

FRUCTIPIERRE

RAPPORT ANNUEL
EXERCICE 2008



Banque et populaire à la fois.

www.fructipierre.fr

é d i t o r i a l

La conjoncture s'est sensiblement dégradée en 2009 mais FRUCTIPIERRE a enregistré une progression de son résultat d'exploitation et le revenu distribué aux associés a pu être relevé fortement sans sacrifier le niveau des réserves (provisions pour travaux et report à nouveau).

Ce résultat est imputable à la restructuration du patrimoine engagée ces dernières années.

Les produits des cessions intervenues en 2006 et 2007 au plus haut du marché et qui avaient fait ressortir d'importantes plus-values ont été réemployés en 2008, dans de bonnes conditions à l'acquisition d'immeubles de qualité.

Rapport de la Société de Gestion

3

Rapport du Conseil de Surveillance

24

Comptes de l'exercice

27

Rapports du commissaire aux comptes

39

Résolutions

41

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2008 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 2008,
- le marché des parts,
- la composition du Conseil de Surveillance,
- la mission du Conseil de Surveillance,
- l'organisation du dispositif de contrôle interne de Natixis Asset Management Immobilier,
- l'application de la directive MIF par Natixis Asset Management Immobilier,
- La nomination du Commissaire aux Comptes suppléant,
- Le projet de fusion des SCPI FRUCTIPIERRE et PARNASSE IMMO,
- 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.

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



Conjoncture immobilière

Dans le secteur de l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activités), l'exercice 2009 est marqué par le contraste entre un marché de l'investissement en fort recul et un marché locatif qui est resté soutenu.

Après avoir progressivement relevé depuis 2002 leur volume d'intervention, les investisseurs ont réduit de moitié leurs acquisitions ramenées de plus de 25 milliards d'euros à 12 milliards d'euros en 2008.

Le niveau élevé d'investissements correspondait notamment à des opérations sur d'importants portefeuilles réalisées à crédit par des fonds étrangers. En 2008, les acquisitions réalisées en fonds propres, pour moitié par des investisseurs français, portaient sur des lignes inférieures à 50 millions d'euros. Comme les années précédentes, le secteur des bureaux a été privilégié par contre, la part des métropoles régionales a progressé compte tenu du recul des opérations significatives en Ile-de-France.

Ce recul en volume s'est accompagné d'un relèvement sensible des taux de rendement de 1 % à 1,50 %. La baisse des valeurs corrélative est particulièrement marquée sur les segments du marché qui avaient connu une forte progression depuis 2002 notamment les bureaux en Ile-de-France voire les surfaces commerciales.

En exigeant des taux de rendement plus élevés, les investisseurs anticipent un retournement du marché locatif dont l'exercice 2008 n'a enregistré que les prémices.

Après une année 2007 exceptionnelle, les transactions sur les surfaces tertiaires ont représenté 2 400 000 m² soit le niveau de 2005 et 2006. Le marché a été notamment animé par les recherches d'entreprises portant sur des surfaces neuves importantes en proche périphérie par contre, les surfaces moyennes dans Paris intra-muros ont plus souffert de la conjoncture.

Même si le stock a progressé au 2^{ème} semestre, le taux de vacance sur l'Ile-de-France ne dépasse pas le seuil d'équilibre, soit 6 %. De ce fait, les loyers ont connu une érosion modeste concernant surtout les locaux de seconde main. Ces principales tendances ont également caractérisé le marché des principales métropoles régionales.

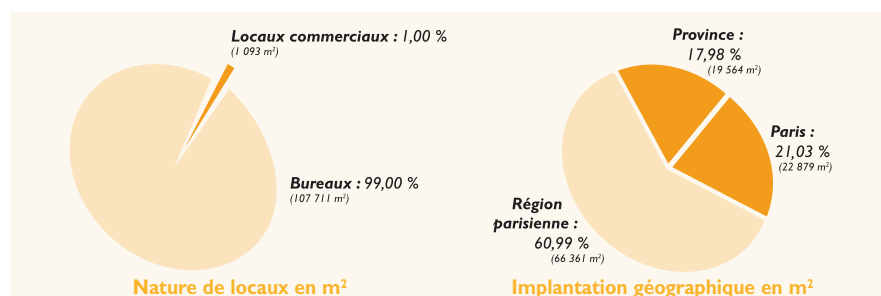
L'impact de la crise économique en 2009 est encore incertain ; il convient de relever toutefois que les opérateurs (promoteur ou banquier) ont réagi rapidement en reportant ou annulant le lancement de nouvelles opérations qui auraient pu peser sur le marché locatif. Par ailleurs, les taux de rendement de l'immobilier en ce début 2009 offrent un écart significatif par rapport aux taux financiers tombés à 3 % à 10 ans.

Composition du patrimoine immobilier locatif

Les chiffres clés au 31 décembre 2008

			Valeurs hors droits hors taxes
Cessions réalisées en 2008	0	-	
Acquisitions réalisées en 2008	3		41 650 000 €
Patrimoine en m² (surfaces pondérées)		108 804 m²	
Nombre d'immeubles	58		386 755 000 €
En pleine propriété	34	70 244 m ²	239 325 000 €
En copropriété	24	38 560 m ²	147 430 000 €
A Paris	19	22 879 m²	140 480 000 €
En région parisienne	32	66 361 m²	213 055 000 €
En province	7	19 564 m²	33 220 000 €

Le patrimoine est caractérisé par une bonne division des risques ; seuls cinq immeubles représentent chacun plus de 3 % de la valeur globale du patrimoine, ces actifs pouvant être divisés et loués à plusieurs locataires.



FRUCTIPIERRE est propriétaire de 58 immeubles d'une surface totale de 108 804 m² pour une valeur d'expertise hors droits de 386 755 000 euros.

Les immeubles en pleine propriété représentent une part croissante du patrimoine et 64,56 % des surfaces de votre société au 31.12.2008 contre 41 % au 31.12.2000. Cette évolution traduit le recentrage du patrimoine sur ce type d'actifs qui autorise une gestion optimale. La capitalisation de votre société, permet la mise en œuvre de cette stratégie

qui s'accompagne d'un accroissement de la taille unitaire moyenne des actifs.

Le patrimoine de FRUCTIPIERRE est constitué pour l'essentiel (97,34 % 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.

Répartition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles*				
	Bureaux	Locaux commerciaux	Parkings	Total
Paris	33,66	2,65	0,01	36,32
Région parisienne	55,09	-	-	55,09
Province	8,59	-	-	8,59
Total	97,34	2,65	0,01	100,00

* Au 31 décembre 2008.



48, rue Jacques Dulud
Neuilly-sur-Seine (92)

Division des risques immobiliers



Acquisitions 2008

En 2008, FRUCTUPIERRE a acquis trois immeubles de bureaux en région parisienne pour une somme globale de 41 650 000 €.

- Le 15 septembre 2008 : un immeuble entier récent à usage de bureaux (2/3) et d'activités (1/3) situé 1, rue Jacques-Henry Lartigue - 92130 Issy-les-Moulineaux. Cet immeuble comprend 4 312 m² utiles, auxquels s'ajoutent 136 emplacements de stationnement. Le prix d'acquisition se monte à 22 500 000 € plus les frais et droits d'enregistrement (6,2 %), faisant ressortir une valeur vénale de 5 905 €/m² et un rendement brut de 6,3 %, conforme au marché de l'investissement. L'immeuble est entièrement loué à EDF.
- Le 16 septembre 2008 : un immeuble entier de bureaux situé 48, rue Jacques Dulud 92200 - Neuilly-sur-Seine. Cet immeuble comprend 1 095 m² de surfaces utiles, auxquels s'ajoutent 38 emplacements de stationnement. Le prix d'achat, soit 8 500 000 € hors frais et droits d'enregistrement (6,2 %), fait ressortir une valeur vénale de 7 543 €/m² hors parkings. Le rendement locatif brut s'établit à 5,9 %. L'immeuble est entièrement loué à GRAS SAVOYE.
- Le 24 septembre 2008 : un immeuble entier de bureaux situé 2/4, rue Victor Noir - 92200 Neuilly-sur-Seine. Cet immeuble comprend 1 180 m² utiles, auxquels s'ajoutent 28 emplacements de stationnement. Le prix d'acquisition se monte à 10 650 000 € plus les frais et droits d'enregistrement (6,2 %), faisant ressortir une valeur vénale de 8 909 €/m² et un rendement brut de 5,5 %, conforme au marché de l'investissement. L'immeuble est entièrement loué à la branche promotion immobilière de SPIE BATIGNOLLES.

pour financer des investissements immobiliers pour un montant ne dépassant pas 25 % du capital social soit 47 548 056 €.

La conjoncture actuelle marquée par des taux de rendement immobiliers élevés et des conditions d'emprunt en recul nous paraît favorable à une telle opération. Toutefois au titre de 2009 et par prudence les acquisitions envisagées ne devraient pas dépasser la moitié du plafond autorisé. Les immeubles acquis seront loués par baux de longue durée d'au moins six ans ou à plusieurs locataires afin d'offrir une bonne sécurité des flux locatifs.

La politique d'arbitrage

En 2008 aucun actif n'a été cédé, compte tenu des conditions du marché immobilier.

La politique d'arbitrage s'articule autour des critères suivants :

- recentrage sur des immeubles de bureaux de taille unitaire importante détenus en pleine propriété, situés en Ile-de-France et sur les principales métropoles régionales (Lille, Lyon, Aix-Marseille et Toulouse) répondant à la demande locative actuelle et présentant des potentialités de plus-values sur le long terme.
- cession de lots de copropriété d'immeubles et d'immeubles anciens, peu fonctionnels ou obsolètes, nécessitant des travaux importants dont la rentabilité future serait incertaine.
- saisie des opportunités du marché de l'immobilier pour extérioriser les plus-values existantes sur des actifs arrivés à maturité.

Financement à crédit d'investissements

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2008, les associés ont autorisé le gérant à recourir à l'emprunt



Autorisations de cessions sollicitées

Cette politique d'arbitrage sera poursuivie en 2009 et, dans ce cadre, les autorisations de cessions suivantes seront sollicitées pour une durée de 5 ans :

- 199/201, rue Colbert - Lille (59),
- 36, avenue Gallieni - Bagnolet (93),
- 44, rue Roger Salengro - Fontenay-sous-Bois (94),
- 241, rue Garibaldi - Lyon (69),
- 9/11, avenue Val-de-Fontenay - Fontenay-sous-Bois (94),
- 38, rue Boissière - 75016 Paris,
- Parc Burospace - Bièvres (91).

Ce programme d'arbitrage vise à céder les actifs les moins performants et de petite taille ou à profiter des opportunités du marché de l'investissement. Compte tenu des autorisations de cession obtenues au titre des exercices précédents, le programme d'arbitrage représente un montant de 68 835 000 € (valeur d'expertise 2008) soit 17,79 % de la valeur du patrimoine, se décomposant comme suit :

Immeubles	Nature	Surfaces en m ²	Expertise Valeur de réalisation HD 2008
Les actifs ne correspondant plus à l'allocation d'actifs ou cédés pour des raisons d'opportunités			
Immeubles situés à Paris			
12, rue Eugène Flachat - Paris 17 ^{ème}	Bureaux	450	2 680 000
130, avenue de Villiers - Paris 17 ^{ème}	Bureaux	416	2 600 000
38 bis, rue Boissière - Paris 16 ^{ème}	Bureaux	750	6 100 000
72/74, rue de la Fédération - Paris 15 ^{ème}	Bureaux	2 148	7 300 000
50, rue des Ecoles - Paris 5 ^{ème}	Commerce	203	1 340 000
66, avenue du Maine - Paris 14 ^{ème}	Bureaux	552	3 100 000
25, rue de Ponthieu - Paris 8 ^{ème}	Bureaux	1 055	7 500 000
Immeubles situés en région parisienne			
30, rue Mozart - Clichy (92)	Bureaux	3 135	5 250 000
33, rue des Peupliers - Nanterre (92)	Bureaux	1 274	2 350 000
1, place du Moutiers - Suresnes (92)	Bureaux	1 070	2 000 000
10, rue de l'Est - Boulogne-Billancourt (92)	Bureaux	485	1 800 000
Bureaux de la Colline - Saint-Cloud (92)	Bureaux	988	2 350 000
36, avenue Gallieni - Bagnolet (93)	Bureaux	3 270	3 200 000
55/57, rue de l'Université - Noisy-le-Grand (93)	Bureaux	572	710 000
Avenue des Frères Lumière - Villiers-sur-Marne (94)	Bureaux	3 982	3 075 000
44, rue Roger Salengro - Fontenay-sous-Bois (94)	Bureaux	757	1 370 000
9/11, avenue Val de Fontenay - Fontenay-sous-Bois (94)	Bureaux	715	1 500 000
Parc Burospace - Bièvres (91)	Bureaux	2 144	2 700 000
Immeubles situés en province			
« Les bureaux du Lac » - Bordeaux (33)	Bureaux	720	700 000
52, rue Jacques Babinet - Toulouse (31)	Bureaux	1 578	1 100 000
199/201, rue Colbert - Lille (59)	Bureaux	1 760	1 110 000
241, rue Garibaldi - Lyon (69)	Bureaux	6 132	9 000 000
TOTAUX		34 156	68 835 000

Gestion du patrimoine immobilier

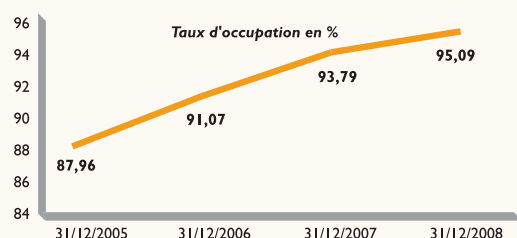
Les chiffres clés au 31 décembre 2008

Taux d'occupation par rapport aux loyers facturables : (Ce taux correspond au rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui pourrait l'être si le patrimoine était entièrement loué).	95,09 % contre 93,79 % au 31.12.2007
Taux d'occupation en moyenne trimestrielle :	93,58 %
Nombre de nouveaux baux signés :	34 baux commerciaux
Surfaces vacantes :	10 028 m ²
Montant des dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice :	0,45 %

Evolution du taux d'occupation

En progression par rapport à l'exercice précédent, le taux d'occupation ressort à 95,09 % au 31 décembre 2008 contre 93,79 au 31.12.2007. La bonne tenue du taux d'occupation dans un environnement plus disputé tient à la stratégie d'adaptation du patrimoine suivie depuis plusieurs années. Elle est la composante déterminante de la tenue du revenu distribué.

Evolution du taux d'occupation financier
sur les quatre derniers exercices

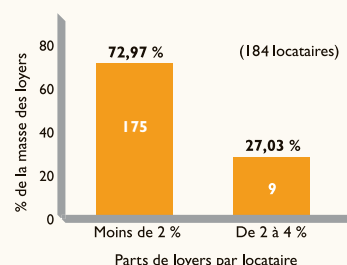


48, rue Jacques Dulud
Neuilly-sur-Seine (92)

Division des risques locatifs

Au 31 décembre 2008, FRUCTIPIERRE comptait 184 locataires. Les risques locatifs sont bien maîtrisés, 175 locataires représentant chacun moins de 2 % 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 la situation conjoncturelle plus incertaine.

Répartition des risques locatifs



Répartition du risque locatif au 31 décembre 2008
(loyers HT supérieurs à 2 %
du montant total des loyers HT facturables)

Sociétés ou organismes locataires	
Électricité de France	5,31 %
Atos Origin Infogérance	3,34 %
Sagem Sécurité	3,10 %
SA Cognac-jay image	2,90 %
Bureau Francis Lefebvre	2,63 %
ING Real Estate Investment	2,52 %
SARL Grohe	2,06 %
Autres locataires (175)	78,14 %
Total	100,00 %

Evolution de la situation locative

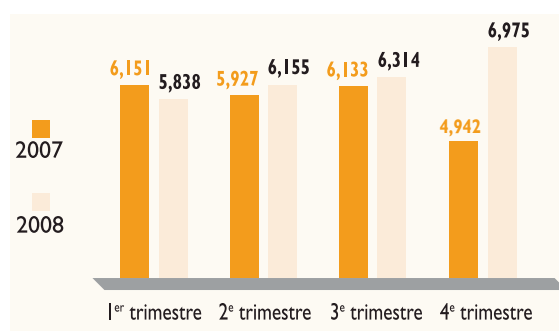
Au total, les relocations et ou renouvellements de baux intervenus en 2008 représentent 17 677 m².

Immeubles	Locataires	Surface m²	Date d'effet
Antélia 7 - Bièvres (91)	DSPACE	609	01.08.2008
22, quai Galliéni Suresnes (92)	ITALTEL CRISTERS	98 55	01.08.2008 01.09.2008
2, rue du Bac Suresnes (92)	TELETOTA	1 171	01.01.2008
33, rue des Peupliers Nanterre (92)	NEXANCE INTERFACE	1 274	01.12.2008
30, rue Mozart Clichy (92)	GRED MEDISON	507 447	01.12.2008 01.09.2008
77/79, rue M. Dassault Boulogne Billancourt (92)	LARGE NETWORK ADMINISTRATION	841	01.04.2008
60/62, boulevard Mission Marchand Courbevoie (92)	GROHE	1 839	01.07.2008
Tour Franklin - La Défense (92)	ORSYP	1 229	01.05.2008
68, rue de Villiers Levallois-Perret (92)	BOUWFONDS MARNIGAN IMMO UTI	518 1042	01.04.2008 15.02.2008
27, boulevard H. Marques Ivry (94)	COGNACQ-JAY	3 750	01.02.2008
36, avenue du Général de Gaulle Bagnolet (93)	MONDIAL ASSISTANCE GLOBAL CONTROLE EXPERTS FENIXIA FINEGEST AIR ECO SYSTEMES	1 112 123 40 86 84	01.01.2008 01.09.2008 01.04.2008 01.06.2008 15.09.2008
221, avenue du Président Wilson Saint Denis (93)	CEPHEUS MY STREAM	312 175	15.06.2008 21.04.2008
40, avenue Hoche 75008 Paris	FONDATION DE FRANCE	371	01.09.2008
25, rue de Ponthieu 75008 Paris	KARIS AGAMUS CONSULT	65 140	01.06.2008 01.04.2008
64, rue de la Boétie 75008 Paris	CAISSE DE RETRAITE	60	01.01.2008
9, avenue de Friedland 75008 Paris	CSIE	144	01.10.2008
86/92, boulevard de la Villette 75019 Paris	BATIWEB QUADRAL TRANSACTIONS	94 253	10.03.2008 01.10.2008
6/8, rue Oudiné 75013 Paris	E.N.S.O.S.P	756	01.09.2008
54, boulevard de l'Embouchure Toulouse (31)	Institut de l'Art Européen FROTSI COFILANCE SETOR	56 102 52 75	01.06.2008 01.04.2008 01.10.2008 01.10.2008
Rue Robert Caumont Bordeaux (33)	FELDER	76	07.04.2008
Le Bonnel Lyon (69)	KEOLIS	121	01.05.2008
Total		17 677	

* renouvellement

Les recettes locatives sont en progression de 4,68 % par rapport à l'exercice 2007 compte tenu des indexations et de l'effet des nouveaux baux. Cette progression tient aux acquisitions réalisées en emploi du produit des arbitrages réalisés en 2006 et 2007 dans des conditions favorables. Ces opérations confirment l'impact relatif de la stratégie de gestion suivie.

Evolution des recettes locatives (en M. euros)



Locaux vacants au 31 décembre 2008

Locaux disponibles	Surfaces vacantes en m²
Antélia 7 - Bièvres (91)*	386
Tour Franklin - La Défense (92)	47
22, quai Galliéni - Suresnes (92)	183
1, place du Moutiers - Suresnes (92)*	1 070
30, rue Mozart - Clichy (92)*	690
36, avenue du Général de Gaulle Bagnolet (93)*	364
9 / 11, avenue Val de Fontenay - Fontenay-sous-Bois (94)*	12
Fontaines Giroux 2 - Villiers-sur-Marne (94)*	352
52, rue Jacques Babinet - Toulouse (31)*	1 578
54, boulevard de l'Embouchure - Toulouse (31)	8
199/201, rue Colbert - Lille (59) *	1 388
241, rue Garibaldi - Lyon (69) *	489
Les Berges du Rhône - Lyon (69)	2 839
64, rue de la Boétie - 75008 Paris	30
Rue de la Fédération - 75015 Paris *	112
82, rue Beaubourg - 75003 Paris	293
6/8, rue Oudiné - 75013 Paris	187
Total	10 028

* immeuble dont la cession est engagée ou envisagée

Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes en 2008, peut être estimé à 1 489 460,00 euros sur l'ensemble du patrimoine

Perspectives de libération de surfaces

Locaux	Locataires	Congé	Surfaces m²
26/34, rue de Cambronne - 75015 Paris	CONIX	31.12.2009	600
38/38 bis, rue Boissière - 75016 Paris	ARAPL	31.05.2009	750
12, rue d'Anjou - Boulogne-Billancourt (92)	OUAPS	28.02.2009	179
36, avenue du Général de Gaulle - Bagnolet (93)	NETQOST	31.03.2010	231
22, quai Galliéni - Suresnes (92)	NTT COMMUNICATIONS	30.06.2009	93
Total			1 853

**Encaissement des loyers
Contentieux**

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

**Provisions pour créances
douteuses**

Toutefois, en 2008, FRUCTIPIERRE a dû diligenter des procédures en recouvrement devant les tribunaux. Certaines sont encore en cours.

Au titre de l'exercice 2008, le poste provisions pour créances douteuses a été doté d'une somme totale de 114 877,53 euros. Ces provisions concernent six sociétés défaillantes dont une en redressement judiciaire, à savoir, la société KAZAK et deux sociétés en liquidation judiciaire les sociétés TRDM et OPTION IMAGES.

Globalement, ce poste représente un pourcentage limité des loyers facturés (0,45 %), satisfaisant au regard de la conjoncture générale. Ce taux témoigne de la politique rigoureuse de sélection des locataires et de la montée en puissance du patrimoine en termes de taille unitaire et de prestations techniques.

Politique de travaux

Différents travaux nécessaires à la préservation et à l'entretien du patrimoine immobilier ont été effectués en 2008. Ils se décomposent en trois catégories.

**Les travaux d'entretien
courants**

Ces travaux directement enregistrés en charges dans le compte de résultat

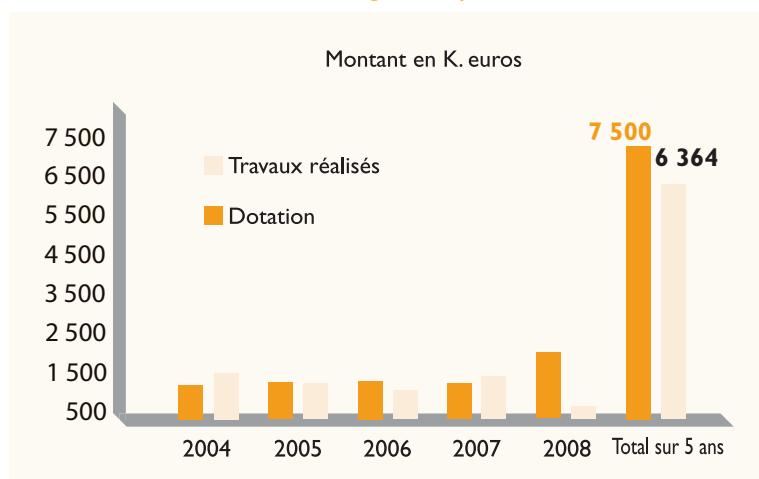
de la Société se sont élevés à 49 188,10 € en 2008. Il s'agit, en règle générale, de menus travaux.

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

En 2008, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 617 687,14 €, et le plus souvent, préalablement à des relocations ou dans le cadre d'une politique de valorisation des actifs à potentiel.

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.

Nous vous proposons de doter la provision pour grosses réparations d'un montant de 2 000 000 €.

Provisions aux grosses réparations

La provision pour grosses réparations au 31 décembre 2008 s'établit à 3 087 288,69 euros. Ces réserves, constituées par prélèvement sur le résultat de la société, assurent à la SCPI la capacité à réaliser les travaux nécessaires à l'exploitation du patrimoine. Elles seront d'autant plus nécessaires dans un marché locatif plus difficile, pour maintenir le taux d'occupation.



Détail des travaux

Grosses réparations		
Immeubles	Nature des travaux	Montant H.T. €
25, rue de Ponthieu - Paris 8 ^{ème}	Remise en état locaux 8 ^{ème} étage	21 570,86
6/8, rue Oudiné - Paris 13 ^{ème}	Rénovation locaux DRJS	53 379,31
152, avenue Malakoff - Paris 16 ^{ème}	Travaux copropriété	11 561,32
25/27, avenue de Villiers - Paris 17 ^{ème}	Participation travaux d'aménagement OTC	113 877,16
86/92, boulevard de la Villette - Paris 19 ^{ème}	Rénovation local RDC	22 330,19
14/18, rue de la Vanne - Montrouge (92)	Rénovation	82 277,00
3/5, rue Vatimesnil - Levallois (92)	Fin de chantier de rénovation	19 235,13
30, rue Mozart - Clichy (92)	Remise en état RDC et aménagement MEDISON	109 249,58
33, rue des Peupliers - Nanterre (92)	Rénovation	42 277,50
34, rue J. Jaurès - Puteaux (92)	Participation aux travaux locataire	15 151,00
68, avenue de Villiers - Levallois (92)	Remise en état palier 3	2 475,00
221, avenue. du président Wilson - Saint-Denis (93)	Remise en état locaux RDC	29 914,00
36, avenue Galliéni - Bagnolet - (93)	Participation travaux locataire	41 806,02
Le Central 2 - Noisy-le-Grand (93)	Travaux d'électricité	2 525,95
Les Berges du Rhône - Lyon 7 ^{ème}	Rénovation 6 ^{ème} droite	24 156,88
52, rue Babinet - Toulouse (31)	Remise en état locaux R+3	23 884,11
54, rue de l'Embouchure - Toulouse (31)	Remise en état locaux	2 016,13
TOTAL		617 687,14

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 si ce n'est par les amortissements et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Leur montant pour 2008 ressort à 1 935 541,95 euros et portent principalement sur la rénovation lourde de l'immeuble de Courbevoie (92) en préalable à sa relocation.

Travaux immobilisés		
Immeubles	Nature des travaux	Montant H.T. €
33 ,rue des Peupliers - Nanterre (92)	Climatisation du bâtiment	696 632,97
60/62, bld M. Marchand - Courbevoie (92)	Climatisation	
	Ravalement et rénovation lourde	1 238 060,98
55, rue de l'Université - Noisy le Grand (93)	Recherches réparations infiltrations	848,00
TOTAL		1 935 541,95

Assurances

L'ensemble des immeubles de FRUCTIPIERRE est assuré aux termes d'une police « Tous risques sauf ».

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2008

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
PARIS						
Paris 3 ^{ème} - 82, rue Beaubourg	06/09/06	Bureau	1 737	12 300 000,00	0,00	12 300 000,00
Paris 5 ^{ème} - 50, rue des Ecoles	01/01/99	Commerce	203	579 306,27	0,00	579 306,27
Paris 6 ^{ème} - 89/93, bld Raspail	28/02/90	Commerce	890	5 229 001,29	10 345,19	5 239 346,48
Paris 8 ^{ème} - 25, rue de Ponthieu	01/01/99	Bureau	1 055	3 048 980,34	1 800,00	3 050 780,34
Paris 8 ^{ème} - 40, avenue Hoche	01/01/99	Bureau	648	2 515 408,78	0,00	2 515 408,78
Paris 8 ^{ème} - 64, rue de la Boétie	01/01/99	Bureau	1 602	5 640 613,64	2 400,56	5 643 014,20
Paris 8 ^{ème} - 69, rue de Monceau	01/01/99	Bureau	1 181	5 488 164,62	0,00	5 488 164,62
Paris 8 ^{ème} - 9, avenue de Friedland	07/03/06	Bureau	834	6 100 000,00	0,00	6 100 000,00
Paris 10 ^{ème} - 32-34, rue Paradis	01/01/99	Parking		0,00	0,00	0,00
Paris 13 ^{ème} - 6/8, rue Oudiné	20/12/02	Bureau	4 142	10 090 500,00	23 483,88	10 113 983,88
Paris 14 ^{ème} - 66, avenue du Maine	01/01/99	Bureau	552	1 676 939,19	0,00	1 676 939,19
Paris 15 ^{ème} - 26/34, rue de Cambronne	01/01/99	Bureau	1 778	5 183 266,59	6 300,00	5 189 566,59
Paris 15 ^{ème} - 72/74, rue de la Fédération	01/07/87 et 01/01/99	Bureau	2 148	4 582 617,46	398 639,18	4 981 256,64
Paris 16 ^{ème} - 152, avenue Malakoff	26/05/00	Bureau	1 183	4 266 581,50	0,00	4 266 581,50
Paris 16 ^{ème} - 38, rue Boissière	29/06/90	Bureau	750	11 433 676,29	17 948,27	11 451 624,56
Paris 16 ^{ème} - 4, rue Emile Ménier	17/06/87	Bureau	710	1 577 847,33	750 340,45	2 328 187,78
Paris 17 ^{ème} - 12, rue E. Flachat	12/07/88	Bureau	450	2 134 286,24	333 801,61	2 468 087,85
Paris 17 ^{ème} - 130, avenue de Villiers	01/01/99	Bureau	416	1 372 041,16	31 627,50	1 403 668,66
Paris 17 ^{ème} - 25/27, avenue de Villiers	01/01/99	Bureau	896	2 896 531,33	1 497 917,44	4 394 448,77
Paris 19 ^{ème} - 86/92, bld de la Villette	19/12/90 et 19/12/03	Bureau	1 704	8 176 539,12	62 308,57	8 238 847,69
ILE-DE-FRANCE						
Vélizy-Villacoublay (78) - 13, avenue Morane Saulnier	15/12/05	Bureau	2 629	6 700 000,00	0,00	6 700 000,00
Bièvres (91) - Parc Burospace	18/07/90	Bureau	2 144	3 253 871,82	57 262,81	3 311 134,63
Suresnes (92) - 1, place du Moutiers	01/01/99	Bureau	1 070	1 372 041,16	0,00	1 372 041,16
Suresnes (92) - 1, rue S. de Rothschild	07/12/88	Bureau	5 167	7 771 850,90	0,00	7 771 850,90
Boulogne (92) - 10, rue de l'Est	01/01/99	Bureau	485	868 959,40	0,00	868 959,40
Boulogne (92) - 12, rue d'Anjou	04/02/92 et 05/05/04	Bureau	3 215	13 619 511,73	0,00	13 619 511,73
Montrouge (92) - 14/18, rue de la Vanne	27/07/95	Bureau	2 768	6 323 585,24	305 116,64	6 628 701,88
Levallois (92) - 3/5, rue Vatismesnil	01/01/99	Bureau	992	1 905 612,72	2 239,01	1 907 851,73
Clichy (92) - 30, rue Mozart	01/02/90	Bureau	3 135	5 640 613,64	25 154,09	5 665 767,73
Nanterre (92) - 33, rue des Peupliers	08/10/87	Bureau	1 274	1 719 884,08	696 632,97	2 416 517,05
Puteaux (92) - 34, rue J. Jaurès	01/01/99	Bureau	1 006	1 753 163,70	415 157,29	2 168 320,99
Neuilly-sur-Seine (92) - 58, avenue Gal de Gaulle	09/09/99	Bureau	2 317	6 966 920,09	326 575,22	7 293 495,31
Courbevoise (92) - 60/62, bld M. Marchand	04/03/91	Bureau	1 839	8 158 593,17	1 368 420,36	9 527 013,53
Levallois (92) - 68, avenue de Villiers	07/11/01	Bureau	3 480	13 339 289,00	685 980,51	14 025 269,51
Boulogne (92) - 77/79, rue Marcel Dassault	28/12/90	Bureau	1 274	6 887 073,39	0,00	6 887 073,39
Saint-Cloud (92) - Bureaux de la Colline	16/10/87 et 01/01/99	Bureau	988	1 737 918,80	49 313,59	1 787 232,39

Expertise valeur de réalisation HD 2008	Expertise valeur de réalisation HD 2007	Valeur au m² en 2008	Frais d'acquisition 2008	Valeur de reconstitution 2008	Locataires
PARIS					
12 000 000,00	12 900 000,00	6 908,46	744 000,00	12 744 000,00	BAG'S VILLE, CLAIRE'S FRANCE, MOORING DISTRIBUTION, DNRED, Disponible 293 m²
1 340 000,00	1 330 000,00	6 600,99	83 080,00	1 423 080,00	AU VIEUX CAMPEUR
8 900 000,00	8 750 000,00	10 000,00	551 800,00	9 451 800,00	TOP RANGEMENT, VOGICA
7 500 000,00	7 000 000,00	7 109,00	465 000,00	7 965 000,00	FIELDS FACTS, CAP ELYSEES, KARIS, EMI, CYRANO, AGAMUS CONSULT, AB COURTAGÉ
5 500 000,00	5 600 000,00	8 487,65	341 000,00	5 841 000,00	FONDATION DE FRANCE
11 150 000,00	11 500 000,00	6 960,05	691 300,00	11 841 300,00	CAISSE DE RETRAITE, COFIGEX, DYSON, LERINS, Disponible 30 m²
11 300 000,00	12 450 000,00	9 568,16	700 600,00	12 000 600,00	ING REAL ESTATE INVESTISSEMENT
7 000 000,00	7 675 000,00	8 393,28	434 000,00	7 434 000,00	NUTRITIONNELLEMENT, REY GRANGE CONCEPT, CSIE, UNION FRANCAISE D'ELEC, HYPOTHEKBANK IN, SYRACUSE INVESTISSEMENTS
40 000,00	40 000,00		2 480,00	42 480,00	PARKINGS
17 150 000,00	16 800 000,00	4 140,51	1 063 300,00	18 213 300,00	Direction Régionale de la Jeunesse et du Sport, I.F.O.P, E.N.S.O.S.P, Disponible 187 m²
3 100 000,00	3 400 000,00	5 615,94	192 200,00	3 292 200,00	CAISSE NATIONALE DE PREVOYANCE
10 950 000,00	11 700 000,00	6 158,61	678 900,00	11 628 900,00	ELYO, CONIX, EASYCOM
7 300 000,00	7 700 000,00	3 398,51	452 600,00	7 752 600,00	BALSAN, BOL D'AIR, CREDIREC, ISE, Disponible 112 m²
8 100 000,00	8 000 000,00	6 847,00	502 200,00	8 602 200,00	IMPACT MEDECINE
6 100 000,00	6 500 000,00	8 133,33	378 200,00	6 478 200,00	ARAPL
5 600 000,00	5 800 000,00	7 887,32	347 200,00	5 947 200,00	ILIAD
2 680 000,00	2 800 000,00	5 955,56	166 160,00	2 846 160,00	CAZALIERES
2 600 000,00	2 500 000,00	6 250,00	161 200,00	2 761 200,00	SD CONSEIL
7 400 000,00	7 800 000,00	8 258,93	458 800,00	7 858 800,00	OTC CONSEIL
4 700 000,00	4 700 000,00	2 758,22	291 400,00	4 991 400,00	COMITE NATIONAL ROUTIER, PUBLICATIONS AGORA FRANCE, VEDIOR BIS, CNAVTS, IJM, AB REPORT, URGENCE FRANCOPHONE FORMATION, BATIWEB, QUADRAL TRANSACTIONS
ILE-DE-FRANCE					
6 370 000,00	7 300 000,00	2 422,97	394 940,00	6 764 940,00	BOUYGUES IMMOBILIER
2 700 000,00	3 100 000,00	1 259,33	167 400,00	2 867 400,00	GERBER TECHNOLOGY, TREND, DSPACE, Disponible 386 m²
2 000 000,00	2 000 000,00	1 869,16	124 000,00	2 124 000,00	Disponible
10 200 000,00	10 500 000,00	1 974,07	632 400,00	10 832 400,00	ATOS PRODUCTION
1 800 000,00	1 800 000,00	3 711,34	111 600,00	1 911 600,00	FX
13 700 000,00	13 800 000,00	4 261,28	849 400,00	14 549 400,00	EG LABO REC-OPTÉAMAN, BOUYGUES TELECOM, FORMAT, MARQUETIS, ODLO, OUAPS
10 500 000,00	11 200 000,00	3 793,35	651 000,00	11 151 000,00	SAGEM SECURITE
4 000 000,00	4 350 000,00	4 032,26	248 000,00	4 248 000,00	HOPITAL AMERICAIN DE NEUILLY
5 250 000,00	5 250 000,00	1 674,64	325 500,00	5 575 500,00	OCEAN, GRED, WORLD COURRIER, MEDISON, Disponible 690 m²
2 350 000,00	1 650 000,00	1 844,58	145 700,00	2 495 700,00	NEXANS INTERFACE
3 400 000,00	3 500 000,00	3 379,72	210 800,00	3 610 800,00	VOLNAY PUBLICATION
14 500 000,00	15 200 000,00	6 258,09	899 000,00	15 399 000,00	MATIS, ACTENA, FRANCIS LEFEBVRE, ARES FILM
8 700 000,00	6 400 000,00	4 730,83	539 400,00	9 239 400,00	GROHE
19 000 000,00	19 000 000,00	5 459,77	1 178 000,00	20 178 000,00	BOUWFONDS MARIGNAN IMMOBILIER, U.T.I, SERI ACCEL, THALES, RISO FRANCE
5 100 000,00	5 600 000,00	4 003,14	316 200,00	5 416 200,00	TALENTPeople, SHISEIDO, MEDECINE ET FORME, LARGE NETWORK ADMINISTRATION
2 350 000,00	2 350 000,00	2 378,54	145 700,00	2 495 700,00	ALLEVARD REJNA

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2008 (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
ILE-DE-FRANCE (suite)						
Boulogne (92) - Espace Gallieni	24/10/88	Bureau	750	2 549 709,81	119 844,71	2 669 554,52
La Défense (92) - Tour Franklin - 19 ^{ème} étage	25/05/88 et 01/01/99	Bureau	2 175	4 916 480,80	227 219,44	5 143 700,24
La Défense (92) - Tour Franklin - 31 ^{ème} étage	25/05/00	Bureau	1 276	3 582 551,91	0,00	3 582 551,91
Suresnes (92) - 22, quai Gallieni	22/10/03	Bureau	2 442	6 250 000,00	0,00	6 250 000,00
Suresnes (92) - Quai Gallieni - 2, rue du Bac	15/06/04	Bureau	1 171	2 712 500,00	0,00	2 712 500,00
Issy-les-Moulineaux (92) - 1, rue J.H. Lartigues	16/09/08	Bureau	4 312	22 500 000,00	0,00	22 500 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 2/4, rue Victor Noir	24/09/08	Bureau	1 180	10 650 000,00	0,00	10 650 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 48, rue Jacques Dulud	16/09/08	Bureau	1 095	8 500 000,00	0,00	8 500 000,00
Saint-Denis (93) - 221, avenue du Pdt Wilson	16/04/91	Bureau	3 601	8 156 022,42	99 017,43	8 255 039,85
Bagnolet (93) - 36, avenue Gallieni	01/01/99	Bureau	3 270	3 811 225,43	0,00	3 811 225,43
Noisy-le-Grand (93) - 55, rue de l'Université	29/12/88	Bureau	572	835 420,61	2 078,61	837 499,22
Ivry (94) - 27, bld H. Marqués	01/01/99	Bureau	3 750	3 811 225,43	1 266 559,95	5 077 785,38
Fontenay / Bois (94) - 44, rue R. Salengro	01/01/99	Bureau	757	823 224,69	131 960,94	955 185,63
Fontenay / Bois (94) - 9/11, avenue Val de Fontenay	01/01/99	Bureau	715	884 204,30	122 103,46	1 006 307,76
Villiers / Marne (94) - Avenue des Frères Lumière	15/10/88	Bureau	3 982	3 886 709,19	30 164,02	3 916 873,21
Roissy-en-France (95) - Le Parc des Reflets	31/12/91	Bureau	1 530	2 591 633,29	228 586,02	2 820 219,31
PROVINCE						
Lyon (69003) - 241, rue Garibaldi	01/01/99	Bureau	6 132	5 335 715,60	0,00	5 335 715,60
Lyon (69003) - 20, rue de la Villette	27/09/06	Bureau	3 679	12 720 201,60	0,00	12 720 201,60
Lyon (69007) - Les Berges du Rhône	28/06/90	Bureau	3 567	5 124 046,58	219 774,59	5 343 821,17
Toulouse (31) - 52, rue Babinet	01/01/99	Bureau	1 578	747 000,18	37 503,02	784 503,20
Toulouse (31) - 54, rue de l'Embouchure	22/12/99	Bureau	2 128	2 393 449,57	0,00	2 393 449,57
Bordeaux (33) - Les Bureaux du Lac	10/05/89	Bureau	720	781 301,21	50 588,20	831 889,41
Lille (59) - 199/201, rue Colbert	01/01/99	Bureau	1 760	1 072 788,38	1 393,05	1 074 181,43
Total en euros			108 804	296 946 600,99	9 605 558,58	306 552 159,57

Expertise valeur de réalisation HD 2008	Expertise valeur de réalisation HD 2007	Valeur au m² en 2008	Frais d'acquisition 2008	Valeur de reconstitution 2008	Locataires
ILE-DE-FRANCE (suite)					
3 100 000,00	3 200 000,00	4 133,33	192 200,00	3 292 200,00	YOPLAIT
11 400 000,00	11 900 000,00	5 241,38	706 800,00	12 106 800,00	SCANDINAVIAN, NETCENTREX
6 300 000,00	6 060 000,00	4 937,30	390 600,00	6 690 600,00	ORSYP, Disponible 47 m²
6 950 000,00	7 500 000,00	2 846,03	430 900,00	7 380 900,00	APSYS, ACMS, SECOMETAL, CMA CGM, DASSAULT DATA SERVICE, DASSAULT SYSTEMES, NTT, COMMUNICATION, SECOMETAL, FLATAM, CRISTERS, ITALTEL, INTELLIQUE, Disponible 183 m²
3 600 000,00	3 500 000,00	3 074,30	223 200,00	3 823 200,00	TELETOTA
22 500 000,00	0,00	5 218,00	1 395 000,00	23 895 000,00	EDF
9 800 000,00	0,00	8 305,08	607 600,00	10 407 600,00	SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER
8 100 000,00	0,00	7 397,26	502 200,00	8 602 200,00	GRAS SAVOYE
7 000 000,00	6 900 000,00	1 943,90	434 000,00	7 434 000,00	COTIBA MANAGEMENT, SCIC HABITAT IDF, K.A.D., CEPHEUS, BORMIOLI ROCCO, KEOPS, OLLEAN CALCULS, APPLICATION DES GAZ, HRCI, CODITEL, THYSSENKRUPP, URBANIA LA COURNEUVE, JCF INVEST, MY STREAM, EFFICIENT IP SAS
3 200 000,00	3 500 000,00	978,59	198 400,00	3 398 400,00	NETQOST, MONDIALE ASSISTANCE, SEBI SERVICES, GLOBALE CONTRÔLE EXPERTISE, SERAP, AUREL INFORMATIQUE, TAKENAKA EUROPE GMBH, FENIXIA, FINEGEST, AIR ECO SYSTEMES, JARA EDITIONS, IDSOFT, Disponible 364 m²
710 000,00	700 000,00	1 241,26	44 020,00	754 020,00	GRETA, ASSOCIATION MISSION LOCALE
10 500 000,00	11 000 000,00	2 800,00	651 000,00	11 151 000,00	COGNACQ-JAY
1 370 000,00	1 500 000,00	1 809,78	84 940,00	1 454 940,00	MINISTERE ECONOMIE ET FINANCES, CEBA
1 500 000,00	1 500 000,00	2 097,90	93 000,00	1 593 000,00	SEPE, CREFOPS, Disponible 12 m²
3 075 000,00	3 200 000,00	772,23	190 650,00	3 265 650,00	GUNNEBO FRANCE, COCOMED, ISS ESPACES VERTS, COFINTEX 6, Disponible 352 m²
2 100 000,00	2 400 000,00	1 372,55	130 200,00	2 230 200,00	GEODIS
PROVINCE					
9 000 000,00	9 200 000,00	1 467,71	558 000,00	9 558 000,00	COUR DES COMPTES, D.A.S.S, ADYAL, DRDJS, Disponible 489 m²
12 810 000,00	13 800 000,00	3 481,92	794 220,00	13 604 220,00	CETELM, VISION FUTURE, KEOLIS, TELEASSURANCE, PHONE MARKETING RHONE ALPES, CALIFIMMO, ATEAC, BNP PARIBAS, SNCF
5 500 000,00	5 800 000,00	1 541,91	341 000,00	5 841 000,00	MANAGEMENT INTERMARQUES, ACCORD SERVICES FRANCE, Disponible 2 839 m²
1 100 000,00	1 300 000,00	697,08	68 200,00	1 168 200,00	Disponible
3 000 000,00	3 300 000,00	1 409,77	186 000,00	3 186 000,00	INSTITUT EUROPEEN, COGEMIP SA, CLE VACANCES MIDI PYRENEE, CLE VACANCES FRANCE, FROTSI, CRT, COFILANCE, PARAMED ASSISTANCE, FRANFINANCE, SETOR, Disponible 8 m²
700 000,00	650 000,00	972,22	43 400,00	743 400,00	RMCI, FELDER, L.C.E.P, BRAIN SEARCH CONSULTANT, CAD CONSULTANT, ARGOS, MECASSEM MESURES, ALTITUDEUX
1 110 000,00	1 350 000,00	630,68	68 820,00	1 178 820,00	D.G.I.EIG, Disponible 1 388 m²
386 755 000,00	356 205 000,00		23 978 810,00	410 733 810,00	

(*) Valeurs comptables et estimées non extérieures, pour les locaux accessoires de bureaux

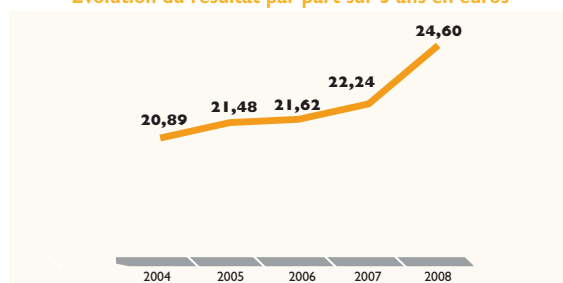
Le résultat de l'exercice 2008

Le résultat comptable

En fonction des éléments mentionnés ci-dessus, le résultat de Fructipierre ressort au titre de 2008 à 21 763 385,52 euros, soit pour une part à 24,60 euros contre 22,24 euros, soit une progression de près de 11 %.

Cette progression résulte des conditions attractives de placement de la trésorerie sur l'exercice 2008 et du réinvestissement du produit des arbitrages réalisés sur les exercices précédents.

Evolution du résultat par part sur 5 ans en euros



La distribution

Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé de répartir entre les associés la somme de 24,50 euros par part.

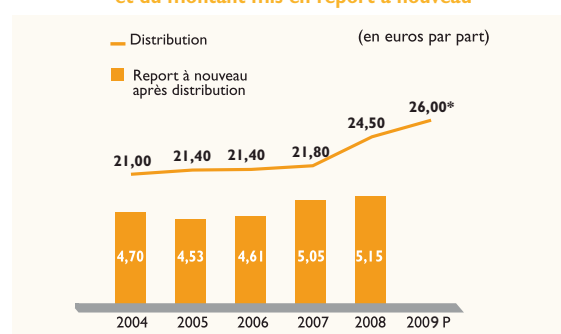
Cette distribution fait apparaître un rendement de 5,83 % par rapport au prix moyen d'acquisition de la part en 2008 (419,71 euros frais compris).

Le report à nouveau à l'issue de la distribution proposée s'établit à 2,5 mois de distribution par rapport au résultat 2008. Ce poste et les provisions pour grosses réparations assurent un niveau de réserves satisfaisant à votre SCPI pour affronter une situation conjoncturelle dégradée.

	Montant global en €	Montant unitaire* en €
Résultat 2008	21 763 385,52	24,60
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	4 467 403,37	5,05
Total distribuable	26 230 788,89	29,65
Total distribué	21 673 067,50	24,50
Montant mis en report à nouveau	4 557 721,39	5,15

* Rapporté aux parts existantes au 31 décembre 2008 soit 884 615 parts.

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



* Revenu prévisionnel 2009

Montant global du report à nouveau en 2004 : 3 822 070 euros, en 2005 : 3 887 073 euros, en 2006 : 4 078 646 euros, en 2007 : 4 467 403,37 euros, en 2008 : 4 557 721,87 euros

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.

Expertise annuelle du patrimoine immobilier

Conformément aux obligations réglementaires, NATIXIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER a déterminé, à la clôture de l'exercice 2008, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de votre Société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par un expert indépendant.

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 2008 à :

	2008		Rappel 2007	Ecart en %
	Montant global en €	Pour une part en €	Pour une part en €	
Valeur comptable	309 662 108,37	350,05	364,05	- 3,85
Valeur de réalisation	393 703 611,58	445,05	472,11	- 5,73
Valeur de reconstitution	446 711 349,88	504,97	531,62	- 5,01

Ces valeurs qui font l'objet d'une résolution spécifique soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale, traduisent la correction de la valeur des actifs immobiliers, compte tenu de la prise en compte par l'expert de votre Société des taux de rendement immobiliers.

Caractéristiques de la SCPI et marché des parts

Les chiffres clés au 31 décembre 2008

Date de création de FRUCTIPIERRE	30 mars 1987
Fusion-absorption des SCPI FRUCTIPIERRE 1, 2 et 3	1 ^{er} janvier 1999
Capital social	190 192 225 euros
Nombre de parts	884 615 parts de 215 euros de nominal de pleine jouissance
Répartition du capital (en % du nombre de parts)	58,53 % personnes physiques 41,47 % personnes morales
Patrimoine moyen détenu par les personnes physiques	21 572,92 euros sur la base du dernier prix d'exécution
Nombre d'associés en fin d'exercice	8 681
Taux de parts en attente de cession (% du capital)	0,90 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	19 735 contre 51 283 en 2007

Marché des parts

Le marché des parts de la SCPI FRUCTIPIERRE est organisé sur la base de la centralisation, par la société de gestion, des ordres d'achat et de vente.

La durée de la période de centralisation a été déterminée de façon à assurer la profondeur du marché et, ainsi, d'éviter une trop forte volatilité. Elle est d'un mois pour votre société. La confrontation intervient le dernier jour ouvré du mois.

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.

En 2008, 19 735 parts ont été échangées, dont 333 parts sur le marché de gré à gré à un prix moyen net vendeur de 385,27 euros représentant un volume de capitaux de 8 282 952,05 euros. Il convient de rappeler qu'en 2007, des opérations de gré à gré entre investisseurs institutionnels avaient augmenté le volume échangé de façon significative.

En fin d'année, le prix des parts a reculé de l'ordre de 12,50 % en raison des exigences de rendement accrues de la part des acquéreurs. Il convient de souligner que le marché des parts a fonctionné et favorisé la liquidité du placement

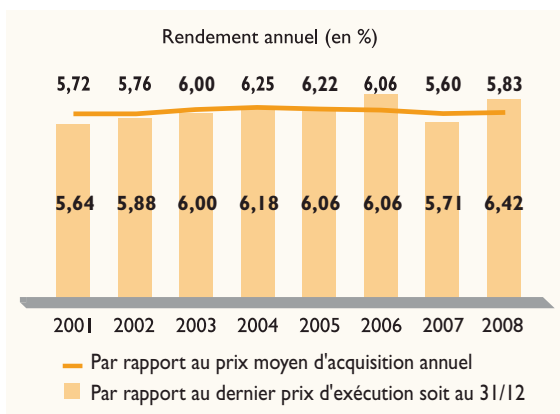
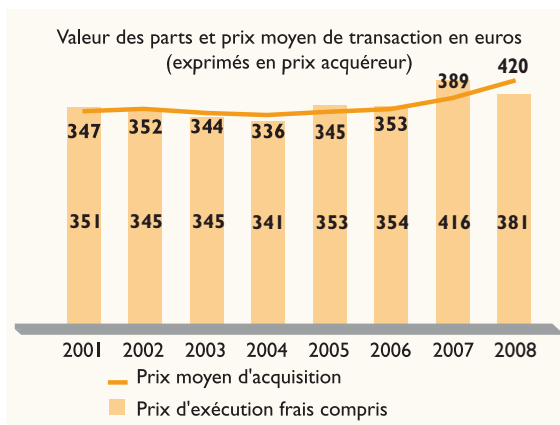
La centralisation des ordres d'achat et de vente assure des modalités simples de passage des ordres, un prix de marché déterminé par simple rapprochement de l'offre et de la demande, une information exhaustive.

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 HT	Prix de souscription ou d'acquisition frais inclus au 31/12
2004	171 842 620,00	4 507 720,00**	799 268	9 114	augmentation pas clôturée	340,00
2005	181 054 725,00	15 437 800,00	842 115	9 030	975 353,05	355,00
2006	190 192 225,00	9 709 960,00	884 615	8 968	1 009 519,71	353,71
2007	190 192 225,00	-	884 615	8 837	-	416,38
2008	190 192 225,00	-	884 615	8 681	-	381,50

* y compris primes d'émission

** cette augmentation de capital n'étant pas clôturée au 31/12/2004, elle n'a pas été intégrée dans les comptes de l'exercice 2004

Evolution du prix de la part et performances du placement



Evolution des conditions de cession

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens (en nombre de parts)	Rémunération de la gérance sur les cessions (TTC)* hors mutations à titre gratuit en €
2004	20 552	2,57	1 689 ⁽¹⁾	24 403,20
2005	18 039	2,14	579 ⁽¹⁾	38 743,61
2006	16 059	1,82	502 ⁽¹⁾	46 212,83
2007	51 283	5,80	790 ⁽¹⁾	46 397,99
2008	19 735	2,23	7 989 ⁽¹⁾	51 402,36

* Hors montants rétrocédés aux établissements placeurs.

(1) A un prix supérieur au dernier prix d'exécution.

Evolution du prix de la part (en euros)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier, frais inclus	344,90	340,00	355,00	353,71	389,06	381,50
Dividende versé au titre de l'année	21,00	21,40	21,40	21,80	24,50	26,00 ⁽³⁾
Rendement de la part en % ⁽¹⁾	6,08	6,29	6,03	6,16	6,29	6,81 ⁽³⁾
Report à nouveau cumulé par part ⁽²⁾	4,70	4,53	4,61	5,05	5,15	-

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.

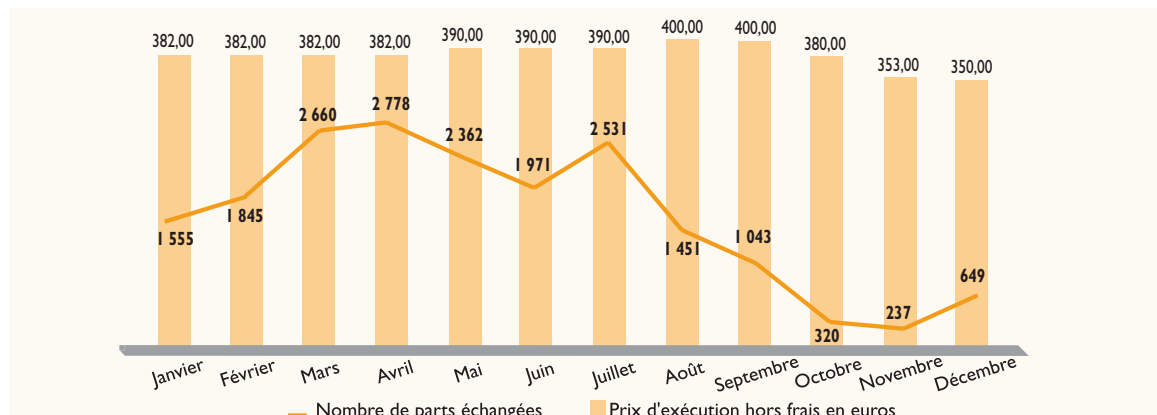
(2) Après distribution.

(3) Revenu prévisionnel 2009 et rendement prévisionnel 2009 sur le base du prix de souscription ou d'acquisition au 1^{er} janvier 2009.

Prix pratiqués sur le marché secondaire (y compris gré à gré)

Période	Prix moyen net cédant en €	Prix acquéreur moyen en €
Rappel année 2007	366,65	389,06
1 ^{er} trimestre	380,90	414,46
2 ^e trimestre	386,87	421,69
3 ^e trimestre	394,96	430,51
4 ^e trimestre	358,55	390,82
Prix moyen 2008	385,27	419,71
Rappel prix d'exécution au 31.12.2008 frais inclus	-	381,50

Prix d'exécution et nombre de parts échangées sur le marché des parts



Composition du Conseil de Surveillance

Les mandats de Messieurs Jérôme JUDLIN, Xavier LAEMLE et de la SCI SEVIHCRA arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée.

Nous vous proposons de les renouveler pour une durée de trois années, qui s'achèvera au terme de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Enfin, votre Société de Gestion a enregistré les candidatures à

un poste de membre du Conseil de Surveillance, de Messieurs Jean-Louis CAYROL et Jean-Pierre MOTTET, de l'APPSCPI et de la SCI AAAZ.

Nous attirons votre attention sur le fait que compte tenu des mandats en renouvellement, trois postes peuvent être pourvus pour sept candidats.

Mission du Conseil de Surveillance

Dans le cadre de la gouvernance d'entreprise, le conseil de Surveillance de votre SCPI a notamment pour vocation, d'exercer le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Il se réunit deux fois par an. Il examine à l'occasion de ses réunions, principalement les points particuliers ci-après :

- les investissements et les arbitrages
- la situation locative

- les comptes trimestriels et annuels ainsi que les distributions d'acomptes et l'affectation des résultats
- les expertises immobilières et les valeurs de part qui en découlent, en fin d'année
- la collecte de capitaux, le fonctionnement du marché des parts

Le Conseil de Surveillance peut aussi, sur simple demande, obtenir toutes autres informations complémentaires.

Organisation du dispositif de contrôle interne de Natixis Asset Management Immobilier, société de gestion de SCPI

Dans le cadre de son agrément de Société de Gestion de Portefeuille, NAMI dispose d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne depuis le 1^{er} juillet 2007. Le RCCI s'assure notamment que NAMI dispose d'une organisation comptable garantissant la qualité et la sécurité des systèmes d'information, de procédures adaptées de secours informatique et des plans de continuité d'activité, d'un système de mesure des résultats, de la maîtrise des risques encourus, d'un système de documentation et d'information comportant les recueils de procédures, d'un système d'assistance et d'approbation, d'un système de contrôles des opérations, des procédures internes portant sur les dispositions de conformité et de contrôle interne.

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

- La couverture de l'ensemble des activités et des risques,

- La responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne,
- Des normes et procédures formalisées et à jour,
- Des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques.

Un système de contrôle s'organise autour de différents acteurs

Les contrôles de premier niveau sont réalisés par les opérationnels préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'il exécute dans sa fonction ou mission professionnelle, ainsi que par sa hiérarchie. 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, des procédures et des règles professionnelles des SCPI et des OPC 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 et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de NGAM. Le cadre des relations entre NAMI et la Direction Compliance et Risques de NGAM est précisé dans un protocole. Il vise notamment les missions du Contrôle Interne, ses méthodes de travail, son programme de contrôle et les moyens qui lui sont alloués. Le planning annuel des contrôles est élaboré par le RCCI de NAMI, il est validé conjointement par la Direction Générale de NAMI et par la Direction de la Compliance et des Risques. A la demande de la Direction Générale de NAMI ou du Directeur de la Compliance et des risques, ce planning peut être modifié en cours d'année.

L'ensemble des productions de la Conformité et du Contrôle Interne est présenté à la Direction Générale de NAMI. Le comité Compliance et Risques semestriel se compose de l'ensemble de la

Direction de NAMI, de la Direction Compliance et Risques de NGAM et du RCCI. Lors de ce comité est présenté un reporting permettant de faire un point sur le dispositif de contrôle interne, de procéder à l'examen des principaux résultats des contrôles effectués au cours du semestre par le contrôle interne de NAMI, de suivre la mise en œuvre des principales recommandations formulées par des missions internes ou externes et plus largement, d'évoquer les anomalies identifiées.

Pilotage du dispositif et coordination des contrôles avec NGAM

L'ensemble des productions de la Conformité et du Contrôle Interne est présenté à la Direction Générale de NAMI

Le comité Compliance et Risques semestriel se compose de l'ensemble de la Direction de NAMI, de la Direction Compliance et Risques de NGAM et du RCCI.

Lors de ce comité est présenté un reporting permettant de faire un point sur le dispositif de contrôle interne, de procéder à l'examen des principaux résultats des contrôles effectués au cours du semestre par le contrôle interne de NAMI, de suivre la mise en œuvre des principales recommandations formulées par des missions internes ou externes et plus largement, d'évoquer les anomalies identifiées.

L'application de la directive MIF par Natixis Asset Management Immobilier

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

Natixis Asset Management Immobilier, société de gérance 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 porteurs de parts en termes d'in-

formation et de transparence, NAMI a fait le choix de classer l'ensemble de ses clients « 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, 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 s'est doté d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour prévenir l'existence de tels conflits. Par

ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement rapide et efficace des réclamations des investisseurs. En particulier, NAMI gère différentes SCPI, des OPCI et la SCI FRUCTIFONCIER véhicule d'investissement immobilier de Natixis Assurances, dont les stratégies d'allocation d'actifs peuvent être proches. A ce titre, des règles d'affectation des opportunités d'investissement identifiées aux structures gérées ont été définies. Elles visent, notamment, l'adéquation de l'actif ou du portefeuille à l'allocation d'actif stratégique, le montant des

capitaux disponibles à l'investissement et la date depuis laquelle ils le sont, le respect des ratios réglementaires. Les critères d'affectation d'un actif à une structure sont documentés.

Par ailleurs, une procédure de sélection des prestataires est mise en œuvre afin de rechercher la meilleure exécution et d'assurer la sécurité opérationnelle et juridique.

Les dispositions prises par NAMI concernent actuellement les parts de SCPI et les OPCI.

Nomination du commissaire aux comptes suppléant

Monsieur Jean-François SERVAL, commissaire aux comptes suppléant nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 20 juin 2007 a donné sa démission. Nous vous proposons de nommer pour le remplacer Monsieur Dominique LAURENT pour la

durée restant à courir du mandat de Monsieur SERVAL, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2012.

Projet de fusion des SCPI Fructipierre et Parnasse Immo

Natixis Asset Management Immobilier envisage au cours de l'exercice 2009, de proposer à une assemblée générale extraordinaire de votre SCPI, une fusion absorption des SCPI FRUCTIPIERRE et Parnasse Immo, cette dernière étant absorbée par votre SCPI.

En effet, Parnasse Immo détient des actifs franciliens de bureaux et à usage de commerce conformes à l'allocation d'actifs de FRUCTIPIERRE. Le principe de cette opération paraît conforme aux intérêts des porteurs de parts dans la mesure où elle élargit le patrimoine de votre société et améliore la répartition du risque locatif.

Perspectives

Les difficultés économiques vont se traduire par un risque accru de libération des surfaces ou de défaillance d'entreprises dans un marché locatif baissier.

Des initiatives seront prises pour consolider la situation locative en négociant l'allongement de la durée des baux moyennant en tant que de besoin l'alignement des loyers sur les conditions locatives actuelles des marchés.

L'encaissement des loyers fait l'objet d'une vigilance toute particulière.

La politique prudente de dotation du poste provisions pour grosses réparations sera poursuivie afin de permettre à FRUCTIPIERRE de faire face aux travaux nécessaires à la relocation des surfaces.

Il convient de rappeler enfin que votre société bénéficie d'une bonne répartition du risque patrimonial et locatif et dispose d'un montant significatif en réserve (report à nouveau) pour assurer une évolution régulière du revenu distribué.

Tableaux annexes au rapport de la société de gestion

RESULTATS FINANCIERS PAR PART (en euros hors taxe)

	2004	% du total des revenus	2005	% du total des revenus	2006	% du total des revenus	2007	% du total des revenus	2008	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	27,09	98,72	26,94	93,38	27,12	93,00	27,67	94,47	28,99	90,96
Produits financiers avant P.L.	0,35	1,28	0,73	2,53	0,88	3,02	1,62	5,53	2,88	9,04
Produits divers	0,00	0,00	1,18	4,09	1,16	3,98	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	27,44	100,00	28,85	100,00	29,16	100,00	29,29	100,00	31,87	100,00
Charges										
Commission de gestion	2,38	8,67	2,38	8,25	2,40	8,23	2,46	8,40	2,57	8,06
Autres frais de gestion	1,60	5,83	2,57	8,91	2,58	8,85	2,10	7,17	1,43	4,49
Entretien du patrimoine	2,22	8,09	1,66	5,75	1,19	4,08	1,95	6,66	0,75	2,35
Charges locatives non récupérables	0,40	1,46	0,64	2,22	0,57	1,95	0,69	2,35	0,70	2,20
Sous total charges externes	6,60	24,05	7,25	25,13	6,74	23,11	7,20	24,58	5,45	17,10
Amortissements nets										
Patrimoine	0,13	0,48	0,12	0,42	0,12	0,41	0,12	0,41	0,11	0,35
Autres	0,36	1,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes										
Pour travaux	- 0,59	- 2,15	0,09	0,31	0,45	1,54	- 0,31	- 1,06	1,56	4,89
Autres	0,05	0,18	- 0,09	- 0,31	0,23	0,79	0,04	0,14	0,13	0,41
Sous total charges internes	- 0,05	- 0,18	0,12	0,42	0,80	2,74	- 0,15	- 0,51	1,80	5,65
Total	6,55	23,87	7,37	25,55	7,54	25,86	7,05	24,07	7,25	22,75
Résultat courant	20,89	76,13	21,48	74,45	21,62	74,14	22,24	75,93	24,62	77,25
Variation du report à nouveau	- 0,11	- 0,40	0,08	0,28	0,22	0,75	0,44	1,50	0,12	0,38
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	21,00	76,53	21,40	74,18	21,40	73,39	21,80	74,43	24,50	76,87
Revenus distribués après prélèvement libératoire	20,92	76,24	21,20	73,48	21,21	72,74	21,35	72,89	23,65	74,21

EMPLOI DES FONDS AU 31 DECEMBRE 2008 (en euros)

Nature des éléments	Total au 31.12.2007(*)	Depuis le début de l'année 2008	Total au 31.12.2008(*)
Fonds collectés	276 178 091,59	0,00	276 178 091,59
+ Cessions d'immeubles (**)	102 463 520,61	0,00	102 463 520,61
+ Divers (préciser)	0,00	0,00	0,00
- Commission de souscription	(18 960 218,81)	0,00	(18 960 218,81)
- Achat d'immeubles	(272 898 172,94)	(41 650 000,00)	(314 548 172,94)
- Frais d'acquisition (non récupérables)	(13 835 274,64)	(2 478 326,52)	(16 313 601,16)
- Frais de fusion (non récupérables)	(426 028,67)	0,00	(426 028,67)
- Honoraires d'arbitrage	(2 174 410,30)	0,00	(2 174 410,30)
- Divers			
Travaux immobilisés	(17 443 875,25)	(1 947 353,29)	(19 391 228,54)
Droits d'occupation	(30 489,80)	0,00	(30 489,80)
Agencements, aménagements	(764 500,06)	0,00	(764 500,06)
Immobilisations financières	(5 104,81)	0,00	(5 104,81)
Sommes restant à investir	52 103 536,92	(46 075 679,81)	6 027 857,11
Amortissements des immobilisations	690 642,41	101 685,14	792 327,55
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
Total restant à investir après amortissements	61 492 446,14	(45 973 994,67)	15 518 451,47
Solde à investir	61 492 446,14	(45 973 994,67)	15 518 451,47

(*) Depuis l'origine de la société.

(**) prix de cession (honoraires et impôts sur plus-value non déduit)

**VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2008**

	31.12.2008 global €	31.12.2008 par part €	31.12.2007 par part €	Ecart 2008/2007 en %
Capitaux propres comptables	309 662 108,37	350,05	364,05	-3,85
Non valeurs	0,00			
Provisions pour grosses réparations	3 087 288,69			
Valeur comptable des immeubles	305 800 785,48			
Valeur de réalisation des immeubles	386 755 000,00			
Ecart de réévaluation	80 954 214,52			
Valeur de réalisation	393 703 611,58	445,05	472,11	-5,73
Frais d'acquisition des immeubles	23 978 810,00			
Frais de collecte	29 028 928,30			
Valeur de reconstitution brute	446 711 349,88	504,97	531,62	-5,01
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
Valeur de reconstitution nette	446 711 349,88	504,97	531,62	-5,01



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

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214-70 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 2008.

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

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

Composition du patrimoine

Acquisitions

Dans le cadre du réemploi des arbitrages, votre société a procédé en 2008 à l'acquisition de trois immeubles de bureaux pour une somme globale de 41 650 000 €.

- 48, rue Jacques Dulud à Neuilly-sur-Seine (92)

Le 16 septembre 2008, FRUCTIPIERRE a acquis en pleine propriété un immeuble à usage de bureaux élevé de 4 étages sur rez-de-chaussée et deux sous-sols de parkings représentant une surface utile développée de 1 095 m² environ plus 38 places de parkings en sous-sol.

Le prix hors frais et droits d'enregistrement ressort à 8 500 000 € sur la base d'un rendement prévisionnel de 5,9 %.

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

Le 15 septembre 2008, Fructipierre a régularisé l'acte d'acquisition de l'immeuble à Issy-les-Moulineaux (92) de bureaux (2/3) et activités (1/3) élevé de six étages sur rez-de chaussée d'une surface utile de 4 312 m², plus archives et 136 parkings en sous-sol.

Le prix s'établit à 22 500 000 €, faisant ressortir un rendement

brut de 6,3 % frais et droits inclus.

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

Cette opération réalisée le 24 septembre 2008 porte sur un immeuble en pleine propriété à usage de bureaux élevé de 4 étages sur rez-de-chaussée et un niveau de parkings en sous-sol représentant une surface utile développée de 1 250 m² environ et 28 places de parkings.

Le prix hors frais et droits d'enregistrement s'établit à 10 650 000 € sur la base d'un rendement prévisionnel de 5,5 %.

Votre Conseil approuve ces opérations répondant aux critères de la politique d'investissement de la société Fructipierre.

Par ailleurs, la société de gestion, lors de notre Conseil du 3 mars 2009, nous a indiqué que dans la conjoncture actuelle, elle estimait favorable de recourir à l'emprunt pour financer des investissements immobiliers, conformément à l'autorisation qu'il lui avait été donnée en assemblée générale. Il nous a été précisé que les opérations envisagées ne devraient pas dépasser la moitié du plafond autorisé. Les immeubles acquis seront loués par baux de longue durée d'au moins six ans ou à

plusieurs locataires afin d'offrir une bonne sécurité des flux locatifs.

Les conditions de ce recours à l'emprunt nous paraissent conformément à l'intérêt des associés.

Arbitrages

Dans le cadre de la stratégie d'allocation d'actifs retenue, nous approuvons la poursuite du programme des cessions telle qu'elle est prévue par le biais de la dixième résolution.

Gestion des immeubles

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

Les décisions significatives prises dans ce domaine ainsi que les modifications apportées à la situation locative des immeubles, ont été régulièrement portées à notre connaissance.

Nous avons pu ainsi constater que le taux d'occupation du patrimoine, en progression, ressortait au 31 décembre 2008 à 95,09 % contre 93,79 % au 31 décembre 2007.

Par ailleurs, nous avons bien noté que toutes les clauses d'indexa-



48, rue Jacques Dulud
Neuilly-sur-Seine (92)

tion des loyers ont été appliquées et que l'encaissement des loyers s'est effectué pour l'essentiel dans des délais normaux. Toutefois, des procédures en recouvrement ont dû être initiées. Les dotations aux provisions pour créances douteuses, représentent seulement 0,45 % des loyers facturés en 2008, ce qui est satisfaisant compte tenu de l'état de la conjoncture.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 617 687,14 € de travaux pour grosses réparations ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 49 188,10 euros.

Votre société a provisionné au titre de la provision pour grosses réparations la somme de 2 000 000 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2008, et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

Au total, les provisions représentent ainsi au 31 décembre 2008 un montant de 3 087 288,69 euros.

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 21 763 385,52 euros, soit à 24,60 euros par part contre

22,24 euros par part en 2007, soit en progression de 11 %. Cette progression résulte des conditions attractives de placement de la trésorerie sur l'exercice 2008 et du réinvestissement du produit des arbitrages réalisés sur les exercices précédents.

La proposition de distribution s'établit à 24,50 euros par part, soit une augmentation de 12,38 % par rapport à l'exercice précédent. Le Conseil se félicite de cette augmentation et approuve cette proposition. Le report à nouveau à l'issue de la distribution proposé s'établirait à 5,15 euros par part ce qui correspond à deux mois et demi de distribution.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative a atteint 2 275 398,90 euros H.T, soit 9 % des loyers facturés conformément aux statuts.

Marché des parts

Marché secondaire

Les ordres d'achat ou de vente sont établis hors droit d'enregistrement et commission de cession. Douze confrontations sont intervenues en 2008.

Ainsi en 2008, au total 19 735 parts ont été échangées dont 333 parts sur le marché de gré à gré représentant un volume de capitaux de 8 282 952,05 euros contre 19 952 294,30 euros en 2007. Il convient de rappeler

qu'en 2007, des opérations de gré à gré entre investisseurs institutionnels avaient augmenté le volume échangé de façon significative.

Le prix moyen annuel ressort à 385,27 euros hors frais et 419,71 euros frais inclus.

Expertise immobilière

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 3 mars 2009, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2008 par la Société FONCIER EXPERTISE 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.

La valeur de réalisation diminue de 5,73 % et la valeur de reconstitution de 5,01 % par rapport aux valeurs de 2007, compte tenu des valeurs retenues par l'expert.

Composition du Conseil de Surveillance

Nous vous informons que les mandats de Messieurs Jérôme JUDLIN, Xavier LAEMLE, et de la SCI SEVIHCRA arrivent à échéance à la présente Assemblée.

Nous vous proposons de les renouveler pour une nouvelle durée de trois ans.

Votre Société de Gestion a par ailleurs enregistré les candidatures de Messieurs Jean-Louis CAYROL et Jean-Pierre MOTTET, de l'APPSCPI et de la SCI AAAZ à un poste de membre du Conseil de Surveillance.

Nous attirons votre attention sur le fait que compte tenu des mandats en renouvellement, trois postes peuvent être pourvus pour sept candidats.

Visite du patrimoine

Votre Conseil, a visité le 24 octobre 2008 les nouveaux immeubles acquis en septembre 2008.

Les conditions de gestion de ces actifs nous sont apparues comme tout à fait satisfaisantes.

Nomination du commissaire aux comptes suppléant

Monsieur Jean-François SERVAL, commissaire aux comptes suppléant nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 20 juin 2007 a donné sa démission. Nous vous proposons de nommer pour le remplacer Monsieur Dominique LAURENT pour la durée restant à courir du mandat de Monsieur SERVAL, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2012.

Projet de fusion des SCPI Fructipierre et Parnasse Immo

La Société de gestion nous a informés au cours de l'exercice 2008, qu'elle envisageait de proposer à une assemblée générale extraordinaire de votre SCPI, une fusion absorption des SCPI Fructipierre et Parnasse Immo, cette dernière étant absorbée par votre SCPI.

En effet, Parnasse Immo détient des actifs franciliens de bureaux et à usage de commerce conformes à l'allocation d'actifs de Fructipierre. Le principe de cette opération paraît conforme aux intérêts des porteurs de parts dans la mesure où elle élargit le

patrimoine de votre société et améliore la répartition du risque locatif. Votre Conseil sera vigilant sur les conditions de réalisation de cette opération et veillera à en suivre les modalités.

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

Christian HEBRARD
Président du
Conseil de Surveillance



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

Comptes de l'exercice

Etat du patrimoine

28

Analyse de la variation des capitaux propres

28

Compte de résultat

29

Annexe aux comptes

31

ETAT DU PATRIMOINE (EN EUROS)

	Exercice 2008		Exercice 2007	
	Valeurs bilantielles 31/12/08	Valeurs estimées 31/12/08	Valeurs bilantielles 31/12/07	Valeurs estimées 31/12/07
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	305 631 036,15	386 755 000,00	262 033 682,86	356 205 000,00
Agencements et installations	169 749,33		282 839,28	
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles	0,00		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-3 087 288,69		-1 704 975,83	
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	302 713 496,79	386 755 000,00	260 611 546,31	356 205 000,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé		0,00		0,00
Immobilisations incorporelles	22 293,91	22 293,91	22 700,44	22 700,44
Immobilisations corporelles d'exploitation		0,00		0,00
Immobilisations financières	5 104,81	5 104,81	5 104,81	5 104,81
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 892 006,30	2 892 006,30	2 671 236,45	2 671 236,45
Autres créances	7 721 566,47	7 721 566,47	9 361 740,17	9 361 740,17
Provisions pour dépréciation des créances	-323 075,22	-323 075,22	-298 663,23	-298 663,23
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement		0,00		0,00
Fonds de remboursement		0,00		0,00
Autres disponibilités	21 987 449,80	21 987 449,80	68 773 429,55	68 773 429,55
Provisions générales pour risques et charges	-4 193 532,00	-4 193 532,00	-4 102 780,42	-4 102 780,42
Dettes				
Dettes financières	-5 698 884,75	-5 698 884,75	-5 235 678,79	-5 235 678,79
Dettes d'exploitation	-7 019 775,19	-7 019 775,19	-8 322 215,57	-8 322 215,57
Dettes diverses	-8 444 542,55	-8 444 542,55	-1 439 737,95	-1 439 737,95
Total II	6 948 611,58	6 948 611,58	61 435 135,46	61 435 135,46
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Total III	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitaux propres comptables	309 662 108,37		322 046 681,77	
Valeur estimée du patrimoine ⁽¹⁾		393 703 611,58		417 640 135,46

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 – 78 de la partie législative du code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71 – 524 du 1^{er} juillet 1971.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2008 (EN EUROS)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N – I	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	190 192 225,00			190 192 225,00
Capital en cours de souscription	0,00			0,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	58 177 033,27			58 177 033,27
Primes d'émission en cours de souscription	0,00			0,00
Prélèvements sur primes d'émission	-18 312 068,97		-2 478 326,52	-20 790 395,49
Ecarts d'évaluation				
Ecarts de réévaluation	0,00			0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00			0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	50 778 672,75		-9 996 564,90	40 782 107,85
Prime de fusion	7 790 265,18			7 790 265,18
Prélèvement sur prime de fusion	-1 215 838,57			-1 215 838,57
Réserves sur capital amorti	30 168 989,74			30 168 989,74
Report à nouveau	4 078 646,00	388 757,37		4 467 403,37
Résultat en instance d'affectation	0,00	0,00		0,00
Résultat de la période				
Résultat de la période	19 673 364,37	-19 673 364,37	21 763 385,52	21 763 385,52
Acomptes sur distribution	-19 284 607,00	19 284 607,00	-21 673 067,50	-21 673 067,50
Total général	322 046 681,77	0,00	-12 384 573,40	309 662 108,37

COMPTE DE RESULTAT - 31/12/08 (EN EUROS)

Charges (hors taxe)	Exercice 2008		Exercice 2007	
	31/12/08	Totaux partiels	31/12/07	Totaux partiels
Charges immobilières		8 731 714,22		9 239 381,71
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 529 648,92		5 377 210,18	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	49 188,10		52 378,53	
Grosses réparations	617 687,14		1 669 583,26	
Autres charges immobilières	1 535 190,06		2 140 209,74	
Charges d'exploitation de la société		4 931 832,31		4 186 256,89
Honoraires de gérance	2 275 389,90		2 173 504,07	
Frais d'actes et de contentieux	111 133,16		84 996,38	
Publicité, publications	106 994,73		111 451,58	
Impôts et taxes	24 315,46		16 261,32	
Autres charges d'exploitation	106 684,81		114 798,85	
Dotations aux amortissements				
Frais d'augmentation de capital	0,00		0,00	
Frais d'acquisition	0,00		0,00	
Droits d'occupation	406,53		406,53	
Aménagements et installations	101 278,61		101 359,68	
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	114 877,53		80 698,06	
Provisions pour grosses réparations	2 000 000,00		1 400 000,00	
Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
Provisions pour risques et charges	90 751,58		102 780,42	
Charges financières	0,00	0,00	505,83	505,83
Charges exceptionnelles		-35,70		0,00
Commissions de souscription	-35,70		0,00	
Autres charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Frais de fusion				
Total des charges	13 663 510,83	13 663 510,83	13 426 144,43	13 426 144,43
Solde créditeur = bénéfice	21 763 385,52	21 763 385,52	19 673 364,37	19 673 364,37
Total général	35 426 896,35	35 426 896,35	33 099 508,80	33 099 508,80

COMPTE DE RESULTAT - 31/12/08 (EN EUROS)

Produits (hors taxe)	Exercice 2008		Exercice 2007	
	31/12/08	Totaux partiels	31/12/07	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		32 172 048,38		29 852 272,16
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	25 282 109,32		24 152 492,46	
Charges locatives facturées	4 547 659,46		3 382 209,85	
Charges contractuelles facturées	1 981 989,50		1 995 000,33	
Produits annexes	360 290,10		322 569,52	
Autres produits d'exploitation		708 152,68		1 816 095,40
Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	90 465,54		111 512,14	
Provisions pour grosses réparations	617 687,14		1 669 583,26	
Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
Provisions pour risques et charges	0,00		35 000,00	
Produits financiers		2 546 688,16		1 430 027,78
Produits financiers	2 546 688,16		1 430 027,78	
Produits exceptionnels		7,13		1 113,46
Transfert de charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Produits exceptionnels divers	7,13		1 113,46	
Total des produits	35 426 896,35	35 426 896,35	33 099 508,80	33 099 508,80
Solde débiteur = perte				
Total général	35 426 896,35	35 426 896,35	33 099 508,80	33 099 508,80

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



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 2008, FRUCTIPIERRE a acquis 3 actifs pour un prix d'acquisition global de 41 650 K€.

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 FONCIER EXPERTISE, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 19 juin 2006. Au titre de l'exercice écoulé, FONCIER EXPERTISE a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus.

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

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

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

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

Le plan d'entretien réalisé par un architecte indépendant couvre la période 2004/2008 et fait l'objet d'une projection sur les années 2009/2013.

Les travaux couverts concernent les grosses réparations et ont pour objectif de maintenir les éléments d'actifs dans un état normal d'utilisation ; ils portent notamment sur le gros entretien du clos et du couvert (réfection d'étanchéité, ravalement et nettoyage des façades) et des principaux équipements techniques. Sont également pris en compte les travaux de remise en état des locaux suite aux départs des locataires.

Les estimations sont déterminées en fonction de fréquences de rotation supposées de locataire, tenant compte des échéances de baux en cours, ainsi que de coûts de remise en état, les ratios au m² retenus variant selon l'ancienneté et le niveau de qualité des aménagements existants.

3 • Informations diverses

ETAT DU PATRIMOINE AU
31 DECEMBRE 2008

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 syndicats de copropriété

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

Les valeurs de placement et disponibilités intègrent la contrepartie des dépôts de garantie, reçus des locataires, et des provisions ayant la nature de capitaux propres ainsi que le fonds de roulement et les fonds disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées en 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. Différents litiges ont fait l'objet de provision. Un premier porte sur un problème d'amiante (35 K€), d'autres sur des contestations de charges locatives (118 K€) et le dernier sur l'indemnité d'éviction à verser au locataire de Nanterre (4 000 K€).

• Dettes financières

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

• 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.

• Dettes diverses

Sont regroupées les charges à payer et provisions à verser aux syndicats ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor Public 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.

TABEAU 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.

Suite aux modifications de l'imposition des plus-values dégagées sur les cessions d'immeubles, il a été décidé de comptabiliser l'impôt du en moins du compte plus-values de cession conformément à la modification statutaire intervenue lors de l'assemblée générale du 23 juin 2004. De même, les honoraires d'arbitrage versés lors des cessions sont comptabilisés dans le compte Plus-values. L'indemnité d'éviction réclamée par le locataire de l'immeuble de Nanterre, avenue Pablo Picasso de 4 000 000 euros a été comptabilisée en moins de la plus-value dégagée lors de la cession de cet immeuble. Les frais d'acquisition des immeubles sont imputés sur la prime d'émission.

COMPTE DE RESULTAT

Produits de l'activité immobilière

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance et les charges locatives et contractuelles refacturées. Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont com-

pensées par des montants identiques figurant en charges.

Autres produits d'exploitation

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

Produits financiers

Ils correspondent aux intérêts générés par les comptes à terme et certificats de dépôt, 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.

Engagements hors bilan

Les cautions reçues en lieu et place des dépôts de garantie s'élèvent à 1 210 671,62 euros.

4 • Tableaux chiffrés

- 4.1 Etat des immobilisations locatives avec entrées et sorties
- 4.2 Etat des amortissements des Aménagements et Installations avec variations de l'exercice
- 4.3 Tableau récapitulatif des placements immobiliers
- 4.4 Inventaire détaillé des placements immobiliers
- 4.5 Etat des actifs immobilisés avec entrées et sorties
- 4.6 Etat des amortissements des actifs immobilisés
- 4.7 Etat des provisions avec variations de l'exercice
- 4.8 Etat des créances et des dettes
- 4.9 Affectation du résultat de l'exercice précédent

ETAT DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DECEMBRE 2008

Situations et mouvements	A	B	C	D
Rubriques	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	255 389 007,76	41 650 000,00	0,00	297 039 007,76
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	6 644 675,10	1 947 353,29		8 592 028,39
Aménagements et installations	11 811,34		11 811,34	0,00
Aménagements et installations amortissables	921 123,42			921 123,42
Total	262 966 617,62	43 597 353,29	11 811,34	306 552 159,57

EVOLUTION DES AMORTISSEMENTS AU 31 DECEMBRE 2008

AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES (5/9 ans)

Immeubles	Aménagements Installations	Période d'amortissement	Amortissements				Valeurs nettes
			Au 01/01/08	Annuités	Reprise	Au 31/12/08	
Toulouse (31) – 52, rue J. Babinet	7 797,77	2000-2008	6 931,35	866,42	0,00	7 797,77	0,00
Ivry s/Seine (94) – 24, boulevard H. Marques	294 795,54	2000-2008	262 040,48	32 755,06	0,00	294 795,54	0,00
Fontenay/B. (94) – 9/11, avenue du Val de Fontenay	2 091,71	2000-2008	1 859,29	232,42	0,00	2 091,71	0,00
Paris 8 ^{ème} – 64, rue de la Boétie	2 400,56	2000-2008	2 133,84	266,72	0,00	2 400,56	0,00
Paris 15 ^{ème} – 72/74, rue de la Fédération	9 615,89	1999-2007	9 615,89	0,00	0,00	9 615,89	0,00
Toulouse (31) – 52, rue J. Babinet	9 505,20	2001-2009	7 392,91	1 056,13	0,00	8 449,04	1 056,16
Paris 15 ^{ème} – 72/74, rue de la Fédération	1 128,12	2001-2009	877,45	125,35	0,00	1 002,80	125,32
Fontenay/B. (94) – 44, rue Roger Salengro	2 263,87	2002-2010	1 509,24	251,54	0,00	1 760,78	503,09
Neuilly s/Seine (92) – 58, avenue Ch. de Gaulle	187 579,40	2002-2010	125 052,96	20 842,16	0,00	145 895,12	41 684,28
Paris 15 ^{ème} – 72/74, rue de la Fédération	103 817,79	2002-2010	69 211,86	11 535,31	0,00	80 747,17	23 070,62
Neuilly s/Seine (92) – 58, avenue Ch. de Gaulle	240 178,54	2003-2011	133 432,50	26 686,50	0,00	160 119,00	80 059,54
Levallois-Perret (92) – 68, avenue de Villiers	30 543,00	2003-2011	16 968,35	3 393,67	0,00	20 362,02	10 180,98
Levallois-Perret (92) – 68, avenue de Villiers	29 406,03	2003-2011	13 069,36	3 267,34	0,00	16 336,70	13 069,33
Total	921 123,42		650 095,48	101 278,62		751 374,10	169 749,32

TABEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2008		Exercice 2007	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Récapitulation des placements immobiliers				
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	300 733 506,82	376 515 000,00	257 147 964,87	346 125 000,00
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	5 818 652,75	10 240 000,00	5 818 652,75	10 080 000,00
Total	306 552 159,57	386 755 000,00	262 966 617,62	356 205 000,00
Agencements et aménagements	0,00	0,00	0,00	0,00
Total en euros	306 552 159,57	386 755 000,00	262 966 617,62	356 205 000,00

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2008		Exercice 2007	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
BUREAUX				
Paris 17 ^{ème} - 25/27, avenue de Villiers	4 394 448,77	7 400 000,00	4 394 448,77	7 800 000,00
Paris 8 ^{ème} - 69, rue de Monceau	5 488 164,62	11 300 000,00	5 488 164,62	12 450 000,00
Paris 15 ^{ème} - 26/34, rue de Cambronne	5 189 566,59	10 950 000,00	5 189 566,59	11 700 000,00
Bagnolet (93) - 36, avenue Galliéni	3 811 225,43	3 200 000,00	3 811 225,43	3 500 000,00
Lyon 3 ^{ème} - 241, rue Garibaldi	5 335 715,60	9 000 000,00	5 335 715,60	9 200 000,00
Levallois (92) - 3/5, rue Vatismesnil	1 907 851,73	4 000 000,00	1 907 851,73	4 350 000,00
Paris 14 ^{ème} - 66, avenue du Maine	1 676 939,19	3 100 000,00	1 676 939,19	3 400 000,00
Paris 8 ^{ème} - 40, avenue Hoche	2 515 408,78	5 500 000,00	2 515 408,78	5 600 000,00
Lille (59) - 199/201, rue Colbert	1 074 181,43	1 110 000,00	1 074 181,43	1 350 000,00
Toulouse (31) - 52, rue Babinet	784 503,20	1 100 000,00	784 503,20	1 300 000,00
Fontenay / Bois (94) - 44, rue R. Salengro	955 185,63	1 370 000,00	955 185,63	1 500 000,00
Paris 10 ^{ème} - 32-34, rue Paradis	0,00	40 000,00	0,00	40 000,00
Paris 8 ^{ème} - 25, rue de Ponthieu	3 050 780,34	7 500 000,00	3 050 780,34	7 000 000,00
Suresnes (92) - 1, place du Moutiers	1 372 041,16	2 000 000,00	1 372 041,16	2 000 000,00
Boulogne (92) - 10, rue de l'Est	868 959,40	1 800 000,00	868 959,40	1 800 000,00
Ivry (94) - 27, bld H. Marqués	5 077 785,38	10 500 000,00	5 077 785,38	11 000 000,00
Fontenay / Bois (94) - 9/11, avenue Val de Fontenay	1 006 307,76	1 500 000,00	1 006 307,76	1 500 000,00
Paris 17 ^{ème} - 130, avenue de Villiers	1 403 668,66	2 600 000,00	1 403 668,66	2 500 000,00
Paris 8 ^{ème} - 64, rue de la Boétie	5 643 014,20	11 150 000,00	5 643 014,20	11 500 000,00
Puteaux (92) - 34, rue J. Jaurès	2 168 320,99	3 400 000,00	2 168 320,99	3 500 000,00
Saint-Cloud (92) - Bureaux de la Colline	1 787 232,39	2 350 000,00	1 787 232,39	2 350 000,00
Paris 16 ^{ème} - 4, rue Emile Ménier	2 328 187,78	5 600 000,00	2 328 187,78	5 800 000,00
Nanterre (92) - 33, rue des Peupliers	2 416 517,05	2 350 000,00	1 719 884,08	1 650 000,00
Paris 17 ^{ème} - 12, rue E Flachet	2 468 087,85	2 680 000,00	2 468 087,85	2 800 000,00
Villiers / Marne (94) - Avenue des Frères Lumière	3 916 873,21	3 075 000,00	3 916 873,21	3 200 000,00
Boulogne (92) - Espace Galliéni	2 669 554,52	3 100 000,00	2 669 554,52	3 200 000,00
Suresnes (92) - 1, rue S. de Rothschild	7 771 850,90	10 200 000,00	7 771 850,90	10 500 000,00
Noisy-le-Grand (93) - 55, rue de l'Université	837 499,22	710 000,00	836 651,22	700 000,00
Bordeaux (33) - Les Bureaux du Lac	831 889,41	700 000,00	831 889,41	650 000,00
Clichy (92) - 30, rue Mozart	5 665 767,73	5 250 000,00	5 665 767,73	5 250 000,00
Lyon 7 ^{ème} - Les Berges du Rhône	5 343 821,17	5 500 000,00	5 343 821,17	5 800 000,00
Paris 16 ^{ème} - 38, rue Boissière	11 451 624,56	6 100 000,00	11 451 624,56	6 500 000,00
Bièvres (91) - Parc Burospace	3 311 134,63	2 700 000,00	3 311 134,63	3 100 000,00
Paris 19 ^{ème} - 86/92, bld de la Villette	8 238 847,69	4 700 000,00	8 238 847,69	4 700 000,00
Boulogne (92) - 77/79, rue Marcel Dassault	6 887 073,39	5 100 000,00	6 887 073,39	5 600 000,00
Courbevoie (92) - 60/62, bld M. Marchand	9 527 013,53	8 700 000,00	8 288 952,55	6 400 000,00
Saint-Denis (93) - 221, avenue du Pdt Wilson	8 255 039,85	7 000 000,00	8 255 039,85	6 900 000,00
Roissy-en-France (95) - Le Parc des Reflets	2 820 219,31	2 100 000,00	2 820 219,31	2 400 000,00
Boulogne (92) - 12, rue d'Anjou	13 619 511,73	13 700 000,00	13 619 511,73	13 800 000,00
Montrouge (92) - 14/18, rue de la Vanne	6 628 701,88	10 500 000,00	6 628 701,88	11 200 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 58, avenue Gal de Gaulle	7 293 495,31	14 500 000,00	7 293 495,31	15 200 000,00
Toulouse (31) - 54, rue de l'Embouchure	2 393 449,57	3 000 000,00	2 393 449,57	3 300 000,00

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (suite)

	Exercice 2008		Exercice 2007	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
BUREAUX				
La Défense (92) - Tour Franklin	3 582 551,91	6 300 000,00	3 582 551,91	6 060 000,00
Paris 16 ^{ème} - 152, avenue Malakoff	4 266 581,50	8 100 000,00	4 266 581,50	8 000 000,00
Levallois (92) - 68, avenue de Villiers	14 025 269,51	19 000 000,00	14 025 269,51	19 000 000,00
La Défense (92) - Tour Franklin	5 143 700,24	11 400 000,00	5 143 700,24	11 900 000,00
Paris 15 ^{ème} - 72/74, rue de la Fédération	4 981 256,64	7 300 000,00	4 981 256,64	7 700 000,00
Paris 13 ^{ème} - 6/8, rue Oudiné	10 113 983,88	17 150 000,00	10 113 983,88	16 800 000,00
Suresnes (92) - Quai Gallieni	6 250 000,00	6 950 000,00	6 250 000,00	7 500 000,00
Suresnes (92) - Quai Gallieni	2 712 500,00	3 600 000,00	2 712 500,00	3 500 000,00
Vélizy-Villacoublay (78) - 13, avenue Morane Saulnier	6 700 000,00	6 370 000,00	6 700 000,00	7 300 000,00
Paris 8 ^{ème} - 9, avenue de Friedland	6 100 000,00	7 000 000,00	6 100 000,00	7 600 000,00
Paris 3 ^{ème} - 82, rue Beaubourg	12 300 000,00	12 000 000,00	12 300 000,00	12 975 000,00
Lyon 3 ^{ème} - 20, rue de la Villette	12 720 201,60	12 810 000,00	12 720 201,60	13 800 000,00
Issy-les-Moulineaux (92) - 1, rue J.H. Lartigues	22 500 000,00	22 500 000,00	0,00	0,00
Neuilly sur Seine (92) - 2/4, rue Victor Noir	10 650 000,00	9 800 000,00	0,00	0,00
Neuilly sur Seine (92) - 48, rue Jacques Dulud	8 500 000,00	8 100 000,00	0,00	0,00
LOCAUX D'ACTIVITES				
Ivry (94) - 27, bld H. Marqués	(1)	(1)	(1)	(1)
Nanterre (92) - 33, rue des Peupliers	(1)	(1)	(1)	(1)
Suresnes (92) - 1, rue S. de Rothschild	(1)	(1)	(1)	(1)
Clichy (92) - 30, rue Mozart	(1)	(1)	(1)	(1)
Boulogne (92) - 77/79, rue Marcel Dassault	(1)	(1)	(1)	(1)
Courbevoie (92) - 60/62, bld M. Marchand	(1)	(1)	(1)	(1)
Saint-Denis (93) - 221, avenue du Pdt Wilson	(1)	(1)	(1)	(1)
Roissy en France (95) - Le Parc des Reflets	(1)	(1)	(1)	(1)
Bièvres (91) - Parc Burospace	(1)	(1)	(1)	(1)
Villiers / Marne (94) - Avenue des Frères Lumière	(1)	(1)	(1)	(1)
COMMERCES				
Paris 5 ^{ème} - 50, rue des Ecoles	579 306,27	1 340 000,00	579 306,27	1 330 000,00
Paris 6 ^{ème} - 89/93, bld Raspail	5 239 346,48	8 900 000,00	5 239 346,48	8 750 000,00
Paris 10 ^{ème} - 32-34, rue Paradis	(1)	(1)	(1)	(1)
Paris 15 ^{ème} - 72/74, rue de la Fédération	(1)	(1)	(1)	(1)
Paris 19 ^{ème} - 86/92, bld de la Villette	(1)	(1)	(1)	(1)
Total en euros	306 552 159,57	386 755 000,00	262 966 617,62	356 205 000,00

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

ACTIFS IMMOBILISES AU 31 DECEMBRE 2008

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations		
Immobilisations incorporelles				
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
Immobilisations financières				
Parts G.I.E. 152, avenue Malakoff 75016 Paris	1 990,98	0,00	0,00	1 990,98
Dépôts et cautionnements versés	3 113,83	0,00	0,00	3 113,83
Total	35 594,61	0,00	0,00	35 594,61

EVOLUTION DES AMORTISSEMENTS AU 31 DECEMBRE 2008

Immeubles	Base à amortir	Période d'amortissement	Amortissements				Valeurs nettes
			Au 01/01/08	Augmentations	Diminutions	Au 31/12/08	
Droits d'occupation	30 489,80	1987-2062	7 789,36	406,53		8 195,89	22 293,91
Totaux	30 489,80		7 789,36	406,53	0,00	8 195,89	22 293,91

ETAT DES PROVISIONS AU 31 DECEMBRE 2008 (En Euros)

Provisions	Au 01.01.2008	Dotations	Reprises	Au 31.12.2008
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	1 704 975,83	2 000 000,00	617 687,14	3 087 288,69
Risques et charges	4 102 780,42	90 751,58	0,00	4 193 532,00
Créances douteuses	298 663,23	114 877,53	90 465,54	323 075,22
Total	6 106 419,48	2 205 629,11	708 152,68	7 603 895,91

ETAT DES CREANCES ET DES DETTES AU 31 DECEMBRE 2008 (En Euros)

Créances		Dettes	
Créances locataires	598 435	Dépôts reçus	5 698 885
Charges locatives	2 293 572		
Charges contractuelles	0		
Locataires et comptes rattachés	2 892 007	Dettes financières	5 698 885
		Locataires créditeurs	559 249
Créances fiscales	179 043	Provisions charges locatives	5 846 489
Fournisseurs débiteurs	0	Gérants	0
Syndics	7 212 740	Fournisseurs	375 708
Autres débiteurs	329 783	Dettes fiscales	238 329
Autres créances	7 721 566	Dettes d'exploitation	7 019 775
Provisions pour locataires douteux	-323 075		
Provisions pour dépréciation des créances	-323 075		
		Associés	7 071 403
		Autres créditeurs	1 373 139
		Dettes diverses	8 444 542
Total général	10 290 498	Total général	21 163 202

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2007 (En Euros)

Affectation		Origine	
Résultat distribué	19 284 607,00	Report à nouveau de l'exercice précédent	4 078 646,00
Montant mis en report à nouveau	4 467 403,37	Résultat de l'exercice 2007	19 673 364,37
Total	23 752 010,37	Total	23 752 010,37

Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORTS DU COMMISSAIRE
AUX COMPTES
EXERCICE CLOS
LE 31 DÉCEMBRE 2008

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 2008, sur :

- *le contrôle des comptes annuels de la société FRUCTIPIERRE, tels qu'ils sont joints au présent rapport,*
- *la justification de nos appréciations,*
- *les vérifications spécifiques et informations 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 FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 19 juin 2006. Il nous apparait, 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 pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénale des immeubles déterminées par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

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 vous informons que les appréciations auxquelles nous

avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

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

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

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

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Paris, le 13 mars 2009

Le commissaire aux comptes
Constantin Associés
Françoise Constant

RAPPORT SPECIAL
SUR LES CONVENTIONS
REGLEMENTEES
EXERCICE CLOS
LE 31 DECEMBRE 2008

Mesdames, Messieurs,

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

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle de conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L. 214-76 du code monétaire et financier.

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

**Avec Natixis Asset
Management Immobilier**

Conformément aux dispositions de l'article 21 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- une commission de gestion de 9 % hors taxes du montant des recettes locatives hors taxes. Au titre de l'exercice 2008, cette commission s'élève à 2 275 389 euros HT (2 721 366 euros TTC) ;

- une commission de cession sur les mouvements de parts de votre société versée directement à NATIXIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER. Au titre de l'exercice 2008, cette commission s'élève à 42 978 euros HT (51 402 euros TTC).

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.

Paris, le 13 mars 2009

Le commissaire aux comptes
Constantin Associés
Françoise Constant

Résolutions soumises à l'assemblée

Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, 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 2008.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve l'affectation et la répartition du résultat de 21 763 385,52 euros telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Le montant distribuable s'établit à 26 230 788,89 euros, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 4 467 403,37 euros. Elle convient de répartir aux associés une somme de 21 673 067,50 euros, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 4 557 721,39 euros.

En conséquence, le dividende unitaire de l'exercice 2008 revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 24,50 euros.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L 214-76 de la partie législative du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de :

- la valeur nette comptable qui ressort à 309 662 108,37 euros, soit 350,05 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de :

- la valeur de réalisation qui ressort à 393 703 611,58 euros, soit 445,05 euros pour une part,

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de :

- la valeur de reconstitution qui ressort à 446 711 349,88 euros, soit 504,97 euros pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion pour l'exercice 2008.

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

Huitième résolution

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

Ces acquisitions donneront lieu à la perception par la Société de Gestion d'une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit.

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 2012.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve le versement à la Société de Gestion d'un honoraire d'arbitrage fixé à 2,5 % H.T. du prix de vente des actifs immobiliers.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion à procéder aux charges et conditions qu'elle jugera convenables à la cession des immeubles :

- 199/201, rue Colbert - Lille (59),
- 36, avenue Gallieni - Bagnolet (93),
- 44, rue Roger Salengro - Fontenay-sous-Bois (94),
- 241, rue Garibaldi Lyon (69),
- 9/11, avenue Val de Fontenay - Fontenay-sous-Bois (94),
- 38, rue Boissière - 75016 Paris,
- Parc Burospace Bièvres (91).

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 2013.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jérôme JUDLIN pour une durée de trois ans. Il prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Xavier LAEMLE pour une durée de trois ans. Il prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la SCI SEVIHCRA pour une durée de trois ans. Il prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire nomme Monsieur Jean-Louis CAYROL en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire nomme Monsieur Jean-Pierre MOTTET en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

Seizième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire nomme l'APPSCPI en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire nomme la SCI AAAZ en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

Dix-huitième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire nomme Monsieur Dominique LAURENT sis 114, rue Marius Aufan à Levallois-Perret (92300), en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant en remplacement de Monsieur Jean-François SERVAL, démissionnaire, pour la durée restant à courir de son mandat, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Dix-neuvième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, 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.

Composition du Conseil de Surveillance de la SCPI Fructipierre au 31 décembre 2008

Président Monsieur Christian HEBRARD

Vice-président Monsieur Bernard WURM

Membres Monsieur Michel COIS

Madame Christine GARDIEN

Monsieur Jean Pierre JALIBERT

Monsieur Patrick JEAN

Monsieur Jérôme JUDLIN

Monsieur Xavier LAEMLE

Monsieur Jacques LEMAIRE

Monsieur Alain MOLO

Monsieur Jean-Philippe RICHON

Monsieur Alain THOREUX

Monsieur Jean-Pierre TUIL

ALBINGIA

représentée par Monsieur Hubert FAULQUIER

Société Civile Immobilière BPJC

représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE

Société Civile Immobilière SEVIHCRA

représentée par Monsieur Gérard KLING

SARL ARTHIBEL

Représentée par Monsieur Richard CHALIER

AXERIA VIE

Représentée par Monsieur Daniel COLLIGNON

Commissaires aux comptes CONSTANTIN Associés, titulaire, représenté par Madame Françoise CONSTANT
Monsieur Jean-François SERVAL, suppléant

Expert Immobilier Foncier Expertise

FRUCTIPIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

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

Siège social : 1-3 rue des Italiens - 75009 PARIS

Capital social : 190 192 225 euros

RCS Paris D 340 846 955

Note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers portant le visa n° SCPI 05/36 du 22 Novembre 2006

Agrément de la Société de Gestion Natixis Asset Management Immobilier

n° GP 07000039 du 26 juin 2007

1-3 rue des Italiens - 75009 PARIS

Téléphone 01 78 40 33 27

Télécopie 01 78 40 66 24

Internet : www.nami.fr

GROUPE BANQUE POPULAIRE

