

SCPI Fructifonds Immobilier

**Rapport annuel  
Exercice 2015**



R

## é d i t o r i a l

Après l'adoption de nouvelles règles de fonctionnement, l'année 2015 a été marquée par un développement soutenu de la collecte sur votre société, ce qui témoigne de l'intérêt des investisseurs pour Fructifonds Immobilier et participe, dans une perspective de moyen-long terme, au projet collectif de porter la valeur du patrimoine à plus de 500 M€. Ce projet vise en effet, dans le respect de la stratégie d'investissement diversifiée qui fonde la singularité de votre société, à accroître encore davantage la diversification du risque locatif et patrimonial. Il vise également à majorer la valeur unitaire des actifs détenus afin d'en améliorer la qualité, les performances techniques, environnementales et économiques.

Bien entendu, le déploiement des capitaux ainsi collectés nécessite un délai. Ce délai, inhérent aux caractéristiques de l'investissement immobilier, est ponctuellement accru par la forte concurrence constatée sur le marché de l'investissement. Comme par le passé, votre société de gestion met en œuvre une stratégie d'investissement patrimoniale fondée sur une grande sélectivité dans le choix des actifs retenus, des processus d'analyse et de due diligence normalisés. Ainsi, au-delà des opérations réalisées en 2015, le déploiement des capitaux encore disponibles a été et demeurera en 2016, dans le respect de ces mêmes principes, l'une de nos priorités. Nous nous efforcerons, dans ce contexte, d'appeler les capitaux non libérés aussi rapidement que possible, même si cela n'interviendra pas avant le second semestre 2016.

Par ailleurs, au-delà des investissements réalisés ou engagés, la politique de gestion a porté sur :

- la relocation des surfaces vacantes dans une perspective de pérennisation des flux locatifs ;
- la réalisation ou l'engagement d'arbitrages qui aboutiront en 2016 afin de céder des actifs ne correspondant plus à la stratégie d'investissement ; ainsi, par exemple, la cession du 7<sup>ème</sup> étage de la Tour Maine Montparnasse a été engagée compte tenu des incertitudes attachées à l'exploitation de cet actif et aux coûts des travaux à engager sur cet actif ;
- la valorisation des actifs lorsque cela est possible ; l'opération de rénovation lourde et de développement engagée sur l'actif détenu par votre société à Courbevoie s'inscrit dans cette perspective et porte sur la modernisation d'un actif existant et sur la création de surfaces complémentaires pour disposer, à terme, d'un actif conforme aux normes les plus récentes, labellisé et ainsi créer de la valeur et du cash-flow locatif complémentaire.

L'ensemble de ces éléments explique le recul du revenu distribué en 2015 et celui prévu pour 2016. Toutefois, cette situation est ponctuelle. Elle ne doit pas masquer les excellentes performances d'exploitation de votre société qui ont, du reste, été saluées par une récompense en 2015.

Rapport de la Société de Gestion

3

Rapport du Conseil de Surveillance

28

Comptes de l'exercice

31

Rapports du Commissaire aux Comptes

39

Résolutions

43

# Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale à caractère Ordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2015 de votre Société Fructifonds Immobilier et vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- la conjoncture immobilière,
- la composition du patrimoine immobilier,
- la gestion du patrimoine immobilier,
- les résultats de l'exercice 2015,
- les caractéristiques de la SCPI et le fonctionnement du capital variable,
- la composition du Conseil de Surveillance,
- la mission du Conseil de Surveillance,
- l'organisation du dispositif de contrôle interne d'AEW Europe SGP,
- la convention d'assistance et de conseil entre AEW Europe SGP et AEW Europe,
- la convention de délégation entre AEW Europe SGP et NAMI-AEW Europe,
- les informations requises par la réglementation AIFM,
- les profils de risques,
- les événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice,
- 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.

4-6 rue Georges Besse  
Genas (69)



# Conjoncture immobilière\*

## Marché de l'investissement

### Fin d'année dynamique

Avec 29 milliards d'euros engagés au cours de l'année 2015, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une hausse de 4 % par rapport à 2014. Sur le seul dernier trimestre, 11 milliards d'euros ont été engagés. Avec 65 % des volumes investis, l'Île-de-France reste de loin le marché privilégié des investisseurs. En Île-de-France, le montant global de l'investissement en immobilier d'entreprise en 2015, tous secteurs confondus, totalise près de 19 milliards d'euros, en augmentation de 7 % par rapport à 2014.

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

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

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

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

### Marché de bureaux Île-de-France

#### Très bonne activité des marchés centraux

La demande placée de bureaux en Île-de-France (volume des transactions locatives et ventes à utilisateurs) s'élève au final à 2,2 millions de m<sup>2</sup> au cumul de l'année 2015, soit le même niveau d'activité qu'en 2014, démontrant une résilience inattendue au regard du contexte macro-économique. Paris, intramuros, concentre près d'un million de m<sup>2</sup>, soit 43 % du volume de demande placée en Île-de-France. Le

QCA conserve sa bonne dynamique sur le créneau des petites et moyennes surfaces et termine l'année sur un volume de 450 000 m<sup>2</sup> de bureaux placés (+18 % d'une année sur l'autre).

L'autre secteur francilien avec une performance remarquable en 2015 est la Boucle Sud (autour de Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux), avec 293 000 m<sup>2</sup> placés, dont 3 transactions de plus de 30 000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

## Régions

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

En région lyonnaise, après un premier semestre 2015 en net repli, le 3<sup>ème</sup> trimestre a été nettement plus actif : 105 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été commercialisés durant les 3 derniers mois portant à plus de 178 000 m<sup>2</sup> le volume placé global. Le rebond enregistré au 3<sup>ème</sup> trimestre laisse augurer un dépassement de la barre des 230 000 m<sup>2</sup> à fin 2015 porté par le retour des grandes transactions.

Le loyer prime reste stable à 300 € HT/m<sup>2</sup>/an sur les immeubles de grande hauteur sur le secteur Part-Dieu et 280 € pour les immeubles "classiques" dans le cœur historique de la Presqu'île.

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

\*Sources : AEW Europe, Immostat, BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL, Cushman&Wakefield, LLDI, Procos, Ministère du Logement, Chambre des Notaires de Paris Île-de-France, Notaires de France, Crédit Foncier Immobilier.

## Marché des commerces

### La consommation reste un moteur de croissance en France

#### Pieds d'immeubles

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

Les grandes agglomérations se distinguent avec des valeurs "prime" supérieures à 2 000 €/m<sup>2</sup>/an HT HC en pied d'immeuble.

Les valeurs locatives de pieds d'immeubles des artères n° 1 ont continué de progresser. Quelques dépassements ponctuels sur des sections de rues en continuité avec les voies n°1 sont même constatés.

En revanche le clivage des valeurs locatives s'affirme hors du périmètre de ces meilleures artères.

Certaines portions de voies secondaires souffrent d'ailleurs d'une vacance en hausse et de valeurs locatives en repli.

Paris reste une terre d'élection pour les enseignes internationales qui souhaitent prendre pied sur le marché français, et même un tremplin vers le reste de l'Europe. Il s'agit de

tenir, voire de verrouiller les meilleurs emplacements tout en étant prêt à se positionner sur les libérations futures.

#### Centres commerciaux

De même, les centres commerciaux "prime" restent très convoités par les marques qui sont prêtes à déboursier jusqu'à 2 300 €/m<sup>2</sup> pour des petites cellules commerciales bien localisées au sein du centre en Ile-de-France et 2 200 €/m<sup>2</sup> à Lyon.

En revanche, les centres commerciaux secondaires ont moins la cote et les bailleurs font preuve de flexibilité dans les négociations afin de continuer à attirer les enseignes avec des loyers orientés à la baisse.

Hors des centres commerciaux primes, pour lesquels même les enseignes générant fréquentation et rendements négocient durement les loyers, la donne change dès lors qu'il s'agit d'actifs moins puissants commercialement. Pour nombre de centres commerciaux en perte de vitesse, les renégociations des conditions locatives sont systématiques afin de contenir les taux d'efforts dans des limites raisonnables.

#### Retail parks

Les meilleurs retail parks, assis sur une solide zone de chalandise, ne faiblissent pas ou peu. Ceux-ci tirent profit à plein d'une clientèle récurrente plutôt captive.

D'autres actifs, plus petits ou moins bien positionnés accusent le coup et nécessitent des réajustements.

Enfin, un certain nombre souffrent d'une évacuation commerciale au profit de sites plus attractifs et sont en perte de vitesse.



99-101 rue Leblanc  
Paris 15<sup>ème</sup>

# Composition du patrimoine immobilier

## Les chiffres clés au 31 décembre 2015

Au 31 décembre 2015, Fructifonds Immobilier est propriétaire de 38 immeubles représentant une surface totale de 103 458 m<sup>2</sup> pour une valeur d'expertise 2015 de 242 445 000 euros.

	Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur d'expertise hors droits en €
Acquisitions réalisées en 2015	2	2 004	22 500 000
Cession réalisée en 2015	1	742	953 785
<b>Patrimoine au 31/12/2015</b>	<b>38</b>	<b>103 458</b>	<b>242 445 000</b>
en pleine propriété	25	85 332	168 720 000
en indivision	3	11 587	31 365 000
en copropriété	10	6 539	19 170 000
à Paris	7	10 050	68 400 000
en région parisienne	11	26 002	55 485 000
en province	19	63 844	96 905 000

## Division des risques immobiliers

Le patrimoine est caractérisé par une bonne division des risques ; seuls 5 actifs représentent chacun plus de 5 % de la valeur globale du patrimoine (8-10 rue Barrette - 75003, 37 avenue Ledru-Rollin - 75012 Paris, le retail park Portes du Delta à Biganos, l'actif de l'avenue du Général Leclerc - Paris 14<sup>ème</sup> et le Club Méditerranée - Morzine), ces actifs, pour les quatre premiers d'entre eux, pouvant être divisés et loués à plusieurs locataires.

## Répartition du patrimoine immobilier

Le patrimoine au 31 décembre 2015 fait de Fructifonds Immobilier un véhicule d'investissement sur les différents compartiments de l'immobilier d'entreprise en France.

## La politique d'investissement

Le patrimoine immobilier de la société, investi en immobilier d'entreprise, est diversifié dans sa composition et dans sa localisation afin de rechercher, sous réserve des conditions du marché immobilier, une distribution de revenus potentiels dont le montant sera déterminé par l'assemblée générale.

Le patrimoine comprendra directement ou indirectement les classes d'actifs suivantes :

### Par typologie

- Investissements principalement en immeubles de bureaux : 30-80 % la valeur vénale du patrimoine immobilier ;

### Répartition du patrimoine immobilier en pourcentages de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2015

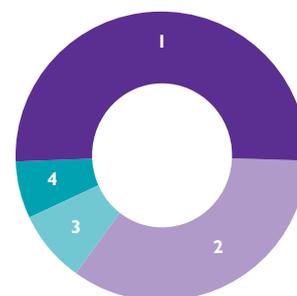
#### Implantations géographiques

- 1- Paris 37,83 %
- 2 - Région parisienne 22,30 %
- 3 - Province 39,87 %



#### Implantations par typologie d'actifs

- 1- Bureaux 51,30 %
- 2 - Commerces 34,47 %
- 3 - Activités 8,00 %
- 4 - Hôtels 6,23 %



## Répartition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2015

en euros	Bureaux	Commerces	Activités	Hôtels	Total
Paris	73 600 000	18 120 000	0	0	91 720 000
Région parisienne	16 725 000	29 030 000	8 300 000	0	54 055 000
Province	34 040 000	36 430 000	11 100 000	15 100 000	96 670 000
<b>Total</b>	<b>124 365 000</b>	<b>83 580 000</b>	<b>19 400 000</b>	<b>15 100 000</b>	<b>242 445 000</b>

en pourcentages	Bureaux	Commerces	Activités	Hôtels	Total
Paris	30,36	7,47	0,00	0,00	37,83
Région parisienne	6,90	11,97	3,42	0,00	22,30
Province	14,04	15,03	4,58	6,23	39,87
<b>Total</b>	<b>51,30</b>	<b>34,47</b>	<b>8,00</b>	<b>6,23</b>	<b>100,00</b>

Les pourcentages affichés sont calculés au regard de la valeur vénale des immeubles.

- investissements à titre de diversification en immeubles de commerce : 0-40 % la valeur vénale du patrimoine immobilier ;
- investissements à titre de diversification en immeubles "autres" : 0-30 % la valeur vénale du patrimoine immobilier.

### Par critères géographiques

- Investissements principalement en immeubles situés à Paris et en région parisienne : 50-100 % la valeur vénale du patrimoine immobilier ;
- investissements à titre de diversification en immeubles situés en province : 0-50 % la valeur vénale du patrimoine immobilier.

Le patrimoine a été constitué en fonction des opportunités du marché de l'investissement avec en cible les objectifs d'allocation précités.

## Acquisitions 2015

Le 31 mars 2015, la SCPI Fructifonds Immobilier a acquis un actif de commerce situé au 76-80 avenue du Général Leclerc, Paris 14<sup>ème</sup>, et loué à Burger King et à Starbucks Coffee. Le prix d'acquisition s'élève à 13,2 M€ acte en mains, soit 12,5 M€ hors droits.

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

## Arbitrages 2015

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

Pour rappel, l'Assemblée Générale du 10 juin 2013 a autorisé la Société de Gestion à procéder, sans que cela ne constitue une obligation et au regard des données d'exploitation du patrimoine et de la SCPI, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables, à la cession des actifs suivants pour les 5 prochaines années :

### Bureaux / activité

- 26 bis, avenue Léonard de Vinci - Pessac (33),
- 4/4 bis, rue G. Besse - Bâtiments A et B - Genas (69),
- Lieu dit Champ Dolin - Saint Priest (69),
- Parc d'activité du Haut de Wissous - Wissous (91),
- 33, avenue du Maine - 75015 Paris (7<sup>ème</sup> - Tour Montparnasse),
- 85, avenue Albert 1<sup>er</sup> - Rueil Malmaison (92).

### Commerces

- 33, avenue de la Victoire - Meaux (77),
- Centre Commercial Leclerc - Cap Caer - Normanville (27),
- Zac des Sars - Lumbres (62),
- Rue du Canton de Caillouti - Loon Plage (59),
- Route de Samer - Desvres (62),
- Route de Cartignies - Avesnes sur Helpe (59),
- 53 rue d'Italie - Zac du Coudoulet - Orange (84),
- 13 rue Colbert - Versailles (78),
- 72/74/105, rue d'Alésia - 75014 Paris.

La politique d'arbitrage est une politique d'adaptation du patrimoine visant :

- à céder des actifs ne correspondant plus aux attentes du marché locatif ou
- qui nécessiteraient des travaux importants immédiatement ou
- à terme, dont la rentabilité serait incertaine ou
- visant à saisir des opportunités du marché.

Cette autorisation expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2017.

En complément de ces actifs, il vous est proposé d'autoriser la cession de l'actif de Quai Gallieni à Suresnes pour une durée de 5 ans.

Par ailleurs, la cession du 7<sup>ème</sup> étage de la Tour Maine Montparnasse a été engagée et devrait aboutir au cours du premier semestre 2016. Cette cession, qui dégagera une moins-value par rapport au prix d'acquisition, permettra de sortir d'un actif complexe présentant de multiples difficultés.

Enfin, la cession des actifs de Desvres, Lumbres et de l'actif de Champ Dolin à Saint Priest est envisagée en 2016.

Axe Europe • Boulevard de Turin  
Lille (59)



# Gestion du patrimoine immobilier

## Les chiffres clés au 31 décembre 2015

Taux d'occupation financier (TOF)*	88,9 % contre 93,6 % au 31 décembre 2014
Taux d'occupation (TOP)**	85,2 % contre 94,8 % au 31 décembre 2014
Nouveaux baux et baux régularisés au cours de l'exercice	10 baux pour une surface totale de 6 717 m <sup>2</sup>
Surfaces vacantes au 31 décembre 2015	15 338 m <sup>2</sup>
Montant de la dotation de l'exercice pour créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	2,5 %

\* Le TOF correspond au rapport entre : (i) le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, (ii) le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, les locaux vacants étant valorisés à la Valeur Locative de Marché et les locaux faisant l'objet d'une franchise étant valorisés à la valeur contractuelle inscrite dans le contrat de bail.

\*\* 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.

La vacance financière se décompose comme suit :

<b>Vacance financière</b>	Part des locaux en cours de cession	0,9 %	Tour Montparnasse
	Part des locaux en travaux	3,0 %	Courbevoie
	Part des locaux sans locataires	5,0 %	Quai Gallieni, Champ Dolin, Meaux...
	Part des locaux sous franchise de loyer	2,2 %	Barbette, Michel Labrousse, Saint Priest...
<b>Occupation financière TOF</b>		<b>88,9 %</b>	

La vacance financière s'explique principalement par la vacance physique à hauteur de 12,0 %, notamment sur les actifs de Courbevoie, Saint-Priest, Tour Montparnasse et Quai Gallieni à Suresnes. La vacance financière est également liée aux franchises pour 2,2 %, notamment en raison de la franchise accordée sur l'actif de Barbette suite à son renouvellement.

## Evolution de la situation locative

Au total, les renouvellements et relocations intervenus en 2015 représentent une surface totale de 6 717 m<sup>2</sup>.

Immeubles	Locataires	Surface en m <sup>2</sup>	Dates d'effet	Nature
Bld de l'Europe - Livry-Gargand (93)	LIDL	2 068	26/06/2015	Entrée
5 boulevard des Arpents - Coignières (78)	CARTER CASH	1 221	26/12/2014	Entrée
Biganos - Porte du Delta	MAXI ZOO	629	29/07/2015	Entrée
Place Berthe Morisot - Bâtiment B1 - Saint Priest (69)	ANTALIS	363	12/10/2015	Entrée
Place Berthe Morisot - Bâtiment B1 - Saint Priest (69)	RANDSTAD	141	01/11/2015	Entrée
22, quai Gallieni - Suresnes (92) (QP 25 %)	PRIMOMEDIA	274 <sup>(1)</sup>	25/11/2015	Entrée
Place Berthe Morisot - Bâtiment B2 - Saint Priest (69)	POWER SOLUTIONS	261	01/01/2015	Entrée
Centre Commercial Leclerc - Cap Caer - Normanville (27)	SAS RECLO (LECLERC)	1 222	12/10/2015	Entrée (précaire)
20, rue de la Villette-le-Bonnel - Lyon (69) (QP 20 %)	TELEASSURANCES	136 <sup>(1)</sup>	01/01/2015	Renouvellement
Zac de Valmy - Villeneuve d'Ascq (59)	CUISINE ET BAINS	402	05/01/2015	Renouvellement
<b>Total</b>		<b>6 717</b>		

<sup>(1)</sup> Surface en quote-part.

Au total, les congés, cessions de droit au bail et liquidations judiciaires intervenus en 2015 représentent une surface totale de 15 930 m<sup>2</sup>.

Immeubles	Locataires	Surface en m <sup>2</sup>	Dates d'effet	Nature
115, avenue de l'Arche - Courbevoie (92)	PEUGEOT	2 290	31/03/2015	Congé
22, quai Gallieni - Suresnes (92) (QP 25 %)	APSYS	339 <sup>(1)</sup>	01/01/2015	Congé
	COHERIS	543 <sup>(1)</sup>	14/04/2015	Congé
	ADDENDA	129 <sup>(1)</sup>	14/05/2015	Congé
	INTERMEC TECHNOLOGIES	89 <sup>(1)</sup>	30/11/2015	Congé
Lieu dit Champ Dolin - Saint Priest (69)	VEOLIA	5 544	28/04/2015	Congé
33, avenue du Maine - 75015 Paris (7 <sup>ème</sup> - Tour Montparnasse)	ILEOS	749	30/06/2015	Congé
	AGRIHUB	269	31/08/2015	Congé
Bld de l'Europe - Livry-Gargand (93)	AUBERT	640	17/12/2015	Congé
Rue du Canton de Caillouti - Loon Plage (59)	CHAMP LIBRE	2 380	12/10/2015	Congé
Place Berthe Morisot - Bâtiment B2 - Saint Priest (69)	POWER SOLUTIONS	261	31/12/2015	LJ
Biganos - Porte du Delta	BEBE 9	629	28/07/2015	Cession de droit au bail
Bld de l'Europe - Livry-Gargand (93)	GO SPORT	2 068	25/06/2015	Cession de droit au bail
<b>Total</b>		<b>15 930</b>		

<sup>(1)</sup> Surface en quote-part.

## Locaux vacants

Au 31 décembre 2015, 15 338 m<sup>2</sup> de locaux étaient vacants :

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

<sup>(1)</sup> Surface en quote-part.

\*Actifs dont la cession est engagée ou envisagée en 2016.

\*\*Actifs en travaux.

## Répartition du risque locatif au 31/12/2015

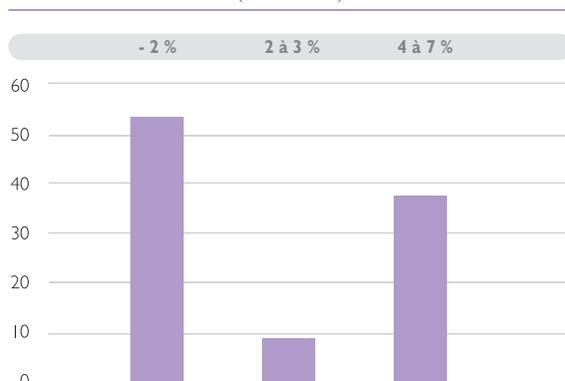
Les 10 locataires les plus contributeurs représentent 43,5 % du loyer facturé en 2015.

Les principaux locataires sont des sociétés de premier plan dans le cadre de baux le plus souvent de longue durée. La qualité des actifs de votre SCPI et leur localisation permettent d'offrir des locaux adaptés à ce type de locataires. Il convient de préciser que le bail signé avec le Club Méditerranée est un bail de longue durée, renouvelable à l'initiative du bailleur.

Au 31 décembre 2015, Fructifonds Immobilier comptait 87 locataires dont 76 représentant chacun moins de 2 % de la masse des loyers. Les locataires représentant une quote-part significative du flux locatif correspondant à des sociétés de taille importante présentant de bonnes garanties ou des collectivités publiques. Dans nombre de cas, des baux de 6 ou 9 ans fermes ont été signés pour garantir au mieux la pérennité du revenu.

Sociétés ou organismes locataires	en %
CLUB MEDITERRANÉE	7,3
REGUS	5,8
CONSEIL GÉNÉRAL DU NORD	5,5
TALLY WEIJL	4,8
VEOLIA WATER	4,6
ARJEL	3,9
PEUGEOT	3,8
MAAF	3,4
TATI	2,3
ANIMALIS	2,0
AUTRES LOCATAIRES	56,5
<b>Total</b>	<b>100,00</b>

**Division des risques locatifs**  
en pourcentages du montant total des loyers HT facturables  
(87 locataires)



76-80 avenue du Général Leclerc • Paris 14<sup>ème</sup>

## Perspectives de libération et de relocation 2016

Pour 2016, 8 locataires ont donné congé et libèrent leurs locaux pour une surface totale de 2 226 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, le local du locataire Circen a été libéré suite à sa liquidation judiciaire en janvier 2016.

Enfin, sur l'actif Le Bonnel, deux baux ont été signés sur les surfaces libérées au premier trimestre 2016 et un bail a été signé avec l'enseigne Tom & Co sur la surface libérée par Aubert à Livry Gargand.

Immeubles	Locataires	Surfaces en m <sup>2</sup>	Dates d'effet	Nature
22, quai Gallieni - Suresnes (92) (QP 25 %)	ATLINKS	115 <sup>(1)</sup>	14/01/2016	Congé
	ANOV EXPANSION	113 <sup>(1)</sup>	31/05/2016	Congé
33, avenue du Maine - 75015 Paris (7 <sup>ème</sup> - Tour Montparnasse)	NIPPON NEWS NETWORK	175	29/02/2016	Congé
Centre Commercial Leclerc - Cap Caer - Normanville (27)	SAS RECLLO (LECLERC)	1 222	09/01/2016	Congé
Biganos - Porte du Delta	SAS CIRCEN	404	31/01/2016	LJ
20, rue de la Villette-le-Bonnel - Lyon (69) (QP 20 %)	KEOLIS	384 <sup>(1)</sup>	31/03/2016	Congé
	ENEL GREEN POWER	217 <sup>(1)</sup>	22/01/2016	Congé
	VISION FUTURE	384 <sup>(1)</sup>	01/04/2016	Entrée
	APRR	217 <sup>(1)</sup>	25/01/2016	Entrée
Bld de l'Europe - Livry-Gargand (93)	Tom & Co	640	01/04/2016	Entrée
<b>Total net</b>		<b>-1 389</b>		

<sup>(1)</sup> Surface en quote-part.

## Encaissement des loyers - Contentieux

Les loyers facturés au 31 décembre 2015 s'établissent à 15 727 447 € soit +1,4 % par rapport à 2014.

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

### Provisions pour créances douteuses

Sur l'exercice 2015, la société a doté un montant de provisions pour créances douteuses de 397 020 €. La provision dotée sur l'année rapportée aux loyers facturés de la période représente 2,5 % et concernant principalement :

- Véolia pour 271 K€, suite à son départ en avril 2015 de l'actif Champ Dolin à Saint Priest en raison de la contestation du montant de son indemnité de remise en état des locaux,

**Evolution des loyers trimestriels**  
de 2014 à 2015 (en K€)



- le locataire Circen (112 K€) sur l'actif de Biganos dont la procédure de liquidation judiciaire a été ouverte en mai 2015.

### Contentieux

#### Tour Montparnasse

Aucun évènement nouveau n'est intervenu concernant ce dossier. Pour rappel, une provision pour risques de 400 K€ a été enregistrée dans les comptes de la SCPI Fructifonds Immobilier au 31.12.2014 et a été maintenue. Elle sera reprise en cas de cession de cet actif.

#### Ledru Rollin

Lors des travaux réalisés sur le lycée professionnel de Paris 12<sup>ème</sup>, voisin de notre immeuble, il a été découvert que nos fondations dépassaient légèrement de notre parcelle. L'entreprise générale responsable des travaux a scié nos fondations en urgence pour éviter un retard de chantier.

Un accord amiable a été conclu avec l'entreprise générale et la région IDF dans lequel ils s'engagent à ne réclamer aucun dédommagement en contrepartie du versement par Fructifonds Immobilier d'une participation au sciage des fondations à hauteur de 77 000 €. Le protocole transactionnel devrait être signé prochainement. La Présidente de la Région IDF le régularisera lors de la commission permanente devant se tenir le 16 mars prochain.

## Politique de travaux

Différents travaux nécessaires à la préservation et à l'entretien du patrimoine immobilier ont été effectués en 2015. Ils se décomposent en trois catégories.

### 1) Les travaux d'entretien courants

Ces travaux directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la Société se sont élevés à 123 404 euros en 2015. Il s'agit, en règle générale, de menus travaux, non récupérables.

### 2) Les travaux couverts à partir de la provision pour grosses réparations

En 2015, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 201 603 € et, le plus souvent, préalablement à des relocations / renouvellements ou dans le cadre d'une politique de valorisation des actifs à potentiel. Ils portent sur 4 actifs de votre SCPI :

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.

Une dotation de la provision pour grosses réparations d'un montant de 900 000 € a été comptabilisée en 2015 pour tenir compte des besoins futurs identifiés à ce jour. La provision pour grosses réparations au 31 décembre 2015 s'établit en stock à 2 427 710 €. Ces réserves, constituées par prélèvement sur le résultat de la société, assurent à la SCPI la capacité à réaliser les travaux nécessaires à l'exploitation du patrimoine. Elles seront d'autant plus nécessaires dans un marché locatif plus difficile pour maintenir le taux d'occupation.

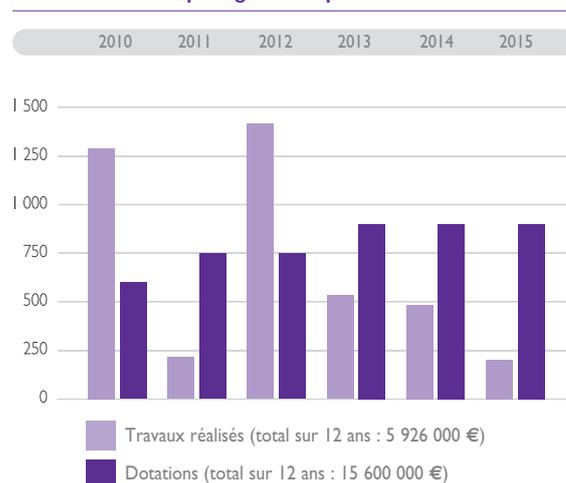
### 3) Les travaux immobilisés

Compte tenu de leur nature, ces travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils contribuent à consolider la valeur du patrimoine.

Des travaux réalisés sur l'actif de Courbevoie ont été immobilisés pour un montant de 22 716 €. En effet, suite au départ du locataire de cet immeuble, il a été décidé de réhabiliter l'immeuble entièrement. Le budget prévu pour ces travaux (y compris désamiantage et honoraires) est de 6,5 M€ HT.

La société de gestion a décidé de confier la définition et la réalisation de ce programme de travaux à un professionnel reconnu pour son expérience dans la réhabilitation d'immeubles tertiaires, dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière. Après un appel d'offres, cette mission a ainsi été confiée à GA Promotion.

Provisions pour grosses réparations en K euros



Typologie	Immeubles	Nature des travaux	Montant HT en €
Bureaux	7 <sup>ème</sup> étage Tour Montparnasse - Paris	Equipements techniques et désamiantage	145 002
Bureaux	115 avenue de l'Arche - Courbevoie	Honoraires AMO	44 170
Bureaux	4/4 bis rue G. Besse - Batiments A et B - Genas (69)	Installation des compteurs	10 981
Commerce	Centre Commercial - Cap Caer - Normanville (27)	Autre	1 500
<b>Total</b>			<b>201 653</b>



22 quai Galliéni • Suresnes (92)

## Dettes bancaires et produits de couverture

L'Assemblée Générale Ordinaire du 10 juin 2013 a autorisé, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, la société de gestion à contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux 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 Fructifonds Immobilier. Pour rappel, en date du 05 novembre 2013, une convention de crédit a été signée avec Natixis. Le prêt, d'un montant maximum de 37,3 M€, comprend :

- une tranche de 29,8 M€ destinée au refinancement de la dette existante,

- une tranche additionnelle de 7,5 M€ destinée à financer le prix d'acquisition de nouveaux actifs.

Le prêt a été consenti pour une durée de 7 ans non amortissable au taux Euribor 3 mois plus 150 bps de marge et 0,45 % l'an sur le montant de la tranche 2 non utilisée, sans aucune garantie.

L'emprunt a été couvert par un swap de même durée sur la tranche 1 à un taux fixe de 1,48 % soit un taux marge incluse de 2,98 %.

La charge d'intérêts annuelle en 2015 ressort à : 961 235 €.

## Effet de levier

Informations requises par la réglementation	Mise à jour au 31/12/2015
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI
Type d'effet de levier	Crédit immobilier
Source de l'effet de levier	Etablissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Profil de risque"
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social
Montant total du levier	37,3 M€ dont 29,8 M€ ont été tirés
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	109 %*
Levier maximum autorisé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	170 %
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	100 %*
Levier maximum selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	230 %

\*Seul le montant "tiré" du crédit est pris en compte pour le calcul du levier.

## INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

Adresses	Date d'achat	Destination	Surfaces en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition hors droits	Travaux immobilisés
20, rue de la Villette-le-Bonnel - Lyon (69) (quote-part 20 %)	27/09/06	Bureaux	2 464	8 480 134	1 530
26 bis, avenue Léonard de Vinci - Pessac (33)	29/07/03	Bureaux	1 183	1 515 000	
22, quai Gallieni - Suresnes (92) (quote-part 25 %)	13/10/03	Bureaux	2 700	6 250 000	14 069
33, avenue du Maine - 75015 Paris (7 <sup>ème</sup> - Tour Montparnasse)	24/11/03	Bureaux	1 716	8 174 528	9 892
Rue Joliot Curie - Saint Priest (69)	10/12/03	Bureaux	1 763	2 900 000	
Rue Michel Labrousse - Toulouse (31)	17/12/03	Bureaux	2 518	3 308 690	
Axe Europe - Bâtiment Euronord - Lille (59)	25/05/04	Bureaux	3 712	7 941 931	225 117
8/10 rue Barbette - 75003 Paris	22/06/04	Bureaux	1 966	7 750 000	1 954 526
100/104 avenue Galliéni - Bondy (93)	24/06/04	Commerce	1 994	3 100 000	
Parc d'activité du Haut de Wissous - Wissous (91)	09/11/04	Activités	5 688	6 500 000	
4/4 bis rue G.Besse - Bâtiment A et B - Genas (69)	05/07/05	Activités	8 632	5 900 000	105 481
Lieu dit Champ Dolin - Saint Priest (69)	09/12/05	Activités	9 123	6 000 000	623 710
13 rue Colbert - Versailles (78)	28/12/05	Commerce	353	2 550 000	
Bld de l'Europe - Livry-Gargand (93)	31/12/06	Commerce	4 631	7 931 081	55 078
115, avenue de l'Arche - Courbevoie (92)	27/07/06	Bureaux	2 290	10 450 000	22 716
Boulevard de Lezennes - Hellemmes (59)	31/12/06	Commerce	3 500	4 150 000	
85 avenue Albert 1 <sup>er</sup> - Rueil Malmaison (92)	08/11/06	Bureaux	1 084	4 400 000	210 423
Place Berthe Morisot - Bâtiment B2 - Saint Priest (69)	07/09/07	Bureaux	1 782	3 970 714	15 230
Lac d'Avoriaz - Morzine (74) (quote-part 50 %)	30/10/06	Hôtels	6 423	11 763 750	2 484 274
99/101, rue Leblanc - 75015 Paris	29/06/10	Bureaux	1 581	8 350 000	
36 bis, rue Ernest Renan - Issy les Moulineaux (92)	01/01/10	Commerce	478	1 770 000	
72, rue d'Alésia - 75014 Paris	01/01/10	Commerce	122	1 420 000	
74, rue d'Alésia - 75014 Paris	01/01/10	Commerce	224	2 840 000	
105, rue d'Alésia - 75014 Paris	01/01/10	Commerce	44	797 000	
33, avenue de la Victoire - Meaux (77)	01/01/10	Commerce	1 350	2 071 000	
Zac de Valmy - Villeneuve d'Ascq (59)	01/01/10	Commerce	1 151	2 394 000	
Route de Cartignies - Avesnes sur Helpe (59)	01/01/10	Commerce	974	1 427 000	
Zac des Sars - Lumbres (62)	01/01/10	Commerce	2 361	1 811 000	
Route de Samer - Desvres (62)	01/01/10	Commerce	3 348	2 057 000	
Rue du Canton de Caillouti - Loon Plage (59)	01/01/10	Commerce	2 380	1 877 000	
Centre Commercial Leclerc - Cap Caer - Normanville (27)	01/01/10	Commerce	1 222	894 000	
53, rue d'Italie - Zac du Coudoulet - Orange (84)	01/01/10	Commerce	2 234	2 865 000	
37-39, avenue Ledru Rollin - 75012 Paris	01/01/10	Bureaux	4 669	28 375 000	440 745
5, boulevard des Arpents - Coignières (78)	29/04/09	Commerce	5 633	8 488 000	
118-120, rue Sainte Catherine - 33000 Bordeaux	17/09/12	Commerce	376	2 557 000	
Biganos - Porte du Delta	15/11/13	Commerce	9 785	14 854 500	
76-80, avenue du Général Leclerc - Paris 14 <sup>ème</sup>	31/03/15	Commerce	1 282	12 500 000	
176, rue de Grenelle - Paris 7 <sup>ème</sup>	30/12/15	Bureaux	722	10 000 000	
<b>Total</b>			<b>103 458</b>	<b>220 383 328</b>	<b>6 162 791</b>

Valeur en fin d'exercice	Expertise en € hors droits 2015	Valeur au m <sup>2</sup> en 2015	Frais d'acquisition	Valeur de reconstitution 2015	Locataires
8 481 664	10 540 000	4 277,6	728 000	11 268 000	ATEAC, BIRD & BIRD, BNP PARIBAS, CBRE, KEOLIS, ENEL GREEN POWER, PHONE MARKETING, SNCF, SYSTRA, TELEASSURANCES, VISION FUTURE
1 515 000	1 800 000	1 521,6	120 000	1 920 000	DEGREMONT FR. ASSAINISSEMENT
6 264 069	5 725 000	2 120,4	395 000	6 120 000	ANOV EXPANSION, ATLINKS EUROPE, CMA-CGM, CRISTERS, INTELLIQUE, SECOMETAL MMI, HABITA +, MARBEN PRODUCT, PRIMOMEDIA
8 184 420	4 100 000	2 389,3	250 000	4 350 000	NIPPON NEWS NETWORK, SOCFIM
2 900 000	3 350 000	1 900,2	230 000	3 580 000	AGEMETRA, PCO INNOVATION, MSC SOFTWARE, ANTALIS, RANDSTAD INHOUSE SERVICES
3 308 690	4 100 000	1 628,3	280 000	4 380 000	BUREAU VERITAS
8 167 048	10 800 000	2 909,5	750 000	11 550 000	CONSEIL GENERAL DU NORD
9 704 526	17 000 000	8 647,0	1 050 000	18 050 000	TALLY WEIJL
3 100 000	4 500 000	2 256,8	310 000	4 810 000	ANIMALIS
6 500 000	8 300 000	1 459,2	570 000	8 870 000	VEOLIA WATER STI
6 005 481	5 500 000	637,2	380 000	5 880 000	OR BRUN, ALMET, SCP FRANCE
6 623 710	5 600 000	613,8	390 000	5 990 000	KILOUTOU, BOSFROST LYON
2 550 000	2 900 000	8 215,3	200 000	3 100 000	BANQUE PALATINE
7 986 159	9 700 000	2 094,6	670 000	10 370 000	LIDL, CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE, LA HALLE
10 472 716	7 100 000	3 100,4	80 000	7 180 000	Vacant
4 150 000	5 150 000	1 471,4	360 000	5 510 000	TATI
4 610 423	3 900 000	3 597,8	270 000	4 170 000	TREND MICRO FRANCE
3 985 944	3 450 000	1 936,0	240 000	3 690 000	CAISSE EPARGNE RHONE ALPES, CRCA MUTUEL, ID LOGISTIQUE, MANAGEMENT INTERMARQUES SMI
14 248 024	15 100 000	2 350,9	1 040 000	16 140 000	CLUB MEDITERRANEE
8 350 000	9 450 000	5 977,2	590 000	10 040 000	ARJEL
1 770 000	2 250 000	4 707,1	160 000	2 410 000	CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE
1 420 000	1 650 000	13 524,6	100 000	1 750 000	LOSA
2 840 000	3 200 000	14 285,7	200 000	3 400 000	CALZEDONIA, MAYIME
797 000	670 000	15 227,3	42 000	712 000	CENTRALE D'ACHAT DE MARQUE
2 071 000	580 000	429,6	40 000	620 000	Vacant
2 394 000	2 750 000	2 389,2	190 000	2 940 000	CASA FRANCE, VLG CUISINE ET BAINS
1 427 000	1 500 000	1 540,0	100 000	1 600 000	ED
1 811 000	1 400 000	593,0	100 000	1 500 000	CHAMP LIBRE
2 057 000	2 200 000	657,1	150 000	2 350 000	CHAMP LIBRE
1 877 000	1 180 000	495,8	80 000	1 260 000	Vacant
894 000	700 000	572,8	48 000	748 000	SAS RECLO
2 865 000	2 900 000	1 298,1	200 000	3 100 000	LEADER PRICE
28 815 745	33 650 000	7 207,1	2 090 000	35 740 000	DEPARTEMENT DE PARIS, DOMINANCE ET ASSOCIES, LOCAPOSTE, MAAF, VILLE DE PARIS, REGUS
8 488 000	9 100 000	1 615,5	630 000	9 730 000	ELECTRO DEPOT, TATI, CARTER CASH
2 557 000	2 950 000	7 845,7	200 000	3 150 000	CINQ SUR CINQ (SFR)
14 854 500	15 700 000	1 604,5	950 000	16 650 000	BOULANGER, CASA, CHAUSSEXPO, KIABI, LA GRANDE RECRE, MAISON DU MONDE, SOLEILIMMO, CULTURE PLUS, FOURNIL ET BRASSERIE, ASIE GOURMANDE, MAXI ZOO
12 500 000	12 600 000	9 828,4	780 000	13 380 000	BURGER KING, STARBUCKS
10 000 000	9 400 000	13 019,4	580 000	9 980 000	LENNEN SCHOOL
<b>226 546 119</b>	<b>242 445 000</b>		<b>15 543 000</b>	<b>257 988 000</b>	

# Les résultats de l'exercice 2015

## Le résultat comptable

En fonction des éléments mentionnés ci-dessus, le résultat de Fructifonds Immobilier ressort en 2015 à 10 883 978,30 € soit 653,49 € par part en pleine jouissance contre 11 212 411,14 € soit 750,80 € par part pour la même période de l'exercice précédent. Le résultat net est en légère baisse (-2,9 %) en raison d'une part de la hausse des charges non récupérables liée à la vacance et d'autre part, à la hausse des dotations

nettes sur l'exercice liées aux créances douteuses. La dégradation du résultat par part (-13 %) s'explique par le nombre de souscriptions sur l'exercice 2015 et de la hausse du nombre de parts en jouissance.

Le poste des charges s'élève à un montant de :  
12 890 966,66 €

Le poste des produits s'élève à un montant de :  
23 774 945,26 €

## Distribution

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

<sup>(1)</sup> Revenu prévisionnel établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus et des perspectives de cessions d'actifs.

Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé de répartir entre les associés la somme de 10 575 943,91 euros, soit 635 euros par part.

Le report à nouveau à l'issue de la distribution proposée s'établit à 1 509 468,37 €, soit environ 1,7 mois de distribution par rapport au distribuable 2015.

## Proposition d'affectation du résultat

	Montant global (€)	Montant unitaire (€)
Résultat 2015*	10 883 978,30	653,49
Report à nouveau de l'exercice*	1 201 433,98	72,14
<b>Total disponible*</b>	<b>12 085 412,28</b>	<b>725,63</b>
Montant distribué*	10 575 943,91	635,00
<b>Montant mis en report à nouveau**</b>	<b>1 509 468,37</b>	<b>55,75</b>

\*Rapporté aux parts de pleine jouissance au 31/12/2015 : 16 655.

\*\*Rapporté aux parts existantes au 31/12/2015 : 27 076.

85 avenue Albert 1<sup>er</sup>  
Rueil Malmaison (92)



## Historique de l'évolution de la distribution rapportée à la valeur de réalisation

	2011	2012	2013	2014	2015
Revenus annuels	750	750	750	750	635
Valeurs de réalisation	12 636	12 689	12 782	12 896	13 159
Rendement courant en %	6,04	5,94	5,91	5,87	4,92
Performance en %	7,73	6,35	6,65	6,75	6,96

Par le biais de la troisième résolution et en application de l'article 8 des statuts, il vous est proposé d'autoriser la société de gestion à :

- réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, compte tenu des nouvelles parts souscrites et libérées en totalité ou partiellement au cours de l'exercice 2015, d'un montant total de 306 821 €, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 1<sup>er</sup> janvier 2015 ;

- réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part souscrite et libérée en totalité ou partiellement entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 31 décembre 2016, d'un montant de 55,75 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31/12/2015 (soit 55,75 € par part) complété du montant figurant ci-avant.

Cette résolution vise à conforter le poste report à nouveau et à maintenir son niveau par part.

## Performances

Taux de rentabilité interne (TRI) 5 ans au 31/12/2015*	5,51 %
Taux de rentabilité interne (TRI) 10 ans au 31/12/2015*	6,70 %
DVM 2015 (Taux de distribution sur valeur de marché)**	4,54 %

\*Source : AEW Europe SGP - Calcul selon la méthode d'IEIF.

\*\*DVM : dividendes 2015 / prix de souscription 2015.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, elles ne sont pas constantes dans le temps et ne constituent en aucun cas une garantie future de performance ou de capital.

## Expertise du patrimoine immobilier

Conformément aux obligations réglementaires, AEW Europe SGP a déterminé, à la clôture de l'exercice 2015, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de votre Société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par l'expert externe en évaluation de la SCPI, DTZ Eurexi, au sens de la réglementation propre aux SCPI, étant précisé que la fonction d'évaluation des actifs au sens de la directive AIFM est

internalisée selon un dispositif qui assure l'indépendance de la fonction d'évaluation.

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 Fructifonds Immobilier.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2015 à :

	au 31.12.2015		Rappel 2014 Pour une part en €	Evolution 2014/2015 en %
	Montant global en €	Pour une part en €		
Valeur comptable	339 859 532,27	12 552,05	12 008,83	+4,52
Valeur de réalisation	356 281 157,29	13 158,55	12 895,62	+2,04
Valeur de reconstitution	383 323 873,50	14 157,33	14 163,31	-0,04

Les valeurs unitaires sont rapportées au nombre total d'actions émises, soit 27 076 parts.

Ces valeurs font l'objet d'une résolution spécifique soumise au vote de l'Assemblée Générale.



1 place Berthe Morisot  
Saint-Priest (69)

# Les caractéristiques de la SCPI et le fonctionnement du capital variable

## Les chiffres clés au 31 décembre 2015

Date de création de Fructifonds Immobilier	05/06/2003
Capital social en euros	270 760 000
Nombre de parts	27 076
Nominal en euros	10 000
Répartition du capital (en pourcentage du nombre de parts)	57,14 % institutionnels pour UC 42,80 % institutionnels 0,06 % personnes physiques
Nombre d'associés en fin d'exercice	35
Taux de parts en attente de cession (pourcentage du capital)	0 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	0

## Adoption de la variabilité du capital et modalités de souscriptions/retraits

Il est rappelé que l'Assemblée Générale Extraordinaire, en date du 27 février 2015, a décidé à l'unanimité des associés d'adopter la variabilité du capital.

La Note d'information modifiée de la SCPI a reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers n° 15-03 en date du 3 mars 2015.

## Souscriptions/retraits

### Modalités des souscriptions

Les parts nouvelles seront souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission. Il a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier de fixer le prix de souscription de la part, à compter du 27 février 2015, à la somme de 14 000 € par part, décomposé comme suit :

- valeur nominale 10 000 €,
- prime d'émission 4 000 €,
- prix de souscription 14 000 €.

Le prix de souscription tient compte du différé de jouissance attaché aux parts souscrites pour assurer l'égalité entre les acquéreurs sur le marché des parts et les souscripteurs. Il est précisé que pour la recherche des capitaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription de 3,00 % hors taxes, soit 3,60 % TTC, du prix de souscription (prime d'émission incluse), soit 504 € TTC par part, est prélevée sur la prime d'émission.

Les souscriptions font l'objet d'une libération fractionnée de 25 % du nominal et de la totalité de la somme d'émission à la souscription, et du solde par la suite.

### Modalités de règlement

Au moment de la souscription, le quart du capital nominal et la totalité de la prime d'émission sont réglés par le souscripteur.

Le solde du prix de souscription est appelé par la société de gestion en fonction de la réalisation du programme d'investissement, par un avis publié dans un Journal d'Annonces Légales du lieu du siège social et par lettre adressée aux associés et dans le délai de cinq ans à compter de la souscription. Ceux-ci disposeront alors d'un délai de quinze jours pour effectuer leur versement.

### Jouissance des parts

#### Jouissance des sommes versées à la souscription

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

#### Jouissance des sommes appelées par la suite

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

### Modalité de sortie

L'associé qui souhaite réaliser tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens qui ne garantissent toutefois pas la revente des parts :

- Le retrait qui doit être demandé à la Société de gestion.
- Se substituant au retrait, dans les cas de blocage des retraits visés ci-après, la cession de ses parts dans le cadre du marché organisé des parts tenu au siège de la société.

Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. Ces deux possibilités ne peuvent en aucun cas être mises en œuvre concomitamment. Dans ce contexte, en aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché organisé des parts.

- La vente directe de ses parts (cession de gré à gré) sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

Concernant le retrait, la société de gestion détermine un prix de retrait dans les conditions suivantes :

- Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription (nominal plus

prime d'émission) diminué de la commission de souscription HT, soit 13 580 €.

- Lorsque le retrait n'est pas compensé par les souscriptions et sous réserve des fonds disponibles dans le fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts et en absence de souscriptions permettant de compenser les retraits, l'Assemblée Générale Ordinaire pourra décider sur proposition de la Société de Gestion de la constitution d'un fonds de remboursement.

## Collecte 2015

Au 31 décembre 2015, 9 670 parts sociales ont été souscrites depuis le passage en capital variable pour un montant prime d'émission incluse de 135 380 000 €, dont vous trouverez le détail dans le tableau par mois ci-dessous :

Mois	Nombre de parts souscrites	Prix unitaire en €	Quote-part libérée en €	Quote-part non libérée en €	Total en €
Mars 2015	725	14 000	4 712 500	5 437 500	10 150 000
Avril 2015	3	14 000	19 500	22 500	42 000
Mai 2015	2 182	14 000	14 183 000	16 365 000	30 548 000
Juin 2015	75	14 000	487 500	562 500	1 050 000
Juillet 2015	243	14 000	1 579 500	1 822 500	3 402 000
Août 2015	2 857	14 000	18 570 500	21 427 500	39 998 000
Octobre 2015	1 429	14 000	9 288 500	10 717 500	20 006 000
Novembre 2015	1 084	14 000	7 046 000	8 130 000	15 176 000
Décembre 2015	1 072	14 000	6 968 000	8 040 000	15 008 000
<b>Total 2015</b>	<b>9 670</b>		<b>62 855 000</b>	<b>72 525 000</b>	<b>135 380 000</b>

Les deux tiers de cette collecte sont intervenus au deuxième semestre 2015. Nous vous rappelons que les parts souscrites ne sont que partiellement libérées à la souscription (6500 € par part), le solde (7500 € par part) l'étant par la suite en fonction du déploiement des capitaux.

Outre les deux investissements réalisés en 2015, des opportunités ont été identifiées et seront concrétisées en 2016. Dans ce contexte, les appels de fonds devraient débiter au second semestre 2016.

## Evolution du capital en euros

Année	Montant du capital nominal au 31/12 en €	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 HT	Prix d'entrée au 31/12 par part
2010	139 910 000	999 000	14 065	33		13 500
2011	139 910 000	11 731 500	14 934	33		13 500
2012	149 340 000 <sup>(1)</sup>	0	14 934	32	381 915 <sup>(1)</sup>	13 500
2013	149 340 000	0	14 934	32		13 500
2014	174 060 000 <sup>(2)</sup>	34 608 000	17 406	31	1 038 240 <sup>(2)</sup>	14 000
2015	270 760 000 <sup>(3)</sup>	135 380 000	27 076	35	4 061 400 <sup>(3)</sup>	14 000

<sup>(1)</sup> Augmentation de capital de 9 430 000 € (hors prime d'émission) et commission de souscription liée à l'augmentation de capital 2010-2012 comptabilisée à la clôture de celle-ci.

<sup>(2)</sup> Augmentation de capital de 24 720 000 € (hors prime d'émission) et commission de souscription afférente.

<sup>(3)</sup> 9 670 parts souscrites soit 96 700 000 € d'augmentation de capital hors prime d'émission et la commission de souscription afférente.

### Evolution du prix de la part en euros

	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	13 500,00	13 500,00	13 500,00	14 000,00	14 000,00
Dividende versé au titre de l'année	750,00	750,00	750,00	750,00	635,00
Rendement de la part en pourcentage	5,56	5,56	5,56	5,36	4,54
Report à nouveau cumulé par part	84,38 <sup>(1)</sup>	85,94 <sup>(2)</sup>	79,55 <sup>(3)</sup>	69,02 <sup>(4)</sup>	55,75 <sup>(5)</sup>

<sup>(1)</sup> Rapporté aux parts existantes de pleine jouissance au 31.12.2011 soit 14 090 parts.

<sup>(2)</sup> Rapporté aux parts existantes au 31.12.2012 soit 14 934 parts.

<sup>(3)</sup> Rapporté aux parts existantes au 31.12.2013 soit 14 934 parts.

<sup>(4)</sup> Rapporté aux parts existantes au 31/12/2014 : 17 406.

<sup>(5)</sup> Rapporté aux parts existantes au 31/12/2015 : 27 076.

### Etats des retraits

Aucune demande de retrait n'a été exercée au cours de l'exercice. Il est rappelé que la valeur de retrait ressort à 13 580 €.

### Evolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cession ou de retrait en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions et les retraits (en € HT)
2011	-	-	-	-	-
2012	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-
2014	366	2,45	-	-	-
2015	-	-	-	-	-

### Espace des Portes de l'Est • Saint-Priest (69)



## Composition du Conseil de Surveillance

Il est rappelé que, conformément à l'article 22 des statuts, le Conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans. A ce jour, le Conseil de Surveillance est composé de onze membres.

Les mandats des 9 membres suivants du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale :

- BPCE PREVOYANCE,
- INSTITUT DE PREVOYANCE AUSTERLITZ,
- PREPAR VIE,

- INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUES POPULAIRES,
- OPCV VIVALDI,
- FONCIERE ECUREUIL II,
- BTP PREVOYANCE,
- MACSF EPARGNE RETRAITE,
- CAISSE AUTONOME DE RETRAITE DES MEDECINS DE FRANCE.

Il vous est proposé de les renouveler pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

## 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.

## Organisation du dispositif de contrôle interne d'AEW Europe SGP, société de gestion de SCPI

**Dans le cadre de son agrément de Société de Gestion de Portefeuille**, AEW Europe SGP dispose d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) depuis le 31 mai 2010.

Le RCCI 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 AEW Europe SGP. Son dispositif de contrôle est basé notamment sur l'identification des risques.

Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de AEW Europe SGP 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 AEW Europe SGP** 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 et à jour,
- des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques,
- le contrôle des prestataires essentiels externalisés.

**Le système de contrôle s'organise autour de différents acteurs :**

• **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 AEW Europe SGP et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de NGAM. Le cadre des relations entre AEW Europe SGP et la Direction Compliance et Risques de NGAM est précisé dans une charte.

Le RCCI présente à la Direction Générale de AEW Europe SGP, à la Direction Compliance et Risques de NGAM et au Conseil d'Administration de AEW Europe SGP le résultat de ses travaux, portant sur le dispositif de contrôle interne, sur la mise en œuvre des principales recommandations formulées par des missions internes ou externes et, plus largement, d'évoquer les anomalies identifiées.

*“Le Bonnel” • 20, rue de la Villette  
Lyon (69)*



## Convention d'assistance et de conseil entre AEW Europe SGP et AEW Europe

AEW Europe SGP 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 principalement sur la gestion des actifs immobiliers et le suivi corporate de la SCPI.

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.

AEW Europe SGP 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.

## Convention de délégation entre AEW Europe SGP et NAMI-AEW Europe

AEW Europe SGP a délégué à NAMI-AEW Europe la gestion financière et immobilière de la SCPI Fructifonds Immobilier (contrat signé le 1<sup>er</sup> février 2016).

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 soumise à l'Assemblée Générale.

## Informations requises par la réglementation AIFM

### Changement substantiel intervenu sur la Note d'information du FIA au cours de l'exercice

La Note d'information de la SCPI Fructifonds Immobilier a été modifiée à la suite de l'adoption par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 février 2015 de la variabilité du capital.

La Note d'information a reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers n°15-03 en date du 3 mars 2015.

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

AEW Europe SGP 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 AEW Europe SGP, 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, AEW Europe SGP 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, AEW Europe SGP applique certains principes de proportionnalité, compte tenu des éléments suivants :

- la nature des fonds gérés : AEW Europe SGP gère exclusivement des produits non complexes : SCPI et OPC /OPPCI /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, AEW Europe SGP 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 d'AEW Europe SGP. 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 2015,

ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par AEW Europe SGP 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 421-34 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 Fructifonds Immobilier est un FIA à capital variable dont les conditions d'entrées et de sorties du capital sont prévues par la Note d'information.

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).

Aucun actif de la SCPI ne fait l'objet de ce jour d'un traitement spécial du fait de sa nature non liquide.

## **Profils de risques**

### **Le risque de perte en capital**

La SCPI Fructifonds Immobilier ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts ou de retrait.

### **Les risques de gestion discrétionnaire**

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

### **Le risque de marché (risque immobilier)**

Les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs 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, la SCPI Fructifonds Immobilier investit principalement en immeubles de bureaux mais pourra se diversifier sur des immeubles de commerce (jusqu'à 40 %) ainsi que sur d'autres typologies d'immeubles (jusqu'à 30 %). De la même manière, la SCPI investit principalement dans des immeubles situés à Paris et en région parisienne mais pourra se diversifier sur le reste de la France (jusqu'à 50 %).

### **Le risque lié à la liquidité**

C'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI Fructifonds

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

### **Le risque lié au crédit**

Le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette éligible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture. Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à 25 % du capital social de la SCPI. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement, est fixé à 170 %. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute<sup>1</sup>, est fixé à 230 %. La SCPI supporte également un risque de crédit sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en des

dépôts à terme, des dépôts à vue, des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du code monétaire et financier. Ces liquidités ne pourront être investies que sur des supports bénéficiant d'une notation (ou "rating") minimum de BBB- ou contenant des titres bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de Gestion. La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

### Le risque de contrepartie

C'est-à-dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à

savoir le risque de défaillance économique d'un locataire. A cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires.

La SCPI Fructifonds Immobilier s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating au moment de la conclusion du contrat serait inférieur à BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de Gestion. La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

### Le risque opérationnel

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

## Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Voir ci-avant le contrat de délégation entre AEW Europe SGP et NAMI-AEW Europe conclu le 1<sup>er</sup> février 2016.

## Perspectives

La gestion en 2016 visera, donc, à investir les capitaux disponibles, à réaliser différents arbitrages pour céder des actifs dont la taille ou les caractéristiques ne correspondent plus

à la stratégie de gestion et à engager la restructuration de l'actif de Courbevoie.

Dans ce contexte, l'exercice 2016 sera donc un exercice de transition et ces différentes opérations auront un impact négatif sur le revenu immédiat. Toutefois, l'exploitation du patrimoine existant apparaît satisfaisante et, dès 2017, les résultats d'exploitation devraient s'améliorer.

Compte tenu de ces éléments, la collecte envisagée sur le support au cours de l'année 2016 est de l'ordre de 40 M€. Le revenu prévisionnel pour l'exercice 2016 établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus et des perspectives d'acquisitions et de cessions d'actifs s'établit à 560 / 590 € par part. Pour consolider le résultat distribuable en 2016, la clause prévue à l'article 8 des statuts permettant d'affecter au poste report à nouveau une partie de la prime d'émission pour les nouvelles parts souscrites sera mise en œuvre et fait l'objet d'une résolution spécifique.



118-120, rue Sainte Catherine • Bordeaux (33)

# Tableaux annexes au rapport de la Société de Gestion

## RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART (EN EUROS HORS TAXE)

	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	990,77	99,57	1 042,79	97,33	1 032,27	97,92	1 044,31	93,68	946,95	76,44
Produits financiers avant P.L.	4,22	0,42	2,96	0,28	0,57	0,05	0,94	0,08	1,45	0,12
Produits divers	0,07	0,01	25,57	2,39	21,39	2,03	69,55	6,24	290,37	23,44
<b>Total</b>	<b>995,06</b>	<b>100,00</b>	<b>1 071,32</b>	<b>100,00</b>	<b>1 054,23</b>	<b>100,00</b>	<b>1 114,80</b>	<b>100,00</b>	<b>1 238,77</b>	<b>100,00</b>
<b>Charges</b>										
Commissions de gestion	65,18	6,55	66,75	6,23	63,61	6,03	68,41	6,14	60,11	4,85
Autres frais de gestion	133,80	13,45	136,67	12,76	146,28	13,88	206,46	18,52	411,49	33,22
Entretien du patrimoine	17,84	1,79	106,10	9,90	51,32	4,87	46,73	4,19	19,52	1,58
Charges locatives non récupérables	29,76	2,99	41,30	3,86	17,12	1,62	20,11	1,80	23,76	1,92
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>246,59</b>	<b>24,78</b>	<b>350,82</b>	<b>32,75</b>	<b>278,33</b>	<b>26,40</b>	<b>341,71</b>	<b>30,65</b>	<b>514,88</b>	<b>41,57</b>
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00	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	38,00	3,82	-46,28	-4,32	25,29	2,40	27,84	2,50	41,93	3,38
Autres	0,35	0,04	9,63	0,90	7,11	0,67	-5,55	-0,50	28,47	2,30
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>38,35</b>	<b>3,85</b>	<b>-36,65</b>	<b>-3,42</b>	<b>32,40</b>	<b>3,07</b>	<b>22,29</b>	<b>2,00</b>	<b>70,40</b>	<b>5,68</b>
<b>Total</b>	<b>284,94</b>	<b>28,64</b>	<b>314,17</b>	<b>29,33</b>	<b>310,73</b>	<b>29,47</b>	<b>364,00</b>	<b>32,65</b>	<b>585,28</b>	<b>47,25</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>710,12</b>	<b>71,36</b>	<b>757,15</b>	<b>70,67</b>	<b>743,50</b>	<b>70,53</b>	<b>750,80</b>	<b>67,35</b>	<b>653,49</b>	<b>52,75</b>
Variation du report à nouveau	-39,88	-4,01	7,16	0,67	-6,50	-0,62	0,80	0,07	18,49	1,49
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	750,00	75,37	750,00	70,00	750,00	71,14	750,00	67,28	635,00	51,26
Revenus distribués après prélèvement libératoire	750,00	75,37	749,65	69,97	750,00	71,14	750,00	67,28	635,00	51,26

## EMPLOI DES FONDS AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EN EUROS)

Nature des éléments	Total au 31.12.2014*	Depuis le début de l'année 2015	Total au 31.12.2015*
Fonds collectés	169 815 500,00	135 380 000,00	305 195 500,00
+ Cessions d'immeubles	8 955 000,00	953 785,00	9 908 785,00
+ Divers (préciser)			
Frais sur augmentation de capital	(4 374,30)	(2 130,36)	(6 504,66)
Reprise solde Seine Invest au 31/12/2009	(14 402 448,78)	0,00	(14 402 448,78)
- Commission de souscription	(5 071 965,00)	(4 061 400,00)	(9 133 365,00)
- Achat d'immeubles	(144 589 828,11)	(22 500 000,00)	(167 089 828,11)
- Frais d'acquisition (non récupérables)	(3 039 103,77)	(748 779,30)	(3 787 883,07)
- Frais de fusion (non récupérables)			
- Divers			
Travaux immobilisés	(6 537 169,49)	(22 715,81)	(6 559 885,30)
Agencements, aménagements			
Impôts sur plus-values et honoraires d'arbitrage	-260 703,24	(23 844,63)	(284 547,87)
Immobilisations en cours			
Engagements sur constructions			
Engagements sur commissions de souscription			
<b>Sommes restant à investir avant amortissements</b>	<b>4 864 907,31</b>	<b>108 974 914,91</b>	<b>113 839 822,21</b>
Emprunts	37 300 000,00	0,00	37 300 000,00
<b>Solde restant à investir</b>	<b>42 164 907,31</b>	<b>108 974 914,91</b>	<b>151 139 822,21</b>

\* Depuis l'origine de la société.

## VALEURS COMPTABLE / DE RÉALISATION / DE RECONSTITUTION AU 31 DÉCEMBRE 2015

	31.12.2015 global en €	31.12.2015 par part en €	31.12.2014 par part en €	Ecart 2014/2015 en %
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>339 859 532,27</b>	<b>12 552,05</b>	<b>12 008,83</b>	<b>4,52</b>
Capital souscrit non appelé net de frais de collecte	0,00			
Provisions pour grosses réparations	2 427 709,92			
Valeur comptable des immeubles	226 546 118,91			
Valeur de réalisation des immeubles	242 445 000,00			
Ecart de réévaluation	15 898 881,09			
Ecart de réévaluation sur engagement hors bilan	-1 904 966,00			
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>356 281 157,29</b>	<b>13 158,55</b>	<b>12 895,62</b>	<b>2,04</b>
Frais d'acquisition des immeubles	15 543 000,00			
Frais de collecte	11 499 716,20			
<b>Valeur de reconstitution brute</b>	<b>383 323 873,49</b>	<b>14 157,33</b>	<b>14 163,31</b>	<b>-0,04</b>
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
<b>Valeur de reconstitution nette</b>	<b>383 323 873,49</b>	<b>14 157,33</b>	<b>14 163,31</b>	<b>-0,04</b>

# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

*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 Fructifonds Immobilier, clos le 31 décembre 2015.*

*Au cours de nos différentes réunions, la société de gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de votre société.*

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

## Collecte de capitaux

Nous vous rappelons que Fructifonds Immobilier avait lancé une collecte de capitaux en août 2014 jusque fin 2014.

Cette augmentation de capital avait été clôturée le 19 décembre 2014 pour un montant prime d'émission incluse de 34 608 000 €, soit l'émission de 2 472 parts de 10 000 € de nominal et 14 000 € prime d'émission incluse.

Par ailleurs, il est rappelé que l'Assemblée Générale Extraordinaire, en date du 27 février 2015, a décidé à l'unanimité des associés d'adopter la variabilité du capital.

Au 31 décembre 2015, 9 670 parts sociales ont été souscrites depuis le passage en capital variable pour un montant prime d'émission incluse de 135 380 000 €. Le capital social statutaire s'établit désormais à : 270 760 000 €.

Il est divisé en 27 076 parts de 10 000 euros.

Seuls 25 % du nominal et de la prime d'émission sont libérés à la souscription, le solde étant appelé par la suite en fonction des investissements. Notre Conseil de Surveillance a rappelé à la Société de Gestion la nécessité d'employer les capitaux conformément à la stratégie d'investissement dans les délais les plus brefs.

La rémunération de la société de gestion au titre de ces souscriptions s'établit à 4 061 400,00 €.

## Acquisitions

Le patrimoine de la SCPI se compose de 38 actifs représentant 225 955 819 € en valeur d'acquisition ou d'apport et 242 445 000 € en valeur d'expertise au 31 décembre 2015.

Dans le cadre de l'emploi des capitaux collectés et du produit des arbitrages, la société de gestion a procédé à l'acquisition de deux actifs en 2015 pour le compte de la SCPI Fructifonds Immobilier.

L'immeuble situé 176, rue de Grenelle a été signé pour un prix de 10 M€ acte en mains. L'actif est loué en totalité à la Lennen Bilingual School dans le cadre d'un bail commercial de 12 ans fermes.

L'actif de commerce situé 76-80 avenue du Général Leclerc, Paris 14<sup>ème</sup>, loué à Burger King et à Starbucks Coffee a été acquis au prix de 13,2 M€ acte en mains, soit 12,5 M€ hors droits.

Les caractéristiques détaillées de ces investissements ont été présentées par la Société de Gestion à l'occasion des réunions du Conseil.

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

La SCPI Fructifonds Immobilier a cédé l'actif de commerce de Buchelay en date du 16 novembre 2015 au prix de 953 K€ net vendeur.

La rémunération de la société de gestion au titre de cet arbitrage s'établit à 23 844,63 €.

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

Votre Conseil constate que ces opérations répondent aux critères de la politique d'investissement de la société Fructifonds Immobilier. Il a rappelé son attention au délai d'emploi des capitaux pour éviter de déséquilibrer durablement l'exploitation de la société et son attachement à la stratégie spécifique de la SCPI.

## Arbitrages

La politique d'arbitrage est une politique d'adaptation du patrimoine visant à céder des actifs ne correspondant plus aux attentes du marché locatif ou qui nécessiteraient des travaux importants immédiatement ou à terme, dont la rentabilité serait incertaine ou visant à saisir des opportunités du marché.

Il vous est proposé, en complément des autorisations d'arbitrage d'ores et déjà confiées, d'autoriser la cession dans un délai de 5 ans de l'actif de Quai Gallieni à Suresnes.

Cette autorisation expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2017.

## Gestion des immeubles locatifs

Votre Conseil de Surveillance s'est attaché à surveiller, avec la collaboration étroite de la société de gestion, l'évolution du patrimoine immobilier de votre société. Les décisions significatives prises dans ce domaine ainsi que les modifications apportées à la situation locative des immeubles, ont été régulièrement portées à notre connaissance.

Le taux d'occupation physique s'établit à 85,2 % au 31 décembre 2015 contre 94,8 % au 31 décembre 2014. Ainsi, au 31 décembre 2015, les surfaces vacantes représentent 15 338 m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation financier pour l'exercice 2015 s'établit à 88,9 % contre 93,60 % l'année dernière pour la même période.

La vacance financière s'explique principalement par la vacance physique à hauteur de 9,0%.

La vacance financière est également liée aux franchises pour 2,2%, notamment avec les franchises accordées lors de relocations.

Le poste provisions pour créances douteuses a été doté à hauteur de 2,5 % des loyers facturés.

Les loyers facturés ressortent au 31 décembre 2015 à 15 727 447,14 €.

Votre société de gestion a engagé, conformément à sa mission, des travaux d'entretien à hauteur de 123 403,56 euros et de grosses réparations pour 201 653,10 euros. La SCPI Fructifonds Immobilier a doté la provision pour grosses réparations la somme de 900 000 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2015 et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs et de les louer aux meilleures conditions.

La provision constituée à ce titre représente ainsi, en cumul au 31 décembre 2015, 2 427 709,92 €.

## Comptes sociaux

Les comptes sociaux qui vous ont été présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont fait l'objet d'un examen de la part de votre Conseil.

Le résultat de votre société ressort à 10 883 978,30 € soit 653,49 € par part contre 750,80 € au 31.12.2014. Cette dégradation est principalement liée au nombre de parts en jouissance en augmentation en raison de la collecte sur l'exercice.

Sur le montant distribuable de 725,63 € par part de pleine jouissance, votre société de gestion a décidé de proposer à votre Assemblée Générale de répartir entre les associés une somme de 635,00 euros par part de pleine jouissance.

Le report à nouveau à l'issue de la distribution proposée s'établirait à 55,75 euros par part constituant le capital. Le Conseil de Surveillance marque son accord sur cette proposition.

Par ailleurs, la rémunération perçue par la société de gestion, AEW Europe SGP, au titre de la gestion immobilière et administrative de votre société durant l'exercice 2015 s'est élevée à la somme de 1 001 239,75 € contre 1 021 625,06 euros en 2014.

## Expertise immobilière

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 8 mars 2016 du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2015 par la Société DTZ Eurexi ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion.

Ces valeurs s'établissent respectivement par part à 13 158,55 € et 14 157,33 € soit une évolution respectivement de 2,04 % et -0,04 %.

## Convention de délégation entre AEW Europe SGP et NAMI-AEW Europe

Nous avons été dûment informés de la délégation de gestion financière et immobilière conclue entre AEW Europe SGP et NAMI-AEW Europe et avons pris acte de la convention de délégation y afférente signée le 1<sup>er</sup> février 2016.

## Conseil de Surveillance

Plusieurs mandats de membres du Conseil de Surveillance (9) arrivent à échéance. Nous vous proposons de les renouveler pour une durée de 3 ans.

*D'une manière générale, les documents qui vous sont présentés n'appellent aucun commentaire particulier de notre part, quant à leur régularité.*

*Nous vous invitons à adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.*

**Pierre Noblet**

Président du Conseil de Surveillance

76-80 avenue du Général Leclerc  
Paris 14<sup>ème</sup>



# Comptes de l'exercice

Etat du patrimoine

32

Analyse de la variation des capitaux propres

32

Comptes de résultat

33

Annexe comptable

34

## ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EUROS)

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs bilantielles 31/12/15	Valeurs estimées 31/12/15	Valeurs bilantielles 31/12/14	Valeurs estimées 31/12/14
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions	220 383 328,11	242 445 000,00	198 855 328,11	220 790 000,00
Agencements et installations	6 162 790,80		6 140 074,99	
Immobilisations en cours	0,00		0,00	
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-2 427 709,92		-1 729 363,02	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Total I</b>	<b>224 118 408,99</b>	<b>242 445 000,00</b>	<b>203 266 040,08</b>	<b>220 790 000,00</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	2 393,51	2 393,51	2 393,51	2 393,51
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	4 460 948,13	4 460 948,13	3 349 761,25	3 349 761,25
Autres créances	94 926 086,74	94 926 086,74	21 769 713,76	21 769 713,76
Provisions pour dépréciation des créances	-493 172,23	-493 172,23	-96 151,76	-96 151,76
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	61 366 409,97	61 366 409,97	23 708 130,96	23 708 130,96
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>-664 500,00</b>	<b>-664 500,00</b>	<b>-587 500,00</b>	<b>-587 500,00</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-32 027 071,91	-33 932 037,91	-31 779 911,31	-33 868 403,69
Dettes d'exploitation	-6 897 394,50	-6 897 394,50	-5 520 257,98	-5 520 257,98
Dettes diverses	-5 062 135,34	-5 062 135,34	-5 242 552,49	-5 242 552,49
<b>Total II</b>	<b>115 611 564,37</b>	<b>113 706 598,37</b>	<b>5 603 625,94</b>	<b>3 515 133,56</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	129 558,91	129 558,91	156 201,15	156 201,15
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00		0,00	
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total III</b>	<b>129 558,91</b>	<b>129 558,91</b>	<b>156 201,15</b>	<b>156 201,15</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>339 859 532,27</b>		<b>209 025 867,17</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine<sup>(1)</sup></b>		<b>356 281 157,28</b>		<b>224 461 334,71</b>

<sup>(1)</sup> Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 78 de la partie législative du code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71 - 524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971.

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (AU 31 DÉCEMBRE 2015 EN EUROS)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - I	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	155 520 000,00		24 175 000,00	179 695 000,00
Capital souscrit non appelé	18 540 000,00		72 525 000,00	91 065 000,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	32 135 500,00		38 680 000,00	70 815 500,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvements sur primes d'émission	-9 136 651,44		-4 812 309,66	-13 948 961,10
Primes de fusion	10 264 235,91			10 264 235,91
Prélèvements sur primes de fusion	-2 003 353,53		0,00	-2 003 353,53
<b>Ecart de réévaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	2 504 702,25		-42 059,63	2 462 642,62
<b>Prime de fusion</b>				
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Réserves sur capital amorti</b>				
Report à nouveau	1 189 522,84	11 911,14		1 201 433,98
<b>Résultat en instance d'affectation</b>				
<b>Résultat de la période</b>				
Résultat de la période	11 212 411,14	-11 212 411,14	10 883 978,30	10 883 978,30
Acomptes sur distribution	-11 200 500,00	11 200 500,00	-10 575 943,91	-10 575 943,91
<b>Total général</b>	<b>209 025 867,17</b>	<b>0,00</b>	<b>130 833 665,10</b>	<b>339 859 532,27</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT (EN EUROS)

Produits (hors taxe)	Exercice 2015		Exercice 2014	
	31/12/15	Totaux partiels	31/12/14	Totaux partiels
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		<b>23 549 250,51</b>		<b>19 624 606,26</b>
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	15 727 447,14		15 502 761,08	
Charges locatives facturées	1 467 336,78		1 379 406,03	
Charges contractuelles facturées	1 474 221,17		1 610 856,70	
Produits annexes	44 091,13		92 968,15	
Transfert de charges d'exploitation	4 836 154,29		1 038 614,30	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>201 653,10</b>		<b>1 013 854,74</b>
Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	0,00		529 536,91	
Provisions pour grosses réparations	201 653,10		484 317,83	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges				
<b>Produits financiers</b>		<b>24 037,66</b>		<b>14 027,96</b>
Produits financiers	24 037,66		14 027,96	
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>3,99</b>		<b>2,24</b>
Transfert de charges exceptionnelles				
Produits exceptionnels divers	3,99		2,24	
<b>Total des produits</b>	<b>23 774 945,26</b>	<b>23 774 945,26</b>	<b>20 652 491,20</b>	<b>20 652 491,20</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>				
<b>Total général</b>	<b>23 774 945,26</b>	<b>23 774 945,26</b>	<b>20 652 491,20</b>	<b>20 652 491,20</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT (EN EUROS)

Charges (hors taxe)	Exercice 2015		Exercice 2014	
	31/12/15	Totaux partiels	31/12/14	Totaux partiels
<b>Charges immobilières</b>		<b>4 490 999,74</b>		<b>4 636 979,50</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 941 557,95		2 990 262,73	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	123 403,56		213 498,68	
Grosses réparations	201 653,10		484 317,83	
Autres charges immobilières	1 224 385,13		948 900,26	
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		<b>7 438 731,74</b>		<b>3 834 770,09</b>
Honoraires de gérance	1 001 239,75		1 021 625,06	
Frais d'actes et de contentieux	763 225,56		3 422,51	
Publicité, publications	17 437,83		10 930,12	
Impôts et taxes	127 331,00		114 612,00	
Autres charges d'exploitation	4 155 477,13		1 337 389,58	
Dotations aux amortissements				
Frais d'augmentation de capital				
Frais d'acquisition				
Frais de constitution				
Aménagements et installations				
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	397 020,47		46 790,82	
Provisions pour grosses réparations	900 000,00		900 000,00	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges	77 000,00		400 000,00	
<b>Charges financières</b>	961 235,48	<b>961 235,48</b>	961 235,47	<b>961 235,47</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	0,00	<b>0,00</b>	0,00	<b>7 095,00</b>
Autres charges exceptionnelles		0,00	7 095,00	
<b>Total des charges</b>	<b>12 890 966,96</b>	<b>12 890 966,96</b>	<b>9 440 080,06</b>	<b>9 440 080,06</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>10 883 978,30</b>	<b>10 883 978,30</b>	<b>11 212 411,14</b>	<b>11 212 411,14</b>
<b>Total général</b>	<b>23 774 945,26</b>	<b>23 774 945,26</b>	<b>20 652 491,20</b>	<b>20 652 491,20</b>

# Annexe comptable

Les comptes de la société ont été établis dans le respect des dispositions de la loi n° 93-1444 du 31 décembre 1993 et en application des règles du plan comptable des Sociétés Civiles de Placement Immobilier fixées par l'arrêté du 14 décembre 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995. Les comptes ont été arrêtés en euros.

## 1 • Faits significatifs

Au cours de l'exercice 2015, Fructifonds Immobilier a acquis 2 actifs à Paris 7<sup>ème</sup> et Paris 14<sup>ème</sup> pour un montant total investi de 22 500 000 €. La cession d'un actif situé à Buchelay a été réalisée pour un montant de 953 785 €.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire de 27 Février 2015 la SCPI Fructifonds Immobilier a adopté la variabilité de son capital.

A ce titre, en 2015 la collecte correspondante s'élève à 135 380 000 € prime d'émission incluse. Les fonds correspondants ont été appelés et versés à hauteur de 25 % du capital et 100 % de la prime d'émission. Au 31 décembre 2015, 75 % du capital correspondant restent à appeler.

## 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 une 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, lors de l'assemblée générale du 5 mai 2015, à la société DTZ Eurexi. DTZ Eurexi a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus et à une expertise de base pour les immeubles acquis dans l'année.

Conformément à l'avis COB-CNC 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 m<sup>2</sup> 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 d'une part 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.

- **Méthode par capitalisation des cash flows** : cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. A l'échéance du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année. L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

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

Le plan d'entretien couvre la période 2011/2015 et fait l'objet d'une projection sur les années 2016 à 2020.

Les travaux couverts concernent les grosses réparations et ont pour objectif de maintenir les éléments d'actif dans un état normal d'utilisation ; ils portent notamment sur le gros entretien du clos et du couvert (réfection d'étanchéité, ravalement et nettoyage des façades) et des principaux équipements techniques.

Sont également pris en compte les travaux de remise en état des locaux suite aux départs des locataires.

Les estimations sont déterminées en fonction de fréquences de rotation supposées de locataire, tenant compte des échéances de baux en cours, ainsi que de coûts de remise en état, les ratios au m<sup>2</sup> retenus variant selon l'ancienneté et le niveau de qualité des aménagements existants.

### 3 • Informations diverses

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015

#### 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.

Pour les immeubles acquis en état futur d'achèvement, il a été pris en compte le montant des versements effectués.

###### - Agencements et installations

Figurent 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.

###### - Immobilisations en cours

Figurent dans ce poste les immeubles acquis en état futur d'achèvement. Il a été pris en compte le montant des versements effectués au titre des appels de fonds.

##### • 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, sous déduction de la provision préalablement constatée.

#### Autres actifs et passifs d'exploitation

##### • Actifs immobilisés

Les immobilisations financières concernent des dépôts et cautionnements

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.

##### • 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. A la provision constituée antérieurement, pour un montant de 587 500 €, s'ajoute une provision constituée en 2015 pour faire face à un risque identifié sur les fondations d'un actif situé Avenue Ledru-Rollin à Paris 12<sup>ème</sup> pour un montant de 77 000 € portant la provision à un montant total de 664 500 € au 31 décembre 2015.

##### • Dettes financières

Ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux.

Fructifonds Immobilier a souscrit, en novembre 2013, auprès de Natixis un nouvel emprunt de 37 300 K€. Cet emprunt contracté en remplacement des emprunts précédemment souscrits en 2009 auprès de Natixis et d'ING est réparti en deux tranches.

La première tranche, d'un montant de 29 800 K€ est utilisée en remboursement anticipé de l'intégralité des sommes dues au titre des emprunts précédents. Cet emprunt a une durée de 7 ans au taux Euribor 3 mois + 150 bps. Cet emprunt a été couvert par un swap de même durée à un taux fixe de 1,48 %, soit un taux maximum de 2,98 %.

La deuxième tranche, d'un montant de 7 500 K€ est destinée à financer les acquisitions de nouveaux actifs immobiliers. Il s'agit d'un crédit revolving renouvelable trimestriellement au taux Euribor 3 mois + 150 bps pour la partie utilisée avec une commission de non utilisation de 0,45 %. Aucun tirage n'a été effectué sur cette tranche au 31 décembre 2015.

Ces emprunts figurent en dettes financières.

##### • 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 ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor Public.

##### • Dettes diverses

Sont regroupées 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. La valorisation des instruments financiers à terme (IFT) figure dans la colonne valeur estimée.

## 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 par les commissions de souscription sur augmentations de capital réalisées depuis l'origine et les frais d'acquisition des immobilisations.

Les frais d'acquisitions des immeubles, dont les honoraires de la société de gestion calculés sur la fraction des immeubles acquis par emprunt, sont imputés sur la prime d'émission.

## COMPTE DE RESULTAT

### 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 gains générés par les SICAV monétaire, 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. Seule la dotation de l'année aura un impact sur le résultat.

### 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 6 % sur le montant des loyers H.T. et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

### Charges financières

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt et des frais de montage.

### Engagements hors bilan

Les cautions reçues en lieu et place des dépôts de garantie s'élèvent à 1 355 433,94 euros.

Dans le cadre de l'emprunt souscrit auprès de Natixis, il a été donné à la banque une cession Dailly des factures limitée à 2 000 000 euros, le nantissement des comptes bancaires ainsi que qu'un LTV de 35 % des actifs et une promesse d'hypothèque sur les immeubles.

## 4 • Tableaux chiffrés

- Etat de l'actif immobilisé avec entrées et sorties.
- Tableau récapitulatif des placements immobiliers.
- Inventaire détaillé des placements immobiliers.
- Etat des provisions avec variations de l'exercice.
- Etat des créances et des dettes.
- Affectation du résultat de l'exercice précédent.

“Les Portes du Delta” • Biganos (33)



## IMMOBILISATIONS LOCATIVES (AU 31 DECEMBRE 2015 EN EUROS)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	198 855 328	22 500 000	972 000	220 383 328
Agencements et aménagements	6 140 075	22 716	0	6 162 791
Constructions en cours				
<b>Total</b>	<b>204 995 403</b>	<b>22 522 716</b>	<b>972 000</b>	<b>226 546 119</b>

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	114 760 245	124 365 000	104 737 529	114 845 000
Habitations				
Locaux d'activité	19 129 191	19 400 000	19 129 191	19 450 000
Entrepôts				
Commerces	78 408 659	83 580 000	66 880 659	71 095 000
Résidences hôtelières	14 248 024	15 100 000	14 248 024	15 400 000
<b>Total</b>	<b>226 546 119</b>	<b>242 445 000</b>	<b>204 995 403</b>	<b>220 790 000</b>

## ETAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DECEMBRE 2015 (EN EUROS)

Créances		Dettes	
		Emprunts	29 800 000
Créances locataires	4 460 948	Intérêts courus sur emprunts	0
Charges locatives	0	Dépôts reçus	2 227 072
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>4 460 948</b>	<b>Dettes financières</b>	<b>32 027 072</b>
Créances fiscales	545 438	Locataires créditeurs	135 188
Fournisseurs débiteurs	1 813 473	Provisions charges locatives	3 959 937
Syndics	745 334	Gérants	1 425 256
Associés	91 065 000	Fournisseurs	964 790
Autres débiteurs	756 841	Dettes fiscales	412 223
<b>Autres créances</b>	<b>94 926 087</b>	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>6 897 394</b>
Provisions pour locataires douteux	-493 172	Associés	3 143 734
		Autres créditeurs	1 918 401
<b>Provisions pour dépréciation des créances</b>	<b>-493 172</b>	<b>Dettes diverses</b>	<b>5 062 135</b>
<b>Total général</b>	<b>98 893 863</b>	<b>Total général</b>	<b>43 986 602</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2014 (EN EUROS)

Affectation	Origine
Résultat distribué	Report à nouveau de l'exercice précédent
Montant mis en report à nouveau	Résultat de l'exercice 2014
<b>Total</b>	<b>Total</b>

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>BUREAUX</b>				
Europarc Haut Leveque - 33 Pessac	1 515 000	1 800 000	1 515 000	1 830 000
22 quai Galliéni - 92 Suresnes	6 264 070	5 725 000	6 264 070	7 300 000
7 <sup>ème</sup> étage Tour Montparnasse - 75 Paris	8 184 420	4 100 000	8 184 420	5 380 000
Rue Irène Joliot Curie - 69 Saint-Priest	2 900 000	3 350 000	2 900 000	2 990 000
Rue Michel Labrousse - 31 Toulouse	3 308 690	4 100 000	3 308 690	4 100 000
Axe Europe - Bld de Turin - 59 Lille	8 167 048	10 800 000	8 167 048	11 000 000
8/10 rue Barbette - 75 Paris	9 704 526	17 000 000	9 704 526	15 900 000
115 avenue de l'Arche - 92 Courbevoie	10 472 716	7 100 000	10 450 000	7 100 000
20 rue Villette - 69 Lyon	8 481 664	10 540 000	8 481 664	10 200 000
85 avenue Albert 1 <sup>er</sup> - 92 Rueil-Malmaisons	4 610 424	3 900 000	4 610 424	3 780 000
8 place B. Morizet - 69 Saint-Priest	3 985 944	3 450 000	3 985 944	3 465 000
Rue Leblanc - 75 Paris	8 350 000	9 450 000	8 350 000	9 000 000
37-39 avenue Ledru Rollin - 75 Paris	28 815 745	33 650 000	28 815 745	32 800 000
176 rue de Grenelle - 75 Paris	10 000 000	9 400 000	0	0
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉS</b>				
Voie de Montabas - 91 Wissous	6 500 000	8 300 000	6 500 000	8 300 000
4-6 rue Georges Besse - 69 Genas	3 805 481	4 100 000	3 805 481	3 900 000
4-6 rue Georges Besse - 69 Genas	2 200 000	1 400 000	2 200 000	1 400 000
Grande Plaine Ouest - 69 Saint-Priest	6 623 710	5 600 000	6 623 710	5 850 000
<b>COMMERCE</b>				
3/5 rue Auguste Polissard - 93 Bondy	3 100 000	4 500 000	3 100 000	4 400 000
13 rue Colbert - 78 Versailles	2 550 000	2 900 000	2 550 000	2 800 000
Boulevard de l'Europe - 93 Livry-Gargan	7 986 159	9 700 000	7 986 159	9 100 000
Boulevard de Lezenne - 59 Hellemmes-Lezenne	4 150 000	5 150 000	4 150 000	5 050 000
36 bis rue Renan - 92 Issy-les-Moulineaux	1 770 000	2 250 000	1 770 000	2 150 000
72 rue d'Alésia - 75 Paris	1 420 000	1 650 000	1 420 000	1 600 000
74 rue d'Alésia - 75 Paris	2 840 000	3 200 000	2 840 000	3 100 000
105 rue d'Alésia - 75 Paris	797 000	670 000	797 000	620 000
2 rue des Gamelines - 78 Buchelay	0	0	972 000	1 000 000
33 avenue de la Victoire - 77 Meaux	2 071 000	580 000	2 071 000	1 055 000
Avenue de l'Avenir - 59 Villeneuve d'Ascq	2 394 000	2 750 000	2 394 000	2 600 000
Route d'Acquin - 62 Lumbres	1 811 000	1 400 000	1 811 000	1 800 000
Rue du Canton du Caillouti - 59 Loon-Plage	1 877 000	1 180 000	1 877 000	1 850 000
Route de Samer - 62 Desvres	2 057 000	2 200 000	2 057 000	2 200 000
Route de Cartignies - 59 Avesnes-sur-Helpe	1 427 000	1 500 000	1 427 000	1 500 000
Voie communale n°198 - Zone commerciale Cap Caër - 27 Normandville	894 000	700 000	894 000	800 000
53 rue d'Italie - 84 Orange	2 865 000	2 900 000	2 865 000	3 050 000
5 boulevard des Arpents - 78 Coignières	8 488 000	9 100 000	8 488 000	8 500 000
95 cours d'Alsace Lorraine - 33 Bordeaux	2 557 000	2 950 000	2 557 000	2 720 000
5 rue Louis-Nicolas Robert - Zone d'activités de Pont-Nea - 33 Biganos	14 854 500	15 700 000	14 854 500	15 200 000
76 avenue du Général Leclerc - 75 Paris	12 500 000	12 600 000	0	0
<b>RÉSIDENCE HÔTELIÈRE</b>				
74 Avoriaz	14 248 024	15 100 000	14 248 024	15 400 000
<b>Total</b>	<b>226 546 119</b>	<b>242 445 000</b>	<b>204 995 403</b>	<b>220 790 000</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DECEMBRE 2015 (EN EUROS)

Provisions	Au 01.01.2015	Dotations	Reprises	Au 31.12.2015
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Grosses réparations	1 729 363,02	900 000,00	201 653,10	2 427 709,92
Créances douteuses	96 151,76	397 020,47	0,00	493 172,23
<b>Total</b>	<b>1 825 514,78</b>	<b>1 297 020,47</b>	<b>201 653,10</b>	<b>2 920 882,15</b>

# Rapports du Commissaire aux Comptes

## Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels. Exercice clos le 31 décembre 2015.

Aux associés,

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 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Fructifonds Immobilier, 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 de la Société Civile de Placement Immobilier.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation réalisée par la société DTZ Eurexi, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 5 mai 2015. 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 en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. 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 société à la fin de cet exercice.

### II. 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 vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

S'agissant de l'estimation de la provision pour grosses réparations (PGR), nous nous sommes notamment assurés :

- de l'existence d'un plan d'entretien couvrant les dépenses à venir pour le maintien des immeubles dans un état normal d'utilisation,
- de la correcte application de la procédure de constitution de la PGR en fonction du plan d'entretien, décrite dans l'annexe des comptes.

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.

### III. 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 dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 28 avril 2016  
Le Commissaire aux Comptes  
**Deloitte & Associés**  
Sylvain Giraud

## Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées. Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Aux associés,

*En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, 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 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 certaines informations 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.*

### Conventions soumises 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 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.

### Conventions conclues avec la société de gestion AEW Europe SGP

L'article 21 des statuts de votre société fixe la rémunération de la société de gestion. Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de 3 % HT du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

Au titre de l'exercice 2015, le montant prélevé sur la prime d'émission s'élève à 4 061 400 euros.

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de votre SCPI et des sociétés dans lesquelles votre SCPI détient une participation le cas échéant, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, une commission de 6 % HT du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

Au titre de l'exercice 2015, cette commission s'élève à 1 001 239,75 euros.

- Pour la cession d'actifs immobiliers, une commission d'arbitrage de 2,5 % HT du prix de vente des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Le taux de cette commission sera ramené à 1,25 % en cas d'emploi du produit de la vente des actifs au remboursement en principal d'un emprunt bancaire.

Au titre de l'exercice 2015, cette commission s'élève à 23 844,63 euros.

Votre assemblée générale du 23 juin 2009 a accordé l'autorisation à la société de gestion de contracter des emprunts dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers et de percevoir à ce titre une commission d'investissement de 2,5% HT de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financés à crédit.

Au titre de l'exercice 2015, le montant comptabilisé est nul.

Neuilley-sur-Seine, le 28 avril 2016  
Le Commissaire aux Comptes  
**Deloitte & Associés**  
Sylvain Giraud

# Ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 juin 2016

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 2015.
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
3. Prélèvement sur la prime d'émission.
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. Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2015.
9. Quitus à la Société de Gestion.
10. Autorisation donnée à la société de gestion de recourir à l'emprunt.
11. Autorisation de cession d'un actif immobilier.
12. Nomination de membres du Conseil de Surveillance.
13. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.



# Résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 juin 2016

## Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les 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 2015.

## Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 10 883 978,30 euros telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 12 085 412,28 euros, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 1 201 433,98 euros, il convient de répartir aux associés une somme de 10 575 943,91 euros, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 1 509 468,37 euros.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 635 euros.

## Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires et conformément à l'article 8 des statuts de la SCPI, autorise la société de gestion à :

- réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, compte tenu des nouvelles parts souscrites et libérées en totalité ou partiellement au cours de l'exercice 2015, d'un montant total de 306 821 €, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 1<sup>er</sup> janvier 2015 ;
- réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part souscrite et libérée en totalité ou partiellement entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 31 décembre 2016, d'un montant de 55,75 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31/12/2015 (soit 55,75 € par part).

## Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les 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 requises pour les assemblées générales ordinaires prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de la valeur nette comptable qui ressort à 339 859 532,27 euros, soit 12 552,05 euros pour une part.

## Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 356 281 157,29 euros, soit 13 158,55 euros pour une part.

## Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 383 323 873,50 euros, soit 14 157,33 euros pour une part.

## Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2015 à la somme de 270 760 000 euros.

## Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2015. En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

## Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les 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 Fructifonds Immobilier.

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 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.

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 2018.

## Onzième 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 de l'actif commerce situé 22 Quai Gallieni à Suresnes (92). 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 2020.

## 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 10) 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 2018, les 9 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non élu
BPCE PREVOYANCE <sup>(R)</sup>			
INSTITUT DE PREVOYANCE AUSTERLITZ <sup>(R)</sup>			
PREPARVIE <sup>(R)</sup>			
INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUES POPULAIRES (IPBP) <sup>(R)</sup>			
OPCI VIVALDI <sup>(R)</sup>			
FONCIERE ECUREUIL II <sup>(R)</sup>			
BTP PREVOYANCE <sup>(R)</sup>			
MACSF Epargne Retraite <sup>(R)</sup>			
CAISSE AUTONOME DE RETRAITE DES MEDECINS DE FRANCE <sup>(R)</sup>			

(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 requises pour les assemblées générales ordinaires 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.

# Organes de la SCPI au 31 décembre 2015

## Société de gestion : AEW Europe SGP

<b>Directeur Général</b>	Monsieur Serge BATAILLIE
<b>Directeurs Généraux délégués</b>	Madame Marie-Hélène HELLEUX Monsieur Rémy VERTUPIER
<b>Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne</b>	Monsieur Etienne WAGNER

## Composition du Conseil de Surveillance

<b>Président</b>	Monsieur Pierre NOBLET
<b>Membres</b>	BPCE VIE représentée par Monsieur Nicolas DENOJEAN
	BPCE PRÉVOYANCE représentée par Madame Assia OUDNI
	PREPAR VIE représentée par Madame Céline REY- CAMPAGNOLLE
	INSTITUTION DE PRÉVOYANCE BANQUE POPULAIRE représentée par Monsieur Didier SAMPIC
	OPCI VIVALDI représenté par Monsieur Guy CHARLOT
	INSTITUTION DE PRÉVOYANCE AUSTERLITZ représentée par Monsieur Dominique GAREZ
	FONCIÈRE ECUREUIL II représentée par Madame Cendrine KAH
	BTP PRÉVOYANCE représentée par Monsieur Claude GALPIN
	MACSF EPARGNE RETRAITE représentée par Monsieur Nicolas LEPERE
	CAISSE AUTONOME DE RETRAITE DES MÉDECINS DE FRANCE représentée par Monsieur Eric MICHEL (titulaire) ou Mme Marie AYMARD LEFAURE (suppléante)

## Commissaires au comptes

<b>Titulaire</b>	DELOITTE & ASSOCIÉS représentée par Monsieur Sylvain GIRAUD
<b>Suppléant</b>	Cabinet BEAS

## Expert immobilier

DTZ EUREXI

## **FRUCTIFONDS IMMOBILIER**

**Société Civile de Placement Immobilier**

à capital variable.

RCS Paris D 449 134 857.

Régie par les parties législative et réglementaire du Code monétaire et financier,  
par les textes subséquents et par les articles 1832 et suivants du Code civil.

Siège Social : 8-12 rue des Pirogues de Bercy - 75012 Paris

Visa de l'AMF SCPI n°15-03 en date du 3.03.2015.

### **Agrément de la Société de Gestion de Portefeuille AEW Europe SGP**

n° GP-10000008 du 9 février 2010 / Agrément du 16 juin 2014 au titre de la Directive  
2011/61/UE dite : "Directive AIFM"

Téléphone 01 78 40 93 04

Télécopie 01 78 40 66 24

Internet [www.aeweurope.com](http://www.aeweurope.com)