



# **FRUCTIPIERRE**

## **RAPPORT ANNUEL**

### **EXERCICE 2015**

BANQUE & ASSURANCE

ADDITIONNER LES FORCES  
**MULTIPLIER LES CHANCES**





## ÉDITORIAL

L'année 2015 a marqué le quarantième anniversaire des premières acquisitions, réalisées par Fructipierre, qui constituent encore aujourd'hui des actifs emblématiques de votre société.

Ces éléments manifestent, s'il en était besoin, la nécessité d'inscrire l'investissement immobilier et notre gestion dans une perspective de long terme. Dans ce contexte, il nous apparaît utile de vous rappeler quelques éléments relatifs aux évolutions de votre SCPI au cours des quinze dernières années :

|                                              | 31/12/2000 | 31/12/2015 |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Nombre d'immeubles détenus                   | 71         | 66         |
| Valeur d'expertise du patrimoine             | 218 M€     | 717 M€     |
| Loyers facturés                              | 16,7 M€    | 40,4 M€    |
| Quote-part du patrimoine investie dans Paris | 39,84 %    | 45,49 %    |
| Quote-part du patrimoine investie en bureaux | 90,42 %    | 90,98 %    |

Ces quelques chiffres illustrent la très profonde transformation du patrimoine au travers de la politique d'investissement, rendue possible par une collecte régulière et maîtrisée, de la réalisation d'arbitrages opportuns et de la valorisation des actifs dans la durée. Ils attestent aussi de la fidélité à la stratégie de gestion fixée dès l'origine, à savoir la constitution d'un patrimoine principalement de bureaux sur Paris et sur les principaux marchés immobilier d'entreprise franciliens. Les investissements réalisés, en 2015, en emploi des capitaux disponibles participent pleinement à cette même stratégie.

Par ailleurs, l'exploitation du patrimoine apparaît, en 2015, assez satisfaisante avec un taux d'occupation financier de 88,78 % en fin d'année. Toutefois, elle demeure marquée par la vacance de quelques surfaces significatives qui pèse sur le revenu immédiat. Cela explique, pour l'essentiel, la stabilité du résultat d'exploitation par part par rapport à l'exercice 2014. En 2016, compte tenu, à la fois, des très grandes incertitudes de la conjoncture économique générale, des opérations de valorisation que nous engageons sur des actifs à potentiel et de quelques arbitrages significatifs, nous n'anticipons pas d'amélioration significative du revenu d'exploitation. En revanche, les arbitrages de l'année, portant sur des actifs qu'il convient de céder dans un cycle de marché favorable, devraient dégager des plus-values significatives qui permettront de conforter les réserves de plus-values réalisées et de compléter le revenu versé aux associés.

Enfin, dans le droit fil de ce qui a été fait dans le passé, nous engageons plusieurs opérations de restructuration ou de développement sur des actifs situés sur des localisations incontestables pour valoriser le potentiel qu'ils recèlent et viser, à terme, un accroissement du flux locatif et de la valeur. Ces opérations, qui seront menées selon des modalités protectrices pour votre société et ses associés, nécessiteront de porter durant plusieurs trimestres des actifs vacants, ce qui aura, à court terme, un impact sur le revenu.

## SOMMAIRE

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

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

*Mesdames, Messieurs,*

*Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2015 de votre Société Fructipierre 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 marché des parts,*
- *la composition du Conseil de Surveillance,*
- *la mission du Conseil de Surveillance,*
- *la convention d'assistance et de conseil entre NAMI-AEW Europe et AEW Europe,*
- *l'organisation du dispositif de conformité, contrôle interne et gestion des risques de NAMI-AEW Europe,*
- *l'application de la Directive MIF par NAMI-AEW Europe,*
- *le profil de risques,*
- *la mise en application de la Directive AIFM,*
- *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.*

12, rue de la Bourse • Paris 2<sup>ème</sup>



## 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 restant 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 second semestre a été nettement plus actif : près de 200 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été commercialisés durant les 6 derniers mois portant à plus de 270 000 m<sup>2</sup> le volume placé global.
- Pour la deuxième année consécutive, Gerland devance le quartier traditionnel de la Part-Dieu en termes de volumes commercialisés.

- L'offre immédiate est en légère hausse à l'image du parc avec environ 366 000 m<sup>2</sup> dont 39 % d'offres de dernière génération.
- Le loyer prime reste stable à 300 € HT/m<sup>2</sup>/an sur les IGH à Part-Dieu et 280 € pour les immeubles du cœur historique de la presqu'île.

## Marché des commerces

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

#### Pieds d'immeuble

- La situation locative en commerces de pied d'immeuble se caractérise par une forte hétérogénéité.
- Les grandes agglomérations françaises 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 Île-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.

## Marché de la logistique

### Activité soutenue par un contexte de croissance française qui rattrape progressivement la moyenne européenne

- Le volume placé d'entrepôts a atteint plus de 3 millions de m<sup>2</sup> en France, une performance qui n'avait pas été atteinte depuis 2008.
- Les utilisateurs ont favorisé des bâtiments de qualité (classe A) à des emplacements et sur des axes stratégiques.
- Les entrepôts de plus de 40 000 m<sup>2</sup> ont totalisé près de 800 000 m<sup>2</sup> transactés, portés par la recherche de rationalisation de la supply chain et d'optimisation.
- Avec plus d'un million de m<sup>2</sup> placés en 2015 (+23 % en un an), la région parisienne confirme sa position de premier marché logistique de France.
- L'offre à un an se résorbe, pour s'établir à moins de 3,3 millions de m<sup>2</sup> disponibles au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (en diminution de 11 % en un an).
- Le stock disponible de classe A neuf est parmi les plus faibles volumes enregistrés durant la dernière décennie (moins de 100 000 m<sup>2</sup> disponibles début janvier 2016).
- Des projets sont actuellement à l'étude chez certains opérateurs-investisseurs pour le lancement de quelques projets en blanc, en particulier en Région Parisienne et à Lyon en 2016.
- Les loyers faciaux moyens de classe A sont restés stables sur un an, à des valeurs basses.
- L'amplitude des loyers "prime" moyens demeure très importante : la région parisienne domine à 55 € HT HC/m<sup>2</sup>/an, contre 42-46 €/m<sup>2</sup> dans les régions.

## Marché résidentiel

### Marché du neuf en France : une reprise encore fragile

- Au troisième trimestre 2015, neuf mois après le rebond de l'activité, l'amélioration de la conjoncture se confirme mais reste encore fragile.

- D'après les chiffres officiels du commissariat général au développement durable, l'activité de la promotion immobilière poursuit son redressement. Sur un an les mises en vente sont en hausse de 2,7 % et les ventes progressent de 16 % pour s'établir à 22 600 unités.
- Les annulations de réservation ont augmenté significativement (2 400 logements après 2 130 au trimestre précédent), mais les abandons de programme sont en net recul.
- Au total l'encours de logements proposés à la vente continue de baisser, mais se situe à un niveau relativement élevé de 98 800 logements environ, soit une diminution de 8 600 logements sur un an (-8,0 %).
- Les délais d'écoulement des appartements diminuent sur un an. Ils s'établissent à 3,9 trimestres en moyenne sur le troisième trimestre 2015, contre 5,1 trimestres au 3T 2014.
- En cumul annuel, le nombre de logements autorisés s'élève à 371 700 unités, en baisse de 4,0 % par rapport au cumul du 3T 2014. En revanche, le nombre de mises en chantier cumulées sur un an progresse légèrement (+0,5 % sur la même période) à 354 700 logements.

### **Marché de l'ancien en France : les transactions poursuivent leur reprise et les prix augmentent sur le trimestre**

- Au niveau national, le nombre de transactions de logements anciens cumulées sur un an est en nette hausse avec 753 000 ventes conclues à la fin du 3T 2015 (+5,6 % par rapport au 2T 2015). Il reste néanmoins toujours inférieur au plateau de plus de 800 000 ventes annuelles observé entre 2001 et 2007 et en 2011.

- En Île-de-France, près de 43 000 logements anciens ont été vendus au 3T 2015, soit une progression de 17 % par rapport à la moyenne de ces dix dernières années. Le nombre de ventes devient supérieur de 6 % par rapport à la période de forte activité de 1999 à 2007.
- D'après l'indice Notaires-INSEE, le prix de l'ancien augmente pour la première fois depuis fin 2011 à +0,3 % par rapport au 2T 2015 en France métropolitaine. Cette remontée des prix est portée par l'Île-de-France (+0,8 %) alors que les prix sont stables en province (+0,1 %).
- Après cette phase de légère hausse en Île-de-France, les prix devraient peu évoluer dans la Capitale dans les prochains mois. D'après les avant-contrats, on attend un prix au m<sup>2</sup> de 8 050 € en février 2016, proche de la valeur du 3T 2015 (8 040 €).
- Le rythme annuel de progression des loyers des résidences principales reste stable à +0,7 %, au 3T 2015. Après avoir été légèrement négative en début d'année, l'évolution de l'indice des prix à la consommation se stabilise à +0,1 % sur un an. Parallèlement, l'indice de référence des loyers (IRL), reste stable, enregistrant une évolution annuelle inférieure à 0,5 % pour le cinquième trimestre consécutif.

*\*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.*

***Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.***

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



## COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

### Les chiffres clés au 31 décembre 2015

|                                               | Nombre | Surface en m²  | Valeur <sup>(1)</sup> en € |
|-----------------------------------------------|--------|----------------|----------------------------|
| Cessions réalisées en 2015                    | 0      | 0              | 0                          |
| dont cessions totales                         | 0      | 0              | 0                          |
| dont cessions d'éléments annexes              | 0      | 0              | 0                          |
| Acquisitions réalisées en 2015 <sup>(2)</sup> | 3      | 12 889         | 60 672 000                 |
| <b>Patrimoine en m² (surfaces pondérées)</b>  |        | <b>153 107</b> | <b>717 091 130</b>         |
| Nombre d'immeubles                            | 66     |                |                            |
| en pleine propriété                           | 33     | 98 766         | 455 775 000                |
| en copropriété                                | 27     | 33 202         | 172 236 130                |
| en indivision                                 | 6      | 21 139         | 89 080 000                 |
| à Paris                                       | 30     | 46 223         | 326 217 130                |
| en région parisienne                          | 31     | 88 316         | 338 840 000                |
| en province                                   | 5      | 18 568         | 52 034 000                 |

(1) Valeur d'expertise au 31/12/2015 hors droits.

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

Fructipierre est propriétaire au 31 décembre 2015 de 66 immeubles d'une surface totale de 153 107 m² pour une valeur d'expertise de 717 091 130 €, soit une moyenne d'environ 2 320 m² et de 10,87 M€ par actif (contre 1 387 m² et 2,43 M€ par actif au 31/12/1999).

Le patrimoine de Fructipierre est constitué pour l'essentiel (soit 83,73 % en valeur) de bureaux situés de façon prépondérante à Paris et en région parisienne avec une diversification

sur les principales métropoles régionales.

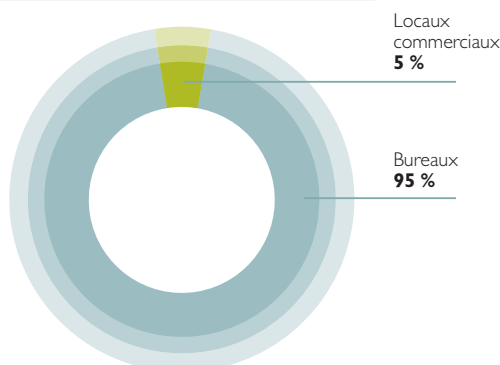
Le choix d'une allocation d'actifs clairement affirmée constitue l'une des principales caractéristiques de votre SCPI et permet aux associés d'investir sur l'un des compartiments de l'immobilier d'entreprise identifié. Toutefois, nous vous précisons que nous maintenons notre objectif de diversification,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

### Répartition du patrimoine immobilier

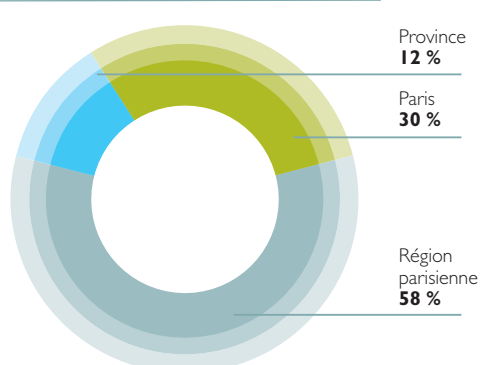
| Répartition du patrimoine immobilier en pourcentage de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2015 |              |                    |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|---------------|
|                                                                                                           | Bureaux      | Locaux commerciaux | Total         |
| Paris                                                                                                     | 38,30        | 7,19               | 45,49         |
| Région parisienne                                                                                         | 45,42        | 1,83               | 47,25         |
| Province                                                                                                  | 7,26         | 0                  | 7,26          |
| <b>Total</b>                                                                                              | <b>90,98</b> | <b>9,02</b>        | <b>100,00</b> |

## COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

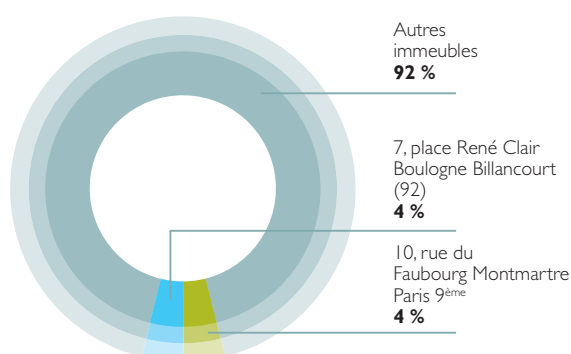
**Nature des locaux**  
en pourcentages des m<sup>2</sup>



**Implantations géographiques**  
en pourcentages des m<sup>2</sup>



**Division des risques immobiliers**  
2 immeubles représentant chacun plus de 4 %  
de la valeur d'expertise du patrimoine  
au 31 décembre 2015



### Division des risques immobiliers

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

### Acquisitions 2015

#### Acquisitions réalisées en 2015

Dans le cadre de l'emploi du produit des arbitrages des exercices précédents et des capitaux collectés, votre SCPI a procédé en 2015 à l'acquisition d'actifs pour un montant total de 63 354 200 € frais et droits inclus :

| Adresse                                                                                                          | Nature               | Surface et nombre de parkings                                              | Nombre de locataires | Date d'achat | Prix d'acquisition hors frais et droits en € |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|----------------------------------------------|
| 3 bâtiments G, H et I dans le Parc d'Affaires Val Saint-Quentin - 2 rue René Caudron 78960 Voisins Le Bretonneux | Bureaux              | 8 285 m <sup>2</sup><br>+ 262 parkings                                     | 5                    | 19/01/15     | 25 000 000                                   |
| 100 -102 rue de Villiers 92300 Levallois Perret                                                                  | Bureaux              | 2 500 m <sup>2</sup><br>+ 41 parkings voitures<br>+ 21 parkings deux-roues | 1                    | 20/05/15     | 19 300 000                                   |
| 102-104 boulevard Auguste Blanqui 74 rue de la Glacière - 75013 Paris                                            | Bureaux<br>Commerces | 1 863 m <sup>2</sup> de bureaux<br>+ 241 m <sup>2</sup> de commerces       | 6                    | 22/10/15     | 16 372 000                                   |
| <b>Total</b>                                                                                                     |                      | <b>12 889 m<sup>2</sup><br/>+ 303 parkings + 21 deux roues</b>             | <b>12</b>            |              | <b>60 672 000</b>                            |

### Honoraires sur actifs financés à crédit

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

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

En 2015, la SCPI Fructipierre n'a pas eu recours au crédit pour financer les dernières acquisitions. Aucune commission n'a donc été facturée par la société de gestion à ce titre.

## Arbitrages 2015

### Cessions intervenues en 2015

Aucun arbitrage n'a été réalisé en 2015. En revanche, différentes opérations ont été engagées et devraient déboucher en 2016. Elles portent, dans le droit fil de la stratégie d'adaptation et de modernisation du patrimoine, engagée depuis la création de la SCPI :

- sur les actifs de bureaux représentant moins de 1 % de la capitalisation de la SCPI souvent détenus en copropriété ;
- sur des actifs recelant une valorisation foncière supérieure à la valeur actuelle de l'immeuble, valorisation que la SCPI n'est pas en mesure de capter par une opération de développement ou de rénovation à l'image de ce qui a été fait sur Suresnes en 2014 ;
- sur des actifs obsolescents pour lesquels les travaux à envisager ne seraient pas rentabilisés dans la durée au travers d'un accroissement du revenu locatif ou de la valeur de l'immeuble.

### Honoraires d'arbitrage

Votre société de gestion n'a donc perçu aucun honoraire d'arbitrage en 2015.

### Autorisations de cessions sollicitées

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

- 66, avenue du Maine à Paris (75014),
- 16/28, rue Paul Bert à Ivry-Sur-Seine (94200),
- Bureaux de la Colline - Bât. D (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup>)  
4/6, rue d'Orléans à Saint-Cloud (92210),
- 88, boulevard de La Villette à Paris (75019),
- 72/74, rue de la Fédération à Paris (75015),
- 72/74, rue de la Fédération à Paris (75015), parkings,
- 20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8 à Puteaux (92800),
- 31, rue Bergère à Paris (75009).

104, boulevard Saint-Germain • Paris 6<sup>ème</sup>





## COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

| Adresse                                                                                                          | Nature            | Surface en m <sup>2</sup> | Date autorisation Assemblée Générale  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| 25/27, avenue de Villiers à PARIS (75017)                                                                        | BUREAUX           | 1 052                     | 15/06/12                              |
| 3/5, rue Vatimesnil à LEVALLOIS-PERRET (92300)                                                                   | BUREAUX           | 994                       | 15/06/12                              |
| 66, avenue du Maine à PARIS (75014)                                                                              | BUREAUX           | 552                       | 30/06/11<br>Autorisation à renouveler |
| Péri-Ouest - 52, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31000)                                                          | BUREAUX           | 631                       | 17/06/13                              |
| 44/58, rue Roger Salengro à FONTENAY-SOUS-BOIS (94120)                                                           | BUREAUX           | 553                       | 15/05/14                              |
| Péri-Ouest - 52, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31000)                                                          | BUREAUX           | 947                       | 17/06/13                              |
| 16/28, rue Paul Bert à IVRY-SUR-SEINE (94200)                                                                    | BUREAUX           | 3 742                     | Autorisation sollicitée               |
| 9/11, avenue du Val de Fontenay à FONTENAY-SOUS-BOIS (94120)                                                     | BUREAUX           | 602                       | 15/05/14                              |
| 24, rue Emile Menier à PARIS (75016)                                                                             | BUREAUX           | 710                       | 15/06/12                              |
| Bureaux de la Colline - Bât. D (1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> ) - 4/6, rue d'Orléans à SAINT-CLOUD (92210) | BUREAUX           | 988                       | 30/06/11<br>Autorisation à renouveler |
| Espace Gallieni - 148/156, rue Gallieni à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)                                           | BUREAUX           | 750                       | 15/06/12                              |
| Le Véga - 30, rue Mozart à CLICHY (92110)                                                                        | BUREAUX           | 3 135                     | 15/05/14                              |
| Parc Burospace - Bâtiment 7 - route de la Plaine de Gisy à BIEVRES (91570)                                       | BUREAUX           | 2 144                     | 15/05/14                              |
| 88, boulevard de La Villette à PARIS (75019)                                                                     | BUREAUX           | 1 704                     | Autorisation sollicitée               |
| 221, avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)                                                            | BUREAUX           | 3 601                     | 15/06/12                              |
| Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bâtiment A<br>165, avenue du Bois de la Pie à ROISSY-EN-FRANCE (95700)   | BUREAUX           | 1 530                     | 24/06/15                              |
| 14/18, rue de la Vanne à MONTROUGE (92120)                                                                       | BUREAUX           | 2 858                     | 17/06/13                              |
| 58, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)                                                         | BUREAUX           | 2 345                     | 15/05/14                              |
| Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bâtiment D<br>7, rue Parmentier à TOULOUSE (31000)           | BUREAUX           | 2 128                     | 15/06/12                              |
| Central Parc 2 - 50/54, boulevard de l'Embouchure<br>7, rue Parmentier à TOULOUSE (31000)                        | PARKINGS INTERNES |                           | 15/06/12                              |
| 152, avenue de Malakoff à PARIS (75016)                                                                          | BUREAUX           | 1 218                     | 15/06/12                              |
| Tour Franklin 31 <sup>ème</sup> - 100/101, terrasse Boieldieu à PUTEAUX (92800)                                  | BUREAUX           | 1 276                     | 15/05/14                              |
| 72/74, rue de la Fédération à PARIS (75015)                                                                      | PARKINGS INTERNES |                           | Autorisation sollicitée               |
| 13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)                                                         | BUREAUX           | 2 691                     | 15/05/14                              |
| 72/74, rue de la Fédération à PARIS (75015)                                                                      | BUREAUX           | 2 148                     | Autorisation sollicitée               |
| 1, rue Jacques-Henri Lartigue à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)                                                      | BUREAUX           | 4 457                     | 15/05/14                              |
| 20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8 à PUTEAUX (92800)                                                        | BUREAUX           | 2 498                     | Autorisation sollicitée               |
| 31, rue Bergère à PARIS (75009)                                                                                  | BUREAUX           |                           | 30/06/11<br>Autorisation à renouveler |
| 22, quai Gallieni à SURESNES (92150)                                                                             | BUREAUX           | 2 700                     | 15/06/12                              |
| <b>Total</b>                                                                                                     |                   | <b>47 954</b>             |                                       |

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

plus de 15 % de la valeur globale du patrimoine. Bien entendu, votre société de gestion respectera cette règle. Le programme d'arbitrage présenté ci-avant s'étalera sur les prochains exercices en recherchant la meilleure valorisation des actifs concernés.

### Investissements et arbitrages sur 5 ans hors droits

|              | Investissements    | Arbitrages        |
|--------------|--------------------|-------------------|
| 2011         | 90 555 000         | 39 784 000        |
| 2012         | 33 275 000         | 14 823 000        |
| 2013         | 25 595 000         | 1 590 000         |
| 2014         | 50 100 000         | 23 427 250        |
| 2015         | 60 672 000         | 0                 |
| <b>Total</b> | <b>260 197 000</b> | <b>79 624 250</b> |

## GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

### Les chiffres clés au 31 décembre 2015

|                                                                                         |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Nombre de baux                                                                          | 252        |
| Nombre de nouveaux baux signés / renouvelés / avenants                                  | 27         |
| Surface totale des actifs                                                               | 153 107 m² |
| Surface vacante                                                                         | 14 932 m²  |
| Dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice | 2,37 %*    |

\*Contre 0,89 % au 31/12/2014.

| en pourcentages                     | 31 déc. 2015 | Rappel 31 déc. 2014 | Moyenne trimestrielle sur 2015* |
|-------------------------------------|--------------|---------------------|---------------------------------|
| Taux d'occupation financier (TOF)** | 88,78        | 86,85               | 87,60                           |
| Taux d'occupation physique (TOP)*** | 89,93        | 89,94               | 89,90                           |

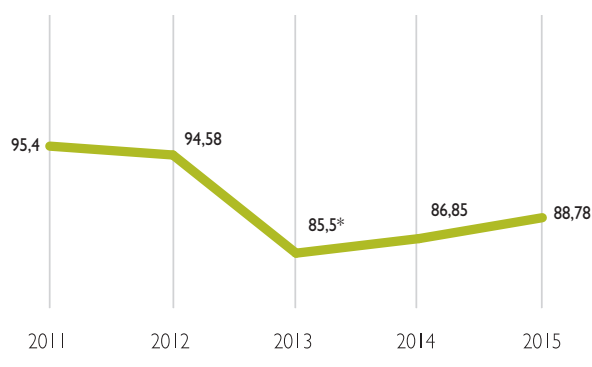
\* Moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice.

\*\* Le TOF se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

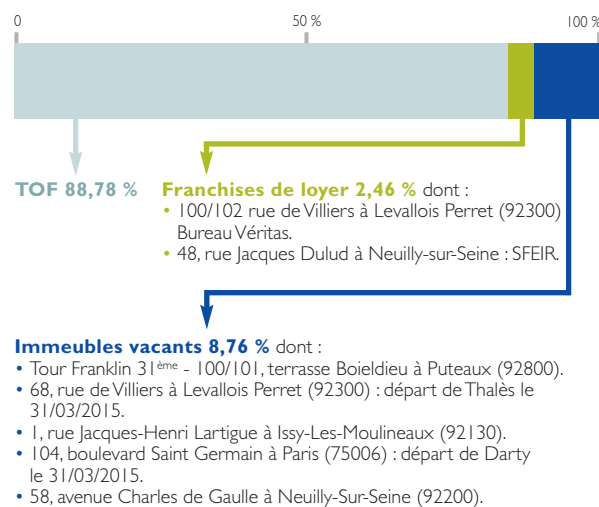
\*\*\* Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

### Evolution du taux d'occupation

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



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



Le taux d'occupation financier s'établit au 31 décembre 2015 à 88,78 % contre 86,85 % au 31 décembre 2014.

Le taux d'occupation physique s'établit à 89,93 %. Les taux d'occupation sont notamment impactés par une vacance ciblée d'actifs significatifs : il s'agit principalement d'un local commercial libéré par Darty Boulevard Saint Germain à Paris et de deux actifs de bureaux de l'ouest parisien ayant nécessité des travaux (31<sup>ème</sup> étage de la Tour Franklin à la Défense et 58 avenue Charles de Gaulles à Neuilly).

Des contacts avec des locataires potentiels sont en cours sur plusieurs de ces actifs. Ils devraient aboutir en 2016. Votre société de gestion poursuit les différentes actions afin d'assurer la commercialisation locative des surfaces et entreprend, lorsque cela est nécessaire, les travaux à mener. Les loyers ont été généralement perçus dans les délais conformes aux usages.

## Division des risques locatifs

Au 31 décembre 2015, la SCPI Fructipierre comptait 252 locataires (241 en 2014).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 225 locataires (213 en 2014) représentent chacun moins de 1 % de la masse des loyers. La division du risque locatif constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu. Les premiers locataires, en loyer, sont constitués de sociétés de taille importante dont la solidité financière paraît, aujourd'hui, assurée.

Cette politique de division du risque locatif sera déterminante dans une situation conjoncturelle toujours incertaine.

## Evolution de la situation locative

L'évolution positive des loyers facturés tient à l'effet des investissements réalisés mais également des relocations. Dans ce contexte, les loyers facturés ont augmenté de 7,70 % en 2015, passant de 37 531 250,47 € au 31/12/2014 à 40 420 062,08 € au 31/12/2015.

2/4, rue Victor Noir • Neuilly-sur-Seine (92)

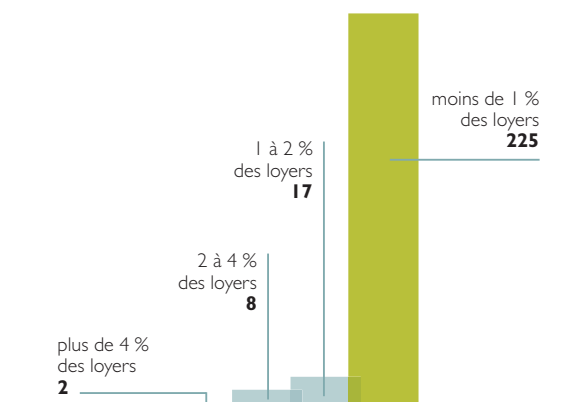


### Répartition du risque locatif au 31/12/2015

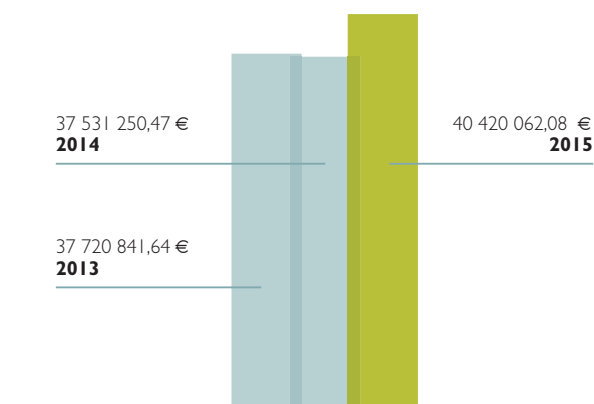
10 locataires les plus importants  
en pourcentage du montant total des loyers HT facturables

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| COLAS                          | 4,36          |
| PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA | 4,20          |
| IFPASS                         | 2,72          |
| D.R.J.S.C.S. D'ÎLE-DE-FRANCE   | 2,56          |
| ARKENA                         | 2,48          |
| MAKHEIA GROUP                  | 2,29          |
| E.C. DEVELOPEMENT & HABITAT    | 2,22          |
| GROUPE BUREAU VERITAS          | 2,20          |
| GENERIX                        | 2,14          |
| TATA CONSULTANCY SERVICES      | 2,02          |
| Autres locataires              | 72,82         |
| <b>Total</b>                   | <b>100,00</b> |

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



### Evolution des loyers facturés en euros



## Congés reçus sur l'année 2015 et arrivées à échéance de baux

| Adresse                                                                  | Nature     | Locataires                          | Date de résiliation | Surfaces en m² | Date d'effet du bail |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------|---------------------|----------------|----------------------|
| 221, avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)                    | BUREAUX    | MYSTREAM SARL                       | 30/09/15            | 123            | 01/10/09             |
| 103, boulevard Haussmann à PARIS (75008)                                 | BUREAUX    | GARDINER & THEOBALD                 | 31/08/15            | 156            | 01/09/12             |
| 2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération à SAINT-DENIS (93210)  | COMMERCIAL | ORTEL MOBILE                        | 14/08/15            | 530            | 15/08/09             |
| 104, boulevard Saint Germain à PARIS (75006)                             | COMMERCIAL | ETABLISSEMENT DARTY & FILS          | 31/03/15            | 934            | 25/01/06             |
| 64/64 bis, rue La Boétie à PARIS (75008)                                 | BUREAUX    | LERINS                              | 31/12/15            | 522            | 01/01/07             |
| 24, rue Emile Menier à PARIS (75016)                                     | BUREAUX    | ILIAD                               | 31/03/16            | 710            | 15/12/97             |
| 14/18, rue de la Vanne à MONTROUGE (92120)                               | BUREAUX    | E.C. DEVELOPEMENT & HABITAT         | 19/03/16            | 2 858          | 20/03/13             |
| 20, rue de La Villette à LYON (69003)                                    | BUREAUX    | KEOLIS SA                           | 31/12/15            | 576            | 01/01/13             |
| 323, avenue du Président Hoover à LILLE (59800)                          | BUREAUX    | NFID                                | 14/02/16            | 345            | 15/02/10             |
| 3/5, rue Vatismesnil à LEVALLOIS-PERRET (92300)                          | BUREAUX    | HOPITAL AMERICAIN DE PARIS          | 29/02/16            | 994            | 01/03/07             |
| Péri-Ouest - 52, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31000)                  | BUREAUX    | NOVADYS                             | 12/05/17            | 624            | 13/05/11             |
| 9, avenue de Friedland à PARIS (75008)                                   | BUREAUX    | PARIS CORPORATE FINANCE             | 30/09/15            | 119            | 01/03/13             |
| 9, avenue de Friedland à PARIS (75008)                                   | BUREAUX    | BALZAC REIM                         | 31/05/16            | 114            | 01/06/13             |
| 20, rue de La Villette à LYON (69003)                                    | BUREAUX    | BORALEX OPERATIONS DEVELOPEMENT SAS | 17/01/16            | 325            | 18/01/10             |
| 69, rue Beaubourg à PARIS (75003)                                        | BUREAUX    | GENERIX                             | 31/03/16            | 2 456          | 01/04/07             |
| 68, rue de Villiers à LEVALLOIS-PERRET (92300)                           | BUREAUX    | SODILAC                             | 14/02/16            | 518            | 15/02/10             |
| Parc Burospace - Bâtiment 7 route de la Plaine de Gisy à BIEVRES (91570) | BUREAUX    | IDEAL INDUSTRIES                    | 30/04/16            | 139            | 01/05/98             |
| 72/74, rue de la Fédération à PARIS (75015)                              | BUREAUX    | BALSAN RDC SUPL                     | 31/05/16            | 249            | 01/09/05             |
| 103, boulevard Haussmann à PARIS (75008)                                 | BUREAUX    | SOFICOT                             | 31/05/16            | 381            | 01/06/07             |
| 10, rue du Faubourg Montmartre à PARIS (75009)                           | BUREAUX    | AUCTION PRESS                       | 30/09/16            | 486            | 15/05/89             |
|                                                                          | BUREAUX    | AUCTION PRESS                       | 30/09/16            | 269            | 01/10/07             |
| 103, boulevard Haussmann à PARIS (75008)                                 | BUREAUX    | AREFO                               | 21/02/16            | 989            | 22/02/10             |
| <b>Total</b>                                                             |            |                                     |                     | <b>14 417</b>  |                      |

Soit au total 14 417 m², représentant 9,42 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI.

## Locations / renouvellements d'immeubles intervenus en 2015 (baux signés)

| Adresse                                                                                                      | Nature              | Locataires                            | Date d'effet du bail | Surfaces en m² |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|----------------------|----------------|
| 88, boulevard de La Villette à PARIS (75019)                                                                 | BUREAUX             | PI GROUP                              | 01/03/15             | 253            |
| 221, avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)                                                        | BUREAUX             | EVENTS GAMES                          | 01/01/15             | 118            |
| 13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)                                                     | BUREAUX             | GSM DENTAIRE GROUPE MSD               | 01/03/15             | 754            |
| 1, rue Jacques-Henri Lartigue à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)                                                  | PKS INTERNES        | REXEL FRANCE                          | 02/01/15             | 0              |
| 5, rue Francis de Pressensé à SAINT-DENIS (93200)                                                            | PKS INTERNES        | SAMSI SECURITE                        | 18/03/15             | 0              |
| 20, rue de La Villette à LYON (69003)                                                                        |                     | TELEASSURANCES                        | 01/01/15             | 203            |
| 88, boulevard de La Villette à PARIS (75019)                                                                 | BUREAUX             | VIA BI                                | 01/04/15             | 81             |
| Le Quintet - 12, rue Danjou<br>77/83, avenue Edouard Vaillant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)                 | PARKINGS INTERNES   | EUROPCAR LAB                          | 20/04/15             | 0              |
| 58, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)                                                     | BUREAUX             | ITM                                   | 27/04/15             | 511            |
| 43/45, avenue de Clichy à PARIS (75017)                                                                      | BUREAUX<br>ARCHIVES | SAM4MOBILE<br>SODIE                   | 01/06/15<br>27/04/15 | 713<br>31      |
| Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D<br>7, rue Parmentier (bureaux) à TOULOUSE (31000) | BUREAUX             | FRANFINANCE LOCATION                  | 01/07/15             | 412            |
| Central Parc 2 - 50/54, boulevard de l'Embouchure<br>7, rue Parmentier (parking) à TOULOUSE (31000)          | PARKINGS INTERNES   | FRANFINANCE LOCATION                  | 01/07/15             | 0              |
| 13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)                                                     | BUREAUX             | FICHIER AMEPI                         | 01/09/15             | 337            |
| 103, boulevard Haussmann à PARIS (75008)                                                                     | BUREAUX             | CAPAGRO                               | 01/07/15             | 131            |
| 23, boulevard Jules Favre à LYON (69006)                                                                     | BUREAUX             | KEYS & PATHWAYS                       | 15/09/15             | 462            |
| 221, avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)                                                        | PARKINGS            | OSICA                                 | 01/05/15             | 0              |
| 88, boulevard de La Villette à PARIS (75019)                                                                 | BUREAUX             | VIA BI                                | 01/10/15             | 186            |
| 221, avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)                                                        | BUREAUX<br>BUREAUX  | SNC LAVALIN<br>FED                    | 01/10/15<br>01/12/15 | 200<br>112     |
| 9, avenue de Friedland à PARIS (75008)                                                                       | BUREAUX             | EMERIC LEPOUTRE ET PARTNERS           | 01/10/15             | 119            |
| 10, rue du Faubourg Montmartre à PARIS (75009)                                                               | COMMERCES           | MONOP DAILY                           | 13/10/15             | 165            |
| 2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération à SAINT-DENIS (93210)                                      | BUREAUX             | SODESUR                               | 01/12/15             | 421            |
| 103, boulevard Haussmann à PARIS (75008)                                                                     | BUREAUX             | GUCCI GROUP                           | 01/09/15             | 249            |
| 64/64 bis, rue La Boétie à PARIS (75008)                                                                     | BUREAUX             | COGIFEX                               | 01/09/15             | 334            |
| 104, boulevard Auguste Blanqui à Paris (75013)                                                               | BUREAUX<br>BUREAUX  | ROUTES BIBLIQUES<br>GROUPE LES JEUDIS | 01/10/15<br>01/10/15 | 217<br>576     |
| <b>Total</b>                                                                                                 |                     |                                       |                      | <b>6 585</b>   |



4 bis, rue des Bourets  
Suresnes

## Locaux vacants au 31 décembre 2015

| Adresse                                                                                                          | Nature    | Surfaces vacantes en m² | Loyers potentiels en € |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------|------------------------|
| Péri-Ouest - 52, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31000)                                                          | BUREAUX   | 7                       | 595                    |
| 9/11, avenue du Val de Fontenay à FONTENAY-SOUS-BOIS (94120)                                                     | BUREAUX   | 455                     | 34 125                 |
| Bureaux de la Colline - Bât. D (1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> ) - 4/6, rue d'Orléans à SAINT-CLOUD (92210) | BUREAUX   | 12                      | 2 160                  |
| Le Véga - 30, rue Mozart à CLICHY (92110)                                                                        | BUREAUX   | 988                     | 167 960                |
| 221, avenue du Président Wilson à SAINT-DENIS (93200)                                                            | BUREAUX   | 800                     | 96 000                 |
| Le Quintet - 12, rue Danjou - 77/83, avenue Edouard Vaillant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)                      | BUREAUX   | 494                     | 64 220                 |
| 58, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)                                                         | BUREAUX   | 613                     | 177 770                |
| Central Parc I - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D<br>7, rue Parmentier (Bureaux) à TOULOUSE (31000)     | BUREAUX   | 1 511                   | 528 850                |
| Tour Franklin 31 <sup>ème</sup> - 100/101, terrasse Boieldieu à PUTEAUX (92800)                                  | BUREAUX   | 138                     | 17 250                 |
| 68, rue de Villiers à LEVALLOIS-PERRET (92300)                                                                   | BUREAUX   | 1 276                   | 478 500                |
| 13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)                                                         | BUREAUX   | 1 140                   | 319 200                |
| 72/74, rue de la Fédération à PARIS (75015)                                                                      | BUREAUX   | 1 600                   | 184 000                |
| 9, avenue de Friedland à PARIS (75008)                                                                           | BUREAUX   | 112                     | 43 680                 |
| 1, rue Jacques-Henri Lartigue à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)                                                      | BUREAUX   | 90                      | 45 000                 |
| 103, boulevard Haussmann à PARIS (75008)                                                                         | BUREAUX   | 1 632                   | 440 640                |
| 10, rue du Faubourg Montmartre à PARIS (75009)                                                                   | BUREAUX   | 308                     | 135 520                |
| 323, avenue du Président Hoover à LILLE (59800)                                                                  | BUREAUX   | 338                     | 128 440                |
| 2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération à SAINT-DENIS (93210)                                          | BUREAUX   | 241                     | 36 150                 |
| 104, boulevard Saint Germain à PARIS (75006)                                                                     | BUREAUX   | 1 310                   | 248 900                |
| 12, rue de la Bourse à PARIS (75002)                                                                             | COMMERCES | 934                     | 653 800                |
| 23, boulevard Jules Favre à LYON (69006)                                                                         | BUREAUX   | 43                      | 19 780                 |
| <b>Total</b>                                                                                                     |           | <b>890</b>              | <b>142 400</b>         |
|                                                                                                                  |           | <b>14 932</b>           | <b>3 964 940</b>       |

Au total, les surfaces vacantes s'élevaient à 14 932 m² à la fin de l'exercice 2015, soit 9,75 % du total du patrimoine en surface. Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes au 31/12/2015 (hors places de parkings), peut ainsi être estimé à 3 964 940 euros sur l'ensemble du patrimoine en rythme annuel.

## Encaissement des loyers

Les loyers ont été généralement perçus dans des délais conformes aux usages. Ils ont été réévalués conformément aux clauses d'indexation stipulées dans les baux. Toutefois, la SCPI Fructipierre a dû, en 2015, diligenter des procédures en recouvrement devant les tribunaux.

## Provisions pour créances douteuses

Au titre de l'exercice 2015, le montant de la dotation des provisions pour créances douteuses constituée dans les comptes s'élève, au 31 décembre 2015, à la somme de 956 805,60 € (contre 333 433,42 € au 31/12/2014). Ces provisions correspondent à différents dossiers contentieux pour lesquels des actions judiciaires ont été engagées et, notamment, à deux dossiers significatifs ; l'un pour lequel un plan d'apurement de la dette a été accepté et l'autre pour lequel une procédure judiciaire a été engagée. Ce poste représente 2,37 % des loyers facturés contre 0,89 % en 2014.

## Provision pour risques

Aucune provision pour risques n'a été comptabilisée au cours de cet exercice. Les provisions antérieurement constatées d'un montant global 487 500,00 € font suite d'une part à un litige "amiante" survenu lors de la cession de l'immeuble situé 2 rue du Bac à Suresnes (indivision) et pour lequel les indivisaires dont la SCPI Fructipierre ont été assignés en référé (provisionné à hauteur de 187 500 €) et d'autre part, à un litige sur le niveau du loyer avec un locataire pour lequel la provision pour risques de 300 000 € a été maintenue.

## Contentieux

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

2/4, allée de Seine • Saint-Denis (93)



## Politique de travaux

### Les travaux d'entretien courant

Ces travaux, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la Société, se sont élevés à 135 539,90 € en 2015 (contre 1 206 893,92 € en 2014).

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

### Les travaux financés à partir de la provision pour grosses réparations

Conformément au plan d'entretien quinquennal de votre Société, nous vous proposons de doter la provision pour grosses réparations d'un montant de 3.500.000 euros, et ce en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

La provision représente ainsi au 31 décembre 2015 un montant total de 5 893 346,20 euros en forte progression par rapport à son niveau au 31/12/2014. La SCPI Fructipierre a ainsi reconstitué sa capacité à engager les travaux nécessaires à l'entretien et à l'amélioration de son patrimoine, suite aux opérations importantes réalisées entre 2012 et 2014.

La politique prudente de dotation régulière de la provision pour grosses réparations permettra de faire face aux travaux à réaliser pour la pérennité du patrimoine et d'assurer la stabilité des revenus distribués.

En 2015, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 2 098 240,72 euros (contre 4 941 809,49 euros en 2014), et le plus souvent préalablement à des relocations.

L'effort de dotation réalisé sur la période antérieure permet aujourd'hui d'engager des travaux importants en vue de relouer des locaux vacants, dans un marché locatif évolutif et dans lequel les attentes des locataires s'accroissent en termes de qualité technique.

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

#### Détail des travaux - Grosses réparations

| Immeubles                                                                                                 | Montants en €       | Nature des travaux                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Paris 8 <sup>ème</sup> - 69, rue de Monceau                                                               | 20 216,55           | Travaux divers                                                  |
| Ivry-sur-Seine (94200) - 16/28, rue Paul Bert                                                             | 15 199,32           | Travaux divers                                                  |
| Paris 8 <sup>ème</sup> - 64/64 bis, rue La Boétie                                                         | 11 598,00           | Travaux divers                                                  |
| Suresnes (92150) - 1, rue S. de Rothschild                                                                | 22 540,18           | Travaux divers                                                  |
| Paris 6 <sup>ème</sup> - 89/93, boulevard de Raspail                                                      | 1 907,27            | Travaux divers                                                  |
| Saint-Denis (93200) - 221, avenue du Président Wilson                                                     | 80 298,66           | Travaux divers                                                  |
| Boulogne-Billancourt (92100) - Le Quintet - 12, rue Danjou 77/83, avenue Edouard Vaillant                 | 74 156,15           | Travaux divers                                                  |
| Neuilly-Sur-Seine (92200) - 58, avenue Charles de Gaulle                                                  | 182 753,54          | Travaux de mise en conformité / rénovation des parties communes |
| Toulouse (31000) - Central Parc I - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D 7, rue Parmentier (Bureaux) | 15 849,00           | Travaux divers                                                  |
| Puteaux (92800) - Tour Franklin 31 <sup>ème</sup> - 100/101, terrasse Boieldieu                           | 437 438,66          | Travaux de rénovation                                           |
| Levallois-Perret (92300) - 68, rue de Villiers                                                            | 2 905,00            | Travaux divers                                                  |
| Puteaux (92800) - Tour Franklin 19 <sup>ème</sup> - 100/101, terrasse Boieldieu                           | 79 820,12           | Travaux divers                                                  |
| Paris 8 <sup>ème</sup> - 9, avenue de Friedland                                                           | 25 472,00           | Travaux divers                                                  |
| Paris 13 <sup>ème</sup> - 6/8, rue Eugène Oudiné                                                          | 74 139,26           | Travaux divers                                                  |
| Issy-les-Moulineaux (92130) - 1, rue Jacques-Henri Lartigue                                               | 150 621,15          | Travaux de rénovation                                           |
| Neuilly-Sur-Seine (92200) - 48, rue Jacques Dulud                                                         | 19 992,92           | Travaux divers                                                  |
| Puteaux (92800) - 20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8                                                 | -1 933,50           | Travaux divers                                                  |
| Paris 8 <sup>ème</sup> - 103, boulevard Haussmann                                                         | 20 702,00           | Travaux divers                                                  |
| Paris 7 <sup>ème</sup> - 125, rue de Saussure                                                             | 615,65              | Travaux divers                                                  |
| Paris 9 <sup>ème</sup> - 10, rue du Faubourg Montmartre                                                   | 100 549,90          | Changement de la production de climatisation                    |
| Lille (59800) - 323, avenue du Président Hoover                                                           | 8 087,02            | Travaux divers                                                  |
| Paris 17 <sup>ème</sup> - 43/45, avenue de Clichy                                                         | 652 585,73          | Changement des pompes à chaleur                                 |
| Saint-Denis (93210) - 2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération                                   | 44 104,00           | Travaux divers                                                  |
| Paris 6 <sup>ème</sup> - 104, boulevard Saint Germain                                                     | 14 060,00           | Travaux divers                                                  |
| Paris 3 <sup>ème</sup> - 69, rue Beaubourg                                                                | 11 504,72           | Travaux divers                                                  |
| Lyon (69006) - 23, boulevard Jules Favre                                                                  | 33 057,42           | Travaux divers                                                  |
| <b>Total</b>                                                                                              | <b>2 098 240,72</b> |                                                                 |

### Les travaux immobilisés

Compte tenu de leur nature, ces travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat de la société et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Leur montant pour 2015 ressort à 240,00 euros (contre 958 815,79 €HT en 2014). Il s'agit d'un complément réalisé sur les travaux réalisés en 2013 et 2014.

### Assurances

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

### Emprunt bancaire souscrit

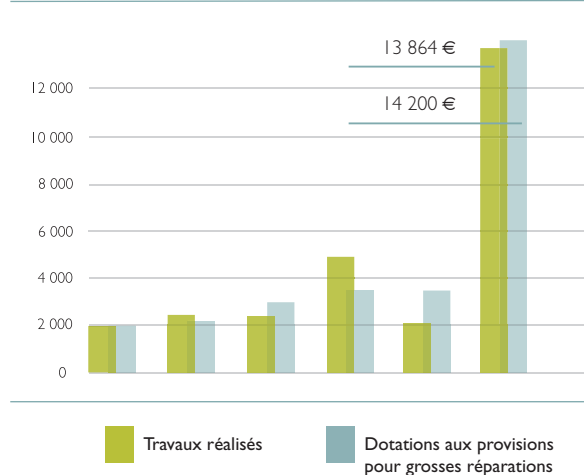
Pour assurer à Fructipierre la capacité de saisir des opportunités du marché immobilier, un financement bancaire a été souscrit en 2009 avec une échéance en juillet 2015 auprès de BNPP et de la Banque Populaire Rives de Paris.

A l'échéance de cet emprunt, un nouveau financement a été mis en place afin de profiter des conditions de marché favorables. Ce nouvel emprunt est d'une durée de 7 ans au lieu de 6 ans précédemment. Le principe du crédit revolving a été maintenu pour un montant identique de 50 M€.

Les tirages peuvent être d'une durée variable de 1 à 12 mois et le taux d'intérêt est l'Euribor en fonction de la durée du tirage. La marge est de 1,50 % contre 2,08 % précédemment et la commission de non-utilisation est de 40 % de cette marge contre 50 % pour l'ancien prêt.

Un cap de couverture au taux de 1 % a été conclu pour une durée de 7 ans et couvre 70 % de l'emprunt. Le coût

### Travaux et provisions pour grosses réparations en K€



du cap est étalé sur la durée de l'emprunt. Par rapport au cap précédent au taux de 3 % sur une durée de 6 ans, le coût est diminué de plus de 38 %.

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

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

Le ratio LTV bancaire est de 25 % de la valeur d'expertise des immeubles et statutairement, l'emprunt ne peut excéder 25 % du capital social soit 80 M€. De plus, l'ICR doit être supérieur à 300 %. Les prêteurs bénéficient d'une promesse d'hypothèque sur 5 immeubles.

Au 31.12.2015, cet emprunt a été utilisé comme suit :

|                                                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| Montant de la dette totale                      | 50 000 000,00 € |
| Montant tiré au 31.12.2015                      | 0,00 €          |
| Date du dernier tirage                          | 12/09/14        |
| Intérêts sur tirage 2015                        | 0,00 €          |
| Commissions de non-utilisation 2015             | 439 500,00 €    |
| Intérêts CAP                                    | 218 900,87 €    |
| Montant moyen tiré en 2015                      | 0,00 €          |
| Taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP) | 0 %             |
| Taux moyen annualisé global                     | 1,32 %          |
| Ratio d'endettement                             | 6,97 %          |

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

| Informations requises par la réglementation                                                                                 | Calculs au 31/12/2015                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 revolving                                                                    |
| Source de l'effet de levier                                                                                                 | Etablissements bancaires                                                                       |
| Risques associés à l'effet de levier                                                                                        | Voir "Profil de risques" en page 34                                                            |
| Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal                                                 | 25 % du capital social soit 80.538.623 € au 31/12/2015                                         |
| Montant total du levier                                                                                                     | 50 M€                                                                                          |
| Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*                   | 100 %*                                                                                         |
| Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*                             | 97,03 %*                                                                                       |
| Effet de levier maximum autorisé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012* | 150 %                                                                                          |
| Effet de levier maximum autorisé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*           | 200 %                                                                                          |

\*Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 0 euro au 31/12/2015 sur un montant maximum de 50 millions d'euros).

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

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



**323, avenue du Président Hoover  
Lille (59)**

# INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

## Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2015

| Immeubles                                                                | Date d'achat ou d'apport | Nature   | Surfaces en m² | Prix d'achat et/ou d'apport  | Travaux immobilisés  | Valeur en fin d'exercice     |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------|----------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|
| <b>PARIS</b>                                                             |                          |          |                |                              |                      |                              |
| Paris 2 <sup>ème</sup> - 12 rue de la Bourse                             | 16/12/13                 | Bureau   | 1 135          | 10 350 000,00                | 0,00                 | 10 350 000,00                |
| Paris 3 <sup>ème</sup> - 82, rue Beaubourg                               | 06/09/06                 | Bureau   | 2 178          | 12 300 000,00                | 0,00                 | 12 300 000,00                |
| Paris 5 <sup>ème</sup> - 50, rue des Ecoles                              | 01/01/99                 | Commerce | 267            | 579 306,27                   | 0,00                 | 579 306,27                   |
| Paris 6 <sup>ème</sup> - 104 boulevard Saint-Germain                     | 14/09/12                 | Commerce | 934            | 14 400 000,00                | 0,00                 | 14 400 000,00                |
| Paris 6 <sup>ème</sup> - 4 boulevard Saint-Michel                        | 19/12/12                 | Commerce | 176            | 2 300 000,00                 | 0,00                 | 2 300 000,00                 |
| Paris 3 <sup>ème</sup> - 69 rue Beaubourg                                | 29/05/13                 | Bureau   | 2 456          | 15 600 000,00                | 0,00                 | 15 600 000,00                |
| Paris 6 <sup>ème</sup> - 89/93, boulevard de Raspail                     | 28/02/90                 | Commerce | 890            | 5 229 001,29                 | 10 345,19            | 5 239 346,48                 |
| Paris 6 <sup>ème</sup> - 54, rue Bonaparte                               | 17/03/14                 | Commerce | 112            | 5 150 000,00                 | 0,00                 | 5 150 000,00                 |
| Paris 7 <sup>ème</sup> - 15/17, rue de Bourgogne                         | 01/01/09                 | Commerce | 417            | 2 220 000,00                 | 0,00                 | 2 220 000,00                 |
| Paris 8 <sup>ème</sup> - 40, avenue Hoche                                | 01/01/99                 | Bureau   | 648            | 2 515 408,78                 | 0,00                 | 2 515 408,78                 |
| Paris 8 <sup>ème</sup> - 64, rue la Boétie                               | 01/01/99                 | Bureau   | 1 926          | 5 640 613,64                 | 2 400,56             | 5 643 014,20                 |
| Paris 8 <sup>ème</sup> - 64, rue la Boétie                               | 28/12/09                 | Bureau   | 324            | 2 000 000,00                 | 0,00                 | 2 000 000,00                 |
| Paris 8 <sup>ème</sup> - 103, boulevard Haussmann                        | 11/12/09                 | Bureau   | 3 072          | 19 300 000,00                | 0,00                 | 19 300 000,00                |
| Paris 8 <sup>ème</sup> - 49, rue du Faubourg Saint-Honoré                | 15/03/11                 | Commerce | 108            | 3 450 000,00                 | 0,00                 | 3 450 000,00                 |
| Paris 8 <sup>ème</sup> - 69, rue de Monceau                              | 01/01/99                 | Bureau   | 1 304          | 5 488 164,62                 | 0,00                 | 5 488 164,62                 |
| Paris 8 <sup>ème</sup> - 9, avenue de Friedland                          | 07/03/06                 | Bureau   | 947            | 6 100 000,00                 | 0,00                 | 6 100 000,00                 |
| Paris 9 <sup>ème</sup> - 10, rue du Faubourg Montmartre - 31 rue Bergère | 01/01/09                 | Bureau   | 5 123          | 21 006 344,00                | 0,00                 | 21 006 344,00                |
| Paris 10 <sup>ème</sup> - 30/32, rue Paradis                             | 01/01/99                 | Parking  | 0              | 0,00                         | 0,00                 | 0,00                         |
| Paris 13 <sup>ème</sup> - 6/8, rue Eugène Oudiné                         | 20/12/02                 | Bureau   | 4 329          | 10 090 500,00                | 526 091,51           | 10 616 591,51                |
| Paris 13 <sup>ème</sup> - 104, boulevard Auguste Blanqui                 | 22/10/15                 | Bureau   | 2 106          | 16 372 000,00                | 0,00                 | 16 372 000,00                |
| Paris 14 <sup>ème</sup> - 66, avenue du Maine                            | 01/01/99                 | Bureau   | 552            | 1 676 939,19                 | 0,00                 | 1 676 939,19                 |
| Paris 15 <sup>ème</sup> - 30, rue de Cambonne                            | 01/01/99                 | Bureau   | 1 798          | 5 183 266,59                 | 6 300,00             | 5 189 566,59                 |
| Paris 15 <sup>ème</sup> - 72/74, rue de la Fédération                    | 01/01/99<br>01/07/87     | Bureau   | 2 148          | 2 667 857,80<br>1 899 515,66 | 455,00<br>398 184,18 | 2 668 312,80<br>2 297 699,84 |
| Paris 16 <sup>ème</sup> - 152, avenue Malakoff                           | 26/05/00                 | Bureau   | 1 218          | 4 114 132,48                 | 0,00                 | 4 114 132,48                 |
| Paris 16 <sup>ème</sup> - 24, rue Emile Ménier                           | 17/06/87                 | Bureau   | 710            | 1 577 847,33                 | 750 340,45           | 2 328 187,78                 |
| Paris 17 <sup>ème</sup> - 25/27, avenue de Villiers                      | 01/01/99                 | Bureau   | 1 052          | 2 896 531,33                 | 1 497 917,44         | 4 394 448,77                 |
| Paris 17 <sup>ème</sup> - 125, rue de Saussure                           | 01/01/09                 | Bureau   | 2 894          | 9 860 000,00                 | 2 015 403,82         | 11 875 403,82                |

# INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

| Expertise valeur de réalisation HD 2015 | Expertise valeur de réalisation HD 2014 | Valeur au m <sup>2</sup> en 2015 | Frais d'acquisition 2015 | Valeur de reconstitution 2015 | Locataires                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PARIS</b>                            |                                         |                                  |                          |                               |                                                                                                                                                     |
| 10 460 000,00                           | 10 440 000,00                           | 9 215,86                         | 640 000,00               | 11 100 000,00                 | IZIMMO, TUMLARE, TEPPAN YAKI DEVANT VOUS, BOURSE DES CREDITS.COM, BROCELIA                                                                          |
| 15 800 000,00                           | 13 190 000,00                           | 7 254,36                         | 980 000,00               | 16 780 000,00                 | AIRCRAFT CHARTERING SERVICES, BAG'S VILLE, ADECA 75, MAECIA, EUROGARANT EUROPEENNE DE GARANTIE,                                                     |
| 1 980 000,00                            | 1 850 000,00                            | 7 415,73                         | 120 000,00               | 2 100 000,00                  | AU VIEUX CAMPEUR                                                                                                                                    |
| 14 600 000,00                           | 16 220 000,00                           | 15 631,69                        | 900 000,00               | 15 500 000,00                 |                                                                                                                                                     |
| 2 810 000,00                            | 2 660 000,00                            | 15 965,91                        | 180 000,00               | 2 990 000,00                  | BANQUE TRAVELEX                                                                                                                                     |
| 16 295 000,00                           | 15 970 000,00                           | 6 634,77                         | 1 010 000,00             | 17 305 000,00                 | GENERIX                                                                                                                                             |
| 12 350 000,00                           | 11 740 000,00                           | 13 876,40                        | 770 000,00               | 13 120 000,00                 | BMW DISTRIBUTION SAS, TOP RANGEMENT                                                                                                                 |
| 5 600 000,00                            | 5 260 000,00                            | 50 000,00                        | 340 000,00               | 5 940 000,00                  | SOCIETE ARTHUS-BERTRAND SAS                                                                                                                         |
| 2 740 000,00                            | 2 630 000,00                            | 6 570,00                         | 170 000,00               | 2 910 000,00                  | FLOS FRANCE                                                                                                                                         |
| 6 740 000,00                            | 6 100 000,00                            | 10 401,23                        | 420 000,00               | 7 160 000,00                  | LA FONDATION DE FRANCE                                                                                                                              |
| 16 980 000,00                           | 15 080 000,00                           | 8 816,20                         | 1 050 000,00             | 18 030 000,00                 | COFIGEX, DYSON, LERINS, BANQUE POPULAIRE INSTITUTION DE PREVOYANCE                                                                                  |
| 0,00                                    | 0,00                                    | 0,00                             |                          |                               |                                                                                                                                                     |
| 26 200 000,00                           | 23 450 000,00                           | 8 528,65                         | 1 630 000,00             | 27 830 000,00                 | ASSOCIATION AREFO, GUCCI GROUP WATCHES FRANCE, SPLIO, VALORITY INVESTISSEMENT, SOFICOT, CAPAGRO                                                     |
| 5 300 000,00                            | 4 890 000,00                            | 49 074,07                        | 330 000,00               | 5 630 000,00                  | KIDSPACE FRANCE                                                                                                                                     |
| 15 410 000,00                           | 13 620 000,00                           | 11 817,48                        | 960 000,00               | 16 370 000,00                 | ARTAUD COURTHEOUX & ASSOCIES                                                                                                                        |
| 9 069 130,00                            | 8 096 729,00                            | 9 576,69                         | 560 000,00               | 9 629 130,00                  | BALZAC REIM, FRANCIS DROIT-CONSEIL, ATREAM, PLISSON & COMPAGNIE, J.K. INTERNATIONAL, AGENCE SUD EST M PRIME ENERGY, EMERIC LEPOUTRE ET PARTNERS     |
| 30 740 000,00                           | 26 370 000,00                           | 6 000,39                         | 1 910 000,00             | 32 650 000,00                 | @UCTIONS PRESS, PQD SYNDICAT, GER ORPESC, GCS D-SISIF, PARI MUTUEL HIPPODROME PMH, SODISTOUR TOURISTRA, FED. NLE DES COURSES HIPPIQUES, MONOP DAILY |
| 73 000,00                               | 70 000,00                               |                                  | 4 000,00                 | 77 000,00                     |                                                                                                                                                     |
| 19 590 000,00                           | 18 200 000,00                           | 4 525,29                         | 1 220 000,00             | 20 810 000,00                 | D.R.J.S.C.S. D'ÎLE-DE-FRANCE, ENSOSP                                                                                                                |
| 16 690 000,00                           | 0,00                                    | 7 924,98                         | 1 030 000,00             | 17 720 000,00                 | SODIPAR, LOGILAB, INTERNATIONAL DRUG DEVELOPMENT, CREDIT LYONNAIS, ROUTES BIBLIQUES, GROUPE LES JEUDIS                                              |
| 2 930 000,00                            | 3 110 000,00                            | 5 307,97                         | 180 000,00               | 3 110 000,00                  | C.N.P. ASSURANCES                                                                                                                                   |
| 10 960 000,00                           | 9 860 000,00                            | 6 095,66                         | 680 000,00               | 11 640 000,00                 | CESI, BEHRING                                                                                                                                       |
| 7 450 000,00                            | 7 460 000,00                            | 3 468,34                         | 460 000,00               | 7 910 000,00                  | EOS CREDIREC<br>BALSAN, EOS CREDIREC, BOL D'AIR                                                                                                     |
| 11 350 000,00                           | 11 070 000,00                           | 9 318,56                         | 700 000,00               | 12 050 000,00                 | BANK OF CHINA LIMITED                                                                                                                               |
| 6 080 000,00                            | 6 020 000,00                            | 8 563,38                         | 380 000,00               | 6 460 000,00                  | ILIAD                                                                                                                                               |
| 8 770 000,00                            | 7 810 000,00                            | 8 336,50                         | 540 000,00               | 9 310 000,00                  | ASSOCIATION LA LIGUE NATIONALE DE RUGBY                                                                                                             |
| 15 260 000,00                           | 14 400 000,00                           | 5 272,98                         | 950 000,00               | 16 210 000,00                 | MAKHEIA GROUP                                                                                                                                       |

# INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

## Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2015 suite

| Immeubles                                                                                | Date d'achat ou d'apport | Nature   | Surfaces en m² | Prix d'achat et/ou d'apport | Travaux immobilisés | Valeur en fin d'exercice |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------|----------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------|
| <b>PARIS SUITE</b>                                                                       |                          |          |                |                             |                     |                          |
| Paris 17 <sup>ème</sup> - 43/45, avenue de Clichy                                        | 22/07/11                 | Bureau   | 3 849          | 18 000 000,00               | 0,00                | 18 000 000,00            |
| Paris 19 <sup>ème</sup> - 86/92, boulevard de la Villette                                | 19/12/90                 | Bureau   | 1 704          | 7 110 069,71                | 0,00                | 7 110 069,71             |
|                                                                                          | 19/12/90                 | Bureau   |                | 91 469,41                   | 62 308,57           | 153 777,98               |
|                                                                                          | 19/12/03                 | Bureau   |                | 975 000,00                  | 0,00                | 975 000,00               |
| Paris 20 <sup>ème</sup> - 102, rue de Lagny                                              | 01/01/09                 | Commerce | 2 170          | 3 960 000,00                | 0,00                | 3 960 000,00             |
| <b>ÎLE-DE-FRANCE</b>                                                                     |                          |          |                |                             |                     |                          |
| Vélizy-Villacoublay (78) - 13, avenue Morane Saulnier                                    | 15/12/05                 | Bureau   | 2 691          | 6 700 000,00                | 0,00                | 6 700 000,00             |
| Voisins le Bretonneux (78) - 2, rue René Caudron                                         | 19/01/15                 | Bureau   | 8 285          | 25 000 000,00               | 0,00                | 25 000 000,00            |
| Bièvres (91) - Parc Burospace - Route de la Plaine de Gisy                               | 18/07/90                 | Bureau   | 2 144          | 3 253 871,82                | 57 262,81           | 3 311 134,63             |
| Boulogne Billancourt (92) - Le Quintet - 12, rue d'Anjou                                 | 04/02/92                 | Bureau   | 3 215          | 9 379 511,73                | 0,00                | 9 379 511,73             |
|                                                                                          | 05/05/04                 | Bureau   | 0              | 4 240 000,00                | 0,00                | 4 240 000,00             |
| Montrouge (92) - 14/18, rue de la Vanne                                                  | 27/07/95                 | Bureau   | 2 858          | 6 323 585,24                | 305 116,64          | 6 628 701,88             |
| Levallois-Perret (92) - 3/5, rue Vatimesnil                                              | 01/01/99                 | Bureau   | 994            | 1 905 612,72                | 2 239,01            | 1 907 851,73             |
| Levallois-Perret (92) - 100, rue de Villiers                                             | 20/05/15                 | Bureau   | 2 385          | 19 300 000,00               | 0,00                | 19 300 000,00            |
| Clichy (92) - Le Véga - 30, rue Mozart                                                   | 01/02/90                 | Bureau   | 3 135          | 5 640 613,64                | 25 154,09           | 5 665 767,73             |
| Neuilly-sur-Seine (92) - 58, avenue Charles de Gaulle                                    | 09/09/99                 | Bureau   | 2 345          | 6 966 920,09                | 514 154,62          | 7 481 074,71             |
| Courbevoie (92) - 60/62, boulevard de la Mission Marchand                                | 04/03/91                 | Bureau   | 1 839          | 8 158 593,17                | 1 368 420,36        | 9 527 013,53             |
| Levallois-Perret (92) - 68, rue de Villiers                                              | 07/11/01                 | Bureau   | 3 480          | 13 339 289,00               | 685 980,51          | 14 025 269,51            |
| Saint-Cloud (92) - Bureaux de la Colline - 4/6, rue d'Orléans                            | 01/01/99                 | Bureau   | 988            | 442 102,15                  | 0,00                | 442 102,15               |
|                                                                                          | 16/10/87                 |          |                | 1 295 816,65                | 49 313,59           | 1 345 130,24             |
| Boulogne Billancourt (92) - Esp. Galliéni - 148/156, rue Galliéni                        | 24/10/88                 | Bureau   | 750            | 2 549 709,81                | 119 844,71          | 2 669 554,52             |
| La Défense (92) - Tour Franklin - 100/101, terrasse Boieldieu<br>19 <sup>ème</sup> étage | 25/05/88                 | Bureau   | 2 175          | 2 401 072,02                | 10 671,43           | 2 411 743,45             |
|                                                                                          | 01/01/99                 | Bureau   |                | 2 515 408,78                | 216 548,01          | 2 731 956,79             |
| La Défense (92) - Tour Franklin - 31 <sup>ème</sup> étage                                | 25/05/00                 | Bureau   | 1 276          | 3 582 551,91                | 0,00                | 3 582 551,91             |
| Suresnes (92) - 22, quai Galliéni                                                        | 22/10/03                 | Bureau   | 2 700          | 6 250 000,00                | 14 069,51           | 6 264 069,51             |
| Issy-les-Moulineaux (92) - 1, rue Jacques-Henri Lartigue                                 | 16/09/08                 | Bureau   | 4 457          | 22 500 000,00               | 0,00                | 22 500 000,00            |
| Suresnes (92) - 4 bis, rue des Bourets                                                   | 13/10/14                 | Commerce | 2 404          | 13 720 000,00               | 0,00                | 13 720 000,00            |

# INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

| Expertise valeur de réalisation HD 2015 | Expertise valeur de réalisation HD 2014 | Valeur au m <sup>2</sup> en 2015 | Frais d'acquisition 2015   | Valeur de reconstitution 2015 | Locataires                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PARIS SUITE</b>                      |                                         |                                  |                            |                               |                                                                                                                                                                                                                           |
| 22 520 000,00                           | 21 430 000,00                           | 5 850,87                         | 1 400 000,00               | 23 920 000,00                 | AGEFOS PME IDF, SODIE, COME BACK, EUROSITES, GOLD ET BIJOUX, FERRY, LA MAFFIOSA DI TERMOLI, LAUSER, QUANTIEME MEDIA, AUBAY, SAM4MOBILE                                                                                    |
| 5 300 000,00<br>0,00<br>0,00            | 4 970 000,00<br>0,00<br>0,00            | 3 110,33                         | 330 000,00<br>0,00<br>0,00 | 5 630 000,00<br>0,00<br>0,00  | ALSACAD, RANDSTAD, FACEM EMPLOI IDF, ASSOCIATION MAISONS D'ACCUEIL L'ÎLOT, DOCTEUR JEAN ZETANG ASSOCIATION S.C.J.E., PI GROUP, VIA BI                                                                                     |
| 6 170 000,00                            | 5 890 000,00                            | 2 843,32                         | 390 000,00                 | 6 560 000,00                  | ATAC                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ÎLE-DE-FRANCE</b>                    |                                         |                                  |                            |                               |                                                                                                                                                                                                                           |
| 3 600 000,00                            | 3 910 000,00                            | 1 337,78                         | 240 000,00                 | 3 840 000,00                  | GSM DENTAIRE GROUPE MSD, FICHIER AMEPI                                                                                                                                                                                    |
| 25 500 000,00                           | 0,00                                    | 3 077,85                         | 1 800 000,00               | 27 300 000,00                 | GROUPE INGELIANCE, SPIRENT, BOSTON SCIENTIFIC, ENT. GENERALE LEON GROSSE, LABORATOIRES LEO                                                                                                                                |
| 2 160 000,00                            | 2 200 000,00                            | 1 007,46                         | 150 000,00                 | 2 310 000,00                  | DSPACE, IDEAL INDUSTRIES, SPANDEX, BERTRANDT, CLIMATDEUX                                                                                                                                                                  |
| 15 830 000,00<br>0,00                   | 14 820 000,00<br>0,00                   | 4 923,79                         | 1 090 000,00<br>0,00       | 16 920 000,00<br>0,00         | EG LABO, MARQUETIS & CO, UBEEQO FRANCE, EUROPCAR LAB                                                                                                                                                                      |
| 9 900 000,00                            | 12 220 000,00                           | 3 463,96                         | 680 000,00                 | 10 580 000,00                 | EIFPAGE CONSTRUCTION HABITAT                                                                                                                                                                                              |
| 4 500 000,00                            | 4 950 000,00                            | 4 527,16                         | 310 000,00                 | 4 810 000,00                  | HOPITAL AMERICAIN DE PARIS                                                                                                                                                                                                |
| 18 400 000,00                           | 0,00                                    | 7 714,88                         | 1 300 000,00               | 19 700 000,00                 | GROUPE BUREAU VERITAS                                                                                                                                                                                                     |
| 4 250 000,00                            | 4 400 000,00                            | 1 355,66                         | 300 000,00                 | 4 550 000,00                  | KEYSER ET MACKAY, OCEAN, TACC KINOTON FRANCE, GEGM,                                                                                                                                                                       |
| 14 690 000,00                           | 12 740 000,00                           | 6 264,39                         | 1 020 000,00               | 15 710 000,00                 | SOCIETE ACTENA AUTOMOBILES, ITM                                                                                                                                                                                           |
| 9 060 000,00                            | 8 250 000,00                            | 4 926,59                         | 620 000,00                 | 9 680 000,00                  | GROHE                                                                                                                                                                                                                     |
| 19 930 000,00                           | 20 260 000,00                           | 5 727,01                         | 1 370 000,00               | 21 300 000,00                 | PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES, UNION TECHNOLOGIE INFORMATIQUE                                                                                                                                                               |
| 1 250 000,00                            | 1 570 000,00                            | 1 265,18                         | 80 000,00                  | 1 330 000,00                  |                                                                                                                                                                                                                           |
| 3 470 000,00                            | 3 450 000,00                            | 4 626,67                         | 240 000,00                 | 3 710 000,00                  | YOPLAIT FRANCE                                                                                                                                                                                                            |
| 10 790 000,00<br>0,00                   | 10 740 000,00<br>0,00                   | 4 960,92                         | 750 000,00<br>0,00         | 11 540 000,00<br>0,00         | TATA CONSULTANCY SERVICES                                                                                                                                                                                                 |
| 5 310 000,00                            | 4 880 000,00                            | 4 161,44                         | 360 000,00                 | 5 670 000,00                  |                                                                                                                                                                                                                           |
| 5 700 000,00                            | 6 975 000,00                            | 2 111,11                         | 400 000,00                 | 6 100 000,00                  |                                                                                                                                                                                                                           |
| 17 360 000,00                           | 16 440 000,00                           | 3 895,00                         | 1 200 000,00               | 18 560 000,00                 | REXEL FRANCE, FORM A                                                                                                                                                                                                      |
| 13 120 000,00                           | 12 900 000,00                           | 5 457,57                         | 900 000,00                 | 14 020 000,00                 | HYPNOTIC, NATURALIA, AQUA PAMPLEMOOS 2, BOUL OPTIC, NOMEKO, HAIR BAGATELLE, CAMAIEU, SUB BAGATELLE, LES RIVES D'ANTAN, FROMENTIER MAGASINS, PHOTOMATON, AU BUREAU SURESNES, CPH IMMOBILIER, OKAIDI, MONOPRIX EXPLOITATION |

# INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

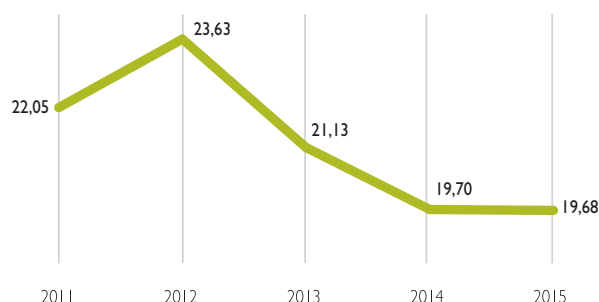
## Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2015 suite

| Immeubles                                                                        | Date d'achat ou d'apport | Nature | Surfaces en m² | Prix d'achat et/ou d'apport | Travaux immobilisés  | Valeur en fin d'exercice |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------|----------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------|
| <b>ÎLE-DE-FRANCE SUITE</b>                                                       |                          |        |                |                             |                      |                          |
| Neuilly-sur-Seine (92) - 2/4, rue Victor Noir                                    | 24/09/08                 | Bureau | 1 213          | 10 650 000,00               | 0,00                 | 10 650 000,00            |
| Neuilly-sur-Seine (92) - 48, rue Jacques Dulud                                   | 16/09/08                 | Bureau | 1 164          | 8 500 000,00                | 0,00                 | 8 500 000,00             |
| Boulogne Billancourt (92) - 7 place René Clair                                   | 29/12/11                 | Bureau | 4 734          | 27 300 000,00               | 0,00                 | 27 300 000,00            |
| Courbevoie (92) - 47/49 rue des Fauvelles                                        | 03/02/12                 | Bureau | 5 513          | 16 575 000,00               | 0,00                 | 16 575 000,00            |
| Puteaux (92) - 20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8                           | 22/07/09                 | Bureau | 2 498          | 12 687 500,00               | 0,00                 | 12 687 500,00            |
| Saint-Denis (93) - 221, avenue du Président Wilson                               | 16/04/91                 | Bureau | 3 601          | 8 156 022,42                | 99 017,43            | 8 255 039,85             |
| Montreuil (93) - 40, rue Armand Carrel - 14, rue Elsa Triolet                    | 05/05/09                 | Bureau | 2 869          | 10 200 000,00               | 0,00                 | 10 200 000,00            |
| Saint-Denis (93) - 2-4 allée de Seine - Bd de la Libération                      | 06/12/11                 | Bureau | 6 997          | 25 200 000,00               | 0,00                 | 25 200 000,00            |
| Saint-Denis (93) - 5, rue Francis de Pressensé                                   | 16/05/14                 | Bureau | 5 179          | 17 450 000,00               | 0,00                 | 17 450 000,00            |
| Ivry-sur-Seine (94) - 16/28, rue Paul Bert                                       | 01/01/99                 | Bureau | 3 742          | 3 811 225,43                | 1 266 559,95         | 5 077 785,38             |
| Fontenay-sous-Bois (94) - 44, rue Roger Salengro                                 | 01/01/99                 | Bureau | 553            | 602 248,68                  | 96 399,47            | 698 648,16               |
| Fontenay-sous-Bois (94) - 9/11, avenue du Val de Fontenay                        | 01/01/99                 | Bureau | 602            | 744 359,42                  | 102 805,99           | 847 165,41               |
| Roissy-en-France (95) - 165, avenue du Bois de la Pie                            | 31/12/91                 | Bureau | 1 530          | 2 591 633,29                | 228 586,02           | 2 820 219,31             |
| <b>PROVINCE</b>                                                                  |                          |        |                |                             |                      |                          |
| Lyon (69003) - 20, rue de la Villette                                            | 27/09/06                 | Bureau | 3 695          | 12 720 201,60               | 2 294,40             | 12 722 496,00            |
| Lyon (69007) - Les Berges du Rhône                                               | 28/06/90                 | Bureau | 0              | 0,00                        | 0,00                 | 0,00                     |
| Lyon (69) - 23, boulevard Jules Favre                                            | 16/06/14                 | Bureau | 4 480          | 14 000 000,00               | 0,00                 | 14 000 000,00            |
| Toulouse (31) - Péri-Ouest - 52, rue Jacques Babinet                             | 01/01/99                 | Bureau | 1 578          | 747 000,18                  | 263 114,93           | 1 010 115,11             |
| Toulouse (31) - Central Parc I - 50/54, rue de l'Embouchure<br>7, rue Parmentier | 22/12/99                 | Bureau | 2 128          | 2 393 449,57                | 0,00                 | 2 393 449,57             |
| Lille (59) - 323 avenue du Président Hoover                                      | 17/03/11                 | Bureau | 6 687          | 16 605 000,00               | 0,00                 | 16 605 000,00            |
| <b>Total en euros</b>                                                            |                          |        | <b>153 107</b> | <b>576 502 267,42</b>       | <b>10 697 300,20</b> | <b>587 199 567,63</b>    |

# INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

| Expertise valeur de réalisation HD 2015 | Expertise valeur de réalisation HD 2014 | Valeur au m <sup>2</sup> en 2015 | Frais d'acquisition 2015 | Valeur de reconstitution 2015 | Locataires                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ÎLE-DE-FRANCE SUITE</b>              |                                         |                                  |                          |                               |                                                                                                                                                                                                  |
| 9 630 000,00                            | 9 210 000,00                            | 7 938,99                         | 660 000,00               | 10 290 000,00                 | SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER                                                                                                                                                                      |
| 9 240 000,00                            | 8 760 000,00                            | 7 938,14                         | 640 000,00               | 9 880 000,00                  | SFEIR                                                                                                                                                                                            |
| 29 300 000,00                           | 29 850 000,00                           | 6 189,27                         | 2 020 000,00             | 31 320 000,00                 | COLAS                                                                                                                                                                                            |
| 19 500 000,00                           | 19 100 000,00                           | 3 537,09                         | 1 300 000,00             | 20 800 000,00                 | PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES                                                                                                                                                                      |
| 15 170 000,00                           | 16 030 000,00                           | 6 072,86                         | 1 050 000,00             | 16 220 000,00                 | IFPASS                                                                                                                                                                                           |
| 6 640 000,00                            | 5 850 000,00                            | 1 843,93                         | 460 000,00               | 7 100 000,00                  | BORMIOLI ROCCO FRANCE, RANDSTAD, OSICA, CEPHEUS, CONCEPT & TECHNOLOGY SERVICE, JCF INVEST, MYSTREAM, YGL CONSULTING, YOELING, EVENTS GAMES, LAVALIN, FED, HEWLETT-PACKARD CDS FRANCE             |
| 11 130 000,00                           | 10 950 000,00                           | 3 879,40                         | 760 000,00               | 11 890 000,00                 | UBISOFT ENTERTAINMENT                                                                                                                                                                            |
| 22 140 000,00                           | 22 530 000,00                           | 3 164,21                         | 1 520 000,00             | 23 660 000,00                 | SODESUR, PANORANET, SOFREGAZ, CENTRE DE REGLEMENTS BQUE POPULAIRE RIVE                                                                                                                           |
| 18 500 000,00                           | 18 500 000,00                           | 3 572,12                         | 1 300 000,00             | 19 800 000,00                 | SNCF, DEPARTEMENT-SEINE ST-DENIS, H&G FRANCE, PM.U, CIROMK IDF ET DE LA REUNION, SAMSIC SECURITE, ASSOCIATION ACMS                                                                               |
| 8 840 000,00                            | 9 710 000,00                            | 2 362,37                         | 610 000,00               | 9 450 000,00                  | ARKENA                                                                                                                                                                                           |
| 1 060 000,00                            | 1 020 000,00                            | 1 916,82                         | 70 000,00                | 1 130 000,00                  | RATP                                                                                                                                                                                             |
| 1 140 000,00                            | 1 220 000,00                            | 1 893,69                         | 80 000,00                | 1 220 000,00                  | CREFOPS                                                                                                                                                                                          |
| 1 730 000,00                            | 1 830 000,00                            | 1 130,72                         | 120 000,00               | 1 850 000,00                  | EXPEDITORS INTERNATIONAL FRANCE                                                                                                                                                                  |
| <b>PROVINCE</b>                         |                                         |                                  |                          |                               |                                                                                                                                                                                                  |
| 16 000 000,00                           | 15 471 000,00                           | 4 330,18                         | 1 100 000,00             | 17 100 000,00                 | BIRD & BIRD AARPI, BNP PARIBAS, KEOLIS, BNP PARIBAS IMEX, SNCF, VISION FUTURE, SYSTRA, PHONE MARKETING RHONE ALPES, C/O REGUS ATEAC, CBRE AGENCY, BORALEX OPERATIONS ET DVLPT, TELEASSURANCES    |
| 0,00                                    | 0,00                                    |                                  | 0,00                     | 0,00                          |                                                                                                                                                                                                  |
| 13 600 000,00                           | 13 900 000,00                           | 3 035,71                         | 900 000,00               | 14 500 000,00                 | EVANCIA, EXPERT ET FINANCE, GLOBAL KNOWLEDGE NETWORK FRANCE, GROUPE SOLENDI GIE, VINCI ENERGIES, UFRANCE PATRIMOINE, KEYS & PATHWAYS                                                             |
| 994 000,00                              | 1 020 000,00                            | 629,91                           | 69 000,00                | 1 063 000,00                  | NOVADYS                                                                                                                                                                                          |
| 3 450 000,00                            | 3 490 000,00                            | 1 621,24                         | 240 000,00               | 3 690 000,00                  | CLEVACANCES FRANCE, FRANFINANCE LOCATION, BPI, RANGER FRANCE, AT OCCITANIA, ARIES RHONE ALPES                                                                                                    |
| 17 990 000,00                           | 17 570 000,00                           | 2 690,29                         | 1 240 000,00             | 19 230 000,00                 | CNAPS, CRECHES 1 2 3 SOLEIL, CREDIT LYONNAIS, NFID, BNP PARIBAS LEASE GROUP, DRFIP NORD, EXPERIAN FRANCE, ASSOCIATION ADU LILLE METROPOLE, MADRAS-LE BISTRONOME, HELVETIA CIE SUISSE D'ASSURANCE |
| <b>717 091 130,00</b>                   | <b>634 572 729,00</b>                   |                                  | <b>47 183 000,00</b>     | <b>764 274 130,00</b>         |                                                                                                                                                                                                  |

Evolution du résultat par part en euros sur 5 ans



## RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2015

### Le résultat comptable

Au 31 décembre 2015, le résultat de Fructipierre s'établit à 29 246 845,88 € soit 19,68 € par part contre 26 179 369,81 € soit 19,70 € par part au 31 décembre 2014.

La hausse du résultat global est le résultat des investissements réalisés en 2014 et 2015, investissements générant une augmentation des loyers quittancés de 2 888 811,61 €.

De même, les charges immobilières ont diminué et en particulier les dépenses d'entretien des immeubles dont le montant avait été sensiblement élevé en 2014 compte tenu des opérations réalisées sur des surfaces vacantes.

Les charges d'exploitation, hors effet des commissions de souscription compensées par des produits d'un montant équivalent, sont quasiment identiques à celles de l'exercice précédent.

Les charges financières diminuent en raison d'une part du refinancement de la dette et d'autre part de la non-utilisation

| Report à nouveau                                             | Montant global (€)   | Montant unitaire* (€) |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Résultat 2015                                                | 29 246 845,88        | 19,68                 |
| Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents | 5 483 974,56         | 3,69                  |
| <b>Total distribuable</b>                                    | <b>34 730 820,44</b> | <b>23,37</b>          |
| Total distribué                                              | 28 982 525,00        | 19,50                 |
| <b>Montant mis en report à nouveau</b>                       | <b>5 748 295,44</b>  | <b>3,52**</b>         |
| Distribution de plus value en 2015                           | 3 986 154,99         | 3,00                  |
| <b>Total distribué en 2015</b>                               | <b>32 968 679,99</b> | <b>22,50</b>          |

\* Rapporté aux parts en jouissance au 31/12/2015 soit 1 486 283,33 parts.

\*\* Rapporté aux parts existantes au 31/12/2015 soit 1 635 082 parts.

du tirage sur l'exercice.

La provision pour clients douteux enregistre une forte hausse liée à un locataire qui a engagé une procédure de sauvegarde avec un plan d'apurement sur 10 ans. Néanmoins, cette créance a été provisionnée en totalité.

En intégrant le report à nouveau de 5 483 974,56 €, le résultat distribuable de l'exercice est de 34 730 820,44 € soit 23,37 € par part.

49, rue du Faubourg Saint-Honoré • Paris 8<sup>ème</sup>



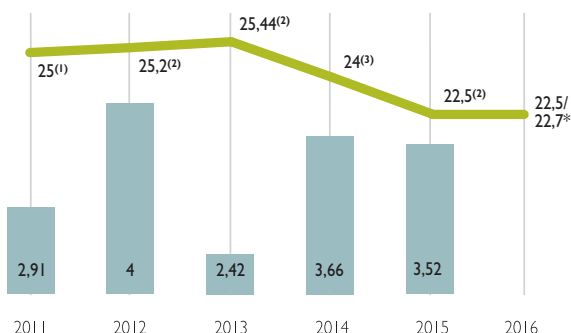
## La distribution

Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé de répartir entre les associés la somme de 28 982 525,00 €, soit 19,50 € par part de pleine jouissance au 31/12/2015 contre 23 916 930,00 €, soit 18,00 € par part de pleine jouissance au titre de l'exercice précédent. Il convient, en 2015, d'y ajouter 3 € de plus-values distribués et, en 2014, 6 € distribués au même titre.

Il vous est par ailleurs proposé de porter le report à nouveau à 5 748 295,44 € au 31/12/2015, soit 3,52 € par part. Le report à nouveau représente ainsi 1,87 mois de distribution 2015.

L'ensemble des réserves de votre Société, à savoir le report à nouveau (5 748 295,44 €), les provisions pour grosses réparations (5 893 246,30 €) et les plus-values sur cessions d'actifs (40 389 126,16 €) représente 31,82 € par part souscrite au 31/12/2015. Ces réserves particulièrement significatives constituent un atout fort de votre SCPI pour affronter la conjoncture. La politique de distribution retenue vise à assurer la régularité du revenu versé et à faire revenir aux associés le fruit de leur placement tout en prévoyant, sur le long terme, l'entretien du patrimoine.

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



43/45, avenue de Clichy • Paris 17<sup>ème</sup>

— Distribution par part      ■ Report à nouveau

(1) Y compris 2 € de plus-value par part.

(2) Y compris 3 € de plus value par part.

(3) Y compris 6 € de plus value par part.

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

## Expertise du patrimoine immobilier

Conformément aux obligations réglementaires, NAMI-AEW Europe 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 BNP Real Estate Valuation. La valeur de réalisation augmente de 2,17 % et la valeur de reconstitution de 2,25 % par rapport aux valeurs de 2014, compte tenu des valeurs

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

Un état annexé au rapport de gestion retrace dans le détail les conditions de calcul de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de Fructipierre. Celles-ci ressortent au 31 décembre 2015 à :

|                          | 2015                |                    | Rappel 2014<br>Pour une part en € | Ecart<br>en pourcentage |
|--------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------|
|                          | Montant global en € | Pour une part en € |                                   |                         |
| Valeur comptable         | 629 304 819,09      | 384,87             | 382,65                            | 0,58                    |
| Valeur de réalisation    | 766 010 240,85      | 468,48             | 458,52                            | 2,17                    |
| Valeur de reconstitution | 881 787 489,67      | 539,29             | 527,4                             | 2,25                    |

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

4 bis, rue des Bourets • Suresnes (92)



## CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI ET MARCHÉ DES PARTS

### Les chiffres clés au 31 décembre 2015

|                                                                               |                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Date de création                                                              | 30 mars 1987                                                                                                          |
| Fusion-Absorption des SCPI Fructipierre 1, 2 et 3                             | 1 <sup>er</sup> janvier 1999                                                                                          |
| Fusion-absorption de la SCPI Parnasse Immo                                    | 1 <sup>er</sup> janvier 2010                                                                                          |
| Capital social au 31/12/2015                                                  | 351 542 630                                                                                                           |
| Nombre de parts au 31/12/2015                                                 | 1 635 082                                                                                                             |
| Capitalisation au 31/12/2015<br>(sur la base du prix d'exécution net vendeur) | 758 678 048                                                                                                           |
| Répartition du capital<br>(en pourcentage du nombre de parts)                 | 46 % personnes physiques<br>31 % institutionnels<br>19 % institutionnels pour UC*<br>4 % personnes morales familiales |
| Patrimoine moyen détenu par les personnes physiques en €                      | 31 304                                                                                                                |
| Nombre d'associés au 31/12/2015                                               | 11 764                                                                                                                |
| Taux de parts en attente de cession (% de capitalisation)                     | 0,01 %                                                                                                                |
| Nombre de parts échangées au cours de l'exercice                              | 24 155                                                                                                                |

\*Unité de Comptes de contrats d'assurance vie.

### Marché primaire

#### Point sur la 23<sup>ème</sup> augmentation de capital

Il est rappelé que la société de gestion a procédé à la réouverture du capital de la SCPI Fructipierre le 11 septembre 2015 et a décidé d'augmenter le capital de la société de 29 801 795 euros, assorti d'une prime d'émission de 40 197 770 €. A la date du 31 décembre 2015, le montant collecté, prime d'émission incluse, est de 69 027 945 euros. Le capital social de Fructipierre ressort ainsi au 31 décembre 2015 à 351 542 630 euros divisé en 1 635 082 parts sociales de 215 euros de nominal.

La rémunération totale de la société de gestion au titre de cette augmentation de capital non clôturée au 31/12/2015 s'établit à 5 204 707,05 € HT.

### Marché secondaire

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

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

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

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

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

L'acquéreur acquitte le droit d'enregistrement de 5 % et les frais de transfert de 4 %, soit un total de 9 % pour les parts de la SCPI Fructipierre. Une fraction de cette commission de placement est le cas échéant reversée au distributeur. Au total sur l'année 2015, 24 155 parts ont été échangées (dont 24 034 lors des confrontations) à un prix moyen unitaire net vendeur de 462,30 € et de 503,82 € frais inclus représentant un volume de capitaux de 11 166 828,00 euros hors frais.

#### Evolution du capital en euros

| Année | Montant capital nominal au 31/12 | Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année | Nombre de parts au 31/12 | Nombre d'associés | Rémunération de la société de gestion en € HT (en augmentation de capital) | Prix de souscription et/ou d'acquisition frais inclus au 31/12 |
|-------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 2011  | 236 202 225                      | 30 216 440                                                                                          | 1 098 615                | 10 801            | 3 816 101,12                                                               | 497,60                                                         |
| 2012  | 259 959 725                      | 22 254 220                                                                                          | 1 209 115                | 11 265            | 2 807 853,88                                                               | 486,14                                                         |
| 2013  | 285 673 725                      | 59 202 000                                                                                          | 1 328 715                | 11 460            | 4 457 318,58                                                               | 515,81                                                         |
| 2014  | 322 154 495                      | 84 499 644                                                                                          | 1 498 393                | 11 666            | 6 620 660,56                                                               | 501,40                                                         |
| 2015  | 351 542 630                      | 69 027 945                                                                                          | 1 635 082                | 11 764            | 4 996 004,46                                                               | 505,76                                                         |

# CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI ET MARCHÉ DES PARTS

## Evolution des conditions de cessions

| Année | Nombre de parts cédées | Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier | Demandes de cession en suspens <sup>(1)</sup> | Rémunération de la gérance sur les cessions en € HT <sup>(2)</sup> |
|-------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 2011  | 37 744                 | 3,43                                                                                       | 351                                           | 119 936,14                                                         |
| 2012  | 16 173                 | 1,33                                                                                       | 204                                           | 46 115,40                                                          |
| 2013  | 13 323                 | 1,10                                                                                       | 153                                           | 47 966,42                                                          |
| 2014  | 12 815                 | 0,96                                                                                       | 2 251                                         | 36 514,26                                                          |
| 2015  | 24 155                 | 1,60                                                                                       | 216                                           | 67 861,71                                                          |

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

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

## Evolution du prix de la part en euros

|                                                                              | 2011                | 2012                | 2013                 | 2014              | 2015                | 2016         |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|-------------------|---------------------|--------------|
| Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier, frais inclus | 472                 | 478                 | 486,14               | 515,81            | 501,40              | 505,76       |
| Dividende versé au titre de l'année                                          | 25 <sup>(1)</sup>   | 25,2 <sup>(2)</sup> | 25,44 <sup>(3)</sup> | 24 <sup>(4)</sup> | 22,5 <sup>(5)</sup> | 22,50/22,70* |
| Rendement de la part en pourcentage <sup>(5)</sup>                           | 5,29 <sup>(1)</sup> | 5,27 <sup>(2)</sup> | 5,13 <sup>(3)</sup>  | 4,81              | 4,46                |              |
| Report à nouveau cumulé par part <sup>(6)</sup>                              | 2,91                | 4                   | 2,42                 | 3,66              | 3,52                |              |

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

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

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

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

(5) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution au 1<sup>er</sup> janvier de la même année (avant 2012) et au prix moyen annuel d'acquisition frais compris (depuis 2012 : Distribution Valeur de Marché - DVM).

(6) Après distribution.

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

\* Revenu prévisionnel 2016 (y compris distribution de plus-values) 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.

## Prix pratiqués sur le marché des parts en 2015 (hors gré à gré)

| Période                                  | Prix moyen net vendeur | Prix moyen net acquéreur frais inclus |
|------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre                | 460,00                 | 501,40                                |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre               | 461,30                 | 502,82                                |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre               | 463,05                 | 504,72                                |
| 4 <sup>ème</sup> trimestre               | 464,00                 | 505,76                                |
| Prix moyen 2015                          | 462,22                 | 503,82                                |
| Rappel du prix d'exécution au 31/12/2015 | 464,00                 | 505,76                                |

## Indicateurs de performances au 31/12/2015\*

|                                                                |            |         |
|----------------------------------------------------------------|------------|---------|
| Taux de rentabilité interne 2015 (TRI) <sup>(1)</sup>          | sur 5 ans  | 4,67 %  |
|                                                                | sur 10 ans | 8,81 %  |
| Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) <sup>(2)</sup> | sur 2015   | 4,46 %  |
| dont quote-part de plus-values dans la distribution 2015       | -          | 13,33 % |
| dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2015  |            | 0,00 %  |
| Variation du prix moyen de la part <sup>(3)</sup>              | sur 2015   | 1,19 %  |

\*Source NAMI-AEW Europe.

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

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

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

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

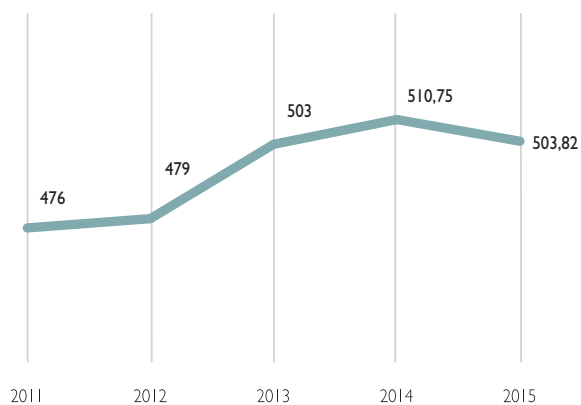
# CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI ET MARCHÉ DES PARTS

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



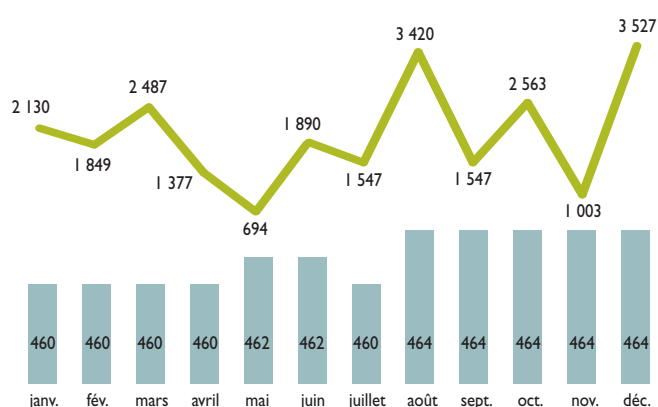
— Prix d'exécution au 31/12 frais compris.

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



— Prix moyen annuel d'exécution frais inclus.

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



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

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



## COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de Surveillance est de vingt-deux. Madame Laurence MASSON, dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale, a souhaité être à nouveau candidate à un poste au Conseil de Surveillance.

Par ailleurs, la société de gestion a enregistré deux nouvelles candidatures :

- M. Bruno NEREGOWSKI,
- SCI GAIA représentée par M. André PERON.

Nous vous précisons qu'un poste est à pourvoir pour une demande de renouvellement et deux nouvelles candidatures reçues.

## MISSION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La gestion de votre SCPI est assurée par NAMI-AEW Europe, agréée en tant que société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers le 9 février 2010 sous le n°GP-I0000007 (Agrément du 17 juin 2014 au titre de la Directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM"). A ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, NAMI-AEW Europe a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre

le blanchiment et le financement du terrorisme.

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

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

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

**Le système de contrôle s'organise en trois niveaux :**

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

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

**Les contrôles périodiques de troisième niveau** par des audits externes menés par NGAM (Natixis Global Asset Management). La nature des audits est précisée en début

d'année, ils sont réalisés par un cabinet d'audit externe.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de NAMI-AEW Europe et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de AEW Europe mais également de NGAM.

Le RCCI présente à la Direction Générale de NAMI-AEW Europe, à la Direction Compliance et Risques de AEW Europe et de NGAM et au Conseil d'Administration de NAMI-AEW Europe le résultat de ses travaux, portant sur le dispositif de contrôle permanent, sur la mise en œuvre des principales recommandations formulées par des missions internes ou externes et plus largement, les anomalies identifiées. D'autre part, la Direction Générale s'appuie sur un Risk Manager en charge de la gestion des risques d'investissement. Il opère à ce titre divers contrôles qui interviennent tant à l'investissement en cours de vie qu'à l'arbitrage des actifs. Enfin, nous vous précisons que différentes obligations d'information découlant de la Directive AIFM ne trouvent pas à s'appliquer cette année, car étant pertinentes sur un exercice complet. Elles seront mises en œuvre au titre de l'exercice 2015.

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

La Directive sur les Marchés d'Instruments Financiers (MIF) est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007. La MIF vise la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

NAMI-AEW Europe, société de gestion de votre SCPI entre dans le champ d'application de la Directive. A ce titre, la société de gestion a mis en place un dispositif de classification de la clientèle, et d'organisation interne permettant à celle-ci de respecter ces nouvelles contraintes réglementaires.

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Pour assurer une plus grande protection de ses clients, porteurs de parts de SCPI, en termes d'information et de transparence, NAMI-AEW Europe a fait le choix de classer, lors de l'entrée en vigueur de cette Directive, l'ensemble de ses clients porteurs de parts de SCPI "en client non professionnel"

et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie.

A leur demande et sur proposition documentée, ces mêmes clients pourront à l'issue de contrôles de la société de gestion demander le changement de catégorie.

En ce qui concerne les nouveaux clients en SCPI, ils sont également classés par défaut "en client non professionnel". Les demandes de souscription sont désormais accompagnées d'un questionnaire à remplir par le client ayant pour objectif d'apprécier son expérience en matière d'investissement et de l'adéquation du produit souscrit / acheté à son profil et à ses objectifs.

Pour répondre aux obligations de la directive MIF en termes d'organisation, NAMI-AEW Europe s'est doté d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour prévenir l'existence de tels conflits, les traiter en cas de survenance et, en tant que de besoin, en informer les investisseurs. Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement des réclamations des investisseurs.

## INFORMATIONS REQUISES PAR LA RÉGLEMENTATION AIFM

- **Changement substantiel intervenu sur la Note d'Information du FIA au cours de l'exercice :** NA.
- **Informations sur les rémunérations versées par la société de gestion du FIA :**

NAMI-AEW Europe s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions de la Directive AIFM. Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une

incidence substantielle sur le profil de risque de chaque fonds géré, des pratiques de rémunérations compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW Europe en matière de rémunération. Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative, le profil de risque de

la société ou le profil de risque des FIA gérés.

Compte-tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des fonds gérés par NAMI-AEW Europe, il ressort que le "personnel identifié" se limite aux dirigeants et aux responsables de la gestion de portefeuille d'un FIA ou d'un groupe de FIA qui sont seuls considérés comme "preneurs de risques".

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

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

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

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

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

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

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

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le comité de rémunération de Natixis Global Asset Management (NGAM) en sa qualité d'actionnaire d'AEW Europe (société mère de NAMI-AEW Europe). Une fois par an, NGAM approuve les principes généraux de la politique de rémunération.

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

Le montant total des rémunérations pour l'exercice 2015, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par NAMI-AEW Europe à son personnel, et le nombre de bénéficiaires sont précisés dans le rapport annuel de la société de gestion, disponible sur simple demande.

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

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

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

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

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

## PROFIL DE RISQUES

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

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

**Le risque de marché (risque immobilier) :** les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. A ce titre, Fructipierre investit principalement en immeuble de bureaux mais peut

se diversifier sur des locaux commerciaux, d'activités ou d'habitations à titre accessoire. De la même manière, la SCPI investit principalement dans des immeubles situés à Paris et en proche périphérie mais peut se diversifier en régions.

**Le risque lié à la liquidité :** c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI Fructipierre ne garantit pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une dure longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans. Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des "stress-test de liquidité" dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

**Le risque lié au crédit :** le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette éligible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture. Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à 25 % du capital social de la SCPI.

L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement\*, est fixé à 150 %.

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

La SCPI supporte également un risque de crédit sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en dépôts à terme, dépôts à vue et instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du code monétaire et financier. Ces liquidités ne pourront être investies que sur des supports bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou contenant des titres bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente

par la société de gestion. La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

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

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

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

**Le risque opérationnel :** il s'agit du risque de pertes dues à des personnes, processus ou systèmes inadéquats ou défaillants, ou résultant d'événements extérieurs. Cette définition inclut le risque de fraude interne ou externe, le risque lié aux pannes de systèmes informatiques et le risque juridique. La société de gestion bénéficie d'un dispositif de maîtrise des risques opérationnels incluant des procédures détaillées visant à prévenir la survenance de ces risques, d'un dispositif de contrôle indépendant des fonctions opérationnelles et d'une cartographie des risques opérationnels qui identifie les principaux risques opérationnels potentiels. Ces différents éléments permettent d'anticiper et de prévenir au mieux la survenance d'incidents opérationnels.

\*La société de gestion a souhaité, pour compléter l'information des investisseurs et des associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute fondée, notamment, sur (i) l'endettement maximum autorisé par l'assemblée générale, (ii) un scénario de baisse maximum de la valeur des actifs immobiliers de 50 % et (iii) une couverture totale de l'endettement. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement autorisé par une nouvelle décision d'assemblée générale.

## LES PERSPECTIVES

Les perspectives de l'exploitation pour 2016 seront marquées, dans une conjoncture économique générale toujours incertaine par :

- l'emploi des capitaux disponibles,

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

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

## TABLEAUX ANNEXES AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

| Résultats financiers par part en euros HT        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
|--------------------------------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
|                                                  | 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                        | 29,93        | 74,39                  | 32,25        | 86,73                  | 31,06        | 85,93                  | 28,72        | 78,30                  | 27,69        | 83,68                  |
| Produits financiers avant P.L.                   | 0,25         | 0,63                   | 0,02         | 0,07                   | 0,04         | 0,12                   | 0,27         | 0,74                   | 0,01         | 0,03                   |
| Produits divers                                  | 10,05        | 24,98                  | 4,91         | 13,21                  | 5,04         | 13,95                  | 7,69         | 20,96                  | 5,39         | 16,29                  |
| <b>Total</b>                                     | <b>40,23</b> | <b>100,00</b>          | <b>37,18</b> | <b>100,00</b>          | <b>36,14</b> | <b>100,00</b>          | <b>36,68</b> | <b>100,00</b>          | <b>33,09</b> | <b>100,00</b>          |
| <b>Charges</b>                                   |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| Commissions de gestion                           | 2,65         | 6,59                   | 2,87         | 7,73                   | 2,71         | 7,50                   | 2,53         | 6,90                   | 2,43         | 7,33                   |
| Autres frais de gestion                          | 12,30        | 30,57                  | 7,48         | 20,11                  | 7,78         | 21,53                  | 10,16        | 27,71                  | 7,50         | 22,67                  |
| Entretien du patrimoine                          | 2,10         | 5,21                   | 2,28         | 6,13                   | 2,60         | 7,19                   | 4,63         | 12,61                  | 1,50         | 4,54                   |
| Charges locatives non récupérables               | 1,09         | 2,71                   | 1,02         | 2,74                   | 0,96         | 2,65                   | 0,85         | 2,32                   | 0,71         | 2,15                   |
| <b>Sous-total charges externes</b>               | <b>18,14</b> | <b>45,08</b>           | <b>13,65</b> | <b>36,71</b>           | <b>14,05</b> | <b>38,87</b>           | <b>18,17</b> | <b>49,54</b>           | <b>12,14</b> | <b>36,68</b>           |
| <b>Amortissements nets</b>                       |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| Patrimoine                                       | 0,03         | 0,08                   | 0,00         | 0,01                   | 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                   |
| <b>Provisions nettes</b>                         |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| Pour travaux                                     | 0,02         | 0,04                   | -0,23        | -0,61                  | 0,50         | 1,39                   | -1,09        | -2,95                  | 0,94         | 2,84                   |
| Autres                                           | 0,00         | 0,00                   | 0,12         | 0,33                   | 0,46         | 1,27                   | -0,11        | -0,30                  | 0,33         | 1,00                   |
| <b>Sous-total charges internes</b>               | <b>0,05</b>  | <b>0,12</b>            | <b>-0,10</b> | <b>-0,27</b>           | <b>0,96</b>  | <b>2,66</b>            | <b>-1,19</b> | <b>-3,25</b>           | <b>1,27</b>  | <b>3,84</b>            |
| <b>Total</b>                                     | <b>18,19</b> | <b>45,20</b>           | <b>13,55</b> | <b>36,44</b>           | <b>15,01</b> | <b>41,53</b>           | <b>16,98</b> | <b>46,29</b>           | <b>13,41</b> | <b>40,52</b>           |
| <b>Résultat courant</b>                          | <b>22,04</b> | <b>54,80</b>           | <b>23,63</b> | <b>63,56</b>           | <b>21,13</b> | <b>58,47</b>           | <b>19,70</b> | <b>53,71</b>           | <b>19,68</b> | <b>59,48</b>           |
| Variation du report à nouveau                    | -0,96        | -2,38                  | 1,43         | 3,85                   | -1,31        | -3,61                  | 1,70         | 4,64                   | 0,18         | 0,56                   |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire | 23,00        | 57,17                  | 22,20        | 59,71                  | 22,44        | 62,08                  | 18,00        | 49,07                  | 19,50        | 58,92                  |
| Revenus distribués après prélèvement libératoire | 22,99        | 57,14                  | 22,19        | 59,68                  | 22,44        | 62,08                  | 18,00        | 49,07                  | 19,50        | 58,92                  |

# TABLEAUX ANNEXES AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## Emploi des fonds au 31 décembre 2015 en euros

| Nature des éléments                                              | Total au<br>31.12.2014* | Mouvements<br>2015    | Total au<br>31.12.2015* |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Fonds collectés                                                  | 521 786 735,59          | 69 027 945,00         | 590 814 680,59          |
| + Cessions d'immeubles                                           | 205 708 764,61          | 0,00                  | 205 708 764,61          |
| + Divers (préciser)                                              |                         |                       |                         |
| Reprise solde Parnasse Immo au 31/12/2009                        | 1 371 349,53            | 0,00                  | 1 371 349,53            |
| - Commission de souscription                                     | (36 662 152,95)         | (4 996 004,46)        | (41 658 157,41)         |
| - Achat d'immeubles                                              | (561 815 672,94)        | (60 892 000,00)       | (622 707 672,94)        |
| - Frais d'acquisition (non récupérables)                         | (31 411 424,86)         | (2 863 323,08)        | (34 274 747,94)         |
| - Frais de fusion (non récupérables)                             | (758 682,19)            | 0,00                  | (758 682,19)            |
| - Honoraires d'arbitrages et impôts sur plus-values              | (22 621 529,04)         | 0,00                  | (22 621 529,04)         |
| - Versement de plus-values                                       | (19 000 833,67)         | (5 354 993,64)        | (24 355 827,31)         |
| - Honoraires d'investissements                                   | (1 210 250,00)          | 0,00                  | (1 210 250,00)          |
| - Frais sur emprunts                                             | (420 000,00)            | (129 410,00)          | (549 410,00)            |
| - Frais sur augmentation de capital (non récupérables)           | (133 537,24)            | (14 760,79)           | (148 298,03)            |
| - Divers                                                         |                         |                       |                         |
| Travaux immobilisés                                              | (22 792 706,13)         | (240,00)              | (22 792 946,13)         |
| Droits d'occupation                                              | (30 489,80)             | 0,00                  | (30 489,80)             |
| Agencements, aménagements                                        | (764 500,06)            | 0,00                  | (764 500,06)            |
| Immobilisations financières                                      | (5 104,81)              | 0,00                  | (5 104,81)              |
| <b>Sommes restant à investir avant amortissements</b>            | <b>31 239 966,04</b>    | <b>(5 222 786,97)</b> | <b>26 017 179,07</b>    |
| Amortissements des immobilisations                               | 964 516,06              | 406,53                | 964 922,59              |
| Amortissements des frais d'acquisition*                          | 8 544 691,95            | 0,00                  | 8 544 691,95            |
| Amortissements des honoraires d'arbitrage*                       | 153 574,86              | 0,00                  | 153 574,86              |
| Commissions de souscription sur augmentation de capital en cours | 0,00                    | 0,00                  | 0,00                    |
| Emprunt                                                          | 50 000 000,00           | 0,00                  | 50 000 000,00           |
| <b>Total restant à investir après amortissements</b>             | <b>90 902 748,91</b>    | <b>(5 222 380,44)</b> | <b>85 680 368,47</b>    |

\*Depuis l'origine de la société.

## Valeurs comptable, de réalisation, de reconstitution au 31 décembre 2015

|                                                     | 31.12.2015<br>global en € | 31.12.2015<br>par part en € | 31.12.2014<br>par part en € | Ecart 2014/2015<br>en % |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| <b>Capitaux propres comptables</b>                  | 629 304 819,09            | 384,87                      | 382,65                      | 0,58                    |
| Non valeurs                                         | 0,00                      |                             |                             |                         |
| Provisions pour grosses réparations                 | 5 893 346,20              |                             |                             |                         |
| Valeur comptable des immeubles                      | 586 279 054,44            |                             |                             |                         |
| Valeur de réalisation des immeubles                 | 717 091 130,00            |                             |                             |                         |
| Ecart de réévaluation                               | 130 812 075,56            |                             |                             |                         |
| <b>Valeur de réalisation</b>                        | <b>766 010 240,85</b>     | <b>468,48</b>               | <b>458,52</b>               | <b>2,17</b>             |
| Frais d'acquisition des immeubles                   | 47 183 000,00             |                             |                             |                         |
| Frais de collecte                                   | 68 594 248,82             |                             |                             |                         |
| <b>Valeur de reconstitution brute</b>               | <b>881 787 489,67</b>     | <b>539,29</b>               | <b>527,40</b>               | <b>2,25</b>             |
| Amortissement des frais d'acquisition des immeubles |                           |                             |                             |                         |
| Amortissement des frais de collecte                 |                           |                             |                             |                         |
| <b>Valeur de reconstitution nette</b>               | <b>881 787 489,67</b>     | <b>539,29</b>               | <b>527,40</b>               | <b>2,25</b>             |

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

*Agissant dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de Fructipierre, clos le 31 décembre 2015.*

*Au cours de nos différentes réunions, la société de gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises relatives à l'activité de votre société. Notre contrôle a porté plus particulièrement sur les points ci-après :*

### Collecte de capitaux

Nous vous rappelons que la SCPI Fructipierre a lancé une augmentation de capital le 11 septembre 2015 jusqu'au 29 janvier 2016 sauf clôture anticipée. Cette opération portait sur la collecte de 69 999 565 euros, soit 138 613 parts au prix unitaire de 505 euros. Votre Conseil de Surveillance a été attentif aux conditions de cette augmentation de capital et, notamment, le niveau du prix de souscription. A la date du 31 décembre 2015, la quasi-totalité des parts ainsi émises avait été souscrite pour un montant de 69 027 945 € (136 689 parts).

La rémunération de la société de gestion au titre de cette augmentation de capital s'établit à 5 369 683,84 € TTC.

## Composition du patrimoine

### Acquisitions

Dans le cadre de l'emploi du produit des arbitrages et des capitaux collectés, votre société a procédé en 2015 à l'acquisition des actifs suivants :

| Localisation                                                  | Nature                 | Surface en m <sup>2</sup> | Prix acquisition actes en mains en € |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Parc d'Affaires Val Saint-Quentin<br>78 Voisins Le Bretonneux | 3 bâtiments<br>Bureaux | 8 285                     | 26 313 700                           |
| 100-102 rue de Villiers -<br>92 Levallois Perret              | Bureaux                | 2 500                     | 19 653 000                           |
| 102-104 rue Auguste Blanqui<br>Paris 13 <sup>ème</sup>        | Bureaux<br>Commerces   | 1 863<br>241              | 17 387 500                           |

Les caractéristiques détaillées de ces investissements nous ont été présentées par la société de gestion.

Votre Conseil constate que ces opérations répondent, dans l'ensemble, aux critères de la politique d'investissement de la société Fructipierre. Il a, toutefois, rappelé à votre société de gestion son attachement à la politique suivie jusqu'ici par votre SCPI qui donne une large place aux actifs parisiens et de première couronne ouest.

82, rue Beaubourg • Paris 3<sup>ème</sup>



### Arbitrages

Votre société de gestion nous a également tenus régulièrement informés des cessions d'actifs engagées. La poursuite de la réalisation d'arbitrages, dans une perspective de valorisation des actifs, nous semble opportune et votre Conseil de Surveillance l'a rappelé à votre société de gestion en l'absence de cessions réalisées en 2015.

Dans le cadre de la stratégie d'allocation d'actifs retenue, nous approuvons la poursuite du programme des cessions telle que prévue par la neuvième résolution. Nous approuvons, également, la distribution de plus-values proposée au regard des perspectives d'arbitrage au cours de l'exercice 2016 et de la réserve de plus-values d'ores et déjà constituée.

### Gestion des immeubles

Votre Conseil s'est attaché à surveiller, avec la collaboration étroite de votre société de gestion, l'évolution de la gestion 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.

Bien que s'établissant encore à un taux historiquement bas, nous avons pu ainsi constater que le taux d'occupation financier du patrimoine en fin d'exercice ressortait au 31 décembre 2015 à 88,78 %, s'inscrivant en amélioration par rapport à la fin de l'exercice antérieur (86,85 %).

Votre Conseil de Surveillance est évidemment attentif à l'évolution de la situation locative dans le cadre d'une conjoncture économique générale dégradée ainsi qu'aux mesures engagées par la société de gestion pour relouer les surfaces vacantes. C'est tout particulièrement le cas sur les surfaces significatives dont la vacance pèse lourdement sur l'exploitation de Fructipierre.

Par ailleurs, nous avons bien noté que les clauses d'indexation des loyers ont été appliquées et que l'encaissement des loyers s'est effectué pour l'essentiel dans des délais normaux.

Toutefois, des procédures de recouvrement ont dû être initiées. S'inscrivant en forte progression, la dotation aux provisions pour créances douteuses, représente 2,37 % des loyers facturés en 2015 contre 0,89 % au titre de l'exercice précédent. Cette hausse est, toutefois, liée à un dossier pour lequel un plan d'apurement a été accepté.

Au cours de l'exercice écoulé, 2 098 240,72 € (contre 4 941 809,49 € en 2014) de travaux pour grosses réparations ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 135 539,90 € (contre 1 206 893,92 € en 2014). Largement évoquée dans notre précédent rapport, la forte hausse de ces postes au cours des derniers exercices nous

avait amenés à demander à la société de gestion de porter une attention toute particulière à la maîtrise de ces charges. Il nous avait été indiqué que cette hausse revêtait un caractère ponctuel et était liée à un nombre limitée d'opérations. Votre Conseil de Surveillance a constaté, en 2015, la forte réduction de ces deux postes de charges.

Par suite d'une dotation au titre de l'exercice écoulé de 3 500 000 €, les provisions pour grosses réparations ont été reconstituées pour retrouver un niveau conforme à leur tendance de long terme. Elles ressortent ainsi à 5 893 346,20 € au 31 décembre 2015 contre 4 491 586,92 € fin 2014.

### Comptes sociaux

Les comptes sociaux de Fructipierre qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont été examinés comme les années précédentes, par votre Conseil. Le résultat de Fructipierre ressort à un niveau par part très proche de l'exercice précédent 29 246 845,88 euros (19,68 euros par part contre 19,70 euros par part en 2014).

La proposition de distribution s'établit à 19,50 euros par part. Le report à nouveau à l'issue de la distribution proposée s'établirait à 3,52 euros par part. Par ailleurs, le montant des plus-values distribuées au cours de l'exercice ressort à 3 euros par part.

Si l'on tient compte de cette distribution, un montant total de 22,5 € a ainsi été versé aux associés au titre de l'exercice 2015.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société a atteint 3 604 813,48 euros H.T., soit 9 % des produits locatifs HT encaissés conformément aux statuts.

### Marché des parts

Sur l'année 2015, 24 155 parts ont été échangées sur le marché et lors de cessions de gré à gré, représentant un volume de capitaux de 11 166 828 euros hors frais.

La rémunération perçue par le gérant au titre des cessions de parts s'est élevée à 81 434,05 euros (hors montants rétrocédés le cas échéant aux réseaux de commercialisation et mutations à titre gratuit), correspondant à 4 % TTI du prix de cession, conformément aux statuts.

Le prix moyen annuel constaté en 2015 ressort à 503,82 euros frais inclus et à 462,30 euros hors frais.

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

## Expertise immobilière

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 9 mars 2016, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2015 par BNP Real Estate Valuation France ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion, servant, à compter de leur publication, de valeurs de référence pour les intervenants sur le marché des parts et pour les augmentations de capital.

C'est avec satisfaction que nous relevons que les valeurs de réalisation et de reconstitution, au 31 décembre 2015, sont en progression de plus de 2 %, s'établissant respectivement par part à 468,48 € (+ 2,17 % par rapport au 31/12/2014) et 539,29 € (2,25 % par rapport au 31/12/2014).

## Composition du Conseil de Surveillance

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de Surveillance est de vingt-deux. Il est à noter que le mandat de Madame Laurence MASSON arrive à échéance. Celle-ci se présente de nouveau à vos suffrages.

La société de gestion a, par ailleurs, enregistré deux nouvelles candidatures :

- M. Bruno NEREGOWSKI,
- SCI GAIA représentée par M. André PERON.

Nous vous précisons toutefois qu'un seul poste est à pourvoir. Enfin, nous vous indiquons que ne seront prises en compte pour l'élection des membres du Conseil que les voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée.

## Visite du patrimoine

Votre Conseil a visité le 23 septembre 2015 les actifs situés 68, rue Monceau à Paris (8<sup>e</sup>) (loué à Artaud Courtheoux & Associés) et 25/27 avenue de Villiers à Paris (17<sup>e</sup>) (loué à la Ligue Nationale de Rugby). Il s'agit d'actifs historiques acquis par Fructipierre I en 1975. Ils démontrent, s'il en était besoin, la dimension de long terme de l'investissement immobilier, la primauté du choix de la localisation parmi les critères de sélection des actifs et la nécessité d'une stratégie constante. Ce constat conforte l'attachement de votre Conseil de Surveillance à la politique d'investissement traditionnelle mise en œuvre par Fructipierre qui a fondé, au cours des années, sa singularité et ses performances.

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

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

7, place René Clair • Boulogne Billancourt (92)



## COMPTES DE L'EXERCICE

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

# +X

## COMPTES DE L'EXERCICE

| Etat du patrimoine en euros                             |                                  |                              |                                  |                              |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
|                                                         | Exercice 2015                    |                              | Exercice 2014                    |                              |
|                                                         | Valeurs bilantielles<br>31/12/15 | Valeurs estimées<br>31/12/15 | Valeurs bilantielles<br>31/12/14 | Valeurs estimées<br>31/12/14 |
| <b>Placements immobiliers</b>                           |                                  |                              |                                  |                              |
| <b>Immobilisations locatives</b>                        |                                  |                              |                                  |                              |
| Terrains et constructions                               | 586 279 054,44                   | 717 091 130,00               | 524 131 838,35                   | 634 572 729,00               |
| Agencements et installations                            |                                  |                              |                                  |                              |
| Immobilisations en cours                                | 0,00                             |                              | 1 254 976,09                     |                              |
| <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  | -5 893 346,20                    |                              | -4 491 586,92                    |                              |
| Autres provisions pour risques et charges               |                                  |                              |                                  |                              |
| <b>Total I</b>                                          | <b>580 385 708,24</b>            | <b>717 091 130,00</b>        | <b>520 895 227,52</b>            | <b>634 572 729,00</b>        |
| <b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>          |                                  |                              |                                  |                              |
| <b>Actifs immobilisés</b>                               |                                  |                              |                                  |                              |
| Associés capital souscrit non appelé                    |                                  |                              |                                  |                              |
| Immobilisations incorporelles                           | 19 448,20                        | 19 448,20                    | 19 854,73                        | 19 854,73                    |
| Immobilisations corporelles d'exploitation              |                                  |                              |                                  |                              |
| Immobilisations financières                             | 3 113,83                         | 3 113,83                     | 3 113,83                         | 3 113,83                     |
| <b>Créances</b>                                         |                                  |                              |                                  |                              |
| Locataires et comptes rattachés                         | 6 255 539,64                     | 6 255 539,64                 | 6 789 959,92                     | 6 789 959,92                 |
| Autres créances                                         | 28 081 973,29                    | 28 081 973,29                | 28 421 344,97                    | 28 421 344,97                |
| Provisions pour dépréciation des créances               | -1 483 366,32                    | -1 483 366,32                | -988 418,59                      | -988 418,59                  |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités</b>           |                                  |                              |                                  |                              |
| Valeurs mobilières de placement                         | 48 988 705,29                    | 48 988 705,29                | 0,00                             | 0,00                         |
| Fonds de remboursement                                  |                                  |                              |                                  |                              |
| Autres disponibilités                                   | 8 750 372,26                     | 8 750 372,26                 | 62 817 215,22                    | 62 817 215,22                |
| <b>Provisions générales pour risques et charges</b>     | <b>-487 500,00</b>               | <b>-487 500,00</b>           | <b>-487 500,00</b>               | <b>-487 500,00</b>           |
| <b>Dettes</b>                                           |                                  |                              |                                  |                              |
| Dettes financières                                      | -8 400 737,75                    | -8 400 737,75                | -8 171 053,70                    | -8 171 053,70                |
| Dettes d'exploitation                                   | -16 162 741,43                   | -16 162 741,43               | -17 736 027,00                   | -17 736 027,00               |
| Dettes diverses                                         | -17 792 564,02                   | -17 792 564,02               | -18 334 408,54                   | -18 334 408,54               |
| <b>Total II</b>                                         | <b>47 772 242,99</b>             | <b>47 772 242,99</b>         | <b>52 334 080,84</b>             | <b>52 334 080,84</b>         |
| <b>Comptes de régularisation actif et passif</b>        |                                  |                              |                                  |                              |
| Charges constatées d'avance                             | 1 146 867,86                     | 1 146 867,86                 | 144 705,51                       | 144 705,51                   |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices              |                                  |                              |                                  |                              |
| Produits constatés d'avance                             | 0,00                             | 0,00                         | -2 581,39                        | -2 581,39                    |
| <b>Total III</b>                                        | <b>1 146 867,86</b>              | <b>1 146 867,86</b>          | <b>142 124,12</b>                | <b>142 124,12</b>            |
| <b>Capitaux propres comptables</b>                      | <b>629 304 819,09</b>            |                              | <b>573 371 432,48</b>            |                              |
| <b>Valeur estimée du patrimoine</b>                     |                                  | <b>766 010 240,85</b>        |                                  | <b>687 048 933,96</b>        |

| Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2015 en euros |                          |                               |                      |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Capitaux propres comptables<br>Evolution au cours de l'exercice                     | Situation<br>d'ouverture | Affectation<br>résultat N – I | Autres<br>mouvements | Situation<br>de clôture |
| <b>Capital</b>                                                                      |                          |                               |                      |                         |
| Capital souscrit                                                                    | 322 154 495,00           |                               | 0,00                 | 322 154 495,00          |
| Capital en cours de souscription                                                    | 0,00                     |                               | 29 388 135,00        | 29 388 135,00           |
| <b>Primes d'émission</b>                                                            |                          |                               |                      |                         |
| Primes d'émission                                                                   | 195 473 407,27           |                               | 0,00                 | 195 473 407,27          |
| Primes d'émission en cours de souscription                                          | 0,00                     |                               | 39 639 810,00        | 39 639 810,00           |
| Prélèvements sur primes d'émission                                                  | -53 989 871,11           |                               | -8 003 885,63        | -61 993 756,74          |
| <b>Ecarts d'évaluation</b>                                                          |                          |                               |                      |                         |
| Ecarts 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                             | 45 744 119,80            |                               | -5 354 993,64        | 40 389 126,16           |
| Prime de fusion                                                                     | 29 884 809,31            |                               |                      | 29 884 809,31           |
| Prélèvement sur prime de fusion                                                     | -1 548 492,09            |                               |                      | -1 548 492,09           |
| Réserves sur capital amorti                                                         | 30 168 989,74            |                               |                      | 30 168 989,74           |
| Report à nouveau                                                                    | 3 221 534,75             | 2 262 439,81                  |                      | 5 483 974,56            |
| <b>Résultat en instance d'affectation</b>                                           |                          |                               |                      |                         |
| <b>Résultat de la période</b>                                                       |                          |                               |                      |                         |
| Résultat de la période                                                              | 26 179 369,81            | -26 179 369,81                | 29 246 845,88        | 29 246 845,88           |
| Acomptes sur distribution                                                           | -23 916 930,00           | 23 916 930,00                 | -28 982 525,00       | -28 982 525,00          |
| <b>Total général</b>                                                                | <b>573 371 432,48</b>    | <b>0,00</b>                   | <b>55 933 386,61</b> | <b>629 304 819,09</b>   |

# +X COMPTES DE L'EXERCICE

| Compte de résultat en euros                 |                      |                      |                      |                      |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Charges (hors taxes)                        | Exercice 2015        |                      | Exercice 2014        |                      |
|                                             | 31/12/15             | Totaux partiels      | 31/12/14             | Totaux partiels      |
| <b>Charges immobilières</b>                 |                      | <b>18 159 706,48</b> |                      | <b>16 401 024,70</b> |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 13 407 191,84        |                      | 7 800 672,70         |                      |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif   | 135 539,90           |                      | 1 206 893,92         |                      |
| Grosses réparations                         | 2 098 240,72         |                      | 4 941 809,49         |                      |
| Autres charges immobilières                 | 2 518 734,02         |                      | 2 451 648,59         |                      |
| <b>Charges d'exploitation de la société</b> |                      | <b>17 084 151,31</b> |                      | <b>18 429 104,41</b> |
| Honoraires de gérance                       | 3 604 813,48         |                      | 3 363 079,69         |                      |
| Frais d'actes et de contentieux             | 32 353,56            |                      | 28 715,65            |                      |
| Publicité, publications                     | 148 793,72           |                      | 141 527,89           |                      |
| Impôts et taxes                             | 271 885,64           |                      | 262 390,31           |                      |
| Autres charges d'exploitation               | 8 569 092,78         |                      | 10 799 550,92        |                      |
| Dotations aux amortissements                |                      |                      |                      |                      |
| Frais d'augmentation de capital             |                      |                      |                      |                      |
| Frais d'acquisition                         |                      |                      |                      |                      |
| Droits d'occupation                         | 406,53               |                      | 406,53               |                      |
| Aménagements et installations               |                      |                      |                      |                      |
| Dotations aux provisions                    |                      |                      |                      |                      |
| Provisions pour créances douteuses          | 956 805,60           |                      | 333 433,42           |                      |
| Provisions pour grosses réparations         | 3 500 000,00         |                      | 3 500 000,00         |                      |
| Provisions pour éventualités diverses       |                      |                      |                      |                      |
| Provisions pour risques et charges          |                      |                      |                      |                      |
| <b>Charges financières</b>                  | <b>658 400,87</b>    | <b>658 400,87</b>    | <b>951 615,47</b>    | <b>951 615,47</b>    |
| <b>Charges exceptionnelles</b>              |                      | <b>0,00</b>          |                      | <b>0,00</b>          |
| Autres charges exceptionnelles              | 0,00                 |                      | 0,00                 |                      |
| Frais de fusion                             |                      |                      |                      |                      |
| <b>Total des charges</b>                    | <b>35 902 258,66</b> | <b>35 902 258,66</b> | <b>35 781 744,58</b> | <b>35 781 744,58</b> |
| <b>Solde créditeur = bénéfice</b>           | <b>29 246 845,88</b> | <b>29 246 845,88</b> | <b>26 179 369,81</b> | <b>26 179 369,81</b> |
| <b>Total général</b>                        | <b>65 149 104,54</b> | <b>65 149 104,54</b> | <b>61 961 114,39</b> | <b>61 961 114,39</b> |

| Compte de résultat en euros                                   |                      |                      |                      |                      |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Produits (hors taxes)                                         | 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>62 571 221,10</b> |                      | <b>56 173 879,82</b> |
| Produits de l'activité immobilière                            |                      |                      |                      |                      |
| Loyers                                                        | 40 420 062,08        |                      | 37 531 250,47        |                      |
| Charges locatives facturées                                   | 9 280 662,59         |                      | 4 059 630,89         |                      |
| Charges contractuelles facturées                              | 4 126 529,25         |                      | 3 741 041,81         |                      |
| Produits annexes                                              | 740 081,55           |                      | 628 452,58           |                      |
| Transfert de charges                                          | 8 003 885,63         |                      | 10 213 504,07        |                      |
| <b>Autres produits d'exploitation</b>                         |                      | <b>2 560 098,59</b>  |                      | <b>5 427 005,88</b>  |
| Reprise de provisions d'exploitation                          |                      |                      |                      |                      |
| Provisions pour créances douteuses                            | 461 857,87           |                      | 485 196,39           |                      |
| Provisions pour grosses réparations                           | 2 098 240,72         |                      | 4 941 809,49         |                      |
| Provisions pour éventualités diverses                         |                      |                      |                      |                      |
| Provisions pour risques et charges                            |                      |                      |                      |                      |
| <b>Produits financiers</b>                                    |                      | <b>17 781,53</b>     |                      | <b>359 207,09</b>    |
| Produits financiers                                           | 17 781,53            |                      | 359 207,09           |                      |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                 |                      | <b>3,32</b>          |                      | <b>1 021,60</b>      |
| Transfert de charges exceptionnelles                          |                      |                      |                      |                      |
| Produits exceptionnels divers                                 | 3,32                 |                      | 1 021,60             |                      |
| <b>Total des produits</b>                                     | <b>65 149 104,54</b> | <b>65 149 104,54</b> | <b>61 961 114,39</b> | <b>61 961 114,39</b> |
| <b>Solde débiteur = perte</b>                                 |                      |                      |                      |                      |
| <b>Total général</b>                                          | <b>65 149 104,54</b> | <b>65 149 104,54</b> | <b>61 961 114,39</b> | <b>61 961 114,39</b> |

## ANNEXE AUX COMPTES

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.

### I - Faits significatifs

Au cours de l'exercice 2015, Fructipierre a acquis 4 actifs représentant un investissement total de 60 892 K€ (hors frais et hors droits) dont 35 places de parking acquises en indivision en complément de l'acquisition de 2014 située à Suresnes. Fructipierre a lancé une nouvelle émission de parts. Cette nouvelle augmentation de capital est ouverte à compter du 11 septembre 2015 et jusqu'au 29 janvier 2016. Le montant de cette augmentation de capital a été limité à 69 999 565 €, prime d'émission incluse, représentant 138 613 parts. Le montant collecté au 31 décembre 2015 se monte à 69 027 945 € représentant 136 689 parts. La clôture est intervenue de manière anticipée le 12 janvier 2016.

### 2 - Informations sur les règles générales d'évaluation

#### La valeur vénale des immeubles locatifs

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

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société BNP Real Estate Valuation France, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 30 avril 2010. Au titre de l'exercice écoulé, BNP Real Estate Valuation France a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus.

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

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

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

Le plan d'entretien est établi sur la base des rapports transmis par les gestionnaires techniques des immeubles (principales sociétés d'administration de biens de la place) et couvre la période 2014/2023.

Les travaux d'entretien référencés dans ce plan concernent principalement les grosses réparations liées aux éléments du clos/couvert et aux équipements techniques, ainsi que les mises en conformité obligatoires.

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

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

### 3 - Informations diverses

#### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 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.

##### - 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. Les amortissements sont effectués sur 9 ans.

#### • Provisions liées aux placements immobiliers

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

#### Autres actifs et passifs d'exploitation

##### Actifs immobilisés

Les immobilisations incorporelles comprennent les droits d'occupation des parkings amortis sur 75 ans.

Les immobilisations financières sont constituées pour l'essentiel 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 syndic de copropriété,

sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.

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

##### Provisions générales pour risques et charges

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Les provisions existantes au 31 décembre 2015 restent inchangées et s'élèvent à 487 500 €.

##### Dettes financières

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

Cet emprunt est accompagné d'une facilité de caisse accordée de 20 000 K€ au taux Euribor 3 mois (ou 0 si négatif) + 1 %. Fructipierre a souscrit un cap à 1 %. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt et le taux de couverture est de 70 % de l'ensemble de l'emprunt.

Au 31 décembre 2015, la possibilité de tirage est de 50 000 K€, puisque aucun tirage n'a été effectué à cette date. Cet emprunt est souscrit en remplacement du précédent contracté auprès de BNP PARIBAS.

#### Dettes d'exploitation

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

#### Dettes diverses

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

#### Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

La valeur estimée du patrimoine est la valeur de réalisation.

#### TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

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

Les frais d'acquisitions des immeubles, (calculés sur la fraction des immeubles acquis par emprunt), et la commission d'arrangement de l'emprunt, sont imputés sur la prime d'émission. A la clôture de l'exercice, le capital en cours de souscription s'élève à 29 388 135€ et la prime d'émission correspondante à 39 639 810 €.

Les prélèvements sur la prime d'émission se montent à 8 004 K€.

Suite aux modifications de l'imposition des plus-values dégagées sur les cessions d'immeubles, il a été décidé de comptabiliser l'impôt dû en moins du compte plus-values de cession conformément à la modification statutaire intervenue lors de l'assemblée générale du 23 juin 2004. Les honoraires d'arbitrage versés lors des cessions sont comptabilisés dans le compte "plus-values". De même les distributions de plus-values sont comptabilisées dans le compte "plus-values" conformément aux résolutions de l'Assemblée Générale. Au titre de l'augmentation de capital en cours de souscription au 31 décembre 2015, le montant des commissions de souscription s'élève à 4 996 K€ (7,779 % TTC du montant de la collecte).

#### COMPTE DE RÉSULTAT

##### Produits de l'activité immobilière

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

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



47/49, rue des Fauvelles • Courbevoie (92)

### **Autres produits d'exploitation**

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

### **Produits financiers**

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

### **Charges immobilières**

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

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

### **Charges d'exploitation**

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

### **Charges financières**

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt.

### **Engagements hors bilan**

Les cautions reçues en garantie des loyers s'élèvent à 3 545 557,45 € au 31 décembre 2015.

Dans le cadre de l'emprunt, il a été donné aux banques une cession Dailly des factures et le nantissement des comptes bancaires ainsi qu'un LTV de 15 % des actifs.

# +X

## ANNEXE AUX COMPTES

### Etat des immobilisations locatives au 31 décembre 2015 en euros

|                                              | Valeur brute à l'ouverture de l'exercice | Augmentations        | Diminutions         | Valeur brute à la clôture de l'exercice |
|----------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------------------------|
| Constructions                                | 515 569 344,33                           | 60 892 000,00        | 0,00                | 576 461 344,33                          |
| Rénovations, réfections, travaux immobiliers | 8 562 494,02                             | 1 255 216,09         | 0,00                | 9 817 710,11                            |
| Aménagements et installations                |                                          |                      |                     |                                         |
| Aménagements et installations amortissables  | 920 513,19                               |                      |                     | 920 513,19                              |
| Immobilisations en cours                     | 1 254 976,09                             | 240,00               | 1 255 216,09        | 0,00                                    |
| <b>Total</b>                                 | <b>526 307 327,63</b>                    | <b>62 147 456,09</b> | <b>1 255 216,09</b> | <b>587 199 567,63</b>                   |

### Evolution des amortissements au 31 décembre 2015 en euros Aménagements et installations amortissables sur 9 ans

| Immeubles                                           | Aménagements Installations | Période d'amortissement | Amortissements    |             |         | Valeurs nettes    |
|-----------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------|-------------|---------|-------------------|
|                                                     |                            |                         | Au 01/01/15       | Annuités    | Reprise |                   |
| TOULOUSE (33) - 52, rue J. Babinet                  | 7 797,77                   | 2000-2008               | 7 797,77          | 0,00        | 0,00    | 0,00              |
| IVRY S/SEINE (94) - 24, boulevard H. Marques        | 294 795,54                 | 2000-2008               | 294 795,54        | 0,00        | 0,00    | 0,00              |
| FONTENAY/BOIS (94) - 9/11, av. du Val de Fontenay   | 2 091,71                   | 2000-2008               | 2 091,71          | 0,00        | 0,00    | 0,00              |
| PARIS 8 <sup>e</sup> - 64, rue de la Boétie         | 2 400,56                   | 2000-2008               | 2 400,56          | 0,00        | 0,00    | 0,00              |
| PARIS 15 <sup>e</sup> - 72/74, rue de la Fédération | 9 615,89                   | 1999-2007               | 9 615,89          | 0,00        | 0,00    | 0,00              |
| TOULOUSE (33) - 52, rue J. Babinet                  | 9 505,20                   | 2001-2009               | 9 505,17          | 0,00        | 0,00    | 0,03              |
| PARIS 15 <sup>e</sup> - 72/74, rue de la Fédération | 1 128,12                   | 2001-2009               | 1 128,15          | 0,00        | 0,00    | (0,03)            |
| FONTENAY/B. (94) - 44, rue Roger Salengro           | 1 653,64                   | 2002-2010               | 1 653,62          | 0,00        | 0,00    | 0,02              |
| NEUILLY S/SEINE (92) - 58, avenue Ch. de Gaulle     | 187 579,40                 | 2002-2010               | 187 579,44        | 0,00        | 0,00    | (0,04)            |
| PARIS 15 <sup>e</sup> - 72/74, rue de la Fédération | 103 817,79                 | 2002-2010               | 103 817,79        | 0,00        | 0,00    | 0,00              |
| NEUILLY S/SEINE (92) - 58, avenue Ch. de Gaulle     | 240 178,54                 | 2003-2011               | 240 178,51        | 0,00        | 0,00    | 0,03              |
| LEVALLOIS-PERRET (92) - 68, avenue de Villiers      | 30 543,00                  | 2003-2011               | 30 543,02         | 0,00        | 0,00    | (0,02)            |
|                                                     | 29 406,03                  | 2003-2011               | 29 406,02         | 0,00        | 0,00    | 0,01              |
| <b>Totaux</b>                                       | <b>920 513,19</b>          |                         | <b>920 513,19</b> | <b>0,00</b> |         | <b>920 513,19</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                                    | 536 180 914,88        | 652 421 130,00        | 475 508 674,88        | 570 532 729,00        |
| Habitations                                | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                  |
| Locaux d'activités                         | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                  |
| Entrepôts                                  | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                  |
| Commerces                                  | 51 018 652,75         | 64 670 000,00         | 50 798 652,75         | 64 040 000,00         |
| <b>Total</b>                               | <b>587 199 567,63</b> | <b>717 091 130,00</b> | <b>526 307 327,63</b> | <b>634 572 729,00</b> |

# INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

## Inventaire détaillé des placements immobiliers en euros

|                                                                              | Exercice 2015      |                  | Exercice 2014      |                  |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
|                                                                              | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| <b>Bureaux</b>                                                               |                    |                  |                    |                  |
| Paris 17 <sup>ème</sup> - 25/27, avenue de Villiers                          | 4 394 448,77       | 8 770 000,00     | 4 394 448,77       | 7 810 000,00     |
| Paris 8 <sup>ème</sup> - 69, rue de Monceau                                  | 5 488 164,62       | 15 410 000,00    | 5 488 164,62       | 13 620 000,00    |
| Paris 15 <sup>ème</sup> - 30, rue Cambronne                                  | 5 189 566,59       | 10 960 000,00    | 5 189 566,59       | 9 860 000,00     |
| Levallois-Perret (92) - 3/5, rue Vatismesnil                                 | 1 907 851,73       | 4 500 000,00     | 1 907 851,73       | 4 950 000,00     |
| Paris 14 <sup>ème</sup> - 66, avenue du Maine                                | 1 676 939,19       | 2 930 000,00     | 1 676 939,19       | 3 110 000,00     |
| Paris 8 <sup>ème</sup> - 40, avenue Hoche                                    | 2 515 408,78       | 6 740 000,00     | 2 515 408,78       | 6 100 000,00     |
| Toulouse (31) - Péri-Ouest - 52 rue Babinet                                  | 1 010 115,11       | 994 000,00       | 1 010 115,11       | 1 020 000,00     |
| Fontenay-sous-Bois (94) - 44/58, rue R. Salengro                             | 698 648,16         | 1 060 000,00     | 698 648,16         | 1 020 000,00     |
| Paris 10 <sup>ème</sup> - 30/32, rue de Paradis                              | 0,00               | 73 000,00        | 0,00               | 70 000,00        |
| Ivry-sur-Seine (94) - 16/28, rue Paul Bert                                   | 5 077 785,38       | 8 840 000,00     | 5 077 785,38       | 9 710 000,00     |
| Fontenay-sous-Bois (94) - 9/11, avenue Val de Fontenay                       | 847 165,41         | 1 140 000,00     | 847 165,41         | 1 220 000,00     |
| Paris 8 <sup>ème</sup> - 60/64, rue de la Boétie                             | 5 643 014,20       | 16 980 000,00    | 5 643 014,20       | 15 080 000,00    |
| Paris 16 <sup>ème</sup> - 24, rue Emile Ménier                               | 2 328 187,78       | 6 080 000,00     | 2 328 187,78       | 6 020 000,00     |
| Saint-Cloud (92) - Bureaux de la Colline - 4/6, rue d'Orléans                | 1 787 232,39       | 1 250 000,00     | 1 787 232,39       | 1 570 000,00     |
| Boulogne-Billancourt (92) - Espace Gallieni - 148/156, rue Gallieni          | 2 669 554,52       | 3 470 000,00     | 2 669 554,52       | 3 450 000,00     |
| Clichy (92) - Le Vêga - 30, rue Mozart                                       | 5 665 767,73       | 4 250 000,00     | 5 665 767,73       | 4 400 000,00     |
| Bièvres (91) - Parc Burospace - Route de la Plaine de Gisy                   | 3 311 134,63       | 2 160 000,00     | 3 311 134,63       | 2 200 000,00     |
| Paris 19 <sup>ème</sup> - 86/92, bld de la Villette                          | 8 238 847,69       | 5 300 000,00     | 8 238 847,69       | 4 970 000,00     |
| Courbevoie (92) - 60/62, bld de la Mission Marchand                          | 9 527 013,53       | 9 060 000,00     | 9 527 013,53       | 8 250 000,00     |
| Saint-Denis (93) - 221, avenue du Président Wilson                           | 8 255 039,85       | 6 640 000,00     | 8 255 039,85       | 5 850 000,00     |
| Roissy-en-France (95) - Parc des Reflets - 165, av. du Bois de la Pie        | 2 820 219,31       | 1 730 000,00     | 2 820 219,31       | 1 830 000,00     |
| Boulogne-Billancourt (92) - Le Quintet - 12, rue d'Anjou                     | 13 619 511,73      | 15 830 000,00    | 13 619 511,73      | 14 820 000,00    |
| Montrouge (92) - 14/18, rue de la Vanne                                      | 6 628 701,88       | 9 900 000,00     | 6 628 701,88       | 12 220 000,00    |
| Neuilly-sur-Seine (92) - 58, avenue Charles de Gaulle                        | 7 481 074,71       | 14 690 000,00    | 7 481 074,71       | 12 740 000,00    |
| Toulouse (31) - Central Parc I - 54, rue de l'Embouchure                     | 2 393 449,57       | 3 450 000,00     | 2 393 449,57       | 3 490 000,00     |
| Paris 16 <sup>ème</sup> - 152, avenue Malakoff                               | 4 114 132,48       | 11 350 000,00    | 4 114 132,48       | 11 070 000,00    |
| Puteaux (92) - Tour Franklin 31 <sup>ème</sup> - 100/101, terrasse Boieldieu | 3 582 551,91       | 5 310 000,00     | 3 582 551,91       | 4 880 000,00     |
| Paris 15 <sup>ème</sup> - 72/74, rue de la Fédération                        | 4 966 012,64       | 7 450 000,00     | 4 966 012,64       | 7 460 000,00     |
| Levallois-Perret (92) - 68, rue de Villiers                                  | 14 025 269,51      | 19 930 000,00    | 14 025 269,51      | 20 260 000,00    |
| Vélizy-Villacoublay (78) - 13, avenue Morane Saulnier                        | 6 700 000,00       | 3 600 000,00     | 6 700 000,00       | 3 910 000,00     |
| Puteaux (92) - Tour Franklin 19 <sup>ème</sup> - 100/101, terrasse Boieldieu | 5 143 700,24       | 10 790 000,00    | 5 143 700,24       | 10 740 000,00    |
| Paris 8 <sup>ème</sup> - 9, avenue de Friedland                              | 6 100 000,00       | 9 069 130,00     | 6 100 000,00       | 8 096 729,00     |
| Paris 3 <sup>ème</sup> - 82, rue Beaubourg                                   | 12 300 000,00      | 15 800 000,00    | 12 300 000,00      | 13 190 000,00    |
| Paris 13 <sup>ème</sup> - 6/8, rue Eugène Oudiné                             | 10 616 591,51      | 19 590 000,00    | 10 616 591,51      | 18 200 000,00    |
| Suresnes (92) - 22, quai Gallieni                                            | 6 264 069,51       | 5 700 000,00     | 6 264 069,51       | 6 975 000,00     |
| Lyon 3 <sup>ème</sup> - 20, rue de la Villette                               | 12 722 496,00      | 16 000 000,00    | 12 722 496,00      | 15 471 000,00    |
| Issy-les-Moulineaux (92) - 1, rue Jacques-Henri Lartigue                     | 22 500 000,00      | 17 360 000,00    | 22 500 000,00      | 16 440 000,00    |

# INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| Inventaire détaillé des placements immobiliers en euros                        |                       |                       |                       |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                | Exercice 2015         |                       | Exercice 2014         |                       |
|                                                                                | Valeurs comptables    | Valeurs estimées      | Valeurs comptables    | Valeurs estimées      |
| Neuilly-sur-Seine (92) - 2/4, rue Victor Noir                                  | 10 650 000,00         | 9 630 000,00          | 10 650 000,00         | 9 210 000,00          |
| Neuilly-sur-Seine (92) - 48, rue Jacques Dulud                                 | 8 500 000,00          | 9 240 000,00          | 8 500 000,00          | 8 760 000,00          |
| Montreuil (93) - 40, rue Armand Carrel - 14, rue Elsa Triolet                  | 10 200 000,00         | 11 130 000,00         | 10 200 000,00         | 10 950 000,00         |
| Puteaux (92) - 20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8                         | 12 687 500,00         | 15 170 000,00         | 12 687 500,00         | 16 030 000,00         |
| Paris 8 <sup>ème</sup> - 103, boulevard Haussmann                              | 19 300 000,00         | 26 200 000,00         | 19 300 000,00         | 23 450 000,00         |
| Paris 8 <sup>ème</sup> - Rue de la Boétie                                      | 2 000 000,00          | 0,00                  | 2 000 000,00          | 0,00                  |
| Paris 17 <sup>ème</sup> - 125, rue de Saussure                                 | 11 875 403,82         | 15 260 000,00         | 11 875 163,82         | 14 400 000,00         |
| Paris 9 <sup>ème</sup> - 10, rue du Fbg Montmartre                             | 21 006 344,00         | 30 740 000,00         | 21 006 344,00         | 26 370 000,00         |
| Lille (59) - 323 avenue du Président Hoover                                    | 16 605 000,00         | 17 990 000,00         | 16 605 000,00         | 17 570 000,00         |
| Paris 17 <sup>ème</sup> - 43/45 av. de Clichy                                  | 18 000 000,00         | 22 520 000,00         | 18 000 000,00         | 21 430 000,00         |
| Saint Denis (93) - 2/4, allée de Seine et bd de la Libération                  | 25 200 000,00         | 22 140 000,00         | 25 200 000,00         | 22 530 000,00         |
| Boulogne Billancourt (92) - 7 place René Clair                                 | 27 300 000,00         | 29 300 000,00         | 27 300 000,00         | 29 850 000,00         |
| Courbevoie (92) - 47/49, rue des Fauvelles                                     | 16 575 000,00         | 19 500 000,00         | 16 575 000,00         | 19 100 000,00         |
| Paris 3 <sup>ème</sup> - 69, rue Beaubourg                                     | 15 600 000,00         | 16 295 000,00         | 15 600 000,00         | 15 970 000,00         |
| Paris 2 <sup>ème</sup> - 12, rue de la Bourse                                  | 10 350 000,00         | 10 460 000,00         | 10 350 000,00         | 10 440 000,00         |
| Saint-Denis (93) - 5, rue Francis de Pressensé                                 | 17 450 000,00         | 18 500 000,00         | 17 450 000,00         | 18 500 000,00         |
| Lyon (69) - 23, boulevard Jules Favre                                          | 14 000 000,00         | 13 600 000,00         | 14 000 000,00         | 13 900 000,00         |
| Voisins le Bretonneux (78) - 2 rue René Caudron                                | 25 000 000,00         | 25 500 000,00         | 0,00                  | 0,00                  |
| Levallois-Perret (92) - 100 rue de Villiers                                    | 19 300 000,00         | 18 400 000,00         | 0,00                  | 0,00                  |
| Paris 13 <sup>ème</sup> - 104 boulevard Auguste Blanqui                        | 16 372 000,00         | 16 690 000,00         | 0,00                  | 0,00                  |
| <b>Locaux d'activité</b>                                                       |                       |                       |                       |                       |
| Ivry-sur-Seine (94) - 16/28, rue Paul Bert                                     | (1)                   | (1)                   | (1)                   | (1)                   |
| Suresnes (92) - 1, rue S. de Rothschild                                        | (1)                   | (1)                   | (1)                   | (1)                   |
| Clichy (92) - Le Véra - 30, rue Mozart                                         | (1)                   | (1)                   | (1)                   | (1)                   |
| Courbevoie (92) - 60/62, boulevard de la Mission Marchand                      | (1)                   | (1)                   | (1)                   | (1)                   |
| Saint-Denis (93) - 221, avenue du Président Wilson                             | (1)                   | (1)                   | (1)                   | (1)                   |
| Roissy-en-France (95) - Parc des Reflets - Bât. A - 165, av. du Bois de la Pie | (1)                   | (1)                   | (1)                   | (1)                   |
| Bièvres (91) - Parc Burospace - Bât. 7 - Route de la Plaine de Gisy            | (1)                   | (1)                   | (1)                   | (1)                   |
| <b>Commerces</b>                                                               |                       |                       |                       |                       |
| Paris 5 <sup>ème</sup> - 50, rue des Ecoles                                    | 579 306,27            | 1 980 000,00          | 579 306,27            | 1 850 000,00          |
| Paris 6 <sup>ème</sup> - 89/93, boulevard de Raspail                           | 5 239 346,48          | 12 350 000,00         | 5 239 346,48          | 11 740 000,00         |
| Paris 7 <sup>ème</sup> - 15, rue de Bourgogne                                  | 2 220 000,00          | 2 740 000,00          | 2 220 000,00          | 2 630 000,00          |
| Paris 20 <sup>ème</sup> - 102, rue de Lagny                                    | 3 960 000,00          | 6 170 000,00          | 3 960 000,00          | 5 890 000,00          |
| Paris 8 <sup>ème</sup> - 49 rue du Faubourg St Honoré                          | 3 450 000,00          | 5 300 000,00          | 3 450 000,00          | 4 890 000,00          |
| Paris 6 <sup>ème</sup> - 104, boulevard Saint Germain                          | 14 400 000,00         | 14 600 000,00         | 14 400 000,00         | 16 220 000,00         |
| Paris 6 <sup>ème</sup> - 4, boulevard Saint-Michel                             | 2 300 000,00          | 2 810 000,00          | 2 300 000,00          | 2 660 000,00          |
| Paris 6 <sup>ème</sup> - 54, rue Bonaparte                                     | 5 150 000,00          | 5 600 000,00          | 5 150 000,00          | 5 260 000,00          |
| Suresnes (92) - 4 bis, rue des Bourets                                         | 13 720 000,00         | 13 120 000,00         | 13 500 000,00         | 12 900 000,00         |
| <b>Total</b>                                                                   | <b>587 199 567,63</b> | <b>717 091 130,00</b> | <b>526 307 327,63</b> | <b>634 572 729,00</b> |

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

# +X

## ANNEXE AUX COMPTES

### Actifs immobilisés au 31 décembre 2015 en euros

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

### Etat des provisions au 31 décembre 2015 en euros

|                                                    | Au 31.12.2014       | Dotations           | Reprises            | Au 31.12.2015       |
|----------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b> |                     |                     |                     |                     |
| Grosses réparations                                | 4 491 586,92        | 3 500 000,00        | 2 098 240,72        | 5 893 346,20        |
| Risques et charges                                 | 487 500,00          | 0,00                | 0,00                | 487 500,00          |
| Créances douteuses                                 | 988 418,59          | 956 805,60          | 461 857,87          | 1 483 366,32        |
| <b>Total</b>                                       | <b>5 967 505,51</b> | <b>4 456 805,60</b> | <b>2 560 098,59</b> | <b>7 864 212,52</b> |

### Evolution des amortissements au 31 décembre 2015 en euros Immobilisations incorporelles

|                     | Base<br>à amortir | Période<br>d'amortissement | Amortissement    |               |             | Au 31/12/15      | Valeurs<br>nettes |
|---------------------|-------------------|----------------------------|------------------|---------------|-------------|------------------|-------------------|
|                     |                   |                            | Au 01/01/15      | Augmentations | Diminutions |                  |                   |
| Droits d'occupation | 30 489,80         | 1987 - 2062                | 10 635,07        | 406,53        |             | 11 041,60        | 19 448,20         |
| <b>Totaux</b>       | <b>30 489,80</b>  |                            | <b>10 635,07</b> | <b>406,53</b> | <b>0,00</b> | <b>11 041,60</b> | <b>19 448,20</b>  |

### Etat des créances et des dettes au 31 décembre 2015 en euros

| Créances                                  |                   | Dettes                       |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|
|                                           |                   | Emprunt                      | 0                 |
|                                           |                   | Intérêts courus sur emprunt  | 194 833           |
| Créances locataires                       | 4 107 538         | Natixis                      | 0                 |
| Charges locatives                         | 2 148 002         | Dépôts reçus                 | 8 205 904         |
| Charges contractuelles                    | 0                 | <b>Dettes financières</b>    | <b>8 400 738</b>  |
| <b>Locataires et comptes rattachés</b>    | <b>6 255 540</b>  | Locataires créditeurs        | 42 655            |
| Créances fiscales                         | 556 564           | Provisions charges locatives | 14 395 210        |
| Fournisseurs débiteurs                    | 2 197 478         | Gérants                      | 738 585           |
| Syndics                                   | 19 139 197        | Fournisseurs                 | 181 785           |
| Autres débiteurs                          | 6 188 734         | Dettes fiscales              | 804 506           |
| <b>Autres créances</b>                    | <b>28 081 973</b> | <b>Dettes d'exploitation</b> | <b>16 162 741</b> |
| Provisions pour locataires douteux        | -1 483 366        | Associés                     | 12 210 941        |
| Provisions pour dépréciation des créances | -1 483 366        | Autres créditeurs            | 5 581 623         |
|                                           |                   | <b>Dettes diverses</b>       | <b>17 792 564</b> |
| <b>Total général</b>                      | <b>32 854 147</b> | <b>Total général</b>         | <b>42 356 043</b> |

### Affectation du résultat de l'exercice 2014 en euros

| Affectation                     |                      | Origine                                  |                      |
|---------------------------------|----------------------|------------------------------------------|----------------------|
| Résultat distribué              | 23 916 930,00        | Report à nouveau de l'exercice précédent | 3 221 534,75         |
| Montant mis en report à nouveau | 5 483 974,56         | Résultat de l'exercice 2014              | 26 179 369,81        |
| <b>Total</b>                    | <b>29 400 904,56</b> | <b>Total</b>                             | <b>29 400 904,56</b> |

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS, EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

Mesdames, Messieurs,

*En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :*

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

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

### I- Opinion sur les comptes annuels

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

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

### 2- Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants. La note 2 de l'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives et des provisions pour grosses réparations devant être constituées.

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénale des immeubles déterminées par la société de gestion, ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant, nommé par votre assemblée générale.
- En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations, nos travaux ont notamment consisté à vérifier la cohérence entre les estimations issues du plan d'entretien des immeubles élaboré par la société de gestion, et les provisions constituées. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### 3- Vérifications et informations spécifiques

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

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

Paris La Défense, le 25 avril 2016  
KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.  
**Pascal Lagand, associé**

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES, EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

### Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

### Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### Avec la société de gestion NAMI-AEW Europe

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

- Une commission de souscription de 7,779 % toutes taxes comprises, du produit de chaque souscription prime d'émission incluse, pour la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux. Cette commission de souscription est destinée :  
- à hauteur de 6,279 % toutes taxes incluses (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-I°-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;  
- à hauteur de 1,25 % hors taxes, soumis à TVA, soit 1,50 % toutes taxes comprises, à la recherche des investissements. A ce titre, votre société a comptabilisé, en 2015, une commission de souscription de 4 996 004,46 euros.

- Une rémunération égale à 9 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de votre société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2015 s'élève à 3 604 813,48 euros.

- Une somme forfaitaire de 150 € toutes taxes incluses (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-I°-e du Code Général des impôts) par cession, succession ou donation, pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation. A ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée en 2015.

- Une commission d'intervention représentant 4 % toutes taxes incluses de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-I°-e du Code Général des impôts), pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la société de gestion et si une contrepartie est trouvée. A ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée en 2015.

- Une commission d'arbitrage de 2,5 % hors taxes du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage serait ramené à 1,25 % hors taxes du prix de vente des actifs immobiliers. A ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée en 2015.

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

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

Le montant de cette commission est nul en 2015.

**Paris La Défense, le 25 avril 2016**

**KPMG Audit**

**Département de KPMG S.A.**

**Pascal Lagand, associé**

## ORDRE DU JOUR

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. Distribution au titre des plus-values immobilières.
4. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions soumises à l'article L 214-I06 du Code monétaire et financier.
5. Présentation de la valeur comptable déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
6. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
7. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
8. Quitus à la société de gestion.
9. Autorisation de cession d'actifs immobiliers.
10. Nomination de membres du Conseil de Surveillance.
11. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.
12. Questions diverses.

## RÉSOLUTIONS

### Première résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2015.

### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 29 246 845,88 euros telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 34 730 820,44 euros, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 5 483 974,56 euros, elle convient de répartir aux associés une somme de 28 982 525 euros, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 5 748 295,44 euros. En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 19,50 euros.

### Troisième résolution

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

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

Cette distribution sera mise en paiement au cours du deuxième semestre 2016.

### Quatrième résolution

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

### Cinquième résolution

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

- la valeur nette comptable qui ressort à 629 304 819,09 euros, soit 384,87 euros pour une part.

### Sixième résolution

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

- la valeur de réalisation qui ressort à 766 010 240,85 euros, soit 468,48 euros pour une part.

### Septième résolution

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

- la valeur de reconstitution qui ressort à 881 787 489,67 euros, soit 539,29 euros pour une part.

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

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

### Neuvième résolution

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

- 16/28, rue Paul Bert à Ivry-Sur-Seine (94200),
- 88, boulevard de La Villette à Paris (75019),
- 72/74, rue de la Fédération à Paris (75015),
- 20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8 à Puteaux (92800),
- 66, avenue du Maine à Paris (75014),
- Bureaux de la Colline - Bât. D (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup>) - 4/6, rue d'Orléans à Saint-Cloud (92210),
- 31, rue Bergère à Paris (75009).

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.

**Dixième résolution**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de Surveillance (soit 1), 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, le candidat suivant ayant reçu le plus grand nombre de voix :

| Candidats                                                       | Nombre de voix | Elu | Non élu |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|-----|---------|
| Madame Laurence MASSON <sup>(R)</sup>                           |                |     |         |
| Monsieur Bruno NEREGOWSKI <sup>(C)</sup>                        |                |     |         |
| SCI GAIA représentée<br>par Monsieur André PERON <sup>(C)</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.

**Onzième résolution**

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des 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.



54, rue Bonaparte • Paris 6<sup>ème</sup>

## Société de Gestion NAMI-AEW Europe

|                           |                                                 |
|---------------------------|-------------------------------------------------|
| Directeur général         | Monsieur Serge BATAILLIE                        |
| Directeur général délégué | Monsieur Arsène MARQUES à compter du 01/04/2015 |
| RCCI                      | Monsieur Rémi FONTENAIS                         |

## Conseil de Surveillance

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

## Commissaires aux comptes

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

## Expert Externe en Evaluation

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

## Dépositaire

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES



23, boulevard Jules Favre • Lyon (69)



#### SCPI FRUCTIPIERRE

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

**Note d'information** visée par l'Autorité des marchés financiers portant le visa AMF n° 15-20 en date du 28 août 2015.

**Capital social** : 351 956 290 €.

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

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

Capital social : 4 134 660 euros.

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

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

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

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