,00	16 690 000,00	7 853,75	1 240 000,00	17 780 000,00
1 676 939,19	3 090 000,00	2 930 000,00	5 597,83	230 000,00	3 320 000,00
5 189 566,59	11 840 000,00	10 960 000,00	6 585,09	210 000,00	12 050 000,00
2 668 312,80	9 100 000,00	7 450 000,00	4 236,50	680 000,00	9 780 000,00
2 297 699,84					
4 114 132,48	12 190 000,00	11 350 000,00	10 008,21	910 000,00	13 100 000,00

INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2016 suite

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m ²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés
PARIS SUITE					
Paris 17 ^{ème} - 25/27, avenue de Villiers	01/01/99	Bureau	1 052	2 896 531,33	1 497 917,44
Paris 17 ^{ème} - 125, rue de Saussure	01/01/09	Bureau	2 894	9 860 000,00	2 015 403,82
Paris 17 ^{ème} - 43/45, avenue de Clichy	22/07/11	Bureau	3 849	18 000 000,00	0,00
Paris 19 ^{ème} - 86/92, boulevard de la Villette	19/12/90	Bureau	1 704	7 069 615,33	40 454,38
	19/12/90	Bureau	0	91 469,41	62 308,57
	19/12/03	Bureau	0	975 000,00	0,00
Paris 20 ^{ème} - 102, rue de Lagny	01/01/09	Commerce	2 170	3 960 000,00	0,00
ÎLE-DE-FRANCE					
Vélizy-Villacoublay (78) - 13, avenue Morane Saulnier	15/12/05	Bureau	2 691	6 700 000,00	0,00
Voisins le Bretonneux (78) - 2, rue René Caudron	19/01/15	Bureau	8 285	25 000 000,00	0,00
Boulogne Billancourt (92) - Le Quintet - 12, rue d'Anjou	04/02/92	Bureau	3 215	9 379 511,73	0,00
	05/05/04	Bureau	0	4 240 000,00	0,00
Levallois-Perret (92) - 3/5, rue Vatimesnil	01/01/99	Bureau	994	1 905 612,72	2 239,01
Levallois-Perret (92) - 100, rue de Villiers	20/05/15	Bureau	2 385	19 300 000,00	0,00
Clichy (92) - Le Véga - 30, rue Mozart	01/02/90	Bureau	3 135	5 640 613,64	25 154,09
Neuilly-sur-Seine (92) - 58, avenue Charles de Gaulle	09/09/99	Bureau	2 345	6 966 920,09	514 154,62
Courbevoie (92) - 60/62, boulevard de la Mission Marchand	04/03/91	Bureau	1 839	8 138 436,05	1 388 577,48
Levallois-Perret (92) - 68, rue de Villiers	07/11/01	Bureau	3 480	13 339 289,00	685 980,51
Boulogne Billancourt (92) - Esp. Galliéni - 148/156, rue Galliéni	24/10/88	Bureau	750	2 549 709,81	119 844,71
La Défense (92) - Tour Franklin - 100/101, terrasse Boieldieu 19 ^{ème} étage	25/05/88	Bureau	2 175	2 401 072,02	10 671,43
	01/01/99	Bureau	0	2 515 408,78	216 548,01
La Défense (92) - Tour Franklin - 31 ^{ème} étage	25/05/00	Bureau	1 276	3 582 551,91	0,00
Suresnes (92) - 22, quai Galliéni	22/10/03	Bureau	2 700	6 250 000,00	18 076,67
Issy-les-Moulineaux (92) - 1, rue Jacques-Henri Lartigue	16/09/08	Bureau	4 457	22 500 000,00	0,00
Suresnes (92) - 4 bis, rue des Bourets	13/10/14	Commerce	2 404	13 720 000,00	0,00

INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Valeur en fin d'exercice	Expertise valeur de réalisation HD 2016	Expertise valeur de réalisation HD 2015	Valeur au m ² en 2016	Frais d'acquisition 2016	Valeur de reconstitution 2016
PARIS SUITE					
4 394 448,77	9 310 000,00	8 770 000,00	8 849,81	690 000,00	10 000 000,00
11 875 403,82	15 420 000,00	15 260 000,00	5 328,27	1 157 000,00	16 577 000,00
18 000 000,00	23 950 000,00	22 520 000,00	6 222,40	1 790 000,00	25 740 000,00
7 110 069,71	5 480 000,00	5 300 000,00	3 215,96	410 000,00	5 890 000,00
153 777,98	0,00	0,00		0,00	0,00
975 000,00	0,00	0,00		0,00	0,00
3 960 000,00	6 390 000,00	6 170 000,00	2 944,70	480 000,00	6 870 000,00
ÎLE-DE-FRANCE					
6 700 000,00	3 600 000,00	3 600 000,00	1 337,79	200 000,00	3 800 000,00
25 000 000,00	25 000 000,00	25 500 000,00	3 017,50	1 900 000,00	26 900 000,00
9 379 511,73	16 650 000,00	15 830 000,00	5 178,85	1 250 000,00	17 900 000,00
4 240 000,00	0,00	0,00		0,00	0,00
1 907 851,73	4 500 000,00	4 500 000,00	4 527,16	300 000,00	4 800 000,00
19 300 000,00	18 360 000,00	18 400 000,00	7 698,11	1 380 000,00	19 740 000,00
5 665 767,73	4 420 000,00	4 250 000,00	1 409,89	330 000,00	4 750 000,00
7 481 074,71	15 780 000,00	14 690 000,00	6 729,21	1 190 000,00	16 970 000,00
9 527 013,53	9 230 000,00	9 060 000,00	5 019,03	690 000,00	9 920 000,00
14 025 269,51	19 500 000,00	19 930 000,00	5 603,45	1 460 000,00	20 960 000,00
2 669 554,52	3 630 000,00	3 470 000,00	4 840,00	270 000,00	3 900 000,00
2 411 743,45	11 160 000,00	10 790 000,00	5 131,03	840 000,00	12 000 000,00
2 731 956,79	0,00	0,00		0,00	0,00
3 582 551,91	5 840 000,00	5 310 000,00	4 576,80	440 000,00	6 280 000,00
6 268 076,67	5 040 000,00	5 700 000,00	1 866,67	377 500,00	5 417 500,00
22 500 000,00	18 380 000,00	17 360 000,00	4 123,85	1 370 000,00	19 750 000,00
13 720 000,00	13 900 000,00	13 120 000,00	5 782,03	1 050 000,00	14 950 000,00

INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2016 suite

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m ²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés
ÎLE-DE-FRANCE SUITE					
Neuilly-sur-Seine (92) - 2/4, rue Victor Noir	24/09/08	Bureau	1 213	10 650 000,00	0,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 48, rue Jacques Dulud	16/09/08	Bureau	1 164	8 500 000,00	0,00
Boulogne Billancourt (92) - 7 place René Clair	29/12/11	Bureau	4 734	27 300 000,00	0,00
Courbevoie (92) - 47/49 rue des Fauvelles	03/02/12	Bureau	5 513	16 575 000,00	0,00
Puteaux (92) - 20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8	22/07/09	Bureau	2 498	12 687 500,00	0,00
Saint-Denis (93) - 221, avenue du Président Wilson	16/04/91	Bureau	3 601	8 156 022,42	99 017,43
Montreuil (93) - 40, rue Armand Carrel - 14, rue Elsa Triolet	05/05/09	Bureau	2 869	10 200 000,00	0,00
Saint-Denis (93) - 2-4 allée de Seine - Bd de la Libération	06/12/11	Bureau	6 998	25 200 000,00	176 842,00
Saint-Denis (93) - 5, rue Francis de Pressensé	16/05/14	Bureau	5 179	17 450 000,00	139 511,00
Ivry-sur-Seine (94) - 16/28, rue Paul Bert	01/01/99	Bureau	3 742	3 811 225,43	1 311 559,95
Fontenay-sous-Bois (94) - 44, rue Roger Salengro	01/01/99	Bureau	607	602 248,68	96 399,47
Fontenay-sous-Bois (94) - 9/11, avenue du Val de Fontenay	01/01/99	Bureau	626	744 359,42	102 805,99
Roissy-en-France (95) - 165, avenue du Bois de la Pie	33/11/29/1	Bureau	1 530	2 561 143,49	259 075,82
PROVINCE					
Lyon (69) - 20, rue de la Villette	27/09/06	Bureau	3 695	12 720 201,60	2 294,40
Lyon (69) - 23, boulevard Jules Favre	16/06/14	Bureau	4 480	14 000 000,00	0,00
Toulouse (31) - Péri-Ouest - 52, rue Jacques Babinet	01/01/99	Bureau	1 612	747 000,18	263 114,93
Toulouse (31) - Central Parc I - 50/54, rue de l'Embouchure	22/12/99	Bureau	2 128	2 393 449,57	0,00
Lille (59) - 323, avenue du Président Hoover	17/03/11	Bureau	6 687	16 605 000,00	0,00
Marseille (13) - 67 rue du Chevalier Paul	20/12/16	Bureau	6 282	24 680 000,00	0,00
Total en euros			158 722,00	628 747 942,93	10 218 462,17

INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Valeur en fin d'exercice	Expertise valeur de réalisation HD 2016	Expertise valeur de réalisation HD 2015	Valeur au m ² en 2016	Frais d'acquisition 2016	Valeur de reconstitution 2016
ÎLE-DE-FRANCE SUITE					
10 650 000,00	10 000 000,00	9 630 000,00	8 244,02	800 000,00	10 800 000,00
8 500 000,00	10 090 000,00	9 240 000,00	8 668,38	760 000,00	10 850 000,00
27 300 000,00	28 670 000,00	29 300 000,00	6 056,19	2 150 000,00	30 820 000,00
16 575 000,00	19 600 000,00	19 500 000,00	3 555,23	1 500 000,00	21 100 000,00
12 687 500,00	14 330 000,00	15 170 000,00	5 736,59	1 075 000,00	15 405 000,00
8 255 039,85	6 500 000,00	6 640 000,00	1 805,05	490 000,00	6 990 000,00
10 200 000,00	11 030 000,00	11 130 000,00	3 844,55	820 000,00	11 850 000,00
25 376 842,00	20 400 000,00	22 140 000,00	2 915,12	1 500 000,00	21 900 000,00
17 589 511,00	18 660 000,00	18 500 000,00	3 603,01	1 400 000,00	20 060 000,00
5 122 785,38	8 590 000,00	8 840 000,00	2 295,56	640 000,00	9 230 000,00
698 648,16	1 040 000,00	1 060 000,00	1 713,34	80 000,00	1 120 000,00
847 165,41	1 260 000,00	1 140 000,00	2 012,78	90 000,00	1 350 000,00
2 820 219,31	1 500 000,00	1 730 000,00	980,39	110 000,00	1 610 000,00
PROVINCE					
12 722 496,00	16 400 000,00	16 000 000,00	4 438,43	1 140 000,00	17 540 000,00
14 000 000,00	14 000 000,00	13 600 000,00	3 125,00	1 000 000,00	15 000 000,00
1 010 115,11	980 000,00	994 000,00	607,94	60 000,00	1 040 000,00
2 393 449,57	3 520 000,00	3 450 000,00	1 654,14	240 000,00	3 760 000,00
16 605 000,00	18 000 000,00	17 990 000,00	2 691,79	1 250 000,00	19 250 000,00
24 680 000,00	23 300 000,00	0,00	3 709,01	1 600 000,00	24 900 000,00
638 966 405,11	790 633 360,00	697 701 130,00		57 972 140,00	848 605 500,00

Tableau des participations - Sociétés détenues à 100 %

Adresse de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature	Surface en m ²	Prix d'acquisition des titres	Compte-courant	Coût d'acquisition	Valeur estimée au 31/12/2016
SCI La Station - 19 Chaussée de la Muette 75016 Paris	22/12/16	Commerce	174	5 056 088,00	16 397 332,54	21 453 420,54	20 648 863,54
SCI Sèvres - 129 rue de Sèvres 75006 Paris	22/12/16	Commerce	1 055	1 009 372,00	3 210 437,82	4 219 809,82	4 380 228,71
SCI Bourse - 3 rue de la Bourse 75002 Paris	22/12/16	Commerce	104	1 576 620,00	923 162,55	2 499 782,55	2 396 201,02
SCI Faubourg Poissonnière 70-72 rue du Faubourg Poissonnière 75010 Paris	22/12/16	Commerce	445	689 790,00	667 921,13	1 357 711,13	1 360 049,33
Total			1 778	8 331 870,00	21 198 854,04	29 530 724,04	28 785 342,60

Evolution du résultat par part en euros sur 5 ans



RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2016

Le résultat comptable

En fonction des éléments mentionnés ci-dessus, le résultat de Fructipierre ressort au 31 décembre 2016 à 28 878 487,62 € soit 17,71 € par part de pleine jouissance contre 29 246 845,88 € soit 19,68 € par part au 31/12/2015, soit une baisse de 1,26 % au global et une diminution de 10,01 % par part.

Deux postes de produits et charges qui se compensent augmentent comptablement la présentation du compte de résultat. Il s'agit des commissions de souscription et des frais liés aux cessions et aux acquisitions présentés en "Transfert de charges" et corrélativement en "Autres charges d'exploitation". Elles sont imputées sur les comptes de capitaux propres.

La baisse du résultat provient principalement de celle des loyers (Immeubles en restructuration, franchise,...). Les charges sont globalement maîtrisées et restent plutôt stables.

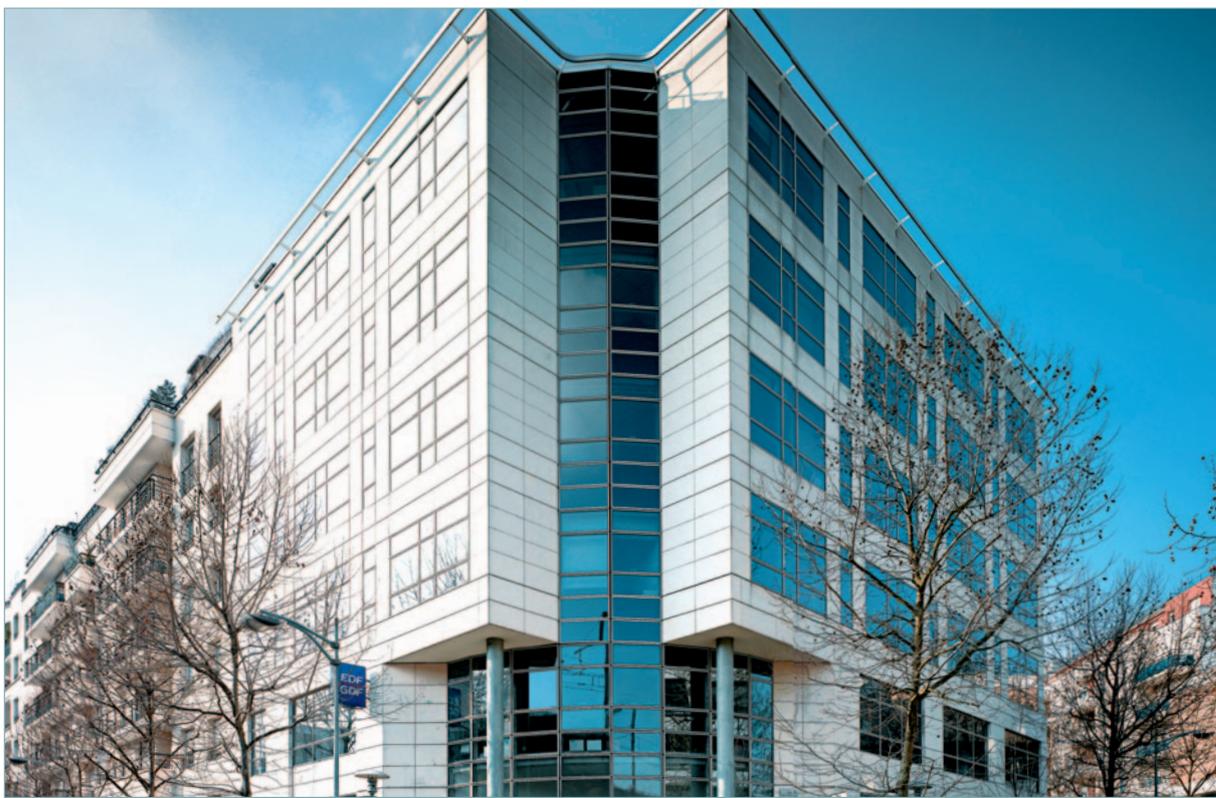
Report à nouveau	Montant global (€)	Montant unitaire (€)
Résultat 2016	28 878 487,62	17,71 ⁽¹⁾
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	5 748 295,44	3,52 ⁽¹⁾
Total distribuable	34 626 783,06	21,23 ⁽¹⁾
Total distribué	28 539 215,83	17,50 ⁽¹⁾
Montant mis en report à nouveau	6 087 567,23	3,55 ⁽²⁾
Distribution de plus value en 2016	8 185 030,00	5,00 ⁽³⁾
Total distribué en 2016	36 724 245,83	22,50 ⁽¹⁾

(1) Rapporté aux parts en jouissance au 31/12/2016 soit 1 680 812,33 parts.

(2) Rapporté aux parts existantes au 31/12/2016 soit 1 713 196,00 parts.

(3) Rapporté aux parts souscrites au 31/12/2016 soit 1 637 006,00 parts.

1, rue Jacques-Henri Lartigue • Issy-les-Moulineaux (92)



La distribution

Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé de répartir entre les associés la somme de 28 539 215,83 €, soit 17,50 € par part de pleine jouissance au 31/12/2016 contre 28 982 525,00 €, soit 19,50 € par part de pleine jouissance au titre de l'exercice précédent. Il convient, en 1016, d'y ajouter 5 € de plus-values distribués contre 3 € distribués au même titre.

Il vous est par ailleurs proposé de porter le report à nouveau à 6 087 567,23 € par part au 31/12/2016, soit 3,55 € au total. Le report à nouveau représente ainsi 1,9 mois de distribution 2016.

L'ensemble des réserves de votre Société, à savoir le report à nouveau (6 087 567,23 €), les provisions pour grosses réparations (3 354 394,98 €) et les plus-values sur cessions d'actifs (38 439 312,33 €) représente 25,99 € par part au 31/12/2016. Ces réserves particulièrement significatives constituent un atout fort de votre SCPI pour affronter la conjoncture. La politique de distribution retenue vise à assurer la régularité du revenu versé et à faire revenir aux associés le fruit de leur placement tout en prévoyant, sur le long terme, l'entretien du patrimoine.

Evolution de la distribution et du montant mis en report à nouveau en euros par part



Expertise du patrimoine immobilier

Conformément aux obligations réglementaires, NAMI-AEW Europe a déterminé, à la clôture de l'exercice 2016, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de votre Société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par BNP Real Estate Valuation. La valeur de réalisation augmente de 1,71% et la valeur de reconstitution de 2,65 % par rapport aux valeurs de 2015, compte tenu des valeurs



49, rue du Faubourg Saint-Honoré • Paris 8^{ème}

— Distribution par part ■ Report à nouveau

- (1) Y compris 3 € de plus-value par part.
- (2) Y compris 6 € de plus-value par part.
- (3) Y compris 5 € de plus-value par part rapporté aux parts existantes au 31/12/2016 soit 1 713 196 parts.
- (4) Revenu prévisionnel 2017 : 22,50 euros (y compris distribution de plus-values) établi à ce jour; dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congès reçus et des perspectives de cessions d'actifs.

retenues par l'expert et des plus-values réalisées au cours de l'exercice.

Un état annexé au rapport de gestion retrace dans le détail les conditions de calcul de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de Fructipierre. Celles-ci ressortent au 31 décembre 2016 à :

	2016		Rappel 2015 Pour une part en €	Ecart en pourcentage
	Montant global en €	Pour une part en €		
Valeur comptable	661 093 107,81	385,88	384,87	0,26
Valeur de réalisation	816 289 589,42	476,47	468,48	1,71
Valeur de reconstitution	948 418 531,40	553,59	539,29	2,65

L'approbation de chacune de ces valeurs fait l'objet d'une résolution spécifique soumise à l'Assemblée Générale.



CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI ET MARCHÉ DES PARTS

23, boulevard Jules Favre • Lyon (69)



CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI ET MARCHÉ DES PARTS

Les chiffres clés au 31 décembre 2016

Date de création	30 mars 1987
Fusion-absorption des SCPI Fructipierre 1, 2 et 3	1 ^{er} janvier 1999
Fusion-absorption de la SCPI Parnasse Immo	1 ^{er} janvier 2010
Capital social au 31/12/2016	368 337 140
Nombre de parts au 31/12/2016	1 713 196
Capitalisation au 31/12/2016 (sur la base du prix d'exécution net vendeur)	834 326 452
Répartition du capital (en pourcentage du nombre de parts)	46,33 % personnes physiques 31,56 % institutionnels 17,81 % institutionnels pour UC* 4,30 % personnes morales familiales
Patrimoine moyen détenu par les personnes physiques en €	33 609
Nombre d'associés au 31/12/2016	11 973
Taux de parts en attente de cession (% de capitalisation)	0,03 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	18 481

*Unité de Comptes de contrats d'assurance vie.

Marché primaire

Point sur la 24^{ème} augmentation de capital

Il est rappelé que la 24^{ème} augmentation de capital de votre SCPI lancée courant octobre 2016 d'un montant de 39 999 750 € prime d'émission incluse a été clôturée par anticipation le 16 décembre 2016.

Cette augmentation de capital a donné lieu à la souscription de 76 190 parts de 215 € de nominal, émises au prix de 525 €, soit avec une prime d'émission de 310 €.

En conséquence, le capital social de votre SCPI ressort depuis cette date à 368 337 140 €. Il est divisé en 1 713 196 parts de 215 € chacune.

La rémunération totale de la société de gestion au titre de cette augmentation de capital s'établit à 3 078 536,35 € HT.

Marché secondaire

La société de gestion procède à un rapprochement des ordres d'achat et de vente de parts pendant une période d'un mois pour Fructipierre, le prix d'exécution étant déterminé le dernier jour ouvré du mois à 15 heures.

Ce prix résulte de la seule confrontation de l'offre et de la demande.

Les ordres d'achat ou de vente sont établis hors droit d'enregistrement et commission de cession.

Pour permettre aux associés et aux acquéreurs de déterminer un prix d'acquisition ou de vente en toute indépendance, la société de gestion met à leur disposition :

- la valeur de réalisation résultant des expertises annuelles ;
- la performance de la SCPI concernée avec le dernier prix d'exécution, les frais afférents à l'acquisition, la distribution de l'exercice précédent, la distribution prévisionnelle de l'exercice en cours, voire celle du prochain exercice ;
- l'orientation du marché avec la communication des cinq premiers ordres de vente et d'achat.

L'acquéreur acquitte le droit d'enregistrement de 5 % et les frais de transfert de 4 %, soit un total de 9 % pour les parts de la SCPI Fructipierre. Une fraction de cette commission de placement est le cas échéant reversée au distributeur.

Au total sur l'année 2016, 18 481 parts ont été échangées (dont 17 481 lors des confrontations) à un prix moyen unitaire net vendeur de 472,94 € et de 513,63 € frais inclus, représentant un volume de capitaux de 8 740 312,00 € hors frais.

Evolution du capital en euros

Année	Montant capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération de la société de gestion en € HT (en augmentation de capital)	Prix de souscription et/ou d'acquisition frais inclus au 31/12
2012	259 959 725	22 254 220	1 209 115	11 265	2 807 853,88	486,14
2013	285 673 725	59 202 000	1 328 715	11 460	4 457 318,58	515,81
2014	322 154 495	84 499 644	1 498 393	11 666	6 620 660,56	501,40
2015	351 542 630	69 027 945	1 635 082	11 764	4 996 004,46	505,76
2016	368 337 140	39 999 750	1 713 196	11 973	3 078 536,35	530,83

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI ET MARCHÉ DES PARTS

Evolution des conditions de cessions

Année	Nombre de parts cédées	Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cession en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la gérance sur les cessions en € HT ⁽²⁾
2012	16 173	1,34	204	46 115,40
2013	13 323	1,00	153	47 966,42
2014	12 815	0,86	2 251	36 514,26
2015	24 155	1,48	153	67 861,71
2016	18 481	1,08	500	50 836,18

(1) Ordres de vente à des prix supérieurs à ceux constatés sur le marché des parts.

(2) Hors montants rétrocedés le cas échéant aux réseaux de commercialisation et mutations à titre gratuit.

Evolution du prix de la part en euros

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier, frais inclus	479,60	486,14	515,81	501,40	505,76	530,83
Dividende versé au titre de l'année	25,20 ⁽¹⁾	25,44 ⁽²⁾	24,00 ⁽³⁾	22,50 ⁽⁴⁾	22,50 ⁽⁷⁾	22,50*
Rendement de la part en pourcentage ⁽⁵⁾	5,18	4,93	4,79	4,45	4,24	
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁶⁾	4,00	2,42	3,66	3,52	3,55	

(1) Ce montant comprenant la distribution de 3 € de plus-values versés aux pleins propriétaires et nu-propriétaires de parts au jour de la distribution.

(2) Ce montant comprenant la distribution de 3 € de plus-values versés aux pleins propriétaires et usufruitiers de parts au jour de la distribution.

(3) Ce montant comprenant la distribution de 6 € de plus-values versés aux pleins propriétaires et usufruitiers de parts au jour de la distribution.

(4) Ce montant comprenant la distribution de 3 € de plus-values versés aux pleins propriétaires et usufruitiers de parts au jour de la distribution.

(5) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution au 1^{er} janvier de l'année suivante frais compris.

(6) Après distribution.

(7) Ce montant comprenant la distribution de 5 € de plus-values versés aux pleins propriétaires et usufruitiers de parts au jour de la distribution.

* Revenu prévisionnel 2017 (y compris distribution de plus-values) établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congès reçus et des perspectives de cessions d'actifs.

Prix pratiqués sur le marché des parts en 2016 (hors gré à gré)

Période	Prix moyen net vendeur	Prix moyen net acquéreur frais inclus
1 ^{er} trimestre	465,49	507,39
2 ^{ème} trimestre	478,71	521,80
3 ^{ème} trimestre	485,54	529,24
4 ^{ème} trimestre	485,80	529,52
Prix moyen 2016	478,04	521,06
Rappel du prix d'exécution au 31/12/2016	487,00	530,83

Indicateurs de performances au 31/12/2016*

Taux de rentabilité interne 2016 (TRI) ⁽¹⁾	sur 5 ans	5,28 %
	sur 10 ans	9,28 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) ⁽²⁾	sur 2016	4,29 %
dont quote-part de plus-values dans la distribution 2016	-	22,22 %
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2016		0,00 %
Variation du prix moyen de la part ⁽³⁾	sur 2016	3,77 %

*Source NAMI-AEW Europe.

(1) Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie, le dernier prix cédant au terme de la période.

(2) Le taux DVM correspond à la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(3) La variation du prix moyen de la part se détermine par la division : (i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

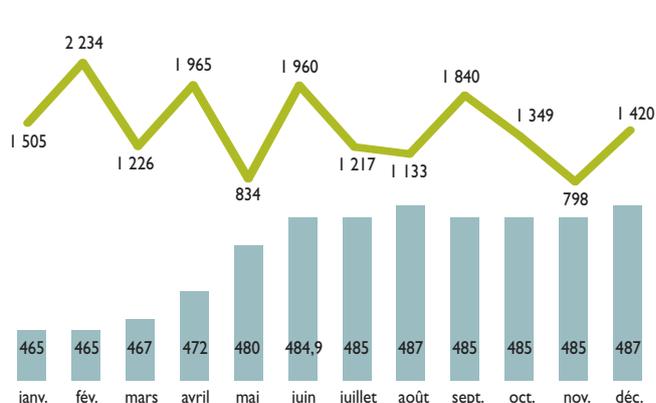
CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI ET MARCHÉ DES PARTS

Prix acquéreur au 31/12
hors marché de gré à gré en euros



— Prix d'exécution au 31/12 frais compris.

Nombre de parts échangées hors marché de gré à gré et prix d'exécution hors frais



— Nombre de parts échangées.
■ Prix d'exécution hors frais.

Prix moyen annuel de transaction
hors marché de gré à gré en euros



— Prix moyen annuel d'exécution frais inclus.

7, place René Clair • Boulogne Billancourt (92)



COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de Surveillance est de vingt-deux. Messieurs Bernard WURM, Michel LEPEUTREC et Pierre BRONDINO, dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale, sont atteints par la limite d'âge et ne peuvent dès lors se représenter en tant que candidat à un poste au Conseil de Surveillance.

Par ailleurs, la société de gestion a enregistré les candidatures suivantes à un poste de membre du Conseil de Surveillance:

- Monsieur Laurent COCHET,
- Monsieur Bruno NEREGOWSKI.

Nous vous précisons ainsi que trois postes sont à pourvoir pour 2 candidatures reçues.

MISSION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de la gouvernance d'entreprise, le conseil de Surveillance de votre SCPI a notamment pour vocation d'exercer le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il se réunit deux fois par an. Il examine à l'occasion de ses réunions, principalement, les points particuliers ci-après :

- les investissements et les arbitrages,
- la situation locative,

- les comptes trimestriels et annuels ainsi que les distributions d'acomptes et l'affectation des résultats,
 - les expertises immobilières et les valeurs de part qui en découlent, en fin d'année,
 - la collecte de capitaux, le fonctionnement du marché des parts.
- Le Conseil de Surveillance peut aussi, sur simple demande, obtenir toutes autres informations complémentaires.

RESTRUCTURATION INTERNE DU GROUPE AEW EUROPE / CHANGEMENT DE SOCIÉTÉ DE GESTION

Nous vous informons de la mise en œuvre du partenariat noué entre Natixis Global Asset Management et La Banque Postale, concrétisé le 27 octobre 2016 par un rapprochement des entités d'AEW Europe et de Ciloger à la suite duquel Ciloger, société de gestion de portefeuille, est devenue filiale à 100 % d'AEW Europe, elle-même détenue à 60 % par Natixis Global Asset Management et à 40 % par La Banque Postale.

I. Les objectifs poursuivis et le contexte de l'opération

Dans le prolongement de cette première étape, il est projeté de regrouper, au sein d'une unique entité de gestion, sous la dénomination sociale "AEW Ciloger", les activités des quatre sociétés françaises du groupe, à savoir : AEW Europe, AEW Europe SGR, NAMI-AEW Europe et Ciloger. La plateforme française pour la gestion de fonds immobiliers destinés à la clientèle des particuliers (SCPI et OPCI grand public) disposera, notamment, d'une capacité d'investissement européenne pour servir l'ensemble des réseaux de banques de détail et d'assurance du groupe BPCE et de La Banque Postale, ainsi que la clientèle externe, en particulier celle

des Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGPI) avec lesquels des accords de commercialisation ont été conclus. Cette opération vise à mettre en place une nouvelle organisation, gage d'une meilleure lisibilité et d'une plus grande efficacité. Elle simplifiera notamment la présentation commerciale du groupe AEW auprès des clients, tout en préservant les lignes métiers dédiées l'une à l'activité "Grand Public", l'autre à l'activité "Institutionnels".

La constitution d'environnements homogènes de gestion et de commercialisation des produits (Division Grand Public, d'une part et Division Institutionnels, d'autre part) donnera lieu, en outre, à la mise en place de dispositifs de contrôle et de gestion des risques, proches des activités opérationnelles et donc plus efficaces.

2. Les modalités juridiques de réalisation de l'opération

D'un point de vue juridique, cette opération de regroupement des quatre sociétés prend la forme :

- d'un apport partiel d'actif à Ciloger par AEW Europe de toutes ses activités opérationnelles (essentiellement la gestion de mandats civils immobiliers et les activités de conseils immobiliers pour des clients institutionnels),

- d'une fusion par absorption des sociétés AEW Europe SGP et NAMI-AEW Europe par Ciloger - cette dernière étant au terme des opérations renommée AEW Ciloger.

Ces opérations, après avoir été arrêtées par les organes de gouvernance des entités du groupe courant mars 2017, seront soumises à l'accord des actionnaires desdites entités d'ici au 26 juin 2017.

L'opération, dans sa globalité, est également soumise à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers. L'obtention de l'autorisation préalable de l'Autorité des marchés financiers constituera une des conditions suspensives à lever, afin de permettre la réalisation de cette opération le 26 juin 2017.

3. Les caractéristiques de la société de gestion de Portefeuille à l'issue des opérations d'apport partiel d'actif / fusions

A l'issue des opérations d'apport partiel d'actif et de fusions, AEW Ciloger, filiale à 100 % d'AEW Europe, restera une société de gestion de Portefeuille gérant des Fonds d'Investissement Alternatifs ("FIA") par nature sous forme de SCPI, d'OPCI dédiés plus particulièrement à une clientèle de particuliers, d'OPCI professionnels et de FIA par objet. La société AEW Ciloger reprendra également à son compte les activités de gestion de mandats civils immobiliers et de conseils immobiliers, pour le compte de grands clients institutionnels français précédemment exercées par AEW Europe et AEW Europe SGP.

De par la compétence et l'expérience de ses équipes spécialisées, AEW Ciloger sera en mesure de développer des expertises très larges, tant au regard des stratégies d'investissement et du niveau de rentabilité / risque que

des typologies d'actifs immobiliers sous-jacents et que des zones géographiques d'investissement.

Ces activités de gestion s'appuieront sur des équipes internes et intégrées.

4. Décisions à prendre par l'assemblée dans le cadre de cette opération

Dans le cadre des opérations de restructuration décrites ci-dessus, il est envisagé notamment une fusion-absorption de la société NAMI-AEW Europe, gérante de la SCPI, par la société Ciloger (RCS Paris 329 255 046). L'activité de gérant de votre SCPI sera ainsi transférée et réalisée désormais par Ciloger qui sera renommée "AEW Ciloger". Il vous est proposé en conséquence de **(i)** statuer sur le changement de société de gestion de la Société et de nommer Ciloger, sous sa nouvelle dénomination sociale "AEW Ciloger", en remplacement de la société NAMI-AEW Europe et **(ii)** procéder à la modification de l'article 18 des statuts y afférent.

Cette décision sera prise sous les conditions suspensives suivantes :

- l'agrément de l'AMF sur la restructuration intra-groupe susvisée,
- la réalisation de l'apport partiel d'actifs par la société AEW Europe à la société Ciloger;
- la réalisation de la fusion-absorption de la société AEW Europe SGP par la société Ciloger;
- la réalisation de la fusion-absorption de la société NAMI-AEW Europe par la société Ciloger;
- la modification effective de la dénomination sociale de la société Ciloger - celle-ci étant renommée "AEW Ciloger".

LA CONVENTION D'ASSISTANCE ET DE CONSEIL ENTRE NAMI-AEW EUROPE ET AEW EUROPE

NAMI-AEW Europe a confié à AEW Europe dans le cadre d'une convention d'assistance et de conseil un certain nombre de missions à cette dernière. Ces missions portent, pour l'essentiel, sur :

- une assistance lors des acquisitions et des cessions immobilières, étant précisé que la décision d'investir ou d'arbitrer relève uniquement de la société de gestion ;
- conseil en gestion de portefeuille ;
- assistance dans la gestion des actifs immobiliers ;
- assistance dans la gestion administrative, financière et juridique des SCPI et des OPCV.

Bien entendu, les coûts afférents à cette convention sont supportés par la société de gestion et tous les frais qui pourraient être supportés directement par la SCPI feraient l'objet d'une résolution spécifique.

NAMI-AEW Europe a recours aux services d'AEW Europe, son actionnaire, pour bénéficier de ses compétences et de son savoir-faire liés à la gestion d'un patrimoine immobilier particulièrement significatif pour le compte de grands institutionnels de la place en France et en Europe.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ, CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES DE NAMI-AEW EUROPE, SOCIÉTÉ DE GESTION DE SCPI

La gestion de votre SCPI est assurée par NAMI-AEW Europe, agréée en tant que société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers le 9 février 2010 sous le n°GP-10000007 (agrément du 17 juin 2014 au titre de la Directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM").

A ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, NAMI-AEW Europe a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Ce dispositif est déployé par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce dernier est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par NAMI-AEW Europe. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de NAMI-AEW Europe afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le dispositif de contrôle NAMI-AEW Europe est mis en œuvre conformément aux principes suivants :

- la couverture de l'ensemble des activités et des risques,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne,
- des normes et procédures formalisées,
- des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques.

Le système de contrôle s'organise en trois niveaux :

Les contrôles de premier niveau sont réalisés par les opérationnels préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne.

Les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau.

Les contrôles périodiques de troisième niveau par des audits externes menés par NGAM (Natixis Global Asset Management). La nature des audits est précisée en début d'année, ils sont réalisés par un cabinet d'audit externe. Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de NAMI-AEW Europe et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de AEW Europe mais également de NGAM.

Le RCCI présente à la Direction Générale de NAMI-AEW Europe, à la Direction Compliance et Risques de AEW Europe et de NGAM et au Conseil d'Administration de NAMI-AEW Europe le résultat de ses travaux, portant sur le dispositif de contrôle permanent, sur la mise en œuvre des principales recommandations formulées par des missions internes ou externes et plus largement, les anomalies identifiées. D'autre part, la Direction Générale s'appuie sur un Risk Manager en charge de la gestion des risques d'investissement. Il opère à ce titre divers contrôles qui interviennent tant à l'investissement en cours de vie qu'à l'arbitrage des actifs. Enfin, nous vous précisons que différentes obligations d'information découlant de la Directive AIFM ne trouvent pas à s'appliquer cette année, car étant pertinentes sur un exercice complet. Elles seront mises en œuvre au titre de l'exercice 2016.

L'APPLICATION DE LA DIRECTIVE MIF PAR NAMI-AEW EUROPE

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.

NAMI-AEW Europe, société de gestion 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 clients, porteurs de parts de SCPI, en termes d'information et de transparence, NAMI-AEW Europe a fait le choix de classer, lors de l'entrée en vigueur de cette Directive, l'ensemble de ses clients porteurs de parts de SCPI "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, NAMI-AEW Europe 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 des réclamations des investisseurs.

INFORMATIONS REQUISES PAR LA RÉGLEMENTATION AIFM

• Informations sur les rémunérations versées par la société de gestion du FIA :

NAMI-AEW Europe s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions de la Directive AIFM. Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de chaque fonds géré, des pratiques de rémunérations compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW Europe en matière de rémunération. Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative, le profil de risque de la société ou le profil de risque des FIA gérés.

Compte-tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des fonds gérés par NAMI-AEW Europe, il ressort que le "personnel identifié"

se limite aux dirigeants et aux responsables de la gestion de portefeuille d'un FIA ou d'un groupe de FIA qui sont seuls considérés comme "preneurs de risques".

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant, sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise, tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle.

Dans tous les cas, NAMI-AEW Europe veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En accord avec l'Autorité des marchés financiers, NAMI-AEW Europe applique certains principes de proportionnalité, compte tenu des éléments suivants :

- la nature des fonds gérés : NAMI-AEW Europe gère exclusivement des produits non complexes, SCPI et OPCV /FIA par objet,
- la gouvernance : la totalité des décisions d'investissement et d'arbitrage, sur le patrimoine immobilier des différents FIA gérés, sont prises au sein de comités et exclusivement dans le cadre de décisions collégiales,
- le niveau de la rémunération variable.

Si ces critères sont atteints et si un seuil de rémunération variable n'est pas dépassé, NAMI-AEW Europe considère que les collaborateurs identifiés comme "Preneurs de risques" sont exonérés des exigences suivantes :

- le principe de versement différé et conditionnel d'une fraction de la rémunération variable,
- le principe de versement en titres ou instruments équivalents d'une fraction de la rémunération.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le comité de rémunération de Natixis Global Asset Management (NGAM) en sa qualité d'actionnaire d'AEW Europe (société mère de NAMI-AEW Europe).

Une fois par an, NGAM approuve les principes généraux de la politique de rémunération.

A la fin de chaque campagne annuelle de rémunération et avant attribution définitive des rémunérations variables, une revue de la mise en œuvre de la politique de rémunération est réalisée selon les modalités précisées dans la politique de rémunération.

Le montant total des rémunérations pour l'exercice 2016, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par NAMI-AEW Europe à son personnel, et le nombre de bénéficiaires sont précisés dans le rapport annuel de la société de gestion, disponible sur simple demande.

• Informations visées par l'article 42 I-34 du RG AMF concernant la liquidité, la gestion des risques et le levier du FIA

Voir ci-avant les informations relatives à l'effet de levier et ci-dessous celles concernant le profil de risques.

La SCPI Fructipierre est un FIA à capital fixe dont les conditions d'entrée et de sortie du capital sont prévues par la note d'information.

Dans la mesure où le FIA est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la liquidité du FIA est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des "stress-test de liquidité" dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

Aucun actif du FIA ne fait l'objet à ce jour d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.

PROFIL DE RISQUES

Le risque de perte en capital : la SCPI Fructipierre ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts.

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

Le risque de marché (risque immobilier) : les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels

liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. A ce titre, Fructipierre investit principalement en immeuble de bureaux mais peut se diversifier sur des locaux commerciaux, d'activités ou d'habitations à titre accessoire. De la même manière, la SCPI investit principalement dans des immeubles situés à Paris et en proche périphérie mais peut se diversifier en régions.

Le risque lié à la liquidité : c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI Fructipierre ne garantit pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet. 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 150 %.

L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute*, est fixé à 200 %.

La SCPI supporte également un risque de crédit sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en dépôts à terme, dépôts à vue et 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'un rating minimum de BBB- ou contenant des titres bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la société de gestion. La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

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

*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.

LES PERSPECTIVES

Les perspectives de l'exploitation pour 2017 seront marquées, dans une conjoncture économique générale toujours incertaine, par :

- l'emploi des capitaux disponibles,

- la location des surfaces vacantes et la réalisation des travaux nécessaires.

Enfin, l'adaptation du patrimoine sera poursuivie pour tenir compte des évolutions du marché locatif et des normes.

TABLEAUX ANNEXES AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résultats financiers par part en euros HT

	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	32,25	86,73	31,06	85,93	28,72	78,30	27,69	83,68	24,09	81,52
Produits financiers avant P.L.	0,02	0,07	0,04	0,12	0,27	0,74	0,01	0,03	0,02	0,07
Produits divers	4,91	13,21	5,04	13,95	7,69	20,96	5,39	16,29	5,44	18,41
Total	37,18	100,00	36,14	100,00	36,68	100,00	33,09	100,00	29,55	100,00
Charges										
Commissions de gestion	2,87	7,73	2,71	7,50	2,53	6,90	2,43	7,33	2,11	7,13
Autres frais de gestion	7,48	20,11	7,78	21,53	10,16	27,71	7,50	22,66	7,32	24,77
Entretien du patrimoine	2,28	6,13	2,60	7,19	4,63	12,61	1,50	4,54	3,53	11,96
Charges locatives non récupérables	1,02	2,74	0,96	2,65	0,85	2,32	0,71	2,15	0,39	1,32
Sous-total charges externes	13,65	36,71	14,05	38,87	18,17	49,54	12,14	36,68	13,35	45,18
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes										
Pour travaux	-0,23	-0,61	0,50	1,39	-1,09	-2,95	0,94	2,84	-1,56	-5,27
Autres	0,12	0,33	0,46	1,27	-0,11	-0,30	0,33	1,00	0,05	0,16
Sous-total charges internes	-0,10	-0,27	0,96	2,66	-1,19	-3,25	1,27	3,84	-1,51	-5,11
Total	13,55	36,44	15,01	41,53	16,98	46,29	13,41	40,52	11,84	40,07
Résultat courant	23,63	63,56	21,13	58,47	19,70	53,71	19,68	59,48	17,71	59,93
Variation du report à nouveau	1,43	3,85	-1,31	-3,61	1,70	4,64	0,18	0,56	0,21	0,70
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	22,20	59,71	22,44	62,08	18,00	49,07	19,50	58,92	17,50	59,23
Revenus distribués après prélèvement libératoire	22,19	59,68	22,44	62,08	18,00	49,07	19,50	58,92	17,50	59,23

TABLEAUX ANNEXES AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Emploi des fonds au 31 décembre 2016 en euros

Nature des éléments	Total au 31.12.2015*	Mouvements 2016	Total au 31.12.2016*
Fonds collectés	590 814 680,59	40 971 370,00	631 786 050,59
+ Cessions d'immeubles	205 708 764,61	21 714 000,00	227 422 764,61
+ Divers (préciser)			
Reprise solde Parnasse Immo au 31/12/2009	1 371 349,53	0,00	1 371 349,53
- Commission de souscription	(41 658 157,41)	(3 078 536,35)	(44 736 693,76)
- Achat d'immeubles	(622 707 672,94)	(94 760 724,04)	(717 468 396,98)
- Frais d'acquisition (non récupérables)	(34 274 747,94)	(1 233 050,00)	(35 507 797,94)
- Frais de fusion (non récupérables)	(758 682,19)	0,00	(758 682,19)
- Honoraires d'arbitrages et impôts sur plus-values	(22 621 529,04)	(1 291 050,00)	(23 912 579,04)
- Versement de plus-values	(24 355 827,31)	(8 185 030,00)	(32 540 857,31)
- Honoraires d'investissements	(1 210 250,00)	0,00	(1 210 250,00)
- Frais sur emprunts	(549 410,00)	0,00	(549 410,00)
- Frais sur augmentation de capital (non récupérables)	(148 298,03)	(1 437,26)	(149 735,29)
- Divers			
Travaux immobilisés	(22 792 946,13)	(592 094,16)	(23 385 040,29)
Droits d'occupation	(30 489,80)	0,00	(30 489,80)
Agencements, aménagements	(764 500,06)	0,00	(764 500,06)
Immobilisations financières	(5 104,81)	0,00	(5 104,81)
Sommes restant à investir avant amortissements	26 017 179,07	(46 456 551,81)	(20 439 372,74)
Amortissements des immobilisations	964 922,59	0,00	964 922,59
Amortissements des frais d'acquisition*	8 544 691,95	0,00	8 544 691,95
Amortissements des honoraires d'arbitrage*	153 574,86	0,00	153 574,86
Commissions de souscription sur augmentation de capital en cours	0,00	0,00	0,00
Emprunt	50 000 000,00	0,00	50 000 000,00
Total restant à investir après amortissements	85 680 368,47	(46 456 551,81)	39 223 816,66

*Depuis l'origine de la société.

Valeurs comptable, de réalisation, de reconstitution au 31 décembre 2016

	31.12.2016 global en €	31.12.2016 par part en €	31.12.2015 par part en €	Ecart 2015/2016 en %
Capitaux propres comptables	661 093 107,81	385,88	384,87	0,26
Non valeurs	0,00			
Provisions pour grosses réparations	3 354 394,98			
Valeur comptable des immeubles	638 045 891,93			
Valeur comptable des participations	29 544 663,08			
Valeur de réalisation des immeubles	790 633 360,00			
Valeur de réalisation des participations	28 799 281,64			
Ecart de réévaluation	151 842 086,63			
Valeur de réalisation	816 289 589,42	476,47	468,48	1,71
Frais d'acquisition des immeubles	58 351 464,43			
Frais de collecte	73 777 477,56			
Valeur de reconstitution brute	948 418 531,40	553,59	539,29	2,65
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
Valeur de reconstitution nette	948 418 531,40	553,59	539,29	2,65

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Agissant dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de Fructipierre, clos le 31 décembre 2016. Au cours de nos différentes réunions, la société de gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises relatives à l'activité de votre société.

Notre contrôle a porté plus particulièrement sur les points ci-après :

Collecte de capitaux

La SCPI Fructipierre a lancé une augmentation de capital le 10 octobre 2016 qui a été clôturée par anticipation le 16 décembre 2016. Cette opération portait sur la collecte de 39 999 750 €, soit 76 190 parts au prix unitaire de 525 €. Votre Conseil de Surveillance a été attentif aux conditions de cette augmentation de capital et, notamment, au niveau du prix de souscription qui s'est inscrit en progression. A la date du 31 décembre 2016, la totalité des parts ainsi émises avait été souscrites pour un montant de 39 999 750 € (76 190 parts).

La rémunération de la société de gestion au titre de cette augmentation de capital s'établit à 3 011 581,18 € TTC.

Composition du patrimoine

Acquisitions

Dans le cadre de l'emploi du produit des arbitrages et des capitaux collectés, votre société a procédé en 2016 à l'acquisition des actifs suivants :

Localisation	Nature	Surface en m ²	Prix acquisition HD en €
174/178 rue de Charonne Paris 11 ^{ème}	Bureaux	7 215	40 550 000
Portefeuille JAY Z (4 actifs Paris)	Commerces bureaux	1 333 445	29 530 725
CAP Azur - 67 rue du Chevalier Paul - Marseille 13002	Bureaux	6 282	24 680 000

Les caractéristiques détaillées de ces investissements nous ont été présentées par la Société de Gestion.

Votre Conseil constate que ces opérations répondent, dans l'ensemble, aux critères de la politique d'investissement de la société Fructipierre. Il est particulièrement attaché au maintien par votre société de gestion de la politique suivie jusqu'ici par votre SCPI qui donne une large place aux actifs parisiens et de première couronne ouest.

Le Vox • 5, rue Francis de Pressensé • Saint-Denis (92)



Arbitrages

Notre Société de Gestion nous a également tenus informés des cessions d'actifs engagées.
Conformément aux autorisations obtenues en assemblée

générale des associés, 4 actifs ont été cédés (totalement ou partiellement) au cours de l'exercice 2016, ce prix de cession faisant ressortir dans chaque cas un écart positif par rapport à la valeur d'expertise :

Adresse	Surface par lot ou totale en m ²	Unités parkings	Dates de cession	Prix de cession en € HD	Ecart entre la valeur d'expertise et le montant de la vente (en %)
24 rue Emile Menier - 75 116 Paris	716	0	11/04/2016	6 750 000	11
Rue Royale / Rue Orléans / Av. du Palais 92 600 Saint-Cloud	976	17	06/10/2016	1 364 000	9
14/18 rue de la Vanne - 92 120 Montrouge	2 930	63	14/10/2016	11 400 000	15
Antelia 7 - Route de la Plaine de Gisy 91 570 Bièvres	2 144	65	21/12/2016	2 200 000	2

Par ailleurs, nous prenons acte d'une part de la poursuite du programme des cessions telle que prévue par la neuvième résolution soumise à l'Assemblée Générale et de d'autre part de la distribution de plus-values proposée au regard des perspectives d'arbitrage et de la réserve de plus-values d'ores et déjà constituée.

Gestion des immeubles

Votre Conseil s'est attaché à surveiller l'évolution de la gestion du patrimoine immobilier de votre société.

La société de gestion nous a, ainsi, fait part des décisions significatives prises dans ce domaine ainsi que des modifications apportées à la situation locative des immeubles.

Nous constatons que le taux d'occupation financier du patrimoine en fin d'exercice ressortait au 31 décembre 2016 à 82,05 %, s'inscrivant en baisse par rapport à la fin de l'exercice antérieur (88,78 %).

Cette dégradation de la situation locative, résultant de la vacance de surfaces significatives, a particulièrement retenu notre attention. Nous suivons particulièrement les efforts entrepris par la société de gestion en vue de redresser le taux d'occupation de votre patrimoine et de retrouver un niveau conforme à la qualité de ce dernier.

Par ailleurs, nous avons bien noté que les clauses d'indexation des loyers ont été appliquées et que, malgré l'engagement de quelques procédures de recouvrement, l'encaissement des loyers s'est effectué pour l'essentiel dans des délais normaux. Nous constatons à cet égard, avec satisfaction, la diminution sensible de la dotation aux provisions pour créances douteuses, qui ne représente que 1,13 % des loyers facturés en 2016 contre 2,37 % au titre de l'exercice précédent.

Au cours de l'exercice écoulé, 5 538 951,22 € (contre 2 098 240,72 € en 2015) de travaux pour grosses réparations

ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 224 661,95 € (contre 135 539,90 € en 2015). Nous relevons, à nouveau, la forte progression de ce premier poste et vous précisons avoir renouvelé notre demande, faite à la société de gestion, de porter une attention particulière à la maîtrise de ces charges ainsi qu'à leur évolution dans le temps.

Après une dotation de 3 millions d'euros au titre de l'exercice 2016, la provision pour grosses réparations s'établit à 3 354 394,98 € au terme de ce dernier contre 5 893 346,20 € au 31/12/2015.

Comptes sociaux

Les comptes sociaux de Fructipierre qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont été examinés comme les années précédentes, par votre Conseil. Le résultat de Fructipierre ressort à un montant de 17,71 € par part contre 19,68 € par part en 2015). Cette diminution du résultat unitaire provient de l'effet conjugué de la baisse du montant des produits locatifs et de l'entrée en jouissance de parts nouvellement émises antérieurement à l'investissement des sommes correspondantes.

La proposition de distribution des produits ci-dessus s'établit à 17,50 € par part.

Le report à nouveau à l'issue de ladite distribution s'établira à 3,55 € par part. Par ailleurs, le montant des plus-values réparti au cours de l'exercice ressort à 5 € par part.

En tenant compte de ce dernier chiffre, 22,5 € ont ainsi été versés aux associés au titre de l'exercice 2016.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société a atteint 3 434 070 € H.T, soit 9 % des produits locatifs HT encaissés conformément aux statuts.

Marché des parts

Sur l'année 2016, 17 481 parts ont été échangées sur le marché et 1 000 parts lors des cessions de gré à gré, représentant un volume de capitaux de 8 740 312 € hors frais. La rémunération perçue par le gérant au titre des cessions de parts s'est élevée à 61 003,41 € (hors montants rétrocédés le cas échéant aux réseaux de commercialisation et mutations à titre gratuit), correspondant à 4 % TTI du prix de cession, conformément aux statuts.

Le prix moyen annuel constaté en 2016 ressort à 513,63 € frais inclus et à 472,94 € hors frais.

La collecte réalisée sur le marché primaire et l'évolution favorable constatée des prix sur le marché secondaire témoignent de l'intérêt soutenu des épargnants pour Fructipierre.

Expertise immobilière

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 2 mars 2017, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2016 par BNP Real Estate Valuation France ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion, servant, à compter de leur publication, de valeurs de référence pour les intervenants sur le marché des parts et pour les augmentations de capital.

Nous relevons que les valeurs de réalisation et de reconstitution, au 31 décembre 2016, sont en progression d'environ 2 %, s'établissant respectivement par part à 476,47 € (+ 1,71 % par rapport au 31/12/2015) et 553,59 € (2,65 % par rapport au 31/12/2015).

Composition du Conseil de Surveillance

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de Surveillance est de vingt-deux. Messieurs Bernard WURM, Michel LEPEUTREC et Pierre BRONDINO, dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale, sont atteints par la limite d'âge et ne peuvent dès lors se représenter en tant que candidat à un poste au Conseil de Surveillance.

Votre Conseil tient à les remercier de l'attachement qu'ils ont manifesté à votre société au cours de longues années et du travail qu'ils ont accompli en participant activement à ses réunions.

Par ailleurs, la société de gestion nous a indiqué avoir enregistré les candidatures suivantes à un poste de membre du Conseil de Surveillance :

- Monsieur Laurent COCHET,
- Monsieur Bruno NEREGOWSKI.

Nous vous précisons ainsi que trois postes sont à pourvoir pour 2 candidatures reçues.

Visite du patrimoine

Votre Conseil a visité le 9 novembre 2016 le 31^{ème} et dernier étage de la Tour Franklin située à La Défense, loué à la société Linagora, éditeur de logiciel. La qualité de cet immeuble et de son emplacement conforte l'attachement de votre Conseil de Surveillance à la politique d'investissement traditionnelle mise en œuvre par Fructipierre qui a fondé, au cours des années, sa singularité et ses performances.

Changement de la Société de Gestion statutaire de la SCPI Fructipierre, sous conditions suspensives

Nous avons également été informés du projet de restructuration des entités du groupe AEW, tel qu'il vous a été présenté par la société de gestion, à la suite du partenariat noué entre Natixis Global Asset Management et La Banque Postale. L'objectif de cette opération est de créer une unique société de gestion française regroupant les activités des quatre sociétés françaises du groupe BPCE, à savoir : AEW Europe, AEW Europe SGP, NAMI-AEW Europe et Ciloger.

Pour ce faire, il est envisagé notamment la fusion-absorption de NAMI-AEW Europe, société de gestion de votre SCPI, par la société Ciloger (RCS Paris 329 255 046). La gérance de votre SCPI sera, par voie de conséquence, transférée et réalisée désormais par Ciloger qui sera renommée "AEW Ciloger".

Il vous est ainsi proposé de **(i)** statuer sur le changement de société de gestion et de nommer Ciloger, sous sa nouvelle dénomination sociale "AEW Ciloger", en remplacement de la société NAMI-AEW Europe, sous réserve de la réalisation des opérations de restructuration telles que présentées par la société de gestion et **(ii)** de procéder à la modification corrélative de l'article 18 des statuts.

Le Conseil de Surveillance a décidé d'émettre un avis favorable sur les résolutions proposées.

D'une manière générale, les documents qui vous sont présentés n'appellent aucun autre commentaire particulier de notre part, quant à leur régularité. Compte tenu de ce qui précède, nous vous invitons à adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

*Pour le Conseil de Surveillance
Paul-Louis Netter, Président*

COMPTES DE L'EXERCICE

- 42 Etat du patrimoine
- 42 Analyse de la variation des capitaux propres
- 43 Compte de résultat
- 44 Annexe aux comptes

+X
COMPTES DE L'EXERCICE

Etat du patrimoine en euros				
	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs bilantielles 31/12/16	Valeurs estimées 31/12/16	Valeurs bilantielles 31/12/15	Valeurs estimées 31/12/15
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	638 041 884,77	790 633 360,00	586 279 054,44	717 091 130,00
Agencements et installations				
Immobilisations en cours	4 007,16		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-3 354 394,98		-5 893 346,20	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	8 331 870,00	7 586 488,56		
Dépréciation except. des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I	643 023 366,95	798 219 848,56	580 385 708,24	717 091 130,00
Placements immobiliers				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	21 212 793,08	21 212 793,08		
Total II (immobilisations financières)	21 212 793,08	21 212 793,08	0,00	0,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Immobilisations incorporelles			19 448,20	19 448,20
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	3 113,83	3 113,83	3 113,83	3 113,83
Créances				
Locataires et comptes rattachés	6 481 540,07	6 481 540,07	6 255 539,64	6 255 539,64
Autres créances	18 012 011,00	18 012 011,00	28 081 973,29	28 081 973,29
Provisions pour dépréciation des créances	-1 808 642,52	-1 808 642,52	-1 483 366,32	-1 483 366,32
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement			48 988 705,29	48 988 705,29
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	18 337 433,81	18 337 433,81	8 750 372,26	8 750 372,26
Provisions générales pour risques et charges	-238 500,00	-238 500,00	-487 500,00	-487 500,00
Dettes				
Dettes financières	-8 965 330,57	-8 965 330,57	-8 400 737,75	-8 400 737,75
Dettes d'exploitation	-12 202 347,57	-12 202 347,57	-16 162 741,43	-16 162 741,43
Dettes diverses	-23 734 769,57	-23 734 769,57	-17 792 564,02	-17 792 564,02
Total III	-4 115 491,52	-4 115 491,52	47 772 242,99	47 772 242,99
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	972 439,30	972 439,30	1 146 867,86	1 146 867,86
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Total IV	972 439,30	972 439,30	1 146 867,86	1 146 867,86
Capitaux propres comptables	661 093 107,81		629 304 819,09	
Valeur estimée du patrimoine		816 289 589,42		766 010 240,85

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2016 en euros

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N – I	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	322 154 495,00		46 182 645,00	368 337 140,00
Capital en cours de souscription	29 388 135,00		-29 388 135,00	0,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	195 473 407,27		63 816 670,00	259 290 077,27
Primes d'émission en cours de souscription	39 639 810,00		-39 639 810,00	0,00
Prélèvements sur primes d'émission	-61 993 756,74		-7 572 539,24	-69 566 295,98
Ecarts d'évaluation				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	40 389 126,16		-1 949 813,83	38 439 312,33
Prime de fusion	29 884 809,31			29 884 809,31
Prélèvement sur prime de fusion	-1 548 492,09			-1 548 492,09
Réserves sur capital amorti	30 168 989,74			30 168 989,74
Report à nouveau	5 483 974,56	264 320,88		5 748 295,44
Résultat en instance d'affectation				
Résultat de la période				
Résultat de la période	29 246 845,88	-29 246 845,88	28 878 487,62	28 878 487,62
Acomptes sur distribution	-28 982 525,00	28 982 525,00	-28 539 215,83	-28 539 215,83
Total général	629 304 819,09	0,00	31 788 288,72	661 093 107,81

+X
COMPTES DE L'EXERCICE

Compte de résultat en euros				
Charges (hors taxes)	Exercice 2016		Exercice 2015	
	31/12/16	Totaux partiels	31/12/15	Totaux partiels
Charges immobilières		23 098 185,84		18 159 706,48
Charges ayant leur contrepartie en produits	14 750 160,19		13 407 191,84	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	224 661,95		135 539,90	
Grosses réparations	5 538 951,22		2 098 240,72	
Autres charges immobilières	2 584 412,48		2 518 734,02	
Charges d'exploitation de la société		16 427 185,03		17 084 151,31
Honoraires de gérance	3 434 070,13		3 604 813,48	
Frais d'actes et de contentieux	101 374,46		32 353,56	
Publicité, publications	135 107,29		148 793,72	
Impôts et taxes	436 005,62		271 885,64	
Autres charges d'exploitation	8 836 471,96		8 569 092,78	
Dotations aux amortissements				
Frais d'augmentation de capital				
Frais d'acquisition				
Droits d'occupation	0,00		406,53	
Aménagements et installations				
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	433 155,57		956 805,60	
Provisions pour grosses réparations	3 000 000,00		3 500 000,00	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges	51 000,00		0,00	
Charges financières	479 419,44	479 419,44	658 400,87	658 400,87
Charges exceptionnelles		0,61		0,00
Autres charges exceptionnelles	0,61		0,00	
Frais de fusion				
Total des charges	40 004 790,92	40 004 790,92	35 902 258,66	35 902 258,66
Solde créditeur = bénéfice	28 878 487,62	28 878 487,62	29 246 845,88	29 246 845,88
Total général	68 883 278,54	68 883 278,54	65 149 104,54	65 149 104,54

Compte de résultat en euros				
Produits (hors taxes)	Exercice 2016		Exercice 2015	
	31/12/16	Totaux partiels	31/12/15	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		62 896 086,20		62 571 221,10
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	38 165 359,73		40 420 062,08	
Charges locatives facturées	10 357 690,91		9 280 662,59	
Charges contractuelles facturées	4 392 469,28		4 126 529,25	
Produits annexes	1 116 977,04		740 081,55	
Transfert de charges	8 863 589,24		8 003 885,63	
Autres produits d'exploitation		5 946 830,59		2 560 098,59
Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	107 879,37		461 857,87	
Provisions pour grosses réparations	5 538 951,22		2 098 240,72	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges	300 000,00			
Produits financiers		37 237,98		17 781,53
Produits financiers	37 237,98		17 781,53	
Produits exceptionnels		3 123,77		3,32
Transfert de charges exceptionnelles				
Produits exceptionnels divers	3 123,77		3,32	
Total des produits	68 883 278,54	68 883 278,54	65 149 104,54	65 149 104,54
Solde débiteur = perte				
Total général	68 883 278,54	68 883 278,54	65 149 104,54	65 149 104,54

ANNEXE AUX COMPTES

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du CRC du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI. Les comptes ont été arrêtés en euros.

I - Faits significatifs

Au cours de l'exercice 2016, Fructipierre a acquis 2 actifs représentant un investissement de 65 230 000 € et cédé 4 actifs pour un montant de 21 714 000 €.

Au cours du 4^{ème} trimestre 2016, Fructipierre a également fait l'acquisition, pour un montant de 8 331 870 €, de titres de participation dans un portefeuille de 4 sociétés détenant chacune 1 actif.

Les avances en compte-courant consenties à ces sociétés s'élèvent à 21 212 793,08 €.

La 24^{ème} augmentation de capital lancée le 10 octobre 2016 a été clôturée par anticipation le 16 décembre 2016.

La capitalisation se monte à 39 999 750 € représentant 76 190 parts.

2 - Informations sur les règles générales d'évaluation

La valeur vénale des immeubles locatifs

Les expertises sont effectuées une fois tous les cinq ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société BNP Real Estate Valuation France, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 15 mai 2014. Au titre de l'exercice écoulé, BNP Real Estate Valuation France a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus.

Conformément à l'avis COB-CNCC d'octobre 1995, les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

- **méthode dite "par comparaison"** : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.

- **méthode dite "par le revenu"** : elle est réalisée par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble.

Présentation du plan d'entretien et des méthodes ayant servi à son élaboration

Le plan d'entretien, réalisé fin 2013 par AEW Europe, est établi sur la base des rapports transmis par les gestionnaires techniques des immeubles (principales sociétés d'administration de biens de la place) et couvre la période 2014/2023. Les travaux d'entretien référencés dans ce plan concernent principalement les grosses réparations liées aux éléments du clos/couvert et aux équipements techniques, ainsi que les mises en conformité obligatoires.

Des estimations de travaux de remise en état des locaux suite à des départs de locataires viennent compléter les travaux d'entretien pour l'élaboration du plan.

Ces projections de travaux sont réalisées à partir de simulations de libérations de surfaces, basées sur les congés d'ores et déjà reçus, les échéances des baux en cours et la fréquence de rotation théorique des locataires ; les ratios de travaux sont quant à eux établis afin de permettre de relouer les locaux dans les meilleurs délais à des conditions de marché.

3 - Informations diverses

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

Placements immobiliers

Immobilisations locatives

- Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, hors frais et taxe, augmenté, le cas échéant, des travaux ayant le caractère d'immobilisations ; il ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

Immobilisations financières contrôlées

Les titres des SCI contrôlées sont valorisées sur la base des comptes établis au 31 décembre. Il est retenu le montant de l'actif net comptable de ces sociétés majoré ou minoré

des plus ou moins-values latentes déterminées sur les actifs immobiliers à partir des valeurs d'expertises.

Au 31 décembre 2016, la valorisation est la suivante :

Valorisation en K€	La Station		Sèvres		Bourse		Faubourg-Poissonnière	
	Valeur comptable	Valeur estimée	Valeur comptable	Valeur estimée	Valeur comptable	Valeur estimée	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles	13 292	13 282	3 084	3 082	112	511	667	666
Créances	227	227	142	143	119	96	98	98
Dépôts à vue	0	22	0	6	0	2	0	2
Provisions	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes envers les établissements de crédit	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres emprunts	16 397	16 397	3 219	3 210	946	923	671	668
Dépôts de garantie reçus	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres dettes d'exploitation	0	0	160	168	2	2	36	39
Différence de valorisation	7 935	7 118	1 162	1 318	2 294	1 789	633	634
Valeur	5 056	4 252	1 009	1 170	1 577	1 473	690	692

- Avances en compte-courant et créances rattachées aux titres financiers contrôlés

Figure dans ce poste les créances rattachées aux titres financiers contrôlés.

- Agencements et installations

Figure dans ce poste les aménagements, amortissables ou non amortissables réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation. Les amortissements sont effectués sur 9 ans.

Provisions liées aux placements immobiliers

Figure dans cette rubrique la provision pour grosses réparations qui est destinée à faire face aux dépenses à engager, au cours des années à venir, pour le maintien en bon état locatif de l'ensemble du patrimoine immobilier ; elle est dotée chaque année en fonction du plan d'entretien.

Autres actifs et passifs d'exploitation

Actifs immobilisés

Les immobilisations financières sont constituées de dépôts et cautionnements versés.

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer,
- des créances sur l'Etat,
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété,

sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non

recouvrement à partir du montant H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.

Les valeurs de placement et disponibilités intègrent la contrepartie des dépôts de garantie, reçus des locataires, et des provisions ayant la nature de capitaux propres ainsi que le fonds de roulement et les fonds disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées en valeurs mobilières de placement ou en comptes à terme à taux fixe et/ou à taux variable.

Provisions générales pour risques et charges

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Les provisions existantes au 31 décembre 2016 s'élèvent à 238 500 €.

Dettes financières

Ce poste enregistre principalement les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux. Fructipierre a souscrit auprès de la Banque Palatine et de LCL un emprunt de 50 000 000 € d'une durée de 7 ans. Il s'agit d'un crédit revolving renouvelable trimestriellement au taux Euribor 3 mois (ou 0 si négatif) + 1,50 % pour la partie utilisée avec une commission de non utilisation de 0,60 %. Cet emprunt est accompagné d'une facilité de caisse accordée de 20 000 000 € au taux Euribor 3 mois (ou 0 si négatif) + 1 %.

Fructipierre a souscrit un cap à 1 %. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt et le taux de couverture est de 70 % de l'ensemble de l'emprunt.

Au 31 décembre 2016, la possibilité de tirage est de 50 000 000 €, puisque aucun tirage n'a été effectué à cette date.

Dettes d'exploitation

Ce poste comprend principalement les provisions pour charges réglées par les locataires, le montant des situations des fournisseurs en cours de règlement qui se rapportent à des travaux effectués et les taxes collectées à reverser au Trésor Public.

Dettes diverses

Sont regroupées principalement dans ce poste les charges à payer et provisions à verser aux syndicats et le résultat qui sera distribué au titre de l'exercice.

Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

La valeur estimée du patrimoine est la valeur de réalisation.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice.

Les prélèvements sur primes d'émission sont représentés principalement par les commissions de souscription sur augmentations de capital réalisées depuis l'origine ainsi que par l'amortissement, effectué lors de la réduction du capital de l'ancienne SCPI Fructipierre 3, lors des opérations de fusion.

Les frais d'acquisitions des immeubles, (calculés sur la fraction des immeubles acquis par emprunt), et la commission d'arrangement de l'emprunt, sont imputés sur la prime d'émission.

A la clôture de l'exercice, les prélèvements sur la prime d'émission se montent à 69 566 K€.

Suite aux modifications de l'imposition des plus-values dégagées sur les cessions d'immeubles, il a été décidé de comptabiliser l'impôt dû en moins du compte plus-values de cession conformément à la modification statutaire intervenue lors de l'assemblée générale du 23 juin 2004.

Les honoraires d'arbitrage versés lors des cessions sont comptabilisés dans le compte "Plus-values". De même les distributions de plus-values sont comptabilisées dans le compte "Plus-values" conformément aux résolutions de l'Assemblée Générale. Au titre de la 24^{ème} augmentation de capital, le montant de la commission de souscription s'élève à 3 012 K€ (7,77 % TTC du montant de la collecte).

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance et les charges locatives et contractuelles refacturées.

Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont compensées par des montants identiques figurant en charges.

Autres produits d'exploitation

Ce poste est constitué des reprises de provisions de toute nature.

Produits financiers

Ils correspondent aux intérêts générés par les comptes courants et cessions de valeurs mobilières de placements, objet des placements de trésorerie.

Charges immobilières

Elles comprennent les charges d'entretien et de grosses réparations effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine immobilier (honoraires de commercialisation, taxes bureaux, taxes foncières notamment).

Les grosses réparations effectuées figurant en charges immobilières n'ont pas d'impact sur le résultat puisqu'elles ont en contrepartie une reprise de provision d'un montant équivalent.

Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 9 % sur le montant des loyers H.T. diminués des créances irrécouvrables. A cet égard, il convient de noter que la société de gestion a renoncé à appliquer l'indexation prévue pour la rémunération statutaire liée aux mutations de parts (hors marché organisé) qui demeure fixée à 150,63 euros.

Charges financières

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt.

Engagements hors bilan

Les cautions reçues en garantie des loyers s'élèvent à 4 150 647,09 € au 31 décembre 2016.

Dans le cadre de l'emprunt, il a été donné aux banques une promesse d'hypothèque sur 5 immeubles ainsi qu'un LTV de 15 % des actifs.

IX
ANNEXE AUX COMPTES

Etat des immobilisations locatives au 31 décembre 2016 en euros

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	576 461 344,33	65 230 000,00	12 852 300,09	628 839 044,24
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	9 817 710,11	588 087,00	1 202 956,58	9 202 840,53
Aménagements et installations				
Aménagements et installations amortissables	920 513,19			920 513,19
Travaux en cours	0,00	4 007,16	0,00	4 007,16
Total	587 199 567,63	65 822 094,16	14 055 256,67	638 966 405,12

Evolution des amortissements au 31 décembre 2016 en euros
Aménagements et installations amortissables sur 9 ans

Immeubles	Aménagements Installations	Période d'amortissement	Amortissements			Valeurs nettes	
			Au 01/01/16	Annuités	Reprise		Au 31/12/16
TOULOUSE (31) - 52, rue J. Babinet	7 797,77	2000-2008	7 797,77	0,00	0,00	7 797,77	0,00
IVRY S/SEINE (94) - 24, boulevard H. Marques	294 795,54	2000-2008	294 795,54	0,00	0,00	294 795,54	0,00
FONTENAY/BOIS (94) - 9/11, av. du Val de Fontenay	2 091,71	2000-2008	2 091,71	0,00	0,00	2 091,71	0,00
PARIS 8 ^e - 64, rue de la Boétie	2 400,56	2000-2008	2 400,56	0,00	0,00	2 400,56	0,00
PARIS 15 ^e - 72/74, rue de la Fédération	9 615,89	1999-2007	9 615,89	0,00	0,00	9 615,89	0,00
TOULOUSE (31) - 52, rue J. Babinet	9 505,20	2001-2009	9 505,17	0,00	0,00	9 505,17	0,03
PARIS 15 ^e - 72/74, rue de la Fédération	1 128,12	2001-2009	1 128,15	0,00	0,00	1 128,15	(0,03)
FONTENAY/B. (94) - 44, rue Roger Salengro	1 653,64	2002-2010	1 653,62	0,00	0,00	1 653,62	0,02
NEUILLY S/SEINE (92) - 58, avenue Ch. de Gaulle	187 579,40	2002-2010	187 579,44	0,00	0,00	187 579,44	(0,04)
PARIS 15 ^e - 72/74, rue de la Fédération	103 817,79	2002-2010	103 817,79	0,00	0,00	103 817,79	0,00
NEUILLY S/SEINE (92) - 58, avenue Ch. de Gaulle	240 178,54	2003-2011	240 178,51	0,00	0,00	240 178,51	0,03
LEVALLOIS-PERRET (92) - 68, avenue de Villiers	30 543,00	2003-2011	30 543,02	0,00	0,00	30 543,02	(0,02)
	29 406,03	2003-2011	29 406,02	0,00	0,00	29 406,02	0,01
Totaux	920 513,19		920 513,19	0,00		920 513,19	0,00

Tableau récapitulatif des placements immobiliers en euros

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	587 947 752,36	722 973 360,00	536 180 914,88	652 421 130,00
Habitations	0,00	0,00	0,00	0,00
Locaux d'activités	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrepôts	0,00	0,00	0,00	0,00
Commerces	51 018 652,75	67 660 000,00	51 018 652,75	64 670 000,00
Total	638 966 405,11	790 633 360,00	587 199 567,63	717 091 130,00

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Inventaire détaillé des placements immobiliers en euros				
	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Bureaux				
Paris 17 ^{ème} - 25/27, avenue de Villiers	4 394 448,77	9 310 000,00	4 394 448,77	8 770 000,00
Paris 8 ^{ème} - 69, rue de Monceau	5 488 164,62	17 430 000,00	5 488 164,62	15 410 000,00
Paris 15 ^{ème} - 30, rue Cambronne	5 189 566,59	11 840 000,00	5 189 566,59	10 960 000,00
Levallois-Perret (92) - 3/5, rue Vativesnil	1 907 851,73	4 500 000,00	1 907 851,73	4 500 000,00
Paris 14 ^{ème} - 66, avenue du Maine	1 676 939,19	3 090 000,00	1 676 939,19	2 930 000,00
Paris 8 ^{ème} - 40, avenue Hoche	2 515 408,78	7 040 000,00	2 515 408,78	6 740 000,00
Toulouse (31) - Péri-Ouest - 52 rue Babinet	1 010 115,11	980 000,00	1 010 115,11	994 000,00
Fontenay-sous-Bois (94) - 44/58, rue Roger Salengro	698 648,16	1 040 000,00	698 648,16	1 060 000,00
Paris 10 ^{ème} - 30/32, rue de Paradis	0,00	72 000,00	0,00	73 000,00
Ivry-sur-Seine (94) - 16/28, rue Paul Bert	5 122 785,38	8 590 000,00	5 077 785,38	8 840 000,00
Fontenay-sous-Bois (94) - 9/11, avenue Val de Fontenay	847 165,41	1 260 000,00	847 165,41	1 140 000,00
Paris 8 ^{ème} - 60/64, rue de la Boétie	5 869 748,20	19 710 000,00	5 643 014,20	16 980 000,00
Boulogne-Billancourt (92) - Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni	2 669 554,52	3 630 000,00	2 669 554,52	3 470 000,00
Clichy (92) - Le Véga - 30, rue Mozart	5 665 767,73	4 420 000,00	5 665 767,73	4 250 000,00
Paris 19 ^{ème} - 86/92, bld de la Villette	8 238 847,69	5 480 000,00	8 238 847,69	5 300 000,00
Courbevoie (92) - 60/62, bld de la Mission Marchand	9 527 013,53	9 230 000,00	9 527 013,53	9 060 000,00
Saint-Denis (93) - 221, avenue du Président Wilson	8 255 039,85	6 500 000,00	8 255 039,85	6 640 000,00
Roissy-en-France (95) - Parc des Reflets - 165, av. du Bois de la Pie	2 820 219,31	1 500 000,00	2 820 219,31	1 730 000,00
Boulogne-Billancourt (92) - Le Quintet - 12, rue d'Anjou	13 619 511,73	16 650 000,00	13 619 511,73	15 830 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 58, avenue Charles de Gaulle	7 481 074,71	15 780 000,00	7 481 074,71	14 690 000,00
Toulouse (31) - Central Parc 1 - 54, rue de l'Embouchure	2 393 449,57	3 520 000,00	2 393 449,57	3 450 000,00
Paris 16 ^{ème} - 152, avenue Malakoff	4 114 132,48	12 190 000,00	4 114 132,48	11 350 000,00
Puteaux (92) - Tour Franklin 31 ^{ème} - 100/101, terrasse Boieldieu	3 582 551,91	5 840 000,00	3 582 551,91	5 310 000,00
Paris 15 ^{ème} - 72/74, rue de la Fédération	4 966 012,64	9 100 000,00	4 966 012,64	7 450 000,00
Levallois-Perret (92) - 68, rue de Villiers	14 025 269,51	19 500 000,00	14 025 269,51	19 930 000,00
Vélizy-Villacoublay (78) - 13, avenue Morane Saulnier	6 700 000,00	3 600 000,00	6 700 000,00	3 600 000,00
Puteaux (92) - Tour Franklin 19 ^{ème} - 100/101, terrasse Boieldieu	5 143 700,24	11 160 000,00	5 143 700,24	10 790 000,00
Paris 8 ^{ème} - 9, avenue de Friedland	6 100 000,00	9 981 360,00	6 100 000,00	9 069 130,00
Paris 3 ^{ème} - 82, rue Beaubourg	12 300 000,00	17 000 000,00	12 300 000,00	15 800 000,00
Paris 13 ^{ème} - 6/8, rue Eugène Oudiné	10 616 591,51	19 930 000,00	10 616 591,51	19 590 000,00
Suresnes (92) - 22, quai Galliéni	6 268 076,67	5 040 000,00	6 264 069,51	5 700 000,00
Lyon 3 ^{ème} - 20, rue de la Villette	12 722 496,00	16 400 000,00	12 722 496,00	16 000 000,00
Issy-les-Moulineaux (92) - 1, rue Jacques-Henri Lartigue	22 500 000,00	18 380 000,00	22 500 000,00	17 360 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 2/4, rue Victor Noir	10 650 000,00	10 000 000,00	10 650 000,00	9 630 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 48, rue Jacques Dulud	8 500 000,00	10 090 000,00	8 500 000,00	9 240 000,00
Montreuil (93) - 40, rue Armand Carrel - 14, rue Elsa Triolet	10 200 000,00	11 030 000,00	10 200 000,00	11 130 000,00

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Inventaire détaillé des placements immobiliers en euros

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Puteaux (92) - 20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8	12 687 500,00	14 330 000,00	12 687 500,00	15 170 000,00
Paris 8 ^{ème} - 103, boulevard Haussmann	19 300 000,00	27 630 000,00	19 300 000,00	26 200 000,00
Paris 8 ^{ème} - Rue de la Boétie	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	0,00
Paris 17 ^{ème} - 125, rue de Saussure	11 875 403,82	15 420 000,00	11 875 403,82	15 260 000,00
Paris 9 ^{ème} - 10, rue du Fbg Montmartre	21 006 344,00	34 370 000,00	21 006 344,00	30 740 000,00
Lille (59) - 323 avenue du Président Hoover	16 605 000,00	18 000 000,00	16 605 000,00	17 990 000,00
Paris 17 ^{ème} - 43/45 av. de Clichy	18 000 000,00	23 950 000,00	18 000 000,00	22 520 000,00
Saint Denis (93) - 2/4, allée de Seine et bd de la Libération	25 376 842,00	20 400 000,00	25 200 000,00	22 140 000,00
Boulogne Billancourt (92) - 7 place René Clair	27 300 000,00	28 670 000,00	27 300 000,00	29 300 000,00
Courbevoie (92) - 47/49, rue des Fauvelles	16 575 000,00	19 600 000,00	16 575 000,00	19 500 000,00
Paris 3 ^{ème} - 69, rue Beaubourg	15 600 000,00	16 720 000,00	15 600 000,00	16 295 000,00
Paris 2 ^{ème} - 12, rue de la Bourse	10 350 000,00	11 240 000,00	10 350 000,00	10 460 000,00
Saint-Denis (93) - 5, rue Francis de Pressensé	17 589 511,00	18 660 000,00	17 450 000,00	18 500 000,00
Lyon (69) - 23, boulevard Jules Favre	14 000 000,00	14 000 000,00	14 000 000,00	13 600 000,00
Voisins le Bretonneux (78) - 2 rue René Caudron	25 000 000,00	25 000 000,00	25 000 000,00	25 500 000,00
Levallois-Perret (92) - 100 rue de Villiers	19 300 000,00	18 360 000,00	19 300 000,00	18 400 000,00
Paris 13 ^{ème} - 104 boulevard Auguste Blanqui	16 372 000,00	16 540 000,00	16 372 000,00	16 690 000,00
Paris 11 ^{ème} - 174 rue de Charonne	40 550 000,00	45 970 000,00	0,00	0,00
Marseille - 67 rue du Chevalier Paul	24 680 000,00	23 300 000,00	0,00	0,00
Locaux d'activité				
Ivry-sur-Seine (94) - 16/28, rue Paul Bert	(1)	(1)	(1)	(1)
Clichy (92) - Le Vége - 30, rue Mozart	(1)	(1)	(1)	(1)
Courbevoie (92) - 60/62, boulevard de la Mission Marchand	(1)	(1)	(1)	(1)
Saint-Denis (93) - 221, avenue du Président Wilson	(1)	(1)	(1)	(1)
Roissy-en-France (95) - Parc des Reflets - Bât. A - 165, av. du Bois de la Pie	(1)	(1)	(1)	(1)
Bièvres (91) - Parc Burospace - Bât. 7 - Route de la Plaine de Gisy	(1)	(1)	(1)	(1)
Commerces				
Paris 5 ^{ème} - 50, rue des Ecoles	579 306,27	2 180 000,00	579 306,27	1 980 000,00
Paris 6 ^{ème} - 89/93, boulevard de Raspail	5 239 346,48	12 880 000,00	5 239 346,48	12 350 000,00
Paris 7 ^{ème} - 15, rue de Bourgogne	2 220 000,00	2 820 000,00	2 220 000,00	2 740 000,00
Paris 20 ^{ème} - 102, rue de Lagny	3 960 000,00	6 390 000,00	3 960 000,00	6 170 000,00
Paris 8 ^{ème} - 49 rue du Faubourg St Honoré	3 450 000,00	6 050 000,00	3 450 000,00	5 300 000,00
Paris 6 ^{ème} - 104, boulevard Saint Germain	14 400 000,00	14 490 000,00	14 400 000,00	14 600 000,00
Paris 6 ^{ème} - 4, boulevard Saint-Michel	2 300 000,00	3 060 000,00	2 300 000,00	2 810 000,00
Paris 6 ^{ème} - 54, rue Bonaparte	5 150 000,00	5 890 000,00	5 150 000,00	5 600 000,00
Suresnes (92) - 4 bis, rue des Bourets	13 720 000,00	13 900 000,00	13 720 000,00	13 120 000,00
Total	638 966 405,11	790 633 360,00	573 144 310,95	697 701 130,00

(1) Valeurs comptables et estimées non extériorisées pour les locaux accessoires de bureaux.

+X
ANNEXE AUX COMPTES

Actifs immobilisés au 31 décembre 2016 en euros

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'augmentation de capital	0,00	0,00	0,00	0,00
Droits d'occupation	30 489,80	0,00	30 489,80	0,00
Immobilisations financières				
Dépôts et cautionnements versés	3 113,83	0,00	0,00	3 113,83
Total	33 603,63	0,00	30 489,80	3 113,83

Etat des provisions au 31 décembre 2016 en euros

	Au 31.12.2015	Dotations	Reprises	Au 31.12.2016
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	5 893 346,20	3 000 000,00	5 538 951,22	3 354 394,98
Risques et charges	487 500,00	51 000,00	300 000,00	238 500,00
Créances douteuses	1 483 366,32	433 155,57	107 879,37	1 808 642,52
Total	7 864 212,52	3 484 155,57	5 946 830,59	5 401 537,50

Evolution des amortissements au 31 décembre 2016 en euros
Immobilisations incorporelles

	Base à amortir	Période d'amortissement	Amortissement			Valeurs nettes
			Au 01/01/16	Augmentations	Diminutions	
Droits d'occupation	0,00	1987 - 2062	11 041,60	0,00	11 041,60	0,00
Totaux	0,00		11 041,60	0,00	11 041,60	0,00

Etat des créances et des dettes au 31 décembre 2016 en euros

Créances		Dettes	
		Emprunt	0
		Intérêts courus sur emprunt	194 833
Créances locataires	4 097 586	Natixis	0
Charges locatives	2 383 954	Dépôts reçus	8 770 497
Charges contractuelles	0	Dettes financières	8 965 331
Locataires et comptes rattachés	6 481 540	Locataires créditeurs	61 491
Créances fiscales	477 373	Provisions charges locatives	10 908 403
Fournisseurs débiteurs	1 735 692	Gérants	492 560
Syndics	12 014 575	Fournisseurs	178 610
Autres débiteurs	3 784 371	Dettes fiscales	561 285
Autres créances	18 012 011	Dettes d'exploitation	12 202 348
Provisions pour locataires douteux	-1 808 643	Associés	14 165 578
Provisions pour dépréciation des créances	-1 808 643	Autres créditeurs	9 569 192
		Dettes diverses	23 734 770
Total général	22 684 909	Total général	44 902 448

Affectation du résultat de l'exercice 2015 en euros

Affectation		Origine	
Résultat distribué	28 982 525,00	Report à nouveau de l'exercice précédent	5 483 974,56
Montant mis en report à nouveau	5 748 295,44	Résultat de l'exercice 2015	29 246 845,88
Total	34 730 820,44	Total	34 730 820,44

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS, EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- *le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. Fructipierre, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;*
- *la justification de nos appréciations ;*
- *les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.*

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP Real Estate Valuation France, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 15 mai 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I- Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes.

Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

2- Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

- Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le plan comptable des SCPI (Règlement CRC n° 99-06 du 23 juin 1999). Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.
- La note 2-a de l'annexe expose les règles générales d'évaluation retenues pour présenter les valeurs estimées des placements immobiliers, titres, parts et actions contrôlées dans l'état du patrimoine. Nos travaux sur ces informations ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles déterminée par la société de gestion avec le rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3- Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 24 avril 2017
KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand, associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES, EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Convention soumise à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion NAMI-AEW Europe

Conformément à l'article 21 des statuts, votre société verse à la société de gestion NAMI-AEW Europe les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription de 7,779 % toutes taxes comprises, du produit de chaque souscription prime d'émission incluse, pour la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.
Cette commission de souscription est destinée :
 - à hauteur de 6,279 % toutes taxes incluses (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte.
 - A hauteur de 1,25 % hors taxes, soumis à TVA, soit 1,50 % toutes taxes comprises à la recherche des investissements. A ce titre, votre société a comptabilisé en 2016, une commission de souscription de 3 078 536,35 euros.
- Une rémunération égale à 9 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de votre société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices.
A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2016 s'élève à 3 434 070,13 euros.
- Une somme forfaitaire de 150 € toutes taxes incluses (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts) par cession, succession ou donation, pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation.
A ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée en 2016.

- Une commission d'intervention représentant 4 % toutes taxes incluses de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts), pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la société de gestion et si une contrepartie est trouvée.

A ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée en 2016.

- Une commission d'arbitrage de 2,5 % hors taxes du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage serait ramené à 1,25 % hors taxes du prix de vente des actifs immobiliers.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2016 s'élève à 542 850,00 euros.

- Votre assemblée générale du 17 juin 2013 a accordé l'autorisation à la société de gestion de contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux, donner toutes sûretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par votre société au bénéfice des banques prêteuses, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de votre société, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de votre société. Cette autorisation expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2016.

Ces acquisitions donnent lieu à la perception par la société de gestion d'une commission d'investissement de 2,5 % hors taxe de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit. Toutefois, dans l'éventualité, où l'emprunt serait utilisé, en vue de refinancer une ligne de crédit précédemment souscrite, la société de gestion ne percevra aucune commission.

Le montant de cette commission est nul en 2016.

Paris La Défense, le 24 avril 2017

*KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand, associé*

Val Saint-Quentin • 2 rue René Caudron • Le Bretonneux (78)



ORDRE DU JOUR

A titre ordinaire

1. Lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2016.
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
3. Distribution au titre des plus-values immobilières.
4. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions soumises à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.
5. Présentation de la valeur comptable déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
6. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
7. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
8. Quitus à la société de gestion.
9. Autorisation de cession d'actifs immobiliers.
10. Autorisation de recourir à l'emprunt et approbation du versement à la Société de Gestion d'une commission d'investissement.
11. Approbation du versement à la Société de Gestion d'une commission de suivi et de pilotage des travaux de restructuration de l'immeuble situé 69 rue Beaubourg 75003 Paris.
12. Nomination de membres du Conseil de Surveillance.
13. Nomination du Commissaire aux Comptes Suppléant.

A titre extraordinaire

14. Changement de la société de gestion statutaire de la SCPI Fructipierre, sous conditions suspensives.
15. Modification en conséquence de l'article 18 des statuts conformément aux dispositions législatives et réglementaires, sous conditions suspensives.
16. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

12, rue de la Bourse • Paris 2^{ème}



RÉSOLUTIONS

A titre ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2016.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 28 878 487,62 € telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion. En fonction du montant distribuable qui s'établit à 34 626 783,06 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 5 748 295,44 €, elle convient de répartir aux associés une somme de 28 539 215,83 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 6 087 567,23 €. En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 17,50 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de répartir entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 5,47 € par part, prélevé sur le compte plus-values.

Cette distribution correspond :

- (i) en application de l'article 39 des Statuts, au montant acquitté par la SCPI pour une part détenue par une personne relevant du régime de l'impôt sur le revenu au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisés en 2016, soit 0,47 € par part.

Cette distribution, versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux nus-propriétaires pour les parts dont la propriété est démembrée, sera affectée, pour les associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu, au remboursement de leur dette à l'égard de la société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte. À cet égard, il est rappelé que, pour les associés ayant cédé leurs parts antérieurement à cette distribution, leur dette éventuelle a été déduite du produit de la cession.

Dans un souci d'efficacité économique, l'Assemblée Générale Ordinaire décide de fixer, au titre de cette distribution, le montant minimum du versement par associé à un (1) euro. Elle décide, en conséquence, que tous les montants revenant aux associés, au titre de la présente résolution, net de l'imputation de leur dette éventuelle à l'égard de la SCPI, d'un montant effectif, par associé, inférieur à ce seuil seront conservés par la SCPI et lui seront définitivement acquis.

- (ii) au versement aux associés d'un montant complémentaire de 5 €.

Cette distribution sera versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée.

Ces distributions seront mises en paiement au cours du deuxième semestre 2017.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de :

- la valeur nette comptable qui ressort à 661 093 107,81 €, soit 385,88 € pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de :

- la valeur de réalisation qui ressort à 816 289 589,42 €, soit 476,47 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de :

- la valeur de reconstitution qui ressort à 948 418 531,40 €, soit 553,59 € pour une part.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, autorise la société de gestion à procéder aux charges et conditions qu'elle jugera convenables à la cession des actifs suivants :

- Espace Gallieni - 148/156, rue Gallieni à Boulogne-Billancourt (92100),
- 221, avenue du Président Wilson à Saint-Denis (93200),
- Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier (Bureaux) à Toulouse (31000),
- Central Parc 2 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - 7, rue Parmentier (Parking) à Toulouse (31000),
- 152, avenue de Malakoff à Paris (75016),
- 68, rue de Villiers à Levallois-Perret (92300),
- 22, quai Gallieni à Suresnes (92150).

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2021.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux, donner toutes suretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par la SCPI au bénéfice des banques prêteuses, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de la SCPI Fructipierre.

Ces acquisitions donneront lieu à la perception par la Société de Gestion d'une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du crédit utilisée pour financer l'acquisition des actifs immobiliers. Toutefois, dans l'éventualité, où l'emprunt serait utilisé, en vue de refinancer une ligne de crédit précédemment souscrite, la Société de Gestion ne percevra aucune commission.

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2021.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, et conformément à l'article 21 des statuts de la SCPI, approuve le versement à la Société de Gestion d'une commission de suivi et de pilotage des travaux de restructuration de l'immeuble situé 69 rue Beaubourg 75003 Paris égale à un montant maximum de 175 000 € HT représentant 3,37 % HT du montant de ces travaux.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de Surveillance (soit 3) décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, les 2 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non élu
M. Laurent COCHET (R)			
M. Bruno NEREGOWSKI (C)			

(R) : candidat en renouvellement.
(C) : nouvelle candidature.

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, nomme Salustro Reydel (représenté par Madame Isabelle Goalec), en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant, en remplacement de KPMG Audit FSII, compte tenu de la fusion-absorption de KPMG Audit FSII par KPMG SA effective depuis fin janvier 2017.

Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2022.

A titre extraordinaire

Quatorzième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise :

- des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion,

et après avoir été informée :

1. (i) du projet d'apport partiel d'actifs par la société AEW Europe à sa filiale détenue à 100 %, la société Ciloger (ci-après, la "Société Bénéficiaire"), (ii) du projet de fusion-absorption de la société AEW Europe SGP par la Société Bénéficiaire, (iii) du projet de fusion-absorption de la société NAMI-AEW Europe par la Société Bénéficiaire, (iv) du projet de modification de la dénomination sociale de la Société Bénéficiaire - celle-ci étant renommée à l'issue de ces opérations "AEW Ciloger" et (v) plus généralement toutes les opérations liées (ci-après, la "Restructuration Intra-Groupe"),
2. de la modification en conséquence, dans le cadre de la Restructuration Intra-Groupe, de la société de gestion de la Société,
3. du dépôt d'un dossier par toutes les sociétés concernées par la restructuration auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) afin d'obtenir l'agrément de l'AMF sur la Restructuration Intra-Groupe,

décide, sous conditions suspensives :

- de l'agrément de l'AMF sur la Restructuration Intra-Groupe,
- de la réalisation de l'apport partiel d'actifs par la société AEW Europe à la Société Bénéficiaire,
- de la réalisation de la fusion-absorption de la société AEW Europe SGP par la Société Bénéficiaire,
- de la réalisation de la fusion-absorption de la société NAMI-AEW Europe par la Société Bénéficiaire,
- de la modification de la dénomination sociale de la Société Bénéficiaire - celle-ci étant renommée "AEW Ciloger",

de nommer Ciloger sous sa nouvelle dénomination sociale "AEW Ciloger", en qualité de société de gestion statutaire, pour une durée indéterminée.

Cette nomination prendra effet à compter de la levée de la dernière des conditions suspensives mentionnées ci-avant telle que constatée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société Bénéficiaire. Entre la date de la présente assemblée et la date d'effet du changement de société de gestion, la société NAMI-AEW Europe continuera d'assurer la gestion de la Société et elle conservera l'ensemble des pouvoirs prévus par les statuts.

Dans l'hypothèse où toutes ces conditions suspensives ne seraient pas réalisées au plus tard le 31 décembre 2017, la société NAMI-AEW Europe conserverait son mandat de Société de Gestion statutaire.

Quinzième résolution

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, modifie sous réserve de la levée de l'ensemble des conditions suspensives prévues à la précédente résolution, l'article 18 des statuts comme suit :

"Article 18 - Nomination de la Société de Gestion.

La société AEW Ciloger, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP 07-000043, est désignée comme Société de Gestion pour la durée de la Société.

Tous pouvoirs sont conférés à la Société de Gestion pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article."

Dans l'hypothèse où toutes ces conditions suspensives ne seraient pas réalisées au plus tard le 31 décembre 2017, l'article 18 des statuts ne serait pas modifié.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la Société de gestion de constater la réalisation définitive de la modification des statuts.

Seizième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.



Société de Gestion NAMI-AEW Europe

Directeur général	Monsieur Serge BATAILLIE (Madame Isabelle ROSSIGNOL à partir du 01/01/2017)
Directeur général délégué	Monsieur Arsène MARQUES
RCCI	Monsieur Rémi FONTENAIS (Madame Anne PARENT à partir du 01/01/2017)

Conseil de Surveillance

Président	Monsieur Paul-Louis NETTER
Vices-Présidents	Monsieur Pierre CAP Monsieur Patrick JEAN Monsieur Bernard WURM SCI BPMC représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL PRAIRE
Membres	Madame Laurence MASSON Monsieur Jean-Pierre TUIL Monsieur Jérôme JUDLIN Monsieur Michel LE PEUTREC Monsieur Alain MOLO Monsieur Jean-Philippe RICHON Monsieur Alain THOREUX Monsieur Pierre BRONDINO ALBINGIA représentée par Monsieur Hubert FAULQUIER SARL ARTHIBEL représentée par Monsieur Richard CHALIER SPIRICA représentée par Monsieur Daniel COLLIGNON APPSCPI représentée par Monsieur Charles COULON LA MUTUELLE GÉNÉRALE DE L'ÉDUCATION NATIONALE (MGEN) représentée par Monsieur Fabrice HENRY L'UNION MUTUALISTE RETRAITE (UMR) représentée par Monsieur Eric JEANNEAU LA CASDEN BANQUE POPULAIRE (Caisse d'Aide Sociale de l'Education Nationale - Banque Populaire) représentée par Monsieur Patrick SEBERT L'INSTITUTION DE PRÉVOYANCE BANQUE POPULAIRE (IPBP) représentée par Monsieur Didier SAMPIC SCI FRUTIDOR représentée par Monsieur Patrick FEGER

Commissaires aux comptes

KPMG Audit, titulaire,
représenté par Monsieur Pascal LAGAND
KPMG Audit FS II, suppléant,
représenté par Monsieur Malcom Mc LARTY

Expert Externe en Evaluation

(au sens de la réglementation applicable aux SCPI)
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Dépositaire

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES



104, boulevard Saint-Germain • Paris 6^{ème}



SCPI FRUCTIPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier régie par la partie législative du Code monétaire et financier, les textes subséquents et par les articles 1832 et suivants du Code civil.

Note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers portant le visa AMF n° 16-24 en date du 26 août 2016.

Capital social : 351 956 290 €.

Siège social : 8-12 rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris.
R.C.S. Paris 340 846 955.

Société de Gestion : NAMI - AEW Europe agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 9 février 2010 sous le n° GP - 10000007 et agréée le 17 juin 2014 au titre de la directive AIFM.

Capital social : 4 134 660 euros.

Siège social : 8-12 rue des pirogues de Bercy 75012 Paris.
RCS Paris 513 392 373.

Téléphone 01 78 40 33 00 - Fax 01 78 40 66 24 - Téléphone Service clients : 01 78 40 33 03.

www.namiaeweurope.com

infoscpi@namiaeweurope.com