

FRUCTIPIERRE

RAPPORT ANNUEL
EXERCICE 2009



Banque et populaire à la fois.

www.fructipierre.fr

é d i t o r i a l

Dans un contexte plus difficile, la bonne tenue de l'exploitation du patrimoine a permis de faire progresser le revenu distribué aux associés par FRUCTIPIERRE.

Toutefois, au vu de l'impact décalé de la crise économique sur le marché de l'immobilier d'entreprise votre société de gestion anticipe logiquement une stabilité voir un léger recul du résultat au cours des deux exercices à venir.

Il convient de souligner cependant les atouts dont dispose FRUCTIPIERRE dans ce contexte :

- après la fusion avec PARNASSE IMMO, la valeur des actifs de votre société s'élève à 446 508 000 € au 31/12/2009 réparti en 68 immeubles gage d'une bonne division du risque locatif et patrimonial.
- les acquisitions réalisées dans des conditions favorables grâce au réemploi du produit des arbitrages et à la mobilisation du crédit mis en place en 2009 ont permis de conforter les caractéristiques du patrimoine de FRUCTIPIERRE dont celui-ci est composé, pour l'essentiel, d'immeubles situés dans les quartiers d'affaires reconnus en Ile-de-France et dans les principales métropoles régionales.

- compte tenu de la qualité des actifs, le montant des sommes mises en réserve et le maintien d'une politique prudente de dotations à la provision pour travaux doit permettre le financement de la mise aux normes environnementales des actifs, ce qui constitue un des enjeux majeurs dans les années à venir.

Le rendement immédiat offert par FRUCTIPIERRE, (6,00 %), qui se compare favorablement aux placements financiers à court ou long terme et les perspectives de valorisation des immeubles au-delà du cycle immobilier actuel expliquent la bonne tenue du marché des parts, la progression du volume des transactions ainsi que la fermeté des valeurs d'échange au cours de l'année 2009 et depuis le début 2010.

Rapport de la Société de Gestion

3

Rapport du Conseil de Surveillance

26

Comptes de l'exercice

29

Rapports du commissaire aux comptes

41

Résolutions

43

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Mixte à caractère Ordinaire et Extraordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2009, de votre Société FRUCTIPIERRE et vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice.

La totalité des informations communiquées dans le rapport prend en compte l'opération de fusion absorption de la SCPI PARNASSE IMMO par la SCPI FRUCTIPIERRE intervenue en Assemblée Générale Extraordinaire le 14 décembre 2009.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- le préambule,
- la conjoncture immobilière,
- la composition du patrimoine immobilier,
- la gestion du patrimoine immobilier,
- les résultats de l'exercice 2009,
- les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,
- la composition du Conseil de Surveillance,
- la mission du Conseil de Surveillance,
- la nomination de l'expert immobilier,
- l'organisation du dispositif de contrôle interne de Natixis Asset Management Immobilier,
- l'application de la Directive MIF par Natixis Asset Management Immobilier,
- les principaux risques,
- le changement de la société de gestion statutaire,
- 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.

40, rue Armand Carel - Montreuil (93)



Préambule

Les associés des SCPI PARNASSE IMMO et FRUCTIPIERRE, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 14 décembre 2009, ont décidé le regroupement de ces deux SCPI en une seule par le biais de l'absorption de PARNASSE IMMO par FRUCTIPIERRE avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2009.

Le montant de l'actif net apporté par PARNASSE IMMO s'est élevé à 47 339 512,43 €.

Au terme de cette opération, les principales caractéristiques de la société FRUCTIPIERRE sont les suivantes :

- Valeur de l'actif net (31.12.2009) : 418 M€
- Nombre d'immeubles ou parties d'immeubles : 68
- Surfaces du patrimoine : 129 223 m²

Dans le cadre de l'absorption de la SCPI PARNASSE IMMO par la SCPI FRUCTIPIERRE, en rémunération de l'apport net de la société PARNASSE IMMO, il a été procédé à une augmentation de capital de 23 650 000 € au moyen de la création de 110 000 parts de deux cent quinze euros (215 €) chacune.

Le capital social de la SCPI Fructipierre s'élève désormais à 213 842 225. Il est divisé en 994 615 parts de deux cent quinze euros (215 €) de nominal chacune.

Conjoncture immobilière

Dans un contexte de récession économique marqué par une forte progression du chômage, le secteur de l'immobilier d'entreprise a enregistré en 2009 un repli des transactions ainsi que des loyers et des prix de vente.

Le recul a été particulièrement marqué sur le marché de l'investissement. Malgré un rebond de l'activité à partir de la rentrée 2009, 8 milliards d'euros d'immeubles ont été échangés contre 12 milliards en 2008 et 25 milliards en 2007. Alors qu'au cours des années 2000, le marché était animé par des investisseurs étrangers dont les interventions étaient financées en majorité à crédit, l'exercice 2009 a vu la majorité des transactions réalisées par des acteurs français (Compagnies d'assurance vie, OPCI et SCPI). Ces derniers ont privilégié des investissements sécurisés comme des surfaces tertiaires de taille moyenne situées dans les quartiers d'affaires reconnus en Ile-de-France ou des locaux commerciaux en centre ville.

La caractéristique la plus marquante du marché reste la forte progression des taux de rendement traduisant une baisse des prix de vente. A Paris, les immeubles les plus recherchés s'échangent à un taux de 6 % contre 4,5 % en 2007 ; les bureaux en province, les surfaces commerciales et la logistique ont enregistré des évolutions de même ordre.

Plus encore que les difficultés de financement, les incertitudes du marché locatif ont expliqué en 2009, l'attentisme des investisseurs et leurs exigences en terme de rendement.

La conjoncture économique a pesé sur les décisions des entreprises. Compte tenu du recul des demandes portant sur des surfaces supérieures à 5 000 m², 1 800 000 m² de bureaux en Ile-de-France ont été loués ou achetés par des utilisateurs

contre 2 200 000 m² en 2008. L'essentiel des transactions s'est concentré sur les quartiers d'affaires traditionnels, Paris et la périphérie Ouest au détriment des banlieues Nord et Est où les stocks de locaux vacants ont fortement progressé.

Globalement, le taux de vacance (locaux vides rapportés à l'ensemble du parc) s'élève à 6,8 % au 31/12/2009 contre 5,4 % un an auparavant, ce qui explique une correction des valeurs locatives de l'ordre de 10 %.

Ces principales caractéristiques se retrouvent dans les principales métropoles régionales. Le tassement de la consommation affecte également les surfaces commerciales plus particulièrement en périphérie où les valeurs locatives sont plus discutées par les enseignes nationales.

Les incertitudes économiques et un chômage élevé pèseront à nouveau en 2010 sur le marché locatif. Par contre les investisseurs institutionnels se montrent actifs depuis le début de 2010.

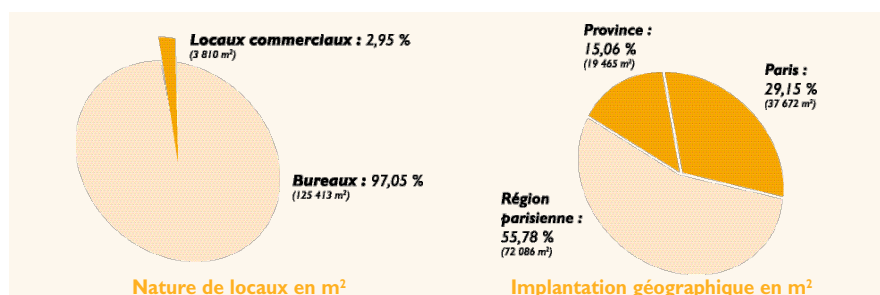
Alors que les marchés boursiers restent très volatils, l'écart entre le taux de rendement immobilier (6 % à Paris) et le taux des obligations d'état (3,5 % environ à 10 ans) se situe à un niveau historiquement élevé. En outre, les opportunités d'investissement peuvent à nouveau être financées à crédit à des conditions avantageuses. Enfin, dans une perspective à moyen terme, le marché tertiaire d'Ile-de-France est le plus important et le plus diversifié en Europe, le taux de vacance est un des plus faibles parmi les métropoles concurrentes et il a réagi rapidement aux difficultés conjoncturelles en limitant le lancement des nouveaux programmes.

Composition du patrimoine immobilier

Les chiffres clés au 31 décembre 2009

			Valeurs hors droits hors taxes
Cessions réalisées en 2009	2	-	7 845 000 €*
Acquisitions réalisées en 2009	4		45 600 000 €
Patrimoine en m ² (surfaces pondérées)		129 223 m ²	446 508 000 €
Nombre d'immeubles	68		
En pleine propriété	40	84 821 m ²	283 658 000 €
En copropriété	28	44 402 m ²	162 850 000 €
A Paris	25	37 672 m ²	187 700 000 €
En région parisienne	36	72 086 m ²	227 038 000 €
En province	7	19 465 m ²	31 770 000 €

* prix de vente



FRUCTIPIERRE est propriétaire de 68 immeubles d'une surface totale de 129 223 m² pour une valeur d'expertise hors droits de 446 508 000 euros.

Les immeubles en pleine propriété représentent une part croissante du patrimoine et 66 % des surfaces de votre société au 31.12.2009 contre 41 % au 31/12/2000. Cette évolution traduit le recentrage du patri-

moine 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.

La valeur moyenne des actifs s'établit désormais à plus de 6,5 M€ par immeuble (3 455 €/m²) pour une surface moyenne de 1 900 m² par immeuble.

Répartition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles*				
	Bureaux	Locaux commerciaux	Parkings	Total
Paris	38,22	3,82	0,01	42,05
Région parisienne	50,83	-	-	50,83
Province	7,12	-	-	7,12
Total	96,17	3,82	0,01	100,00

* Au 31 décembre 2009.

Compte tenu de la nature des actifs apportés lors de la fusion, la quote-part de locaux commerciaux a été accrue.

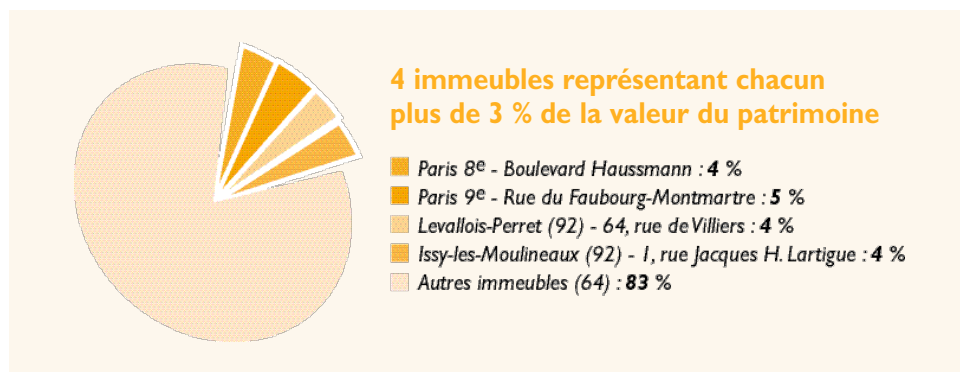
Le patrimoine est caractérisé par une bonne division des risques ; seuls quatre immeubles représentent chacun plus de 3 % de la valeur globale du patrimoine, ces actifs pouvant être divisés et loués à plusieurs locataires.

Le patrimoine de FRUCTIPIERRE est constitué pour l'essentiel (96,17 % 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 clairement identifié.



10, rue du Faubourg Montmartre Paris (75)

Division des risques immobiliers



Financement à crédit d'investissement

Conformément à l'autorisation obtenue en assemblée générale le 26 juin 2009, Fructipierre dans le cadre d'un appel d'offre auprès des principaux groupes bancaires, a souscrit auprès de BNP Paribas et de la Banque Populaire Rives de Paris un emprunt de 40.000.000 euros d'une durée de 6 ans.

Il s'agit d'un crédit revolving non assorti d'une hypothèque dont le taux est variable (Euribor 3 mois + 2,35 %).

Pour garantir votre société contre une forte progression des conditions d'emprunt, Fructipierre a souscrit un contrat de couverture qui permet de limiter le taux maximum à 5,35 %. Le coût de cette couverture est étalé sur la durée de l'emprunt.

La commission de montage a été prélevée sur la prime d'émission.

Ce crédit a permis de saisir des opportunités du marché immobilier fin 2009 et début 2010. Ses caractéristiques permettent d'optimiser la gestion de la trésorerie de votre SCPI et de conforter son exploitation.

Nami a perçu une rémunération de 675 000 € HT au titre de la fraction des acquisitions immobilières financée par recours à l'emprunt.

Acquisitions 2009

En 2009, Fructipierre a acquis quatre immeubles ou partie d'immeubles de bureaux à Paris et en région parisienne pour une somme globale de 44 087 500,00 €.

• 40, rue Armand Carel à Montreuil (93)

Le 5 mai 2009, Fructipierre a acquis un immeuble de bureaux neuf de 2 869 m² à Montreuil (93) loué à AIR France. Cette opération s'est faite en indivision avec la SCPI PARNASSE IMMO à hauteur de 50 % pour une somme de 5 050 000 €.

Compte tenu de la fusion, cet immeuble est désormais détenu en pleine propriété. En intégrant la quote-part acquise par Parnasse Immo et apportée lors de la fusion, le montant ressort à 10 100 000 €.

• « Le Realtys » 18, rue Louis Pouey à la Défense 8 - Puteaux 92800

Le 23 juillet 2009, Fructipierre a acquis à la Défense en indivision avec la SCPI Barclays Pierre à hauteur de 50 %, un immeuble de bureaux élevé de quatre étages en copropriété de 2 498 m² et 16 places de parkings.

L'immeuble est entièrement loué à l'Institut de Formation des Professions de l'Assurance dans le cadre d'un bail d'une durée résiduelle de 6 ans.

Le prix d'acquisition pour Fructipierre s'établit à 12 687 500 € TTC.

Cette acquisition financée grâce à l'emprunt souscrit fait ressortir un taux de rendement immédiat brut supérieur à 8 % et relatif au regard du coût de ce financement.

• 103, boulevard Haussmann - 75008 Paris

Le 11 décembre 2009, Fructipierre a acquis un immeuble de bureaux d'une surface utile de 3 066 m². Il est loué à 8 sociétés présentant, en moyenne, une qualité de signature satisfaisante.

Le prix d'acquisition s'établit à 19 300 000 € faisant ressortir un rendement de 6 %.

• 64, rue la Boétie - 75008 Paris

Le 30 décembre 2009, FRUCTIPIERRE a acquis auprès de l'Institution de Prévoyance du Groupe Banque Populaire, 384 m² au 2^{ème} étage de cet immeuble dans lequel elle était déjà propriétaire de surface. Cette acquisition complète ainsi la quote-part détenue dans cet immeuble. Le vendeur demeure locataire pour une durée de 24 mois. Compte tenu de la nature du cédant, des diligences spécifiques ont été réalisées et le Commissaire aux Comptes a été informé des conditions de cette opération.

Le prix d'acquisition est de 2 000 000 € et il fait ressortir un rendement de 7 %.

La politique d'arbitrage

En 2009, conformément à l'autorisation obtenue en assemblée générale un étage de l'actif situé rue de Ponthieu 75008 Paris a été cédé pour un montant de 795 000 €.

L'immeuble de la rue Bergère, détenu par la SCPI Parnasse Immo, a également été cédé pour 7 050 000 €.

Conformément aux règles fiscales applicables, les plus-values dégagées ont donné lieu au règlement au Trésor Public et pour le compte des associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu, d'une somme de 0,05 € par part.

Une résolution spécifique vous est soumise en vue de décider de la répartition entre les associés, d'un montant de 0,05 € par part détenue au moment de la distribution, afin d'apurer pour les associés concernés leur dette à l'égard de Fructipierre. Nous vous rappelons que pour les associés ayant cédé leurs parts antérieurement à cette distribution, leur dette éventuelle à l'égard de la société a été retenue sur le produit de la vente de leurs parts.

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 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 tra-

vaux 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.

Autorisations de cessions sollicitées

Cette politique d'arbitrage sera poursuivie en 2010 et, dans ce cadre, les autorisations de cessions suivantes seront sollicitées pour une durée de 5 ans :

- 40, avenue Hoche 75008 Paris
- Le parc des Reflets Roissy-en-France (95)
- Les Berges du Rhône 69007 Lyon
- 34, rue Jean-Jaurès à Puteaux (92)

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 78 950 000 euros (valeur d'expertise 2009) soit 17,68 % de la valeur du patrimoine, se décomposant comme suit :

Immeubles	Nature	Surfaces en m ²	Expertise Valeur de réalisation HD 2009 en €
Immeubles situés à Paris			
Paris - 12, rue Eugène Flachat - Paris 17 ^{ème}	Bureaux	450	2 520 000
Paris - 130, avenue de Villiers - Paris 17 ^{ème}	Bureaux	416	2 400 000
Paris - 38 bis, rue Boissière - Paris 16 ^{ème}	Bureaux	750	5 230 000
Paris - 72/74, rue de la Fédération - Paris 15 ^{ème}	Bureaux	2 148	6 800 000
Paris - 50, rue des Ecoles - Paris 5 ^{ème}	Commerce	203	1 450 000
Paris - 66, avenue du Maine - Paris 14 ^{ème}	Bureaux	552	2 840 000
Paris - 40, avenue Hoche - Paris 8 ^{ème}	Bureaux	648	5 050 000
Paris - 25, rue de Ponthieu - Paris 8 ^{ème}	Bureaux	1055	6 350 000
Immeubles situés en région parisienne			
Clichy - 30, rue Mozart (92)	Bureaux	3 135	4 950 000
Nanterre - 33, rue des Peupliers (92)	Bureaux	1 274	2 230 000
Suresnes - 1, place du Moutiers (92)	Bureaux	1 070	1 750 000
Boulogne-Billancourt - 10, rue de l'Est (92)	Bureaux	485	1 520 000
Saint-Cloud - Bureaux de la Colline (92)	Bureaux	988	2 250 000
Puteaux - 34, rue Jean-Jaurès (92)	Bureaux	1 006	2 800 000
Bagnolet - 36, avenue Galliéni (93)	Bureaux	3 270	3 200 000
Noisy-le-Grand - 55/57, rue de l'Université (93)	Bureaux	572	680 000
Villiers-sur-Marne - Avenue des Frères Lumière (94)	Bureaux	3 982	2 950 000
Fontenay-sous-Bois - 44, rue Roger Salengro (94)	Bureaux	757	1 350 000
Fontenay-sous-Bois - 9/11, avenue Val de Fontenay (94)	Bureaux	715	1 400 000
Roissy-en-France - Parc des Reflets (95)	Bureaux	1 530	1 800 000
Bièvres - Parc Burospace (91)	Bureaux	2 144	2 500 000
Immeubles situés en province			
Bordeaux - « Les bureaux du Lac » (33)	Bureaux	720	660 000
Toulouse - 52, rue Jacques Babinet (31)	Bureaux	1 578	1 140 000
Lille - 199/201, rue Colbert (59)	Bureaux	1 758	1 080 000
Lyon - Les Berges du Rhône (69)	Bureaux	3 470	5 250 000
Lyon - 241, rue Garibaldi (69)	Bureaux	6 132	8 800 000
TOTAUX		40 808	78 950 000

Gestion du patrimoine immobilier

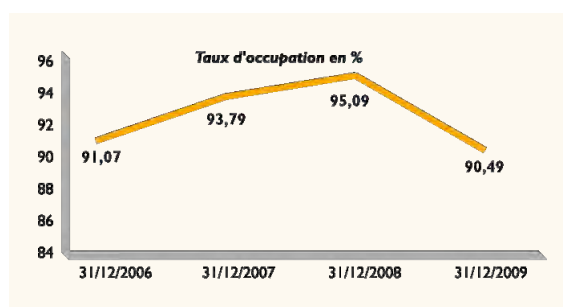
Les chiffres clés au 31 décembre 2009

Taux d'occupation par rapport aux loyers facturables : (Ce taux comprend les immeubles en travaux et en cours de cession et correspond au rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui pourrait l'être si le patrimoine était entièrement loué).	90,49 % contre 95,09 % au 31.12.2008
Taux d'occupation en moyenne trimestrielle :	92,38 %
Nombre de nouveaux baux signés	20 baux commerciaux
Surfaces vacantes :	16 716 m ²
Montant des dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice :	0,01 %

Evolution du taux d'occupation

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

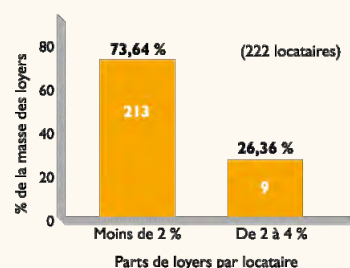


125, rue de Saussure
Paris (75)

Division des risques locatifs

Au 31 décembre 2009, FRUCTIPIERRE comptait 222 locataires. Les risques locatifs sont bien maîtrisés, 213 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 2009
(loyers HT supérieurs à 2 %
du montant total des loyers HT facturables)

Sociétés ou organismes locataires	
Electricité de France	4,79 %
Atos Origin Infogérance	3,33 %
IFPASS	3,16 %
SA Cognac-jay image	2,85 %
SAGEM Sécurité	2,80 %
AIR FRANCE	2,54 %
ING Real Estate Investment	2,35 %
BNP Paribas	2,28 %
Bureau Francis Lefebvre	2,26 %
Autres locataires (213)	73,64 %
Total	100,00 %

Evolution de la situation locative

Au total, les relocations et ou renouvellements de baux intervenus en 2009 représentent 7 569 m².

Immeubles	Locataires	Surface m²	Date d'effet
Antélia 7 Bièvres (91)	SPANDEX	386	01.01.2009
22, quai Galliéni Suresnes 92	APSYS COHERIS ICP VERDIOR HEXALIANCE	339 543 129 75 90	01.01.2009 15.04.2009 15.05.2009 01.01.2009 01.02.2009
12, rue d'Anjou Boulogne-Billancourt	THEIA COMPANY	179	01.07.2009
36, av. du Général de Gaulle Bagnolet (93)	INFOTEL PL CONSULTANTS FORMATIONS	354 108	15.10.2009 16.03.2009
221, av. du Président Wilson Saint-Denis (93)	MY STREAM	123	02.10.2009
44, rue Roger Salengro Fontenay-sous-Bois (94)	RATP	553	01.10.2009
Fontaines Giroux 2 Villiers-sur-Marne (94)	BAZARD DU MONDE	203	01.08.2009
165, av. du Bois de la Pie Roissy (95)	EXPEDITORS INTERNATIONAL	1 530	01.09.2009
82, rue Beaubourg 75003 Paris	EUROGRANT EUROPEENNE	293	01.07.2009
10, rue du Faubourg-Montmartre 75009 Paris	BNP PARIBAS	1 234	01.04.2009
66, av. du Maine 75014 Paris	CAISSE NATIONALE DE PREVOYANCE	552	01.02.2009
74, rue de la Fédération 78015 Paris	CREDIREC	364	01.09.2009
86-92, bd de la Villette 75019 Paris	EDITIONS PRAXIS	236	08.08.2009
Rue Robert Caumont Bordeaux (33)	YELLOZ	90	15.07.2009
Les Berges du Rhône Lyon (69)	FONDATION AGIR	188	15.08.2009
Total		7 569	

Le total des loyers facturés au 31.12.2009 représentent 32 705 534,61 €.

Locaux vacants au 31 décembre 2009

Locaux disponibles	Surfaces vacantes en m²
Antélia 7 - Bièvres (91) *	1 010
34, rue Jean Jaures à Puteaux (92) *	1 006
Tour Franklin - La Défense (92)	47
22, quai Galliéni - Suresnes (92)	247
1, place du Moutiers - Suresnes (92) *	1 070
30, rue Mozart - Clichy (92) *	397
10, rue de l'Est - Boulogne-Billancourt (92) *	485
36, avenue du Général de Gaulle - Bagnolet (93) *	826
Fontaines Giroux 2 - Villiers-sur-Marne (94) *	149
44, rue Roger Salengro - Fontenay-sous-Bois (94) *	204
9-11, avenue Val de Fontenay - Fontenay-sous-Bois (94)	12
52, rue Jacques Babinet - Toulouse (31) *	1 237
Central Park 1 - Toulouse	8
Bureaux du Lac - Bordeaux (33) *	167
199-201, rue Colbert - Lille (59) *	1 388
241, rue Garibaldi - Lyon (69) *	489
Les Berges du Rhône - Lyon (69) *	2 651
64, rue la Boétie - 75008 Paris	354
38, rue Boissière - 75016 Paris *	750
Rue de la Fédération - 75015 Paris *	112
25, rue de Ponthieu - 75008 Paris *	605
Avenue de Friedland - 75008 Paris	103
103, boulevard Haussmann - 75008 Paris	91
10, rue du Faubourg Montmartre - 75009 Paris	507
6-8, rue Oudiné - 75013 Paris	209
125, rue de Saussure - 75017 Paris	292
102, rue de Lagny - 75020 Paris**	2 300
Total	16 716

* immeuble dont la cession est engagée ou envisagée

** actif reloué depuis lors

Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes en 2009, peut être estimé à 3 600 066,00 euros sur l'ensemble du patrimoine

Perspectives de libération de surfaces

Locaux	Locataires	Congé	Surfaces m²
9, av. de Friedland - 75008 Paris	Union Française d'Electricité	30.06.2010	114
25, rue de Ponthieu - 75008 Paris	AGAMUS CONSULT	31.03.2010	140
Tour Franklin Puteaux - La Défense (92)	SCANDINAVIAN	30.06.2010	644
68, rue de Villiers - Levallois-Perret (92)	SERI ACCEL	31.03.2010	1 038
221, av. du Président Wilson Saint-Denis (93)	CODITEL THYSSENKRUPP	30.01.2010 31.01.2010	243 584
26-34, rue de Cambronne - 75015 Paris	EASYCOM	31.12.2010	369
36, av du Général de Gaulle Bagnolet (93)	NETQOST PL CONSULTANTS FORMATION	31.03.2010 15.03.2010	231 108
Total			3 471

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 2009, FRUCTIPIERRE a dû diligenter des procédures en recouvrement devant les tribunaux. Certaines sont encore en cours.

Au titre de l'exercice 2009, le poste provisions pour créances douteuses a été doté d'une somme totale de 32 654,91 euros. Cette provision concerne un seul dossier pour lequel les locaux ont été récupérés et l'apurement de la dette a été acté par protocole d'accord.

Par ailleurs, nous avons pu récupérer au titre de la CAMIF, en liquidation judiciaire, qui occupait les locaux commerciaux rue de Lagny à Paris 20^{ème}, une somme de 45 K€, adressée par le mandataire judiciaire.

Globalement, ce poste représente un pourcentage limité des loyers facturés (0,01 %), 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.

Provisions pour créances irrécouvrables :

Il a été constaté que la créance sur la société OPTION IMAGES

en liquidation judiciaire totalement provisionnée dans le passé, était définitivement irrécouvrable. Elle s'élève à 20 690,69 €.

Par ailleurs, une somme de 85 K€ sur le litige « CAMIF » en liquidation judiciaire s'est avérée irrécouvrable.

Celles-ci ont été portées en rubrique de charges « créances irrécouvrables », ce qui n'a pas eu d'impact au niveau du compte de résultat, compte tenu de la provision effectuée au cours des années antérieures.

Politique de travaux

Différents travaux nécessaires à la préservation et à l'entretien du patrimoine immobilier ont été effectués en 2009. Ils se décomposent en trois catégories.

1) les travaux d'entretien courants

Ces travaux directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la Société se sont élevés à 112 532,41 euros en 2009. Il s'agit, en règle générale, de menus travaux.

2) les travaux financés à partir de la provision pour grosses réparations

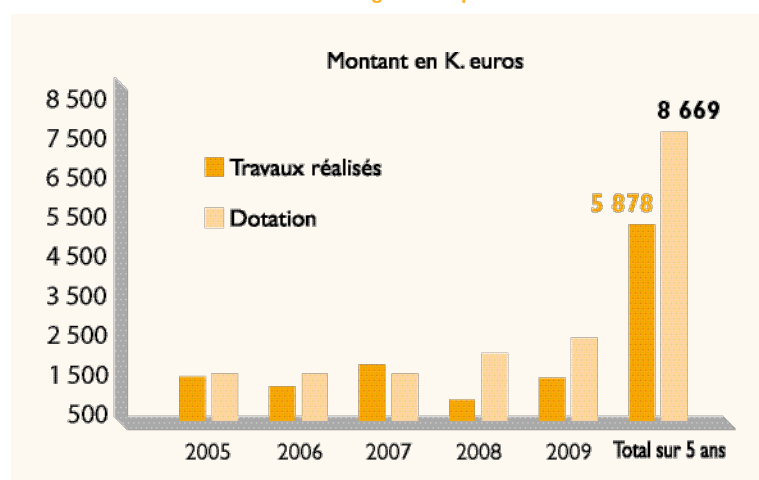
En 2009, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 1 263 085,83 €, et le plus souvent, préalablement à des relocations ou dans le cadre d'une politique de valorisation des actifs à potentiel.

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 2 469 900 euros.

Il convient de rappeler que lors de la fusion, les provisions pour grosses réparations ont été complétées par prélèvement sur la prime de fusion à hauteur de 537 221,07 €. Ce montant s'ajoute à la dotation annuelle et il avait porté le niveau de la provision pour grosses réparations à 4 460 977,90 € au 14 décembre 2009.

Provisions aux grosses réparations



La provision pour grosses réparations au 31 décembre 2009 s'établit à 4 831 323,93 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}	Conformité SSI	6 633,46
6-8, rue Oudiné - Paris 13 ^{ème}	Rénovation hall	18 464,60
66, avenue du Maine - Paris 14 ^{ème}	Désamiantage	43 290,28
86-92, boulevard de la Villette - Paris 19 ^{ème}	Etude structure	3 400,00
9, avenue de Friedland - Paris 8 ^{ème}	Rénovation locaux	10 599,00
100-102, rue de Lagny - Paris 20 ^{ème}	Ravalement	8 574,66
Parc Burospace - Bièvres (91)	Rénovation locaux	144 317,18
12, rue d'Anjou - Boulogne (92)	Rénovation locaux	18 000,00
3-5, rue Vatimesnil - Levallois (92)	Travaux chauffage	19 947,00
30, rue Mozart - Clichy (92)	Rénovation locaux	52 571,25
33, rue des Peupliers - Nanterre (92)	Rénovation immeuble	33 260,14
60-62, bd M. Marchand - Courbevoie (92)	Rénovation locaux	53 800,80
Bureaux dle la Colline - Saint-Cloud (92)	Travaux climatisation	8 570,62
Espace Galliéri - Boulogne (92)	Travaux carrelage	3 634,40
36, avenue Galliéri - Bagnolet (93)	Rénovation locaux	58 193,98
Quai Galliéri - Suresnes (92)	Rénovation locaux	53 027,60
Les Berges du Rhône - Lyon (07)	Rénovation locaux	63 506,48
52, rue Babinet - Toulouse (31)	Rénovation locaux	517 375,90
54, rue de l'Embouchure - Toulouse (31)	Travaux de copropriété	4 222,92
199-201, rue Colbert - Lille (59)	Travaux de copropriété	44 107,34
31, rue Bergère - Paris 9 ^{ème}	Ravalement pignon	97 588,22
Total		1 263 085,83

Une partie importante des travaux de l'année porte sur la rénovation de l'immeuble situé à Toulouse – 52, rue Babinet suite à sa libération. Ces travaux significatifs visent à le mettre aux normes locatives actuelles.

Les travaux immobilisés

Compte tenu de leur nature, ces travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat de la société et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Leur montant pour 2009 ressort à 189 048,40 €.

Travaux immobilisés		
Immeubles	Nature des travaux	Montant H.T. €
52, rue Babinet - Toulouse (31)	Installation d'une climatisation	186 754,00
20, rue de la Villette - Lyon (03)	Création de cloisons	2 294,40
Total		189 048,40

Assurances

Afin de bénéficier de meilleures conditions, les immeubles de votre SCPI sont assurés dans le cadre d'une police négociée au niveau de l'ensemble du pôle immobilier européen de NATIXIS. Cette police globale fait ressortir des conditions financières plus attractives.

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2009

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	2 178	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 7 ^{ème} - 15/17, rue de Bourgogne	01/01/09	Commerce	417	2 220 000,00	0,00	2 220 000,00
Paris 8 ^{ème} - 25, rue de Ponthieu	01/01/99	Bureau	1 055	2 695 608,34	0,00	2 695 608,34
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	1 542	5 640 613,64	2 400,56	5 643 014,20
Paris 8 ^{ème} - 64, rue de la Boétie	30/12/09	Bureau	384	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
Paris 8 ^{ème} - 103 boulevard Hausmann	11/12/09	Bureau	3 066	19 300 000,00	0,00	19 300 000,00
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 9 ^{ème} - 10, rue du Faubourg Montmartre	01/01/09	Bureau	5 144	21 280 000,00	0,00	21 280 000,00
Paris 10 ^{ème} - 32-34, rue Paradis	01/01/99	Parking	0	0,00	0,00	0,00
Paris 13 ^{ème} - 6/8, rue Oudiné	20/12/02	Bureau	4 329	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	1 798	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. Flachet	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 17 ^{ème} - 125, rue de Saussure	01/01/09	Bureau	2 894	9 860 000,00	0,00	9 860 000,00
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
Paris 20 ^{ème} - 100-102, rue de Lagny	01/01/09	Commerce	2 300	3 960 000,00	0,00	3 960 000,00
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) - I, place du Moutiers	01/01/99	Bureau	1 070	1 372 041,16	0,00	1 372 041,16
Suresnes (92) - I, 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

Expertise valeur de réalisation HD 2009	Expertise valeur de réalisation HD 2008	Valeur au m² en 2009	Frais d'acquisition 2009	Valeur de reconstitution 2009	Locataires
PARIS					
10 500 000,00	12 000 000,00	4 820,94	651 000,00	11 151 000,00	Disponible 1 parking, CLAIRE'S FRANCE, DNRED EUROGRANT EUROPEENNE, MOORINGS DISTRIBUTION, SAR BAG'S VILLE
1 450 000,00	1 340 000,00	7 142,86	89 900,00	1 539 900,00	AU VIEUX CAMPEUR
9 100 000,00	8 900 000,00	10 224,72	564 200,00	9 664 200,00	VOGICA, TOP RANGEMENT
2 220 000,00	0,00	5 275,78	136 400,00	2 336 400,00	FLOS FRANCE, NIMROD
6 350 000,00	7 500 000,00	6 018,96	393 700,00	6 743 700,00	Disponible 605 m², AGAMUS CONSULT, CAP ELYSEES INT, EMI, KARIS
5 050 000,00	5 500 000,00	7 793,21	313 100,00	5 363 100,00	FONDATION DE FRANCE
10 000 000,00	11 150 000,00	6 485,08	620 000,00	10 620 000,00	Disponible 354 m²
2 000 000,00	0,00	5 208,33	124 000,00	2 124 000,00	CAISSE de RETRAITE des BANQUES POPULAIRES COFIGEX, DYSON, LERINS
19 300 000,00	0,00	6 294,85	1 196 600,00	20 496 600,00	Disponible 91 m², AREFO, BUYO, GUCCI GROUP WATCHES FRANCE, LE FOND UNIQUE DE PEREQUATION, MODELES ET STRATEGIES, SOFICOT THE RETAIL CONSULTING GROUP, VALORIT
9 700 000,00	11 300 000,00	8 213,38	601 400,00	10 301 400,00	Disponible 14 parkings, ING REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
6 100 000,00	7 000 000,00	7 314,15	378 200,00	6 478 200,00	Disponible 103 m², CSIE, NUTRITIONNELLEMENT, REY GRANGE CONCEPT, SYRACUSE INVESTISSEMENTS, UNION FRAN D'ELEC
22 000 000,00	0,00	4 276,83	1 364 000,00	23 364 000,00	Disponible 507 m² et 12 parkings, ABD OPTIQUE, BNP CEREN, ORPESC, PMH, PQD - PQD, URSSAF AFPPICC, AUCTION PRESS
60 000,00	40 000,00	0,00	3 720,00	63 720,00	Disponible 3 Parkings
15 750 000,00	17 150 000,00	3 638,25	976 500,00	16 726 500,00	Disponible 209 m² et 30 parkings, D.R.J.S. E.N.S.O.S.P, I.F.O.P.
2 840 000,00	3 100 000,00	5 144,93	176 080,00	3 016 080,00	CAISSE NATIONALE DE PREVOYANCE
9 200 000,00	10 950 000,00	5 116,80	570 400,00	9 770 400,00	EASYCOM, CONIX, ELYO
6 800 000,00	7 300 000,00	3 165,74	421 600,00	7 221 600,00	Disponible 112 m² BALSAN, BOL D'AIR, CREDIREC, ISE
7 650 000,00	8 100 000,00	6 466,61	474 300,00	8 124 300,00	Disponible 5 parkings - IMPACT MEDECINE
5 230 000,00	6 100 000,00	6 973,33	324 260,00	5 554 260,00	Disponible 750 m²
5 500 000,00	5 600 000,00	7 746,48	341 000,00	5 841 000,00	ILIAD
2 520 000,00	2 680 000,00	5 600,00	156 240,00	2 676 240,00	CAZALIERES
2 400 000,00	2 600 000,00	5 769,23	148 800,00	2 548 800,00	SD CONSEIL
7 100 000,00	7 400 000,00	7 924,11	440 200,00	7 540 200,00	OTC CONSEIL
10 000 000,00	0,00	3 455,43	620 000,00	10 620 000,00	Disponible 292 m² et 5 parkings, MALISSA, MEDIAGERANCE
4 600 000,00	4 700 000,00	2 699,53	285 200,00	4 885 200,00	Disponible 7 parkings, BATIWEB, COMITE NATIONAL ROUTIER, EDITIONS PRAXIS, JJM, PUBLICATIONS AGORA France, QUADRAL TRANSACTIONS, URGENCE FRANCOPHONE FORMATION, VEDIOR BIS
4 300 000,00	0,00	1 869,57	266 600,00	4 566 600,00	Disponible 2300 m²
ILE-DE-FRANCE					
5 363 000,00	6 370 000,00	2 039,94	332 506,00	5 695 506,00	BOUYGUES IMMOBILIER
2 500 000,00	2 700 000,00	1 166,04	155 000,00	2 655 000,00	Disponible 1010 m² et 32 parkings, DSPACE, SPANDEX, TREND
1 750 000,00	2 000 000,00	1 635,51	108 500,00	1 858 500,00	Disponible 1070 m² et 20 parkings
9 950 000,00	10 200 000,00	1 925,68	616 900,00	10 566 900,00	ATOS PRODUCTION
1 520 000,00	1 800 000,00	3 134,02	94 240,00	1 614 240,00	Disponible 485 m² et 6 parkings

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2009 (suite)

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m ²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
ILE-DE-FRANCE (suite)						
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	2 835	6 323 585,24	305 116,64	6 628 701,88
Levallois (92) - 3/5, rue Vatismesnil	01/01/99	Bureau	994	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
Neuilly-sur-Seine (92) - 171, avenue Gal de Gaulle	01/01/09	Bureau	285	1 930 000,00	0,00	1 930 000,00
Courbevoie (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
Boulogne (92) - Espace Galliéni	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 Galliéni	22/10/03	Bureau	2 469	6 250 000,00	0,00	6 250 000,00
Suresnes (92) - Quai Galliéni - 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	4 187	22 500 000,00	0,00	22 500 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 2/4, rue Victor Noir	24/09/08	Bureau	1 213	10 650 000,00	0,00	10 650 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 48, rue Jacques Dulud	16/09/08	Bureau	1 164	8 500 000,00	0,00	8 500 000,00
Puteaux (92) - 20bis Jardin Boieldieux	23/07/09	Bureau	2 498	12 687 500,00	0,00	12 687 500,00
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 Galliéni	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
Montreuil (93) - 40 rue Armand Carrel	05/05/09	Bureau	2 869	10 200 000,00	0,00	10 200 000,00
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

Expertise valeur de réalisation HD 2009	Expertise valeur de réalisation HD 2008	Valeur au m² en 2009	Frais d'acquisition 2009	Valeur de reconstitution 2009	Locataires
ILE-DE-FRANCE (suite)					
13 000 000,00	13 700 000,00	4 043,55	806 000,00	13 806 000,00	Disponible 13 parkings, BOUYGUES TELECOM, EG LABO, FORMAT, MARQUETIS, ODLO, REC, OPTEAMAN, THEIA COMPANY
9 600 000,00	10 500 000,00	3 386,24	595 200,00	10 195 200,00	SAGEM SECURITE
4 000 000,00	4 000 000,00	4 024,14	248 000,00	4 248 000,00	HOPITAL AMERICAIN DE PARIS
4 950 000,00	5 250 000,00	1 578,95	306 900,00	5 526 900,00	Disponible 397 m² et 25 parkings, G.R.E.D., MEDISON, OCEAN, WORLD COURRIER
2 230 000,00	2 350 000,00	1 750,39	138 260,00	2 368 260,00	NEXANS INTERFACE
2 800 000,00	3 400 000,00	2 783,30	173 600,00	2 973 600,00	Disponible 1006 m² et 6 parkings
14 800 000,00	14 500 000,00	6 387,57	917 600,00	15 717 600,00	ACTENA, ARÉS FILMS, FRANCIS LEFEBVRE, MATIS
1 930 000,00	0,00	6 771,93	119 660,00	2 049 660,00	CREDIT LYONNAIS
7 300 000,00	8 700 000,00	3 969,55	452 600,00	7 752 600,00	GROHE
19 500 000,00	19 000 000,00	5 603,45	1 209 000,00	20 709 000,00	Disponible 9 parkings, BOUWFONDS MARGNAN IMMOBILIER, RISO France, SERI ACCEL, THALES, U.T.I.
4 600 000,00	5 100 000,00	3 610,68	285 200,00	4 885 200,00	Disponible 4 parkings, LARGE NETWORK ADMINISTRATION, MEDECINE ET FORME, SHISHEIDO, TALENTPEOPLE
2 250 000,00	2 350 000,00	2 277,33	139 500,00	2 389 500,00	ALLEVARD REJNA
2 860 000,00	3 100 000,00	3 813,33	177 320,00	3 037 320,00	YOPLAIT
10 980 000,00	11 400 000,00	5 048,28	680 760,00	11 660 760,00	NETCENTREX, SCANDINAVIAN
6 150 000,00	6 300 000,00	4 819,75	381 300,00	6 531 300,00	Disponible 47 m² et 1 parking ORSYR,
6 625 000,00	6 950 000,00	2 683,27	410 750,00	7 035 750,00	Disponible 247 m², ACMS, APSYS, CMA CGM, COHERIS, CRISTERS, FLATAM, HEXALIANCE, ICP, INTELLIQUE, ITALTEL, NTT COMMUNICATIONS, SECOMETAL
3 500 000,00	3 600 000,00	2 988,90	217 000,00	3 717 000,00	VERDIOR, TELETOTA
19 400 000,00	22 500 000,00	4 633,39	1 202 800,00	20 602 800,00	EDF
9 200 000,00	9 800 000,00	7 584,50	570 400,00	9 770 400,00	SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER
7 900 000,00	8 100 000,00	6 786,94	489 800,00	8 389 800,00	SA GRAS SAVOYE
14 000 000,00	0,00	5 604,48	868 000,00	14 868 000,00	IFPASS
6 700 000,00	7 000 000,00	1 860,59	415 400,00	7 115 400,00	Disponible 3 parkings, APPLICATION DES GAZ, BORMIOLI ROCCO, CEPHEUS, CODITEL, COTEBE MANAGEMENT, HRCI, JCF INVEST, KAD, KEOPS, MY STREAM, OLLEAN CALCULS, SCIC HABITAT IDF, THYSSENKRUPP, URBANIA LA COURNEUVE
3 200 000,00	3 200 000,00	978,59	198 400,00	3 398 400,00	Disponible 826 m² et 37 parkings, AIR ECO SYSTEMES, AUREL INFORMATIQUE, FENIXIA, FINEGEST, GLOBAL CONTRÔLE EXPERTISES, INFOTEL, JARA EDITIONS, MONDIALE ASSISTANCE, NETQOST, PL CONSULTANTS FORMATION, TAKENAKA EUROPE GMBH
680 000,00	710 000,00	1 188,81	42 160,00	722 160,00	GRETA, ASSOCIATION MISSION LOCALE
10 300 000,00	0,00	3 590,10	638 600,00	10 938 600,00	AIR FRANCE
10 000 000,00	10 500 000,00	2 667,67	620 000,00	10 620 000,00	COGNACQ-JAY
1 350 000,00	1 370 000,00	1 783,36	83 700,00	1 433 700,00	Disponible 204 m² et 4 parkings, RATP
1 400 000,00	1 500 000,00	1 958,04	86 800,00	1 486 800,00	Disponible 12 m², CREFOPS, SEPE
2 950 000,00	3 075 000,00	740,83	182 900,00	3 132 900,00	Disponible 149 m² et 4 parkings, BAZARD DU MONDE, CO COMED, COFINTEX 6, GUNNEBO France, ISS ESPACES VERTS
1 800 000,00	2 100 000,00	1 176,47	111 600,00	1 911 600,00	EXPEDITORS INTERNATIONALES

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2009 (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
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	2 294,40	12 722 496,00
Lyon (69007) - Les Berges du Rhône	28/06/90	Bureau	3 470	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	224 257,02	971 257,02
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	1 758	1 072 788,38	1 393,05	1 074 181,43
Total en euros			129 233	380 030 728,99	9 792 806,98	389 823 535,97

Expertise valeur de réalisation HD 2009	Expertise valeur de réalisation HD 2008	Valeur au m² en 2009	Frais d'acquisition 2009	Valeur de reconstitution 2009	Locataires
PROVINCE					
8 800 000,00	9 000 000,00	1 435,09	545 600,00	9 345 600,00	Disponible 489 m² et 34 parkings, ADYAL, CR, COMPTES, DASS, DRDJS
11 940 000,00	12 810 000,00	3 245,45	740 280,00	12 680 280,00	Disponible 1 parkings, ATEAC, BNP PARIBAS, CALIFIMMO, CETELEM, KEOLIS, PHONE MARKETING RHONE ALPES, SNCF, TELEASSURANCE, VISION FUTURE
5 250 000,00	5 500 000,00	1 512,97	325 500,00	5 575 500,00	Disponible 2651 m² et 71 parkings, ACCOR SERVICES France, FONDATION AGIR, MANAGEMENT INTERMARQUES
1 140 000,00	1 100 000,00	722,43	70 680,00	1 210 680,00	Disponible 1237 m²
2 900 000,00	3 000 000,00	1 362,78	179 800,00	3 079 800,00	Disponible 8 m² et 2 parkings, Clé vacances midi Pyrénée, Clévacances France, COFILANCE, Cogemip SA, CRT, FRANFINANCE, FROTS Instit. Européen Art Campanaire, PARAMED ASSISTANCE, SETOR, FROTSI
660 000,00	700 000,00	916,67	40 920,00	700 920,00	Disponible 167 m² et 6 parkings, ALTITUDEUX, BRAIN SEARCH CONSULTANT, FELDER, MECASEM MESURES, RMCI, YELLOZ
1 080 000,00	1 110 000,00	614,33	66 960,00	1 146 960,00	Disponible 1388 m² et 45 parkings, EIG
446 508 000,00	386 755 000,00		27 683 496,00	474 191 496,00	

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

Le résultat de l'exercice 2009

Le résultat comptable

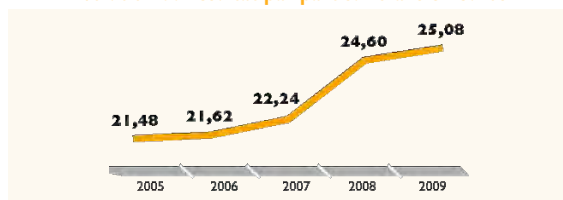
En fonction des éléments mentionnés ci-dessus, le résultat de FRUCTIPIERRE ressort au titre de 2009 à 24 953 131,40 euros, soit pour une part à 25,08 euros contre 24,60 euros en 2008, soit une progression de 1,95 %.

Cette évolution résulte :

- de l'évolution favorable des produits locatifs compte tenu du plein effet des investissements réalisés et des relocations intervenues en 2008 et début 2009 ;
- du recul des produits financiers compte tenu de l'investissement des capitaux disponibles et du recul des taux financiers ;
- de la progression des charges, notamment, compte tenu d'une dotation à la provision pour grosses réparations portée de 2 000 000 euros à 2 469 900 euros, et des charges financières liées au crédit souscrit (410 162,57 euros).

Le résultat de l'exercice n'est pas totalement comparable à celui de 2008 compte tenu de la fusion intervenue. La vacance des actifs de PARNASSE IMMO pèse sur le résultat. Elle avait été anticipée par, lors de la fusion, un renforcement du poste « report à nouveau » par prélèvement sur la prime de fusion.

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 25,50 euros par part.

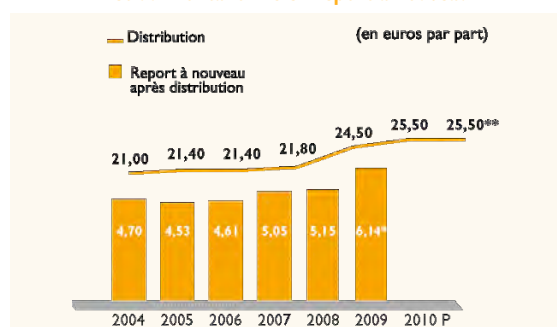
Cette distribution fait apparaître un rendement de 6,88 % par rapport au prix moyen d'acquisition de la part en 2009 (370,61 euros frais compris).

Le report à nouveau à l'issue de la distribution proposée s'établit à 3 mois de distribution par rapport au résultat 2009. 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 2009	24 953 131,40	25,08
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	6 520 984,22**	6,56
Total distribuable	31 474 115,62	31,64
Total distribué	25 362 682,50	25,50
Montant mis en report à nouveau	6 111 433,12	6,14

* rapporté aux parts existantes au 31 décembre 2009, soit 994 615 parts
 ** compte tenu du complément doté lors de la fusion avec PARNASSE IMMO pour un montant de 1 085 920,89 €.
 Cette dotation complémentaire était destinée à compenser l'écart de résultat 2009 entre FRUCTIPIERRE et PARNASSE IMMO

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



* compte tenu du complément doté lors de la fusion par prélèvement sur la prime de fusion (soit 1 085 920,89 euros) et 1,09 euros par part.

** revenu prévisionnel 2010

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
- en 2009 : 6 111 433,12 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 du patrimoine immobilier

Conformément aux obligations réglementaires, NATIXIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER a déterminé, à la clôture de l'exercice 2009, 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. L'évolution de la valeur des actifs immobiliers, compte tenu d'une conjoncture incertaine, explique le recul des valeurs de réalisation et de reconstitution.

Pour la première fois, les expertises intègrent les actifs apportés par la SCPI PARNASSE IMMO lors de la fusion.

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 2009 à :

	2009	Rappel 2008	Ecart en %
	Montant global en €	Pour une part en €	Pour une part en €
Valeur comptable	356 506 397,23	358,43	350,05 + 2,39
Valeur de réalisation	418 840 717,28	421,10	445,05 - 5,38
Valeur de reconstitution	477 557 646,10	480,14	504,97 - 4,92

Ces valeurs font l'objet d'une résolution spécifique soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Caractéristiques de la SCPI et marché des parts

Les chiffres clés au 31 décembre 2009

Date de création de FRUCTIPIERRE	30 mars 1987
Fusion-absorption des SCPI FRUCTIPIERRE 1, 2 et 3	1 ^{er} janvier 1999
Capital social	213 842 225 euros
Nombre de parts	994 615 parts de 215 euros de nominal de pleine jouissance
Répartition du capital (en % du nombre de parts)	54,74 % personnes physiques 45,26 % personnes morales
Patrimoine moyen détenu par les personnes physiques	21 119 euros sur la base du dernier prix d'exécution
Nombre d'associés en fin d'exercice	10 280
Taux de parts en attente de cession (% du capital)	0,04 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	27 637 contre 19 735 en 2008

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.

Compte tenu de l'opération de fusion, la confrontation du 30 novembre 2009 a été annulée. Dans ce cadre, aucune part n'a été échangée à cette date. En outre, dans la mesure où la nature de la SCPI a été modifiée par cette opération, les registres du marché des parts de PARNASSE IMMO et FRUCTIPIERRE ont été annulés.

Les ordres d'achat ou de vente sont établis hors droit d'enregistrement et commission de cession. Onze confrontations sont intervenues en 2009.

Ainsi, en 2009, 27 637 parts ont été échangées, dont 8 897 parts sur le marché de gré à gré à un prix moyen net vendeur de 343,83 € représentant un volume de capitaux de 10 242 655,90 euros.

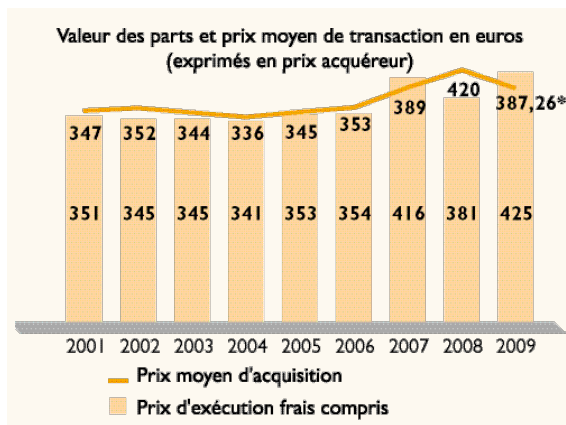
Au cours de l'exercice 2009, le prix de la part a progressé de 11,42 % compte tenu de la bonne tenue de l'exploitation de la SCPI et du niveau de rendement comparé à celui des autres supports de placement.

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.

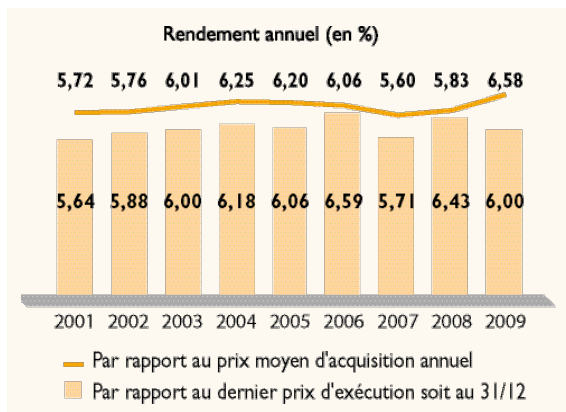
Evolution du capital en euros						
Année	Montant capital nominal au 31/12	Montant des capitaux* apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération HT de la société de gestion	Prix de souscription ou d'acquisition frais inclus au 31/12
2005	181 054 725,00	15 437 800	842 115	9 030	975 353,05	355,00
2006	190 192 225,00	9 709 960	884 615	8 968	1 009 519,71	355,00
2007	190 192 225,00	-	884 615	8 837	-	416,38
2008	190 192 225,00	-	884 615	8 681	-	381,50
2009	213 842 225,00	-	994 615	10 280	-	425,10

* y compris les primes d'émission

Evolution du prix de la part et performances du placement



* Hors gré à gré sans intervention de la société de gestion.



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 (HT)* hors mutations à titre gratuit en €
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
2009	27 637	2,77	315 ⁽¹⁾	99 562,40

* Hors montants rétrocédés aux établissements placeurs.

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

Evolution du prix de la part (en euros)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier; frais inclus	340,00	355,00	353,71	389,06	381,50	425,10
Dividende versé au titre de l'année	21,40	21,40	21,80	24,50	25,50	25,50 ⁽³⁾
Rendement de la part en % ⁽¹⁾	6,29	6,03	6,16	6,29	6,68	5,99 ⁽²⁾
Report à nouveau cumulé par part ⁽²⁾	4,53	4,61	5,05	5,15	6,14	-

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

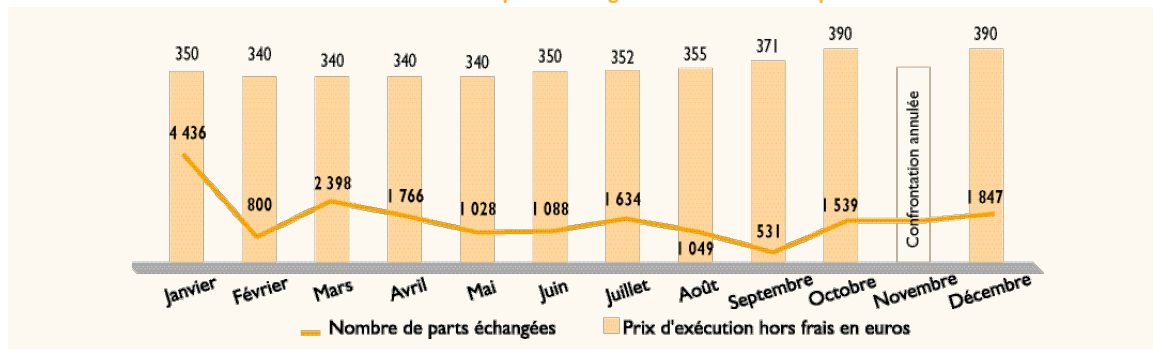
(2) Après distribution.

(3) Revenu prévisionnel 2010 et rendement prévisionnel 2010 sur la base du prix de souscription ou d'acquisition au 1^{er} janvier 2010.

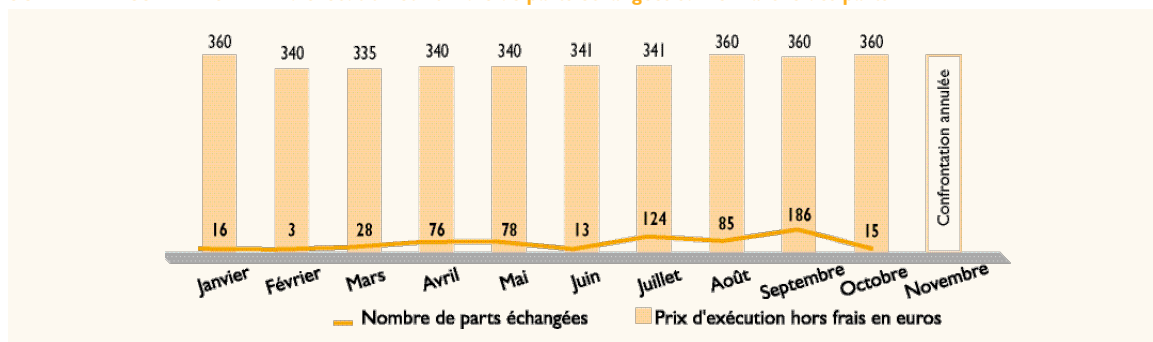
Prix pratiqués sur le marché secondaire (y compris gré à gré)

Période	Prix moyen net cédant en €	Prix acquéreur moyen en €
Rappel année 2008	385,27	419,71
1 ^{er} trimestre	345,83	376,90
2 ^e trimestre	342,80	373,65
3 ^e trimestre	329,64	349,93
4 ^e trimestre	389,86	424,94
Prix moyen 2009	343,83	370,61
Rappel prix d'exécution au 31.12.2009 frais inclus	390,00	425,10

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



SCPI PARNASSE IMMO - Prix d'exécution et nombre de parts échangées sur le marché des parts



Composition du Conseil de Surveillance

Dans le cadre de l'opération de fusion absorption, le Conseil de Surveillance de la SCPI Fructipierre a accueilli les membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Parnasse Immo pour assurer la représentation de l'ensemble des associés. Le nombre des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Fructipierre a ainsi été porté au 31 décembre 2009 à 30.

A l'occasion de l'assemblée générale extraordinaire du 14 décembre 2009, il a été prévu de fixer :

- à 30, le nombre des membres du Conseil de Surveillance pour 2009 dont les mandats expireront lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009,
- à 26, le nombre des membres du Conseil de Surveillance pour 2010 dont les mandats expireront lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010,
- à 22, le nombre des membres du Conseil de Surveillance à compter de 2011. La durée des mandats des membres du Conseil de Surveillance nommés à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2011 sera de trois ans.

En conséquence, nous vous proposons le renouvellement de mandat de 29 membres du Conseil, à l'exception de celui de Monsieur Jean-Pierre JALIBERT, atteint par la limite d'âge statutaire et réputé démissionnaire d'office.

Les mandats en renouvellement sont ceux de :

Madame Lucinda ALVES, Monsieur Norbert ATTALI, Monsieur Pierre CAP, Monsieur Michel COIS, Madame Christine GARDIEN, Monsieur Christian HEBRARD, Monsieur Patrick JEAN, Monsieur Claude JECHOUX, Monsieur Jérôme JUDLIN, Monsieur Jacques LEMAIRE, Monsieur Michel LEPEUTREC, Monsieur Alain MOLO, Monsieur Guy PUTFIN, Monsieur Jean-Philippe RICHON, Monsieur Alain THOREUX, Monsieur Jean-Pierre TUIL, Monsieur Bernard WURM, la société ALBINGIA, la SCI SEVIHCRA 1, la SARL ARTHIBHEL, la société AXERIA VIE, de l'APPSCPI, la SCI BPJC, la CASDEN BANQUE POPULAIRE, la MUTUELLE GENERALE DE L'EDUCATION NATIONALE, de l'UNION MUTALISTE RETRAITE, la MUTUELLE ASSURANCES DES INSTITUTEURS DE France, l'UNION DES MAE et de l'ASSOCIATION ARTS ET VIE.

Par ailleurs, l'Institut de Prévoyance du groupe Banque Populaire ainsi que la SCI AAAZ se sont portés candidats à un poste de membre de Conseil de Surveillance.

En conséquence, 26 postes sont à pourvoir pour un total de 31 candidats. Seront élus, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou représentés à l'assemblée.

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.

Nomination d'un expert immobilier

Votre société de gestion vous propose de nommer pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée Générale Ordinaire

statuant sur les comptes de l'exercice 2013, en qualité d'expert immobilier, la société BNP REAL ESTATE VALUATION.

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 (RCCI) depuis le 1^{er} juillet 2007.

Le RCCI est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par NAMI. Son dispositif de contrôle est basé notamment sur l'identification des risques.

Il conseille et assiste également, la Direction Générale et les collaborateurs de NAMI afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

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

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

Le système de contrôle s'organise autour de différents acteurs

- **Les contrôles de premier niveau** sont réalisés par les opérations préalablement ou simultanément à l'exécution des

opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne ;

- **Les contrôles permanents de second niveau** sont réalisés par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures, ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau ;
- **Les contrôles périodiques de troisième niveau** par des audits externes menés par NGAM (Natixis Global Asset Management). La nature des audits est précisée en début d'année, ils sont réalisés par un cabinet d'audit externe.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de NAMI 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 une charte.

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

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'ap-

pliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Pour assurer une plus grande protection de ses porteurs de parts de SCPI en termes d'information 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 porteurs de parts de SCPI, ils sont également classés par défaut « en client non professionnel ». Les demandes de souscription sont désormais accompagnées d'un questionnaire à remplir par le client ayant pour objectif d'apprécier son expérience en matière

d'investissement et de l'adéquation du produit souscrit / acheté à son profil et à ses objectifs.

Pour répondre aux obligations de la directive MIF en termes d'organisation, NAMI 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, et des OPCI. 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.

Les principaux risques

- **les risques généraux** : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.
- **le risque immobilier** : les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobilier étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. A cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances.
- **le risque lié à la liquidité** : c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet.
- **le risque lié au crédit** : Le financement bancaire souscrit s'accompagne d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette éligible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI.

Le changement de société de gestion

Pour accompagner son développement et assurer un service encore davantage adapté à chaque clientèle, NATIXIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER (NAMI) a créé deux sociétés de gestion de portefeuille dédiées à la gestion de SCPI et d'OPCI, chacune filiale à 100 % de NAMI :

- la première, AEW Europe SGP, en charge de la gestion des véhicules institutionnels (OPCI à règles de fonctionnement allégées, SCPI FRUCTIFONDS IMMOBILIER et SEINE INVEST) ;
- la seconde, NAMI-AEW Europe, en charge des véhicules majoritairement destinés aux investisseurs particuliers.

Ces deux sociétés bénéficient d'un agrément sous conditions suspensives de l'Autorité des Marchés Financiers.

Cette nouvelle organisation vise, en particulier :

- à spécialiser les expertises au service des clients ;

- à prévenir les conflits d'intérêt ;
- à mutualiser les fonctions supports pour accroître la qualité du service.

AEW Europe SGP et NAMI-AEW Europe ont été agréées par l'Autorité des marchés financiers sous condition suspensive de la réalisation des apports par NAMI à chacune des sociétés de ses activités de gestion de SCPI et d'OPCI principalement destinés respectivement à la clientèle institutionnelle et à la clientèle de particuliers.

Dans ce contexte, nous proposons à l'assemblée de nommer NAMI-AEW Europe en tant que société de gestion de la SCPI FRUCTIPIERRE, la prise d'effet intervenant dès que les conditions suspensives auront été levées.

Tableaux annexes au rapport de la société de gestion

RESULTATS FINANCIERS PAR PART (en euros hors taxe)

	2005	% du total des revenus	2006	% du total des revenus	2007	% du total des revenus	2008	% du total des revenus	2009	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	26,94	93,38	27,12	93,00	27,67	94,47	28,99	90,96	33,31	92,48
Produits financiers avant P.L.	0,73	2,53	0,88	3,02	1,62	5,53	2,88	9,04	0,46	1,28
Produits divers	1,18	4,09	1,16	3,98	0,00	0,00	0,00	0,00	2,25	6,24
Total	28,85	100,00	29,16	100,00	29,29	100,00	31,87	100,00	36,02	100,00
Charges										
Commissions de gestion	2,38	8,25	2,40	8,23	2,46	8,40	2,57	8,06	2,95	8,19
Autres frais de gestion	2,57	8,91	2,58	8,85	2,10	7,17	1,43	4,49	4,38	12,16
Entretien du Patrimoine	1,66	5,75	1,19	4,08	1,95	6,66	0,75	2,35	1,38	3,83
Charges locatives non récupérables	0,64	2,22	0,57	1,95	0,69	2,35	0,70	2,20	0,72	2,00
Sous total charges externes	7,25	26,13	6,74	23,11	7,20	24,58	5,45	17,10	9,43	26,18
Amortissements nets										
Patrimoine	0,12	0,42	0,12	0,41	0,12	0,41	0,11	0,35	0,07	0,19
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes										
Pour travaux	0,09	0,31	0,45	1,54	-0,31	-1,06	1,56	4,89	1,22	3,39
Autres	-0,09	-0,31	0,23	0,79	0,04	0,14	0,13	0,41	0,22	0,61
Sous total charges internes	0,12	0,42	0,80	2,74	-0,15	-0,51	1,80	5,65	1,51	4,19
Total	7,37	25,55	7,54	25,86	7,05	24,07	7,25	22,75	10,94	30,37
Résultat courant	21,48	74,45	21,62	74,14	22,24	75,93	24,62	77,25	25,08	69,63
Variation du report à nouveau	0,08	0,28	0,22	0,75	0,44	1,50	0,12	0,38	-0,42	-1,17
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	21,40	74,18	21,40	73,39	21,80	74,43	24,50	76,87	25,50	70,79
Revenus distribués après prélèvement libératoire	21,20	73,48	21,21	72,74	21,35	72,89	23,65	74,21	25,38	70,46

EMPLOI DES FONDS AU 31 DECEMBRE 2009 (en euros)

Nature des éléments	Total au 31.12.2008(*)	Depuis le début de l'année 2009	Total au 31.12.2009(*)
Fonds collectés	276 178 091,59	0,00	276 178 091,59
+ Cessions d'immeubles (**)	102 463 520,61	6 145 000,00	108 608 520,61
+ Divers (préciser)			
Emprunts	0,00	40 000 000,00	40 000 000,00
Reprise solde Parnasse Immo 31-12-2009	0,00	1 371 349,53	1 371 349,53
- Commission de souscription	(18 960 218,81)	0,00	(18 960 218,81)
- Achat d'immeubles	(314 548 172,94)	(44 087 500,00)	(358 635 672,94)
- Frais d'acquisition (non récupérables)	(16 313 601,16)	(3 921 993,81)	(20 235 594,97)
- Frais de fusion (non récupérables)	(426 028,67)	(96 074,11)	(522 102,78)
- Honoraires d'arbitrage et impôts sur les plus-values	(2 174 410,30)	(13 698 738,21)	(15 873 148,51)
- Commissions d'investissement		(675 000,00)	(675 000,00)
- Frais sur emprunts		(340 000,00)	(340 000,00)
- Divers			
Travaux immobilisés	(19 391 228,54)	(189 048,40)	(19 580 276,94)
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	6 027 857,11	(15 492 005,00)	(9 464 147,89)
Amortissements des immobilisations	792 327,55	67 564,53	859 892,08
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	15 518 451,47	(15 424 440,47)	94 011,00
Solde à investir	15 518 451,47	(15 424 440,47)	94 011,00

(*) 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 2009

	31.12.2009 global €	31.12.2009 par part €	31.12.2008 par part €	Ecart 2009/2008 en %
Capitaux propres comptables	356 506 397,23	358,43	350,05	2,39
Non valeurs	0,00			
Provisions pour grosses réparations	4 831 323,93			
Valeur comptable des immeubles	389 005 003,88			
Valeur de réalisation des immeubles	446 508 000,00			
Ecart de réévaluation	57 502 996,12			
Valeur de réalisation	418 840 717,28	421,10	445,05	-5,38
Frais d'acquisition des immeubles	27 683 496,00			
Frais de collecte	31 033 432,82			
Valeur de reconstitution brute	477 557 646,10	480,14	504,97	-4,92
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
Valeur de reconstitution nette	477 557 646,10	480,14	504,97	-4,92



15-17, rue de Bourgogne
Paris (75)

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 2009.

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 :

Assemblée générale extraordinaire du 14 décembre 2009

Les associés des SCPI PARNASSE IMMO et FRUCTIPIERRE, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire le 14 décembre 2009, ont décidé le regroupement de ces deux SCPI en une seule par le biais d'une absorption de PARNASSE IMMO par FRUCTIPIERRE avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2009.

Cette opération a visé principalement :

- à faire bénéficier les associés des deux SCPI d'un accroissement de la mutualisation du risque locatif et patrimonial ; le regroupement en un patrimoine unique permettra de mieux répartir le risque potentiel lié à la défaillance ou au départ d'un locataire ;
- à accroître la profondeur et la liquidité du marché des parts au profit des associés ;
- à conforter, à terme, les possibilités d'arbitrage au regard des règles applicables aux SCPI ;
- et d'une manière plus générale, atteindre une taille encore plus significative pour faire de la société issue de la fusion un acteur de premier plan.

Le montant de l'actif net apporté par PARNASSE IMMO s'est élevé à 47 339 512,43 €.

Au terme de cette opération, les principales caractéristiques de la société FRUCTIPIERRE étaient les suivantes :

- Valeur de l'actif net (31.12.2009) : 418 M€
- Nombre d'immeubles ou parties d'immeubles : 68
- Surfaces du patrimoine : 129 223 m²

Dans le cadre de l'absorption de la SCPI PARNASSE IMMO par la SCPI FRUCTIPIERRE, en rémunération de l'apport net de la société PARNASSE IMMO, il a été procédé à une augmentation de capital de 23 650 000 euros au moyen de la création de 110 000 parts de deux cent quinze euros (215 €) chacune.

Le capital social de la SCPI Fructipierre s'élève désormais à 213 842 225 €. Il est divisé en 994 615 parts de deux cent quinze euros (215 €) de nominal chacune.

Financement bancaire souscrit

Pour assurer à Fructipierre la capacité de saisir des opportunités du marché immobilier un financement bancaire a été souscrit en 2009. Nous nous sommes assurés que les conditions d'emprunt étaient favorables et que le montant emprunté était conforme à la décision d'Assemblée Générale

Ordinaire de limiter le crédit à 25 % de la capitalisation de la SCPI.

Ce financement permettra de saisir en 2010, des opportunités du marché de l'investissement.

Nami a perçu une rémunération de 675 000 € HT au titre de la fraction des acquisitions immobilières financées par recours à l'emprunt.

Composition du patrimoine

Acquisitions

Votre société a procédé en 2009 à l'acquisition de quatre immeubles ou partie d'immeubles de bureaux pour une somme globale de 44 087 500,00 €. Le détail de ces acquisitions est repris dans le rapport de la société de gestion.

- Le 5 mai 2009 : 40, rue Armand Carel à Montreuil (93) (en indivision avec la SCPI Parnasse Immo)
- Le 23 juillet 2009 : 18, rue Louis Pouey à Puteaux la Défense (92) (en indivision avec la SCPI Barclays Pierre)
- Le 11 décembre 2009 : 103, boulevard Haussmann - 75008 Paris
- Le 30 décembre 2009 : 64, rue la Boétie - 75008 Paris

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



102, rue de Lagny
Paris (75)

Arbitrage

Votre Société de Gestion nous a tenus régulièrement informés des négociations sur les cessions d'actifs. En 2009, conformément à l'autorisation obtenue en assemblée générale un étage de l'actif situé rue de Ponthieu 75008 Paris a été cédé pour un montant de 795 000 €.

A été également cédé l'immeuble rue Bergère 75009 Paris au prix de 7 050 000 €.

Nous approuvons le versement à la société de gestion d'un honoraire d'arbitrage représentant 2,5 % du montant de cette cession.

La plus-value taxable dégagée à l'occasion de cette opération a conduit la société à acquitter pour le compte des associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu et présents durant tout l'exercice 2009, un montant de 0,05 € par part.

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 ressortait au 31 décembre 2009 à 90,49 %. Il est en recul en raison d'une conjoncture locative plus difficile et des actifs en cours d'arbitrage. Votre Conseil de Surveillance sera vigilant sur les mesures prises par la société de gestion pour consolider le taux d'occupation.

Par ailleurs, nous avons bien noté que toutes les clauses d'indexation des loyers ont été appliquées et que l'encaissement des loyers s'est effectué pour l'essentiel dans des délais normaux. Toutefois, des procédures en recouvrement ont dû être initiées. Les dotations aux provisions pour créances douteuses, représentent seulement 0,01 % des loyers facturés en 2009, ce qui est satisfaisant compte tenu de l'état de la conjoncture.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 1 263 085,83 € de travaux pour grosses réparations ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 112 532,41 euros.

En complément du montant prélevé sur la prime de fusion lors de la réalisation de cette opération, votre société a provisionné au titre de la provision pour grosses réparations la somme de 2 469 900,00 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2009, 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 2009 un montant de 4831 323,93 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 24 953 131,40 euros, soit à 25,08 euros par part contre 24,60 euros par part en 2008, Cette progression résulte de la stratégie de gestion retenue.

La proposition de distribution s'établit à 25,50 euros par part, soit une augmentation de 4 % par rapport à l'exercice précédent. Le Conseil approuve cette proposition. Compte tenu de la dotation réalisée par prélèvement sur la prime de fusion lors de l'absorption de Parnasse Immo, le report à nouveau à l'issue de la distribution proposé s'établirait à 6,14 euros par part, soit 3,15 mois de distribution.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative a atteint 2 936 495,90 euros H.T, soit 9 % des loyers facturés conformément aux statuts.

Marché des parts

Marché secondaire

Compte tenu de l'opération de fusion, la confrontation du 30 novembre 2009 a été annulée. Dans ce cadre, aucune part n'a été échangée à cette date. En outre, dans la mesure où la nature de la SCPI a été modifiée par cette opération, les registres du marché des

parts de PARNASSE IMMO et FRUCTIPIERRE ont été annulés.

Les ordres d'achat ou de vente sont établis hors droit d'enregistrement et commission de cession. Onze confrontations sont intervenues en 2009.

Au total, sur l'année 2009, 10242655,90 € ont été échangées représentant 27 637 parts dont 8 897 sur le marché de gré à gré. Ce montant correspond au montant consolidé des deux SCPI après l'opération de fusion absorption de la SCPI PARNASSE IMMO. Ces volumes traduisent le bon fonctionnement du marché des parts. La progression du prix de la part constatée démontre également l'attrait de votre SCPI pour les épargnants (+ 11,42 %).

Le prix moyen annuel ressort à 343,83 euros hors frais et 370,61 euros frais inclus.

Expertise immobilière

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 23 février 2010, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2009 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 5,38 % et la valeur de reconstitution de 4,92 % par rapport aux valeurs de 2008, compte tenu des valeurs retenues par l'expert.

Composition du Conseil de Surveillance

Dans le cadre de l'opération de fusion absorption, le Conseil de Surveillance de la SCPI Fructipierre a accueilli les membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Parnasse Immo pour assurer la représentation de l'ensemble des associés. Le nombre des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI Fructipierre a

ainsi été porté au 31 décembre 2009 à 30.

A l'occasion de l'assemblée générale extraordinaire du 14 décembre 2009, il a été prévu de fixer :

- à 30, le nombre des membres du Conseil de Surveillance pour 2009 dont les mandats expirent lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009,
- à 26, le nombre des membres du Conseil de Surveillance pour 2010 dont les mandats expirent lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010,
- à 22, le nombre des membres du Conseil de Surveillance à compter de 2011. La durée des mandats des membres du Conseil de Surveillance nommés à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2011 sera de trois ans.

En conséquence, nous vous proposons le renouvellement de mandat de 29 membres du Conseil, à l'exception de celui de Monsieur Jean-Pierre JALIBERT, atteint par la limite d'âge statutaire et réputé démissionnaire d'office.

Les mandats en renouvellement sont ceux de :

- Madame Lucinda ALVES,
- Monsieur Norbert ATTALI,
- Monsieur Pierre CAP,
- Monsieur Michel COIS,
- Madame Christine GARDIEN,
- Monsieur Christian HEBRARD,
- Monsieur Patrick JEAN,
- Monsieur Claude JECHOUX,
- Monsieur Jérôme JUDLIN,
- Monsieur Jacques LEMAIRE,
- Monsieur Michel LEPEUTREC,
- Monsieur Alain MOLO,
- Monsieur Guy PUTFIN,
- Monsieur Jean-Philippe RICHON,
- Monsieur Alain THOREUX,
- Monsieur Jean-Pierre TUIL,
- Monsieur Bernard WURM,
- la société ALBINGIA,
- la SCI SEVIHCRA 1,
- la SARL ARTHIBHEL,
- la société AXERIA VIE,
- l'APPSCPI,

- la SCI BPJC,
- la CASDEN BANQUE POPULAIRE,
- la MUTUELLE GENERALE DE L'EDUCATION NATIONALE,
- l'UNION MUTALISTE RETRAITE,
- la MUTUELLE ASSURANCES DES INSTITUTEURS DE France,
- l'UNION DES MAE et de l'ASSOCIATION ARTS ET VIE.

dans la limite des postes à pourvoir soit 26 pour 2010.

Par ailleurs, l'Institut de Prévoyance du Groupe Banque Populaire et la SCI AAAZ se sont portés candidats à un poste de membre de Conseil de Surveillance.

En conséquence, 26 postes sont à pourvoir pour un total de 31 candidats. Seront élus, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou représentés à l'assemblée.

Nomination d'un expert immobilier

Votre conseil vous propose de nommer pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2013, en qualité d'expert immobilier, la société BNP REAL ESTATE VALUATION

Changement de société de gestion

Nous avons pris connaissance du projet de réorganisation qui conduit à soumettre la nomination de NAMI-AEW Europe en tant que Société de Gestion de votre SCPI.

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

Comptes de l'exercice

Etat du patrimoine

30

Analyse de la variation des capitaux propres

30

Compte de résultat

31

Annexe aux comptes

33



103, boulevard Haussmann
Paris (75)

ETAT DU PATRIMOINE (EN EUROS)

	Exercice 2009		Exercice 2008	
	Valeurs bilantielles 31/12/09	Valeurs estimées 31/12/09	Valeurs bilantielles 31/12/08	Valeurs estimées 31/12/08
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	388 902 412,55	446 508 000,00	305 631 036,15	386 755 000,00
Agencements et installations	102 591,33		169 749,33	
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	-4 831 323,93		-3 087 288,69	
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	384 173 679,95	446 508 000,00	302 713 496,79	386 755 000,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé		0,00		0,00
Immobilisations incorporelles	21 887,38	21 887,38	22 293,91	22 293,91
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	5 006 708,73	5 006 708,73	2 892 006,30	2 892 006,30
Autres créances	8 588 699,60	8 588 699,60	7 721 566,47	7 721 566,47
Provisions pour dépréciation des créances	-334 615,60	-334 615,60	-323 075,22	-323 075,22
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement		0,00		0,00
Fonds de remboursement		0,00		0,00
Autres disponibilités	6 853 817,63	6 853 817,63	21 987 449,80	21 987 449,80
Provisions générales pour risques et charges	-485 175,00	-485 175,00	-4 193 532,00	-4 193 532,00
Dettes				
Dettes financières	-31 794 801,36	-31 794 801,36	-5 698 884,75	-5 698 884,75
Dettes d'exploitation	-8 982 726,72	-8 982 726,72	-7 019 775,19	-7 019 775,19
Dettes diverses	-8 134 780,34	-8 134 780,34	-8 444 542,55	-8 444 542,55
Total II	-29 255 880,87	-29 255 880,87	6 948 611,58	6 948 611,58
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	1 588 598,15	1 588 598,15	0,00	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Total III	1 588 598,15	1 588 598,15	0,00	0,00
Capitaux propres comptables	356 506 397,23		309 662 108,37	
Valeur estimée du patrimoine ⁽¹⁾		418 840 717,28		393 703 611,58

(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 2009 (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		23 650 000,00	213 842 225,00
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	-20 790 395,49		-3 472 993,81	-24 263 389,30
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	0,00			0,00
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	40 782 107,85		3 115 100,92	43 897 208,77
Prime de fusion	7 790 265,18		22 094 544,13	29 884 809,31
Prélèvement sur prime de fusion	-1 215 838,57		-96 074,11	-1 311 912,68
Réserves sur capital amorti	30 168 989,74			30 168 989,74
Report à nouveau	4 467 403,37	90 318,02	1 963 262,83	6 520 984,22
Résultat en instance d'affectation	0,00	0,00		0,00
Résultat de la période				
Résultat de la période	21 763 385,52	-21 763 385,52	24 953 131,40	24 953 131,40
Acomptes sur distribution	-21 673 067,50	21 673 067,50	-25 362 682,50	-25 362 682,50
Total général	309 662 108,37	0,00	46 844 288,86	356 506 397,23

COMPTE DE RESULTAT - 31/12/09 (EN EUROS)

Charges (hors taxe)	Exercice 2009		Exercice 2008	
	31/12/09	Totaux partiels	31/12/08	Totaux partiels
Charges immobilières		10 322 913,53		8 731 714,22
Charges ayant leur contrepartie en produits	7 161 878,62		6 529 648,92	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	112 532,41		49 188,10	
Grosses réparations	1 263 085,83		617 687,14	
Autres charges immobilières	1 785 416,67		1 535 190,06	
Charges d'exploitation de la société		6 429 812,54		4 931 832,31
Honoraires de gérance	2 936 495,90		2 275 389,90	
Frais d'actes et de contentieux	162 553,85		111 133,16	
Publicité, publications	140 642,56		106 994,73	
Impôts et taxes	40 818,89		24 315,46	
Autres charges d'exploitation	287 538,90		106 684,81	
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	67 158,00		101 278,61	
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	32 654,91		114 877,53	
Provisions pour grosses réparations	2 469 900,00		2 000 000,00	
Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
Provisions pour risques et charges	291 643,00		90 751,58	
Charges financières	410 162,57	410 162,57	0,00	0,00
Charges exceptionnelles		2 245 074,11		-35,70
Commissions de souscription	0,00		-35,70	
Autres charges exceptionnelles	2 245 074,11		0,00	
Frais de fusion				
Total des charges	19 407 962,75	19 407 962,75	13 663 510,83	13 663 510,83
Solde créditeur = bénéfice	24 953 131,40	24 593 131,40	21 763 385,52	21 763 385,52
Total général	44 361 094,15	44 361 094,15	35 426 896,35	35 426 896,35

COMPTE DE RESULTAT - 31/12/09 (EN EUROS)

Produits (hors taxe)	Exercice 2009		Exercice 2008	
	31/12/09	Totaux partiels	31/12/08	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		40 289 296,47		32 172 048,38
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	32 705 534,61		25 282 109,32	
Charges locatives facturées	4 881 817,83		4 547 659,46	
Charges contractuelles facturées	2 280 060,79		1 981 989,50	
Produits annexes	421 883,24		360 290,10	
Autres produits d'exploitation		1 368 519,87		708 152,68
Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	105 434,04		90 465,54	
Provisions pour grosses réparations	1 263 085,83		617 687,14	
Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Produits financiers		457 910,40		2 546 688,16
Produits financiers	457 910,40		2 546 688,16	
Produits exceptionnels		2 245 367,41		7,13
Transfert de charges exceptionnelles	2 245 074,11		0,00	
Produits exceptionnels divers	293,30		7,13	
Total des produits	44 361 094,15	44 361 094,15	35 426 896,35	35 426 896,35
Solde débiteur = perte				
Total général	44 361 094,15	44 361 094,15	35 426 896,35	35 426 896,35

RÉSULTAT PRO-FORMA - COMPTE DE RESULTAT - 31/12/09 (EN EUROS)

Charges (hors taxe)	Exercice 2009		Exercice 2008	
	31/12/09	Totaux partiels	31/12/08	Totaux partiels
Charges immobilières		10 322 913,53		9 523 637,55
Charges ayant leur contrepartie en produits	7 161 878,62		7 175 772,19	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	112 532,41		52 396,19	
Grosses réparations	1 263 085,83		682 726,07	
Autres charges immobilières	1 785 416,67		1 612 743,10	
Charges d'exploitation de la société		6 429 812,54		5 562 201,24
Honoraires de gérance	2 936 495,90		2 584 690,86	
Frais d'actes et de contentieux	162 553,85		120 391,84	
Publicité, publications	140 642,56		129 774,12	
Impôts et taxes	40 818,89		25 127,57	
Autres charges d'exploitation	287 538,90		173 565,75	
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	67 158,00		103 395,95	
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	32 654,91		199 197,04	
Provisions pour grosses réparations	2 469 900,00		2 134 900,00	
Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
Provisions pour risques et charges	291 643,00		90 751,58	
Charges financières	410 162,57	410 162,57	0,00	0,00
Charges exceptionnelles		2 245 074,11		210 343,95
Commissions de souscription	0,00		-35,70	
Autres charges exceptionnelles	2 245 074,11		210 379,65	
Frais de fusion				
Total des charges	19 407 962,75	19 407 962,75	15 296 182,74	15 296 182,74
Solde créditeur = bénéfice	24 953 131,40	24 593 131,40	25 072 533,44	25 072 533,44
Total général	44 361 094,15	44 361 094,15	40 368 716,18	40 368 716,18

RÉSULTAT PRO-FORMA - COMPTE DE RESULTAT - 31/12/09 (EN EUROS)

Produits (hors taxe)	Exercice 2009		Exercice 2008	
	31/12/09	Totaux partiels	31/12/08	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		40 289 296,47		36 589 807,41
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	32 705 534,61		28 748 771,06	
Charges locatives facturées	4 881 817,83		5 004 013,16	
Charges contractuelles facturées	2 280 060,79		2 171 759,07	
Produits annexes	421 883,24		665 264,12	
Autres produits d'exploitation		1 368 519,87		1 006 125,88
Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	105 434,04		113 020,16	
Provisions pour grosses réparations	1 263 085,83		682 726,07	
Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Produits financiers		457 910,40		2 772 769,86
Produits financiers	457 910,40		2 772 769,86	
Produits exceptionnels		2 245 367,41		13,03
Transfert de charges exceptionnelles	2 245 074,11		0,00	
Produits exceptionnels divers	293,30		13,03	
Total des produits	44 361 094,15	44 361 094,15	40 368 716,18	40 368 716,18
Solde débiteur = perte				
Total général	44 361 094,15	44 361 094,15	40 368 716,18	40 368 716,18

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

Conformément à la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 14 décembre 2009, Fructipierre a absorbé la SCPI Parnasse Immo avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2009. En raison de cette fusion, le comparatif entre l'exercice 2008 et l'exercice 2009 est difficile au niveau du compte de résultat. Aussi, un compte de résultat proforma est également présenté.

Les opérations (acquisitions/cessions) effectuées par Parnasse Immo sont reprises dans les comptes de Fructipierre.

Au cours de l'exercice 2009, FRUCTIPIERRE a acquis 4 actifs dont un en indivision pour un prix d'acquisition global de 44 188 K€ et a cédé 2 actifs pour un montant total de 7 845 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 2009/2013 et fait l'objet d'une projection sur les années 2014/2018.

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 princi-

paux 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 2009

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 (138 K€), un sur une d'indemnité d'éviction (40 K€). Le dernier sur l'indemnité d'éviction à verser au locataire de Nanterre (4.000 K€) a été reprise en totalité, le montant versé s'élève à 1.700 K€.

• Dettes financières

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

Fructipierre a souscrit auprès de BNP Paribas et Banques Populaires Rives de Paris un emprunt de 40.000.000 euros d'une durée de 6 ans. Il s'agit d'un crédit revolving renouvelable trimestriellement au taux Euribor 3 mois + 235 bps pour la partie utilisée avec une commission de non utilisation de 50 % de la marge. Le taux de couverture est de 100 %. Fructipierre a souscrit un cap à 5,35 %. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt.

Au 31 décembre, le montant tiré est de 25.000.000 euros

• 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.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

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

Lors de la fusion avec Parnasse Immo, le capital a été augmenté de 23.650 K€ par la création de 110.000 nouvelles parts. La prime de fusion s'élève à 23.690 K€ sur laquelle divers frais de fusion ont été prélevés ainsi que la dotation au poste « provisions pour grosses réparations » à hauteur de 537 K€ et au poste « Report à nouveau » à hauteur de 1 086 K€, conformément au traité 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 avait été comptabilisée en moins de la plus-value dégagée lors de la cession de cet immeuble. Le litige s'étant soldé par une indemnité à verser de 1.700.000 euros, le solde

a été imputé en plus du compte plus-values.

La commission d'arrangement de l'emprunt a été prélevée sur la prime d'émission pour 340 K€. Les frais d'acquisitions des immeubles, calculés sur la fraction des immeubles acquis par emprunt, sont imputés sur la prime d'émission.

COMPTE DE RESULTAT

Produits de l'activité immobilière

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance et les charges locatives et contractuelles refacturées. Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont compensées par des montants identiques figurant en charges.

Autres produits d'exploitation

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

Produits financiers

Ils correspondent aux 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.

La société de gestion perçoit également des frais de dossier pour 158,05 € TTC, par dossier cédant/cessionnaire depuis le 1^{er} janvier 2010, pour des cessions de parts (hors marché organisé).

Charges financières

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt.

Engagements hors bilan

Les cautions reçues en lieu et place des dépôts de garantie s'élèvent à 2.203.609,06 euros.

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

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 2009 (EN EUROS)

Situations et mouvements	A	B	C	D	E
Rubriques	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations*	Apport Parnasse Immo	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	297 039 007,76	44 187 500,00	46 300 000,00	7 403 372,00	380 123 135,76
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	8 592 028,39	189 048,40	0,00	1 800,00	8 779 276,79
Aménagements et installations	0,00				0,00
Aménagements et installations amortissables	921 123,42				921 123,42
Total	306 552 159,57	44 376 548,40	46 300 000,00	7 405 172,00	389 823 535,97

EVOLUTION DES AMORTISSEMENTS AU 31 DECEMBRE 2009 (EN EUROS) AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES (5/9 ans)

Immeubles	Aménagements Installations	Période d'amortissement	Amortissements				Valeurs nettes
			Au 01/01/09	Annuités	Reprise	Au 31/12/09	
Toulouse (31) – 52, rue J. Babinet	7 797,77	2000-2008	7 797,77	0,00	0,00	7 797,77	0,00
Ivry s/Seine (94) – 24, boulevard H. Marques	294 795,54	2000-2008	294 795,54	0,00	0,00	294 795,54	0,00
Fontenay/B. (94) – 9/11, avenue du Val de Fontenay	2 091,71	2000-2008	2 091,71	0,00	0,00	2 091,71	0,00
Paris 8 ^{ème} – 64, rue de la Boétie	2 400,56	2000-2008	2 400,56	0,00	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	0,03
Toulouse (31) – 52, rue J. Babinet	9 505,20	2001-2009	8 449,04	1 056,13	0,00	9 507,17	1 056,16
Paris 15 ^{ème} – 72/74, rue de la Fédération	1 128,12	2001-2009	1 002,80	125,35	0,00	1 128,15	(0,03)
Fontenay/B. (94) – 44, rue Roger Salengro	2 263,87	2002-2010	1 760,78	251,54	0,00	2 012,32	251,55
Neuilly s/Seine (92) – 58, avenue Ch. de Gaulle	187 579,40	2002-2010	145 895,12	20 842,16	0,00	166 737,28	20 842,12
Paris 15 ^{ème} – 72/74, rue de la Fédération	103 817,79	2002-2010	80 747,17	11 535,31	0,00	92 282,48	11 535,31
Neuilly s/Seine (92) – 58, avenue Ch. de Gaulle	240 178,54	2003-2011	160 119,00	26 686,50	0,00	186 805,50	53 373,04
Levallois-Perret (92) – 68, avenue de Villiers	30 543,00	2003-2011	20 362,02	3 393,67	0,00	23 755,69	6 787,31
Levallois-Perret (92) – 68, avenue de Villiers	29 406,03	2003-2011	16 336,70	3 267,34	0,00	19 604,04	9 801,99
Total	921 123,42		751 374,10	67 158,00		818 532,10	102 591,32

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	Exercice 2009		Exercice 2008	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Récapitulation des placements immobiliers				
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	377 824 883,22	429 458 000,00	302 668 200,77	376 515 000,00
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	11 998 652,75	17 050 000,00	5 818 652,75	10 080 000,00
Total	389 823 535,97	446 508 000,00	308 486 853,52	386 595 000,00
Agencements et aménagements	0,00	0,00	0,00	0,00
Total en euros	389 823 535,97	446 508 000,00	308 486 853,52	386 595 000,00

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	Exercice 2009		Exercice 2008	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
BUREAUX				
Paris 17 ^{ème} - 25/27, avenue de Villiers	4 394 448,77	7 100 000,00	4 394 448,77	7 400 000,00
Paris 8 ^{ème} - 69, rue de Monceau	5 488 164,62	9 700 000,00	5 488 164,62	11 300 000,00
Paris 15 ^{ème} - 26/34, rue de Cambronne	5 189 566,59	9 200 000,00	5 189 566,59	10 950 000,00
Bagnolet (93) - 36, avenue Galliéni	3 811 225,43	3 200 000,00	3 811 225,43	3 200 000,00
Lyon 3 ^{ème} - 241, rue Garibaldi	5 335 715,60	8 800 000,00	5 335 715,60	9 000 000,00
Levallois (92) - 3/5, rue Vatismesnil	1 907 851,73	4 000 000,00	1 907 851,73	4 000 000,00
Paris 14 ^{ème} - 66, avenue du Maine	1 676 939,19	2 840 000,00	1 676 939,19	3 100 000,00
Paris 8 ^{ème} - 40, avenue Hoche	2 515 408,78	5 050 000,00	2 515 408,78	5 500 000,00
Lille (59) - 199/201, rue Colbert	1 074 191,43	1 080 000,00	1 074 181,43	1 110 000,00
Toulouse (31) - 52, rue Babinet	971 257,20	1 140 000,00	784 503,20	1 100 000,00
Fontenay / Bois (94) - 44, rue R. Salengro	955 185,63	1 350 000,00	955 185,63	1 370 000,00
Paris 10 ^{ème} - 32-34, rue Paradis	0,00	60 000,00	0,00	40 000,00
Paris 8 ^{ème} - 25, rue de Ponthieu	2 695 608,34	6 350 000,00	3 050 780,34	7 500 000,00
Suresnes - 1, place du Moutiers	1 372 041,16	1 750 000,00	1 372 041,13	2 000 000,00
Boulogne (92) - 10, rue de l'Est	868 959,40	1 520 000,00	868 959,40	1 800 000,00
Ivry (94) - 27, bld H. Marqués	5 077 785,38	10 000 000,00	5 077 785,38	10 500 000,00
Fontenay / Bois (94) - 9/11, avenue Val de Fontenay	1 006 307,76	1 400 000,00	1 006 307,76	1 500 000,00
Paris 17 ^{ème} - 130, avenue de Villiers	1 403 668,66	2 400 000,00	1 403 668,66	2 600 000,00
Paris 8 ^{ème} - 64, rue de la Boétie	5 643 014,20	10 000 000,00	5 643 014,20	11 150 000,00
Puteaux (92) - 34, rue J. Jaurès	2 168 320,99	2 800 000,00	2 168 320,99	3 400 000,00
Saint-Cloud (92) - Bureaux de la Colline	1 787 232,39	2 250 000,00	1 787 232,39	2 350 000,00
Paris 16 ^{ème} - 4, rue Emile Ménier	2 328 187,78	5 500 000,00	2 328 187,78	5 600 000,00
Nanterre (92) - 33, rue des Peupliers	2 416 517,05	2 230 000,00	3 113 150,02	2 350 000,00
Paris 17 ^{ème} - 12, rue E. Flachet	2 468 087,85	2 520 000,00	2 468 087,85	2 680 000,00
Villiers / Marne (94) - Avenue des Frères Lumière	3 916 873,21	2 950 000,00	3 916 873,21	3 075 000,00
Boulogne (92) - Espace Galliéni	2 669 554,52	2 860 000,00	2 669 554,52	3 100 000,00
Suresnes (92) - 1, rue S. de Rothschild	7 771 850,90	9 950 000,00	7 771 850,90	10 200 000,00
Noisy-le-Grand (93) - 55, rue de l'Université	837 499,22	680 000,00	837 499,22	710 000,00
Bordeaux (33) - Les Bureaux du Lac	831 889,41	660 000,00	831 889,41	700 000,00
Clichy (92) - 30, rue Mozart	5 665 767,73	4 950 000,00	5 665 767,73	5 250 000,00
Lyon 7 ^{ème} - Les Berges du Rhône	5 343 821,17	5 250 000,00	5 343 821,17	5 500 000,00
Paris 16 ^{ème} - 38, rue Boissière	11 451 624,56	5 230 000,00	11 451 624,56	6 100 000,00
Bièvres (91) - Parc Burospace	3 311 134,63	2 500 000,00	3 311 134,63	2 700 000,00
Paris 19 ^{ème} - 86/92, bld de la Villette	8 238 847,69	4 600 000,00	8 238 847,69	4 700 000,00

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (suite)

	Exercice 2009		Exercice 2008	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
BUREAUX				
Boulogne (92) - 77/79, rue Marcel Dassault	6 887 073,39	4 600 000,00	6 887 073,39	5 100 000,00
Courbevoie (92) - 60/62, bld M. Marchand	9 527 013,53	7 300 000,00	10 765 074,51	8 700 000,00
Saint-Denis (93) - 221, avenue du Pdt Wilson	8 255 039,85	6 700 000,00	8 255 039,85	7 000 000,00
Roissy-en-France (95) - Le Parc des Reflets	2 820 219,31	1 800 000,00	2 820 219,31	2 100 000,00
Boulogne (92) - 12, rue d'Anjou	13 619 511,73	13 000 000,00	13 619 511,73	13 700 000,00
Montrouge (92) - 14/18, rue de la Vanne	6 628 701,88	9 600 000,00	6 628 701,88	10 500 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 58, avenue Gal de Gaulle	7 293 495,31	14 800 000,00	7 293 495,31	14 500 000,00
Toulouse (31) - 54, rue de l'Embouchure	2 393 449,57	2 900 000,00	2 393 449,57	3 000 000,00
La Défense (92) - Tour Franklin	3 582 551,91	6 150 000,00	3 582 551,91	6 300 000,00
Paris 16 ^{ème} - 152, avenue Malakoff	4 266 581,50	7 650 000,00	4 266 581,50	8 100 000,00
Levallois (92) - 68, avenue de Villiers	14 025 269,51	19 500 000,00	14 025 269,51	19 000 000,00
La Défense (92) - Tour Franklin	5 143 700,24	10 980 000,00	5 143 700,24	11 400 000,00
Paris 15 ^{ème} - 72/74, rue de la Fédération	4 981 256,64	6 800 000,00	4 981 256,64	7 300 000,00
Paris 13 ^{ème} - 6/8, rue Oudiné	10 113 983,88	15 750 000,00	10 113 983,88	17 150 000,00
Suresnes (92) - Quai Galliéni	6 250 000,00	6 625 000,00	6 250 000,00	6 950 000,00
Suresnes (92) - Quai Galliéni	2 712 500,00	3 500 000,00	2 712 500,00	3 600 000,00
Vélizy-Villacoublay (78) - 13, avenue Morane Saulnier	6 700 000,00	5 363 000,00	6 700 000,00	6 370 000,00
Paris 8 ^{ème} - 9, avenue de Friedland	6 100 000,00	6 100 000,00	6 100 000,00	7 000 000,00
Paris 3 ^{ème} - 82, rue Beaubourg	12 300 000,00	10 500 000,00	12 300 000,00	12 000 000,00
Lyon 3 ^{ème} - 20, rue de la Vilette	12 722 496,00	11 940 000,00	12 720 201,60	12 810 000,00
Issy-les-Moulineaux (92) - 1, rue J.H. Lartiges	22 500 000,00	19 400 000,00	22 500 000,00	22 500 000,00
Neuilly sur Seine (92) - 2/4, rue Victor Noir	10 650 000,00	9 200 000,00	10 650 000,00	9 800 000,00
Neuilly sur Seine (92) - 48, rue Jacques Dulud	8 500 000,00	7 900 000,00	8 500 000,00	8 100 000,00
Puteaux (92) - 20 bis Jardin Boieldieux	12 687 500,00	14 000 000,00	0,00	0,00
Montreuil (93) - 40, rue Armand Carrel	10 200 000,00	10 300 000,00	0,00	0,00
Paris 17 ^{ème} - 125, rue de Saussure	9 860 000,00	10 000 000,00	0,00	0,00
Paris 9 ^{ème} - 10, rue du Fbg Montmartre	21 280 000,00	22 000 000,00	0,00	0,00
Paris 9 ^{ème} - 31 rue Bergère (parking)	0,00	0,00	0,00	0,00
Neuilly sur Seine (92) - 171, avenue Charles de Gaulle	1 930 000,00	1 930 000,00	0,00	0,00
Paris 8 ^{ème} - 64, rue la Boétie	2 000 000,00	2 000 000,00	0,00	0,00
Paris 8 ^{ème} - 103, boulevard Hausmann	19 300 000,00	19 300 000,00	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)

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (suite)

	Exercice 2009		Exercice 2008	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
COMMERCES				
Paris 5 ^{ème} - 50, rue des Ecoles	579 306,27	1 450 000,00	579 306,27	1 330 000,00
Paris 6 ^{ème} - 89/93, bld Raspail	5 239 346,48	9 100 000,00	5 239 346,48	8 750 000,00
Paris 7 ^{ème} - 15-17, rue de Bourgogne	2 220 000,00	2 200 000,00	0,00	0,00
Paris 20 ^{ème} - 100/102, rue de Lagny	3 960 000,00	4 300 000,00	0,00	0,00
Total en euros	389 823 535,97	446 508 000,00	308 486 853,52	386 595 000,00

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

ACTIFS IMMOBILISES AU 31 DECEMBRE 2009

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'augmentation de capital	0,00	0,00	0,00	0,00
Droits d'occupation	30 489,80	0,00	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 2009 (EN EUROS)

Immeubles	Base à amortir	Période d'amortissement	Amortissements			Valeurs nettes
			Au 01/01/08	Augmentations	Diminutions	
Droits d'occupation	30 489,80	1987-2062	8 195,89	406,53		8 602,42
Totaux	30 489,80		8 195,89	406,53	0,00	8 602,42

ETAT DES PROVISIONS AU 31 DECEMBRE 2009 (EN EUROS)

Provisions	Au 31.12.2008	Dotations	Dotation lors de la fusion avec Parnasse Immo par prélèvement sur la prime de fusion	Reprises	Au 31.12.2009
Provisions liées aux placements immobiliers					
Grosses réparations	3 087 288,69	2 469 900,00	537 221,07	1 263 085,83	4 831 323,93
Risques et charges	4 193 532,00	291 643,00	0,00	1 700 000,00	2 785 175,00
Créances douteuses	323 075,22	32 654,91	84 319,51	105 434,04	334 615,60
Total	7 603 895,91	2 794 197,91	621 540,58	3 068 519,87	7 951 114,53

ETAT DES CREANCES ET DES DETTES AU 31 DECEMBRE 2009 (EN EUROS)

Créances		Dettes	
Créances locataires	1 264 158	Emprunts	25 000 000
Charges locatives	3 742 551	Intérêts courus sur emprunt	231 835
Charges contractuelles	0	Dépôts reçus	6 562 967
Locataires et comptes rattachés	5 006 709	Dettes financières	31 794 802
		Locataires créditeurs	782 063
Créances fiscales	295 515	Provisions charges locatives	7 387 834
Fournisseurs débiteurs	0	Gérants	16 326
Syndics	7 171 635	Fournisseurs	402 929
Autres débiteurs	1 121 550	Dettes fiscales	393 575
Autres créances	8 588 700	Dettes d'exploitation	8 982 727
Provisions pour locataires douteux	-334 616	Associés	7 116 864
Provisions pour dépréciation des créances	-334 616	Autres créditeurs	1 017 916
		Dettes diverses	8 134 780
Total général	13 260 793	Total général	48 912 309

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2008 (EN EUROS)

Affectation		Origine	
Résultat distribué	21 673 067,50	Report à nouveau de l'exercice précédent	4 467 403,37
Montant mis en report à nouveau	6 520 984,22	Report à nouveau de l'apport parnasse Immobilier	1 963 262,83
		Résultat de l'exercice 2008	21 763 385,52
Total	28 194 051,72	Total	28 194 051,72

Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier FRUCTIPIERRE, tels qu'ils sont joints au présent rapport;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales 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 appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

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

comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et 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 pro-

cédure de constitution de la PGR en fonction du plan d'entretien, décrite dans l'annexe des comptes.

S'agissant de l'opération de fusion par voie d'absorption de la SCPI PARNASSE IMMO par votre société, nous avons contrôlé la correction application du traité de fusion et la conformité des écritures comptables avec les opérations décrites dans celui-ci.

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

3. Vérifications et informations spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données 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.

Levallois-Perret, le 15 mars 2010

Le commissaire aux comptes
Constantin Associés
Françoise Constant

RAPPORT SPECIAL
SUR LES CONVENTIONS
REGLEMENTEES
EXERCICE CLOS
LE 31 DECEMBRE 2009

Aux associés,

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

**Conventions autorisées
au cours de l'exercice**

En application de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions intervenant entre votre société et sa société de gestion.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres 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 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, compte tenu notamment des documents présentés aux assemblées générales ayant approuvé la fusion-absorption de la SCPI PARNASSE IMMO par votre société.

**AVEC NATIXIS ASSET
MANAGEMENT IMMOBILIER**

Votre assemblée générale du 26 juin 2009 a accordé l'autorisation à la société de gestion de votre société, NATIXIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER, de contracter des emprunts dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers et de percevoir à ce titre une commission d'investissement de 2,5 % HT de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financés à crédit.

En vertu de cette autorisation, la commission d'investissement versée par votre société à NATIXIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER au titre de l'exercice 2009 s'élève à 675 000 euros HT (807 300 euros TTC).

**Conventions approuvées au cours
d'exercices antérieurs dont l'exécution
s'est poursuivie durant l'exercice**

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 2009, cette commission s'élève à 2 936 496 euros HT (3 512 049 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 2009, cette commission s'élève à 83 245 euros HT (99 562 euros TTC) ;
- une commission sur les investissements réalisés à la suite d'arbitrages de 2,5% hors taxes du montant de l'investissement frais compris. Au titre de l'exercice 2009, cette commission s'élève à 196 125 euros HT (234 565 euros TTC).

Levallois-Perret, le 15 mars 2010

Le commissaire aux comptes
Constantin Associés
Françoise Constant

Résolutions soumises à l'Assemblée

Première résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2009.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 24 953 131,40 euros telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 31 474 115,62 euros, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 6 520 984,22 euros, elle convient de répartir aux associés une somme de 25 362 682,50 euros, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 6 111 433,12 euros.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 25,50 euros.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, en application de l'article 39 des statuts, décide de répartir entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 0,05 euro par part, soit 49 730,75 euros au total, prélevé sur le compte plus-values.

Cette distribution correspond au montant acquitté par la société pour une part détenue par une personne relevant du régime de l'impôt sur le revenu au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées en 2009.

Cette distribution sera affectée, pour les associés relevant du régime de

l'impôt sur le revenu, au remboursement de leur dette à l'égard de la société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte.

A cet égard, il est rappelé que, pour les associés ayant cédé leurs parts antérieurement à cette distribution, leur dette éventuelle a été déduite du produit de la cession.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L 214-76 de la partie législative du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Cinquième résolution

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

- la valeur nette comptable qui ressort à 356 506 397,23 euros, soit 358,43 euros pour une part,

Sixième résolution

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

- la valeur de réalisation qui ressort à 418 840 717,28 euros, soit 421,10 euros pour une part,

Septième résolution

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

- la valeur de reconstitution qui ressort à 477 557 646,10 euros, soit 480,14 euros pour une part.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2009

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

Neuvième résolution

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

- 40, avenue Hoche 75008 Paris
- Le parc des Reflets Roissy en France (95)
- Les Berges du Rhône 69007 Lyon
- 34, rue Jean-Jaurès Puteaux (92)

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2014.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Madame Lucinda ALVES. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Norbert ATTALI. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Pierre CAP. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Michel COIS. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Madame Christine GARDIEN. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Seizième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du

Conseil de Surveillance de Monsieur Christian HEBRARD. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Patrick JEAN. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Dix-huitième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Claude JECHOUX. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Dix-neuvième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jérôme JUDLIN. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Vingtième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jacques LEMAIRE. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer

sur les comptes de l'exercice 2010.

Vingt et unième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Michel LE PEUTREC. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Vingt-deuxième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Alain MOLO. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Vingt-troisième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Guy PUTFIN. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Vingt-quatrième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jean-Philippe RICHON. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Vingt-cinquième résolution

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

des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Alain THOREUX. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Vingt-sixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jean-Pierre TUIL. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Vingt-septième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Bernard WURM. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Vingt-huitième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la société ALBINGIA. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Vingt-neuvième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la SCI SEVIHCRA 1. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'is-

sue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Trentième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la SARL ARTHIBEL. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Trente et unième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la société AXERIA VIE. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Trente-deuxième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de l'APPSCPI. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Trente-troisième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la SCI BPJC. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Trente-quatrième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires,

renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la CASDEN BANQUE POPULAIRE. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Trente-cinquième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la MUTUELLE GENERALE DE L'EDUCATION NATIONALE. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Trente-sixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de l'UNION MUTUALISTE RETRAITE. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Trente-septième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la MUTUELLE ASSURANCES DES INSTITUTEURS DE FRANCE. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Trente-huitième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de l'UNION DES MAE. Son mandat d'une durée d'une année

prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Trente-neuvième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de l'ASSOCIATION ARTS ET VIE. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Quarantième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme l'Institut de Prévoyance du groupe Banque Populaire en qualité de membre du Conseil de Surveillance. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Quarante et unième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme la SCI AAAZ en qualité de membre du Conseil de Surveillance. Son mandat d'une durée d'une année prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Quarante-deuxième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, nomme BNP REAL ESTATE VALUATION en qualité d'expert immobilier. Son mandat d'une durée de quatre ans, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

Quarante-troisième résolution

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

des assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

Quarante-quatrième résolution

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

- connaissance prise de l'agrément délivré en date du 9 février 2010 par l'Autorité des marchés financiers (AMF) à la société NAMI-AEW Europe sous le numéro GP10000007, sous condition suspensive de la réalisation des apports par Natixis Asset Management Immobilier à la société NAMI-AEW Europe de ses activités de gestion de Sociétés Civiles de Placement Immobilier et d'Organismes de Placement Collectif Immobilier principalement destinés à la clientèle de particuliers,

- connaissance prise du rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance,

décide de nommer sous condition de la levée de la condition suspensive relative à l'agrément de l'AMF, la société NAMI-AEW Europe, 1-3, rue des Italiens 75009 PARIS, immatriculée au RCS Paris 513 392 373 et agréée sous le numéro GP10000007 en date du 9 février 2010, en qualité de Société de Gestion statutaire, pour une durée indéterminée.

Cette nomination prendra effet à compter de la levée de la condition suspensive, soit à la réalisation définitive de l'apport précité. Entre la date de la présente assemblée et la réalisation de ces conditions, la société Natixis Asset Management Immobilier continuera d'assurer la gestion de la SCPI et elle conservera l'ensemble des pouvoirs prévus par les statuts.

Dans l'hypothèse où cette condition suspensive ne serait pas réalisée au plus tard le 30 juin 2010, la société Natixis Asset Management Immobilier conserverait son mandat de Société de Gestion statutaire.

Quarante-cinquième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, modifie sous réserve de la levée des conditions suspensives précisées à la quarante-quatrième résolution, l'article 18 des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« La Société NATIXIS ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER ayant pour sigle NAMI, Société Anonyme à Conseil d'administration dont le siège social est établi à PARIS (9^{ème}) - 1-3, rue des Italiens, est désignée comme la société de gestion statutaire pour la durée de la Société. Le représentant légal de la Société de Gestion est Monsieur Geoffroy SARTORIUS, Directeur Général.

Tous pouvoirs sont conférés à la société de gestion pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article. »

Nouvelles rédaction :

« La Société NAMI-AEW Europe, Société Anonyme à Conseil d'administration dont le siège social est établi à PARIS (9^{ème}) - 1-3 rue des Italiens, est désignée comme la société de gestion statutaire pour la durée de la Société. Le représentant légal de la Société de Gestion est Monsieur Alain PIVERT, Directeur Général.

Tous pouvoirs sont conférés à la société de gestion pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article. »

Composition du Conseil de Surveillance de la SCPI Fructipierre au 31 décembre 2009

Président Monsieur Christian HEBRARD

Vice-président Monsieur Bernard WURM

Membres

Madame Lucinda ALVES
Monsieur Norbert ATTALI
Monsieur Pierre CAP
Monsieur Michel COIS
Madame Christine GARDIEN
Monsieur Jean-Pierre JALIBERT
Monsieur Patrick JEAN
Monsieur Jean-Pierre TUIL
Monsieur Jérôme JUDLIN
Monsieur Claude JECHOUX
Monsieur Xavier LAEMLE
Monsieur Jacques LEMAIRE
Monsieur Michel LE PEUTREC
Monsieur Alain MOLO
Monsieur Guy PUTFIN
Monsieur Jean-Philippe RICHON
Monsieur Alain THOREUX
ALBINGIA
représentée par Monsieur Hubert FAULQUIER
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BPJC
représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SEVIHCRA 1
représentée par Monsieur Gérard KLING
SARL ARTHIBEL
représentée par Monsieur Richard CHALIER
AXERIA VIE
représentée par Monsieur Daniel COLLIGNON
La MUTUELLE ASSURANCES DES INSTITUTEURS DE FRANCE (MAIF)
La MUTUELLE GENERALE DE L'EDUCATION NATIONALE (MGEN)
L'UNION MUTUALISTE RETRAITE (UMR)
L'UNION DES MAE
L'ASSOCIATION ARTS ET VIE
La CASDEN BANQUE POPULAIRE
(Caisse d'Aide Sociale de l'Education Nationale – Banque Populaire)

Commissaires aux comptes CONSTANTIN Associés, titulaire, représenté par Madame Françoise CONSTANT
Monsieur Dominique LAURENT, 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



Crédits photos : Brice Desrez, P. Cédile et X — L'impact environnemental de ce document a été mesuré et réduit par  imprimé certifiée Carbon Progress®

