

FRUCTIPIERRE

RAPPORT ANNUEL
EXERCICE 2010



Banque et populaire à la fois.

é d i t o r i a l

Le résultat comptable de l'exercice 2010 de FRUCTIPIERRE est en recul compte tenu d'un contexte toujours difficile, de son impact sur le taux d'occupation et de la stratégie d'arbitrage qui conduit à maintenir des actifs libres d'occupation en vue de leur cession à de meilleures conditions à des utilisateurs.

Toutefois, le niveau du report à nouveau et les perspectives pour 2011, compte tenu de l'évolution de la situation locative et des investissements réalisés ou engagés, permettent de distribuer un revenu de 25,5 € par part.

Sur dix ans (2000-2010), les résultats obtenus par FRUCTIPIERRE font ressortir :

- une progression de 45 % du revenu distribué passant de 17,56 € en 2000 à 25,5 € en 2010, soit un accroissement annuel de plus de 4 % très largement supérieur à l'inflation ;
- une progression du prix de cession des parts de 66 %.

Bien entendu, pour ceux des associés qui ont eu recours au crédit pour financer l'acquisition de leurs parts, le bilan est encore plus favorable.

Les performances résultent de la stratégie mise en œuvre depuis l'origine, à savoir une stratégie d'acquisition sélective, une politique d'arbitrage créatrice de valeur et une maîtrise de la collecte.

Pour assurer l'avenir, la relance de la collecte, la poursuite de la stratégie d'arbitrage, ainsi que l'attention portée à l'amélioration des immeubles gérés constituent nos priorités. Il s'y ajoute une présence constante sur le marché locatif pour conforter le taux d'occupation.

Ces orientations et les résultats déjà obtenus rejoignent la demande des épargnants.

Tout cela explique la bonne tenue du marché secondaire avec une progression du prix de la part de 11 % et le succès de l'augmentation de capital en cours.

Rapport de la Société de Gestion

3

Rapport du Conseil de Surveillance

26

Comptes de l'exercice

29

Rapports du commissaire aux comptes

40

Résolutions

42

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 2010, de votre Société FRUCTIPIERRE et vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- la conjoncture immobilière,
- la collecte de capitaux,
- la composition du patrimoine immobilier,
- la gestion du patrimoine immobilier,
- les résultats de l'exercice 2010,
- les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,
- la composition du Conseil de Surveillance,
- la mission du Conseil de Surveillance,
- le commissaire aux comptes titulaire,
- la convention d'assistance et de conseil entre NAMI-AEW EUROPE et AEW EUROPE,
- l'organisation du dispositif de contrôle interne de NAMI-AEW EUROPE,
- l'application de la Directive MIF par NAMI-AEW EUROPE,
- les principaux risques,
- la mise à jour des statuts au regard de la législation applicable aux SCPI,
- les perspectives,
- les tableaux annexes.

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

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



103, boulevard Haussmann
Paris (75)

Conjoncture immobilière

Avec près de 12 milliards d'euros investis, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une augmentation de 40 % comparativement à 2009. Le 4^{ème} trimestre a été particulièrement dynamique avec plus de 4,8 milliards d'euros d'engagements.

Le retour des capitaux sur le marché immobilier s'est illustré par une progression des grandes opérations. Les transactions supérieures à 100 millions d'euros ont augmenté de près de 75 % entre 2009 et 2010. Les bureaux restent privilégiés par les investisseurs avec 64 % des engagements ; les commerces représentent pour leur part 23 % des investissements en France. Compte tenu de la forte concurrence sur les actifs sécurisés, les taux de rendement ont fortement diminué au cours de l'année 2010.

Le marché des bureaux en Île-de-France achève l'année 2010 sur un volume de demande placée de 2 160 500 m², soit proche de la moyenne sur 10 ans... et au niveau de 2005 ! Soit une progression de 15 % en un an. Le marché francilien a été animé, entre autres, par la demande des grandes entreprises désireuses de regrouper leurs effectifs et de réaliser ainsi des économies en rationalisant leurs espaces. L'offre immédiate de bureaux en Île-de-France, stable depuis un an, représente 3,6 millions de m², soit un taux de vacance de 7 %. Les loyers « prime » des bureaux d'Île-de-France ont été confortés. Dans l'ensemble, le schéma d'un marché de l'offre à deux vitesses se confirme. L'offre neuve trouve rapidement preneur, tandis que l'offre de seconde main peine davantage à s'écouler.

Le premier semestre 2010 a été actif en régions (+ 27 % de demande placée par rapport au premier semestre 2009) mais à relativiser compte tenu de la faiblesse des chiffres du semestre 2009 ainsi que de la prédominance du secteur public. La demande du secteur public portant sur des surfaces importantes, a ainsi permis ponctuellement au marché de se stabiliser. Les petites et moyennes surfaces restent demandées. La part des bureaux neufs au sein de la demande placée a été de 40 %. Les prévisions pour la fin de l'année 2010 sont entre 1 et 1,1 million de m² de demande placée. La stabilité des loyers est liée aux avantages commerciaux importants accordés aux utilisateurs. Toutefois, ce phénomène devrait diminuer avec la raréfaction croissante de l'offre neuve.

S'agissant des commerces, il faut noter que la rareté de l'offre proposée sur des emplacements de premier choix en ville a permis de relever les valeurs locatives « prime » à leurs niveaux de 2008. Concernant les emplacements n° 1 bis, les loyers se maintiennent grâce notamment à la demande croissante des enseignes alimentaires. En revanche, pour les emplacements n° 2, le repli des valeurs locatives est plus marqué. Avec la crise, les bailleurs de centres commerciaux ont souvent été plus conciliants en mettant en place des loyers progressifs en échange de plus longues durées. Les loyers des parcs d'activités commerciales ont évolués de façon similaire. Les valeurs locatives « prime » sont restées stables en 2010, et s'établissent en moyenne entre 140 et 170 €/m²/an.

Composition du patrimoine immobilier

Collecte des capitaux

La SCPI FRUCTIPIERRE a lancé une nouvelle augmentation de capital le 10 novembre 2010 jusqu'au 30 octobre 2011, sauf clôture anticipée.

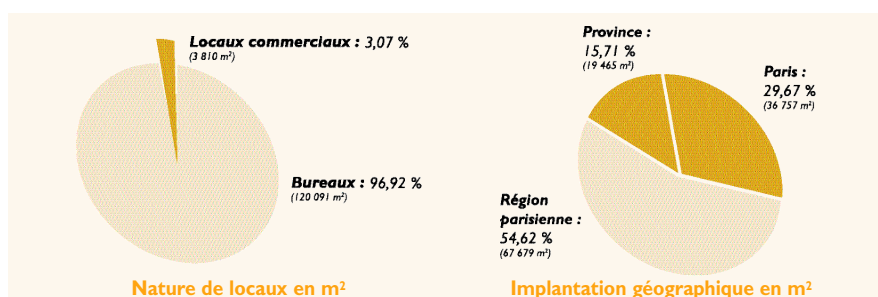
Cette opération porte sur la collecte de 37 760 000 € prime d'émission incluse soit 80 000 parts au prix unitaire de 472 €.

Au 31 décembre 2010, 47 063 parts ont été souscrites pour un montant de 22 213 736 € et 59 % du montant de l'augmentation de capital prévue.

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

Les chiffres clés au 31 décembre 2010

Cessions réalisées en 2010	15	-	17 795 244 €
Acquisitions réalisées en 2010	0	-	-
			Valeurs hors droits hors taxes
Patrimoine en m² (surfaces pondérées)	123 901 m²	459 081 500 €	
Nombre d'immeubles	63		
En pleine propriété	23	46 116 m ²	199 400 000 €
En indivision	4	9 817 m ²	55 332 500 €
En copropriété	36	67 968 m ²	204 349 000 €
A Paris	25	36 757 m ²	197 127 000 €
En région parisienne	31	67 679 m ²	228 442 500 €
En province	7	19 465 m ²	33 512 000 €



FRUCTIPIERRE est propriétaire de 63 immeubles d'une surface totale de 123 901 m² pour une valeur d'expertise hors droits de 459 081 500 euros.

Le patrimoine de FRUCTIPIERRE est constitué pour l'essentiel (95,99 % en valeur) de **bureaux situés de façon prépondérante à Paris et en région parisienne avec une diversification sur les principales métropoles régionales**. Le choix d'une allocation d'actifs clairement affirmée constitue l'une des principales caractéristiques de votre SCPI et permet aux associés d'investir sur l'un des compartiments de l'immobilier d'entreprise identifié.

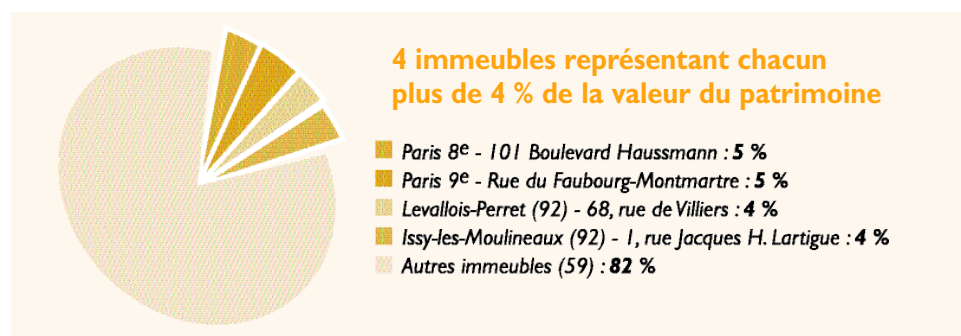
Répartition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles*				
	Bureaux	Locaux commerciaux	Parkings	Total
Paris	38,93	3,99	0,02	42,94
Région parisienne	49,76	-	-	49,76
Province	7,30	-	-	7,30
Total	95,99	3,99	0,02	100,00

* Au 31 décembre 2010.



12, rue d'Anjou
Boulogne-Billancourt (92)

Division des risques immobiliers



Acquisitions 2010

Fructipierre n'a procédé à aucune acquisition en 2010. Des négociations sont en cours pour l'acquisition de surfaces de bureaux et de murs de commerce. Ces achats devraient intervenir au 1^{er} trimestre 2011.

Honoraires sur actifs financés à crédit

Les acquisitions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI au titre de l'exercice 2009, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire en date du

26 juin 2009, ont donné lieu à la perception par la société de gestion d'une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financés à crédit. La fraction financée à crédit est déterminée en fonction des fonds disponibles à l'investissement, hors recours à l'emprunt. En cas d'insuffisance des fonds disponibles, il est fait appel au crédit, soit par tirage ou soit par l'utilisation de la trésorerie d'exploitation disponible couverte par la possibilité de tirage à tout moment de la ligne de financement.

Immeubles	Date d'acquisition	Prix d'acquisition frais compris hors commissions d'investissement en €	Quote-part du prix d'acquisition financée à crédit en €	Rémunération de la société de gestion sur la quote-part du prix d'acquisition financée à crédit*
Puteaux - le Realties	22.07.2009	13 517 915,63	13 517 915,63	337 947,89
Paris 75008 - 103, bld Hausmann	14.12.2009	20 462 423,61	20 462 423,61	511 560,59
Paris 75008 - 64, rue La Boétie	30.12.2009	2 126 700,00	2 126 700,00	53 167,50
Total		36 107 039,24	36 107 039,24	902 675,98

* NAMI-AEW Europe a facturé en 2009 675 000 € HT à ce titre. Le solde enregistré en 2010 est de 227 675,98 €.

La politique d'arbitrage

Cessions intervenues en 2010

Conformément aux autorisations obtenues en assemblée générale des associés, 15 actifs ou parties d'actifs ont été

cédés au cours de l'exercice 2010, à des valeurs supérieures aux valeurs d'expertise au 31/12/2009, à l'exception de l'immeuble situé à Boulogne-Billancourt (92), 10 rue de l'Est, en dépit d'un marché immobilier plus disputé.

Adresse	Surface par Lot ou total	Dernière Valeur d'expertise au 31.12.2009 € HD	Date de signature Acte authentique	Prix de cession	Ecart par rapport à la valeur d'expertise
25, rue de Ponthieu 75008 Paris	Lot 3 Lot 7 Lot 6 Lot 4 Lot 11 Lot 8 Lot 10 Lots 2 et 15	Pour mémoire	04.03.2010 19.03.2010 20.05.2010 21.06.2010 01.07.2010 06.07.2010 27.09.2010 09.11.2010	6 130 244	Pour mémoire
31, rue Bergère 75009 Paris	2 Parkings	Pour mémoire	21.06.2010 05.10.2010	90 000	Pour mémoire
55, rue de l'Université Noisy-le-Grand (93)	572	680 000	15.03.2010	700 000	20 000
33, rue des Peupliers Nanterre (92)	1 274	2 230 000	15.11.2010	2 500 000	270 000
1, place du Moutiers Suresnes (92)	1 070	1 750 000	30.11.2010	2 315 000	565 000
34, rue Jean Jaures Puteaux (92)	1 006	2 800 000	02.12.2010	4 160 000	1 360 000
10, rue de l'Est Boulogne-Billancourt (92)	750	1 520 000	30.12.2010	1 900 000	380 000

Soit au total une surface de 4 672 m² pour un prix global de cession de 17 795 244 € Hors Droits faisant ressortir un écart positif par rapport à la dernière valeur d'expertise de 42 %.

Conformément aux règles fiscales applicables, les plus-values immobilières, dégagées sur ces cessions, ont donné lieu au règlement au Trésor Public et pour le compte des associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu, d'un montant de 0,76 euro par part.

Une résolution spécifique vous est soumise en vue de décider de la répartition entre les associés, d'un montant de 0,76 euro par part détenue au moment de la distribution, afin d'apurer pour les associés concernés, leur dette à l'égard de la SCPI FRUCTIPIERRE.

Par ailleurs, dans la mesure où le programme d'arbitrage s'accompagne du maintien d'immeubles vacants afin de les céder à des acquéreurs utilisateurs, il nous paraît pertinent de proposer la distribution d'une partie des plus-values dégagées au titre de ces cessions pour compenser la perte de revenus locatifs, soit 2 € par part.

Autorisations de cessions sollicitées

Cette politique d'arbitrage sera poursuivie en 2011 et,

dans ce cadre, les autorisations de cessions suivantes ou leur renouvellement pour celles arrivées à terme seront sollicitées pour une durée de 5 ans :

- 66, avenue du Maine 75014 Paris
- 17, rue de Bourgogne 75007 Paris
- 31, rue Bergère 75009 Paris
- Bureaux de la Colline à Saint-Cloud (92)
- 77/79, rue Marcel Dassault « Les Patios » à Boulogne-Billancourt (92)
- 2, rue du Bac à Suresnes (92) indivision (25 %)
- 22, quai Galliéni à Suresnes (92) indivision (25 %)
- Avenue des Frères Lumière à Villiers-sur-Marne (94)
- Bureaux du Lac à Bordeaux (33)

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 81 454 500 euros (valeur d'expertise 2010) soit 17,74 % de la valeur du patrimoine, se décomposant comme suit :

Immeubles	Nature	Surfaces en m ²	Expertise Valeur de réalisation HD 2010 en €
Immeubles situés à Paris			
Paris 17, rue de Bourgogne - 7 ^{ème}	Locaux commerciaux	117	680 000
Paris 130, avenue de Villiers - 17 ^{ème}	Bureaux	416	2 740 000
Paris 38 bis, rue Boissière - 16 ^{ème}	Bureaux	750	5 240 000
Paris 72/74, rue de la Fédération - 15 ^{ème}	Bureaux	2 148	7 730 000
Paris 50, rue des Ecoles - 5 ^{ème}	Commerce	203	1 510 000
Paris 66, avenue du Maine - 14 ^{ème}	Bureaux	552	3 130 000
Paris 31, rue Bergère - 9 ^{ème}	Parkings	-	Pour mémoire
Paris 40, avenue Hoche - 8 ^{ème}	Bureaux	648	5 760 000
Paris 25, rue de Ponthieu - 8 ^{ème}	Bureaux	140	1 100 000
Immeubles situés en région parisienne			
Suresnes 2, rue du Bac (92)	Bureaux	1 171	3 042 500
Suresnes 22, quai Galliéni (92)	Bureaux	2 469	6 950 000
Clichy 30, rue Mozart (92)	Bureaux	3 135	5 000 000
Boulogne-Billancourt 77/79, rue Marcel Dassault (92)	Bureaux	1 274	5 340 000
Saint-Cloud Bureaux de la Colline (92)	Bureaux	988	2 300 000
Bagnolet 36, avenue Galliéni (93)	Bureaux	3 270	3 330 000
Villiers-sur-Marne avenue des Frères Lumière (94)	Bureaux	3 982	3 430 000
Fontenay-sous-Bois 44, rue Roger Salengro (94)	Bureaux	757	1 330 000
Fontenay-sous-Bois 9/11, avenue Val de Fontenay (94)	Bureaux	715	1 480 000
Roissy-en-France Parc des Reflets (95)	Bureaux	1 530	1 930 000
Bièvres Parc Burospace (91)	Bureaux	2 144	2 360 000
Immeubles situés en province			
Bordeaux « Les bureaux du Lac » (33)	Bureaux	720	730 000
Toulouse 52, rue Jacques Babinet (31)	Bureaux	1 578	1 100 000
Lille 199/201, rue Colbert (59)	Bureaux	1 758	1 332 000
Lyon Les Berges du Rhône (69)	Bureaux	3 470	5 240 000
Lyon 241, rue Garibaldi (69)	Bureaux	6 132	8 670 000
TOTAUX		40 067	81 454 500

Nous vous rappelons que chaque année, les arbitrages réalisés peuvent représenter jusqu'à 15 % du patrimoine en valeur d'expertise.

Gestion du patrimoine immobilier

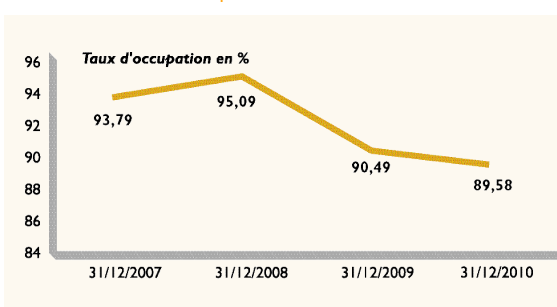
Les chiffres clés au 31 décembre 2010

Taux d'occupation par rapport aux loyers facturables : (Ce taux correspond au rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui pourrait l'être si le patrimoine était entièrement loué, y compris les immeubles en travaux et en cours de cession).	89,58 % contre 90,49 % au 31.12.2009
Taux d'occupation en moyenne trimestrielle :	89,66 %
Nombre de nouveaux baux signés	34 baux commerciaux (12 844 m ²)
Surfaces vacantes :	18 829 m ²
Montant des dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice :	0,98 %

Évolution du taux d'occupation

Le taux d'occupation de 89,58 % est lié aux vacances, notamment pour des immeubles maintenus vacants dans le cadre de leur arbitrage.

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



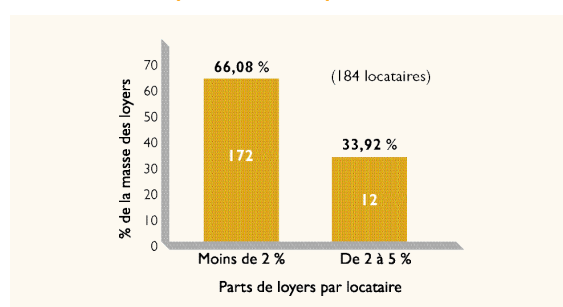
Répartition du risque locatif au 31 décembre 2010
(loyers HT supérieurs à 2 %
du montant total des loyers HT facturables)

Sociétés ou organismes locataires	
ERDF	5,44
ATOS ORIGIN INFOGERANCE	3,52
IFPASS	3,34
SA COGNAC-JAY IMAGE	3,11
SAGEM SECURITE	3,05
BUREAU FRANCIS LEFEBVRE	2,55
AIR FRANCE	2,45
ING REAL ESTATE INVESTMENT	2,16
GROHE	2,14
MEDIAGERANCE SAS	2,09
SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER	2,06
DRJSCS d'Ile-de-France	2,01
Autres locataires (172)	66,08
Total	100,00 %

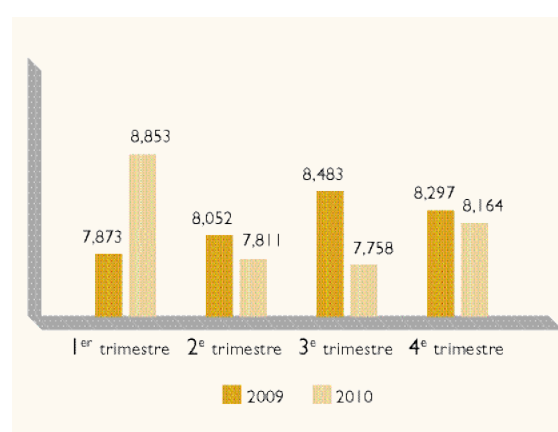
Division des risques locatifs

Au 31 décembre 2010, FRUCTIPIERRE comptait 184 locataires. Les risques locatifs sont bien maîtrisés, 172 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 une situation conjoncturelle toujours incertaine.

Répartition des risques locatifs



Évolution des recettes locatives (en M€)



Les recettes locatives ont diminué de 0,36 % en 2010, passant de 32 705 534,46 € au 31.12.2009 à 32 586 951,71 € au 31.12.2010, en dépit des investissements réalisés fin 2009. Ce recul est lié aux arbitrages réalisés et au recul, en moyenne du taux d'occupation.

Évolution de la situation locative

Au total, les relocations et ou renouvellements de baux intervenus en 2010 représentent 12 844 m².

Immeubles	Locataires	Nature	Date d'effet	Surface en m²
36, avenue Galliéni - Bagnolet (92)	IFOPP	BUREAUX	01/03/2010	54
	IFOPP	BUREAUX	10/12/2010	84
	NETQOST	BUREAUX	01/04/2010	231
	PRESENCIEL	BUREAUX	01/05/2010	63
	PRESENCIEL	BUREAUX	14/06/2010	119
	FRANCE INSIGHT	BUREAUX	01/04/2010	40
	O.N.I.A.M	BUREAUX	01/05/2010	396
	SAASCALL	BUREAUX	15/08/2010	70
30, rue Mozart - Clichy (92)	KEYSER ET MACKAY	BUREAUX	15/01/2010	413
68, avenue de Villiers	SODILAC	BUREAUX	15/02/2010	518
Levallois-Perret (92)	LEBARA FRANCE LIMITED	BUREAUX	01/09/2010	517
Le Quintet	AXPRIM	BUREAUX	01/04/2010	187
Boulogne-Billancourt (92)	MARQUETIS SAS	BUREAUX	20/09/2010	185
Parc Burospace - Bièvres (91)	ATELIER ALAIN ELLOUZ	LOC ACTIVITE	01/09/2010	298
Tour Franklin - La Défense (92)	TATA CONSULTANCY SERVICES	BUREAUX	15/09/2010	644
82, rue Beaubourg - 75003 Paris	CLAIRE'S FRANCE	BUREAUX	01/01/2010	582
89/93, boulevard Raspail - 75006 Paris	BMW DISTRIBUTION SAS	COMMERCES	01/03/2010	811
9, avenue de Friedland - 75008 Paris	PARIS CORPORATE FINANCE	BUREAUX	01/12/2010	114
	BALZAC REIM	BUREAUX	01/06/2010	114
64, rue La Boétie - 75008 Paris	INSTITUT° DE PREVOYANCE GROUPE	BUREAUX	01/01/2010	384
103, boulevard Haussmann - 75008 Paris	AREFO	BUREAUX	22/02/2010	989
26/34, rue de Cambronne - 75015 Paris	CESI	BUREAUX	15/05/2010	840
	CESI	BUREAUX	01/09/2010	369
	CSL BEHRING	BUREAUX	01/09/2010	589
102, rue de Lagny - 75020 Paris	ATAC (ENSEIGNE SYMPPLY MARKET)	LOC CIAL	01/10/2010	2300
241, rue Garibaldi - Lyon (69)	D.D.C.F	BUREAUX	01/01/2010	591
	A.R.S.	BUREAUX	01/01/2010	137
Bureaux du Lac - Bordeaux (33)	TR SERVICES	BUREAUX	01/01/2010	75
	SELARL MALMEZAT-PRAT (brain search consultant)	BUREAUX	13/01/2010	137
	IPSEC	BUREAUX	01/04/2010	92
Les Berges du Rhône - Lyon (69)	MANAGEMENT INTERMARQUES SMI	BUREAUX	01/01/2010	184
20, rue de la Villette - Lyon (69)	CALIFIMMO	BUREAUX	01/01/2010	2 PKS
	ENEL ERELIS	BUREAUX	18/01/2010	325
	BIRD & BIRD	BUREAUX	15/04/2010	189
	INEXIA	BUREAUX	01/11/2010	203
Total				12 844

Locaux vacants au 31 décembre 2010

Au total, les surfaces vacantes s'élevaient à 18 829 m² à la fin de l'exercice 2010, soit 15,19 % du total du patrimoine en surface.

Locaux disponibles	Surfaces vacantes en m²
Antélia 7 - Bièvres (91) *	712
Le Wilson - Saint-Denis	1 255
Le Quintet - Boulogne-Billancourt (92)	247
68, avenue de Villiers - Levallois-Perret (92)	521
Tour Franklin - La Défense (92)	47
2, rue du Bac - Suresnes (92)	1 171
22, quai Galliéni - Suresnes (92)	571
36, avenue du Général de Gaulle - Bagnolet (93) *	317
44, rue Roger Salengro - Fontenay-sous-Bois (94)*	204
52, rue Jacques Babinet - Toulouse (31) *	1 578
Bureaux du Lac - Bordeaux (33) *	302
199/201, rue Colbert - Lille (59) *	943

* immeuble dont la cession est engagée ou envisagée

Locaux disponibles	Surfaces vacantes en m²
241, rue Garibaldi - Lyon (69) *	4 370
Les Berges du Rhône - Lyon (69) *	2 651
38, rue Boissière - 75016 Paris *	750
17, rue de Bourgogne - 75007 Paris *	117
Rue Beaubourg - 75003 Paris	279
Rue de la Fédération - 75015 Paris *	112
25, rue de Ponthieu - 75008 Paris *	140
Avenue de Friedland - 75008 Paris	111
103, boulevard Haussmann - 75008 Paris	156
10, rue du Faubourg Montmartre - 75009 Paris	290
6/8, rue Oudiné - 75013 Paris	1 693
125, rue de Saussure - 75017 Paris	292
Total	18 829

Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes en 2010, peut être estimé en rythme annuel à 3 184 668 euros sur l'ensemble du patrimoine.

Perspectives de libération de surfaces

Immeubles	Locataires	Nature	Loyer Actuel en €	Date Résiliation	Surface en m²
9, avenue de Friedland - 75008 Paris	CDII REY-GRANGE CONCEPT	COMMERCIAL	53 913,82	14/04/2011	114
82, rue Beaubourg - 75003 Paris	MOORINGS DISTRIBUTION	COMMERCIAL	99 365,80	31/03/2011	278
103, boulevard Haussmann - 75008 Paris	BUY.O	COMMERCIAL	55 924,44	14/04/2011	131
86/92, boulevard de la Villette - 75019 Paris	BATIWEB	COMMERCIAL	24 335,94	09/03/2011	94
77/79, rue Marcel Dassault Boulogne-Billancourt (92)	LARGE NETWORK ADMINISTRATION	COMMERCIAL	260 450,76	31/03/2011	775
54, rue de l'Embouchure Toulouse (31)	COMITE REGIONALE DU TOURISME	COMMERCIAL	55 106,66	30/11/2011	342
		COMMERCIAL	15 795,21	30/11/2011	97
		COMMERCIAL	1 725,74	30/11/2011	4 PKS
Total			800 158,37		1 831

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 2010, FRUCTIPIERRE a dû diligenter des procédures en recouvrement devant les tribunaux. Certaines sont encore en cours.

Au titre de l'exercice 2010, le poste provisions pour créances douteuses a été doté d'une somme totale de 322 417,50 euros. Cette provision concerne principalement des dossiers concernant des locataires en procédure collective, dont 146 605,60 € au titre de la seule société REC OPTÉAMAN, en liquidation judiciaire, qui a libéré les bureaux qu'elle occupait 12 rue d'Anjou à Boulogne-Billancourt.

Globalement, ce poste représente un pourcentage limité des loyers facturés (0,98 %), satisfaisant au regard de la conjoncture générale même s'il est en progression compte tenu du dossier évoqué ci-dessus. 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.

Par ailleurs, nous vous informons qu'un protocole d'accord a été régularisé le 16 juillet 2010 avec la société TELETOTA, locataire rue du Bac à Suresnes (92), immeuble détenu en indivision, visant à une résiliation amiable et anticipée du bail au 30 juin

2010. Une indemnité de résiliation de 2 400 000 € pour l'ensemble de l'indivision a été et sera réglée par TELETOTA, moyennant un paiement fractionné de dix échéances. Les quatre premières échéances ont été réglées à bonne date.

Politique de travaux

Différents travaux nécessaires à la préservation et à l'entretien du patrimoine immobilier ont été effectués en 2010. Ils se décomposent en trois catégories.

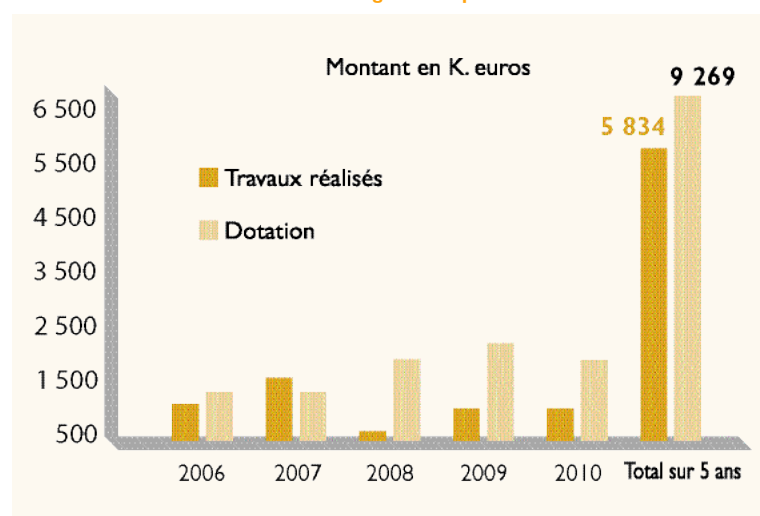
1) les travaux d'entretien courants

Ces travaux directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la Société se sont élevés à 90 783,61 euros en 2010. Il s'agit, en règle générale, de menus travaux.

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

En 2010, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 1 273 782,15 €, et le plus souvent, préalablement à des relocations ou dans le cadre d'une politique de valorisation des actifs à potentiel, notamment sur trois actifs, à savoir 152 avenue Malakoff à Paris 75016, 12 rue d'Anjou à Boulogne-Billancourt et 30 rue Mozart à Clichy (92). Ces travaux sont financés par une reprise sur la provision pour grosses réparations constituée à cet effet dans les comptes : ils ne pèsent donc pas directement sur le résultat de la Société. Nous vous proposons de doter la provision pour grosses réparations d'un montant de 2 000 000 €.

Provisions aux grosses réparations



La provision pour grosses réparations au 31 décembre 2010 s'établit à 5 557 541,78 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. €
I 355 82, rue Beaubourg - Paris 3 ^{ème}	Rénovation avant relocation	78 337,52
I 320 89/93, bld Raspail - Paris 6 ^{ème}	Travaux divers	4 707,00
I 215 25, rue de Ponthieu - Paris 8 ^{ème}	Travaux divers	10 915,26
I 412 10, rue Fbg Montmartre - Paris 9 ^{ème}	Travaux divers	6 010,80
I 361 6/8, rue Oudiné - Paris 13 ^{ème}	Travaux divers	26 781,64
I 104 26/34, rue de Cambronne - Paris 15 ^{ème}	Rénovation avant relocation	98 500,00
I 334 152, avenue Malakoff - Paris 16 ^{ème}	Travaux de la copropriété	606 958,15
I 101 25/27, avenue de Villiers - Paris 17 ^{ème}	Travaux divers	802,00
I 324 86/92, bld de la Villette - Paris 19 ^{ème}	Travaux divers	6 300,00
I 399 Immeuble vendu	Travaux divers	2 427,62
I 305 33, rue des Peupliers - Nanterre (92)	Travaux divers	3 358,08
I 330 14/18, rue de la Vanne - Montrouge (92)	Travaux divers	1 999,93
I 329 12, rue d'Anjou - Boulogne (92)	Rénovation avant relocation	128 237,08
I 224 27, bld H. Marqués - Ivry (94)	Travaux divers	20 315,00
I 319 30, rue Mozart - Clichy (92)	Travaux divers	122 734,64
I 362 22, quai Galliéni - Suresnes (92)	Travaux divers	31 114,50
I 363 2, rue du Bac - Suresnes (92)	Travaux divers	40 967,01
I 122 52, rue Babinet - Toulouse (31)	Travaux divers	15 526,52
I 317 Les Bureaux du Lac - Bordeaux (33)	Travaux divers	4 416,00
I 364 20, rue de la Villette - Lyon 3 ^{ème}	Travaux divers	4 050,00
I 321 Les Berges du Rhône - Lyon 7 ^{ème}	Rénovation avant relocation	59 323,40
Total		1 273 782,15

Les travaux immobilisés

Compte tenu de leur nature, ces travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat de la société si ce n'est par les amortissements et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Leur montant pour 2010 ressort à 39 291,06 €.

Emprunt Bancaire Souscrit

Pour assurer à FRUCTIPIERRE la capacité de saisir des opportunités du marché immobilier, un financement bancaire a été souscrit en 2009 et employé dans une large mesure. Pour l'exercice 2010, le coût de l'emprunt s'est élevé à 1 138 215 € soit un taux de 2,85 %.

Compte tenu des conditions de financement et des opportunités du marché immobilier, la Société de Gestion, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'assemblée générale des associés, a décidé de porter le

Travaux immobilisés	
Immeubles	Montant H.T. €
22, quai Galliéni - Suresnes (92)	182,51
2, rue du Bac - Suresnes (92)	250,64
52, rue Babinet - Toulouse (31)	38 857,91
Total	39 291,06

montant de l'emprunt de 40 à 50 M€. Cette extension a été régularisée le 13 décembre 2010.

La Société de Gestion s'est assurée que les conditions d'emprunt étaient conformes au marché et que le montant emprunté respectait la décision d'Assemblée Générale Ordinaire de limiter le crédit à 25 % du capital social de la SCPI.

Ce financement permettra de saisir en 2011, de nouvelles opportunités du marché de l'investissement.

Au 31 décembre 2010, le tirage s'élevait à 15 M€.

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 RC propriétaire fait ressortir des conditions financières favorables.

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2010

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	140	446 935,23	0,00	446 935,23
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 La Boétie	01/01/99	Bureau	1 542	5 640 613,64	2 400,56	5 643 014,20
Paris 8 ^{ème} - 64, rue La Boétie	28/12/09	Bureau	384	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
Paris 8 ^{ème} - 103, boulevard Haussmann	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	21 251 344,00	0,00	21 251 344,00
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 Cambonne	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	01/01/99	Bureau	2 148	2 667 857,80	455,00	2 668 312,80
	01/07/87			1 914 759,66	398 184,18	2 312 943,84
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, boulevard de la Villette	19/12/90	Bureau	1 704	7 110 069,71	0,00	7 110 069,71
Paris 19 ^{ème} - 86/92, boulevard de la Villette	19/12/90	Bureau	0,00	91 469,41	62 308,57	153 777,98
Paris 19 ^{ème} - 86/92, boulevard de la Villette	19/12/03	Bureau	0,00	975 000,00	0,00	975 000,00
Paris 20 ^{ème} - 100-102, rue de Lagny	01/01/09	Commerce	2 300	3 960 000,00	0,00	3 960 000,00
ÎLE-DE-FRANCE						
Vélizy-Villacoublay (78) - 13, avenue Morane Saulnier	15/12/05	Bureau	2 629	6 700 000,00	0,00	6 700 000,00
Bièvres (91) - Parc Burospace	18/07/90	Bureau	2 144	3 253 871,82	57 262,81	3 311 134,63
Suresnes (92) - 1, place du Moutiers	01/01/99	Bureau		0,00	0,00	0,00
Suresnes (92) - 1, rue S. de Rothschild	07/12/88	Bureau	5 167	7 771 850,90	0,00	7 771 850,90
Boulogne (92) - 10, rue de l'Est	01/01/99	Bureau		0,00	0,00	0,00

Expertise valeur de réalisation HD 2010	Expertise valeur de réalisation HD 2009	Valeur au m² en 2010	Frais d'acquisition 2010	Valeur de reconstitution 2010	Locataires
PARIS					
11 880 000,00	10 500 000,00	5454,55	736 560,00	12 616 560,00	EUROPEENNE DE GARANTIE, CLAIRE'S FRANCE, SAR BAG'S VILLE, D.N.R.E.D., MOORINGS DISTRIBUTION, disponible 279 m²
1 510 000,00	1 450 000,00	7 438,42	93 620,00	1 603 620,00	AU VIEUX CAMPEUR
9 400 000,00	9 100 000,00	10 561,80	582 800,00	9 982 800,00	TOP RANGEMENT, BMW DISTRIBUTION SAS
2 280 000,00	2 200 000,00		141 360,00	2 421 360,00	FLOS FRANCE SARL, 17, rue de Bourgogne, disponible 117 m²
1 100 000,00	6 350 000,00	1 042,65	68 200,00	1 168 200,00	Disponible 140 m²
5 760 000,00	5 050 000,00	8 888,89	357 120,00	6 117 120,00	LA FONDATION DE FRANCE
11 000 000,00	10 000 000,00	6 866,42	682 000,00	11 682 000,00	STE DYSON
2 410 000,00	2 000 000,00		149 420,00	2 559 420,00	COFIGEX, LERINS, INSTITUT° DE PREVOYANCE GROUPE BANQUE POPULAIRE
21 300 000,00	19 300 000,00		1 320 600,00	22 620 600,00	AREFO, SOFICOT, VALORITY FRANCE THE RETAIL CONSULTING GROUP VALORITY FRANCE, VALORITY FRANCE GUCCI GROUP WATCHES FRANCE, BUY.O, Disponible 156 m²
11 850 000,00	9 700 000,00	10 033,87	734 700,00	12 584 700,00	ING REAL ESTATE INVESTMENT
6 610 000,00	6 100 000,00	7 588,98	409 820,00	7 019 820,00	BALZAC REIM, NUTRITIONNELLEMENT CSIE, UNION FRANCAISE D'ELECTRICITE PARIS CORPORATE FINANCE, CDII REY- GRANGE CONCEPT, disponible 111 m²
23 660 000,00	22 000 000,00		1 466 920,00	25 126 920,00	@UCTIONS PRESS, URSSAF DE PARIS, ORPESC PARI MUTUEL HIPPODROME, PMH., GEP, CEREN PQD SYNDICAT, ABD OPTIQUE, ORPESC FED.NLE DES COURSES FRANCAISES, Disponible 290 m²
63 000,00	60 000,00	51,72	3 906,00	66 906,00	
17 430 000,00	15 750 000,00	3 884,60	1 080 660,00	18 510 660,00	D.R.J.S.C.S d'Île-de-France, ENSOSP, Disponible 1 693 m²
3 130 000,00	2 840 000,00	5 670,29	194 060,00	3 324 060,00	C.N.P.ASSURANCES
9 580 000,00	9 200 000,00	5 388,08	593 960,00	10 173 960,00	CSL BEHRING, CESI
7 730 000,00	6 800 000,00	3 598,70	479 260,00	8 209 260,00	CREDIREC FINANCE, BALSAN S.A. CREDIREC FINANCE, BOL D'AIR, BALSAN S.A., R I S E, disponible 112 m²
8 400 000,00	7 650 000,00	7 100,59	520 800,00	8 920 800,00	IMPACT MEDECINE
5 240 000,00	5 230 000,00	6 986,67	324 880,00	5 564 880,00	Disponible
5 380 000,00	5 500 000,00	7 577,46	333 560,00	5 713 560,00	ILIAD
3 020 000,00	2 520 000,00	6 711,11	187 240,00	3 207 240,00	Société CAZALIERE
2 740 000,00	2 400 000,00	6 586,54	169 880,00	2 909 880,00	SD CONSEILS
7 190 000,00	7 100 000,00	8 024,55	445 780,00	7 635 780,00	OTC CONSEIL
8 910 000,00	10 000 000,00		552 420,00	9 462 420,00	MALISSA S.A., MEDIAGERANCE SAS Disponible 292 m²
4 350 000,00	4 600 000,00	2 552,82	269 700,00	4 619 700,00	RANDSTAD URGENCE FRANCOPHONE FORMATION EDITIONS PRAXIS COMITE NATIONAL ROUTIER QUADRAL TRANSACTIONS PUBLICATIONS AGORA FRANCE, JJM PUBLICATIONS AGORA FRANCE, BATIWEB
0,00	0,00				
0,00	0,00				
5 140 000,00	4 300 000,00		318 680,00	5 458 680,00	ATAC
ÎLE-DE-FRANCE					
5 914 000,00	5 363 000,00		366 668,00	6 280 668,00	BOUYGUES IMMOBILIER
2 360 000,00	2 500 000,00	1 100,75	146 320,00	2 506 320,00	IDEAL INDUSTRIES, SPANDEX, disponible 712 m² ATELIER ALAIN ELLOUZ, DSPACE
	1 750 000,00	2 093,46			vendu
9 860 000,00	9 950 000,00	1 908,26	611 320,00	10 471 320,00	ATOS ORIGIN INFOGERANCE
0,00	1 520 000,00	2 865,98			vendu

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2010 (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
ÎLE-DE-FRANCE (suite)						
Boulogne (92) - 12, rue d'Anjou	04/02/92	Bureau	3 215	9 379 511,73	0,00	9 379 511,73
	05/05/04	Bureau		4 240 000,00	0,00	4 240 000,00
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		0,00	0,00	0,00
Puteaux (92) - 34, rue J. Jaurès	01/01/99	Bureau		0,00	0,00	0,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 58, avenue Gal de Gaulle	09/09/99	Bureau	2 317	6 966 920,09	514 154,62	7 481 074,71
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, boulevard de M. Marchand	04/03/91	Bureau	1 839	8 079 797,91	1 368 420,36	9 448 218,27
				78 795,26	0,00	78 795,26
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	01/01/99	Bureau	988	442 102,15	0,00	442 102,15
	16/10/87			1 295 816,65	49 313,59	1 345 130,24
Boulogne (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	Bureau	2 175	2 401 072,02	10 671,43	2 411 743,45
	01/01/99					
La Défense (92) - Tour Franklin	25/05/98	Bureau		2 515 408,78	216 548,01	2 731 956,79
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	182,51	6 250 182,51
Suresnes (92) - quai Galliéni - 2, rue du Bac	15/06/04	Bureau	1 171	2 712 500,00	250,64	2 712 750,64
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) - 20 bis, Jardin Boieldieux	22/07/09	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

Expertise valeur de réalisation HD 2010	Expertise valeur de réalisation HD 2009	Valeur au m² en 2010	Frais d'acquisition 2010	Valeur de reconstitution 2010	Locataires
ÎLE-DE-FRANCE (suite)					
14 160 000,00 0,00	13 000 000,00 0,00	4 404,35	877 920,00	15 037 920,00	AXPRIM FORMAT EURL, HEGOA SA, EG LABO BOUYGUES TELECOM, MARQUETIS SAS ODLO FRANCE, disponible 247 m²
10 950 000,00	9 600 000,00	3 955,92	678 900,00	11 628 900,00	SAGEM SECURITE
4 700 000,00	4 000 000,00	4 737,90	291 400,00	4 991 400,00	HOPITAL AMERICAIN DE PARIS
5 000 000,00	4 950 000,00	1 594,90	310 000,00	5 310 000,00	MEDISON, WORLD COURIER FRANCE WORLD COURIER FRANCE, KEYSER ET MACKAY, GRED SA, OCEAN
0,00	2 230 000,00	0,00			vendu
0,00	2 800 000,00	0,00			vendu
14 640 000,00	14 800 000,00	6 318,52	907 680,00	15 547 680,00	BUREAU FRANCIS LEFEBVRE, MATIS SOCIETE ARES-FILMS SOCIETE ACTENA AUTOMOBILES SA
1 820 000,00	1 930 000,00		112 840,00	1 932 840,00	LE CREDIT LYONNAIS
7 920 000,00	7 300 000,00	4 306,69	491 040,00	8 411 040,00	GROHE
20 410 000,00	19 500 000,00	5 864,94	1 265 420,00	21 675 420,00	RISO FRANCE, SODILAC UNION TECHNOLOGIE INFORMATIQUE LEBARA FRANCE LIMITED CHAULNES TEXTILES INDUSTRIES, THALES Disponible 521 m²
5 340 000,00	4 600 000,00	4 191,52	331 080,00	5 671 080,00	SHISEIDO EUROPE, TALENTPEOPLE MEDECINE ET FORME LARGE NETWORK ADMINISTRATION
2 300 000,00	2 250 000,00	2 327,94	142 600,00	2 442 600,00	ALLEVARD REJNA AUTOSUSPENSIONS
3 370 000,00	2 860 000,00	4 493,33	208 940,00	3 578 940,00	YOPLAIT FRANCE
11 410 000,00	10 980 000,00	5 245,98	707 420,00	12 117 420,00	TATA CONSULTANCY SERVICES, COMVERSE
0,00	0,00				
6 470 000,00	6 150 000,00	5 070,53	401 140,00	6 871 140,00	SOCIETE ORSYP, disponible 47 m²
6 950 000,00	6 625 000,00	2 874,39	430 900,00	7 380 900,00	ITALTEL FRANCE, INTELLIQUE VERDOSO INDUSTRY 1, CMA-CGM SECOMETAL MMI, APSYS, ADDENDA SOFTWARE VALORISATION ACCOMPAGNEMENT COHERIS, INTERMEC TECHNOLOGIES CRISTERS, HEXALIANCE, FLATAM Disponible 571 m²
3 042 500,00	3 500 000,00	2 491,46	188 635,00	3 231 135,00	Disponible
19 520 000,00	19 400 000,00		1 210 240,00	20 730 240,00	ERDF
9 600 000,00	9 200 000,00		595 200,00	10 195 200,00	SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER
8 950 000,00	7 900 000,00		554 900,00	9 504 900,00	GRAS SAVOYE
15 070 000,00	14 000 000,00		934 340,00	16 004 340,00	IFPASS
6 620 000,00	6 700 000,00	1 838,38	410 440,00	7 030 440,00	OLLEAN CALCULS, MYSTREAM SARL COTIBA MANAGEMENT, HRCI KEOPS ENTREPRISE, CEPHEUS MYSTREAM SARL, JCF INVEST SCIC HABITAT Île-de-France APPLICATION DES GAZ, KAD SAS URBANIA LA COURNEUVE, disponible 1 255 m²
3 330 000,00	3 200 000,00	1 018,35	206 460,00	3 536 460,00	FENIXIA, TAKENAKA EUROPE GMBH, IFOPP PRESENCIEL, MONDIAL ASSISTANCE FRANCE SAS NETQOST, INFOTEL, JARA EDITIONS FRANCE INSIGHT, FINEGEST, SAASCALL AUREL INFORMATIQUE, O.N.I.A.M Disponible 317 m²

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2010 (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
Noisy-le-Grand (93) - 55, rue de l'Université	29/12/88	Bureau		0,00	0,00	0,00
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, boulevard de H. Marqués	01/01/99	Bureau	3 750	3 811 225,43	1 266 559,95	5 077 785,38
Fontenay-sous-Bois (94) - 44, rue R. Salengro	01/01/99	Bureau	757	823 224,69	131 960,94	955 185,63
Fontenay-sous-Bois (94) - 9/11, avenue Val de Fontenay	01/01/99	Bureau	715	884 204,30	122 103,46	1 006 307,76
Villiers-sur-Marne (94) - Avenue des Frères Lumière	15/10/88	Bureau	3 982	3 886 709,19	30 164,02	3 916 873,21
Roissy-en-France (95) - Le Parc des Reflets	31/12/91	Bureau	1 530	2 591 633,29	228 586,02	2 820 219,31
PROVINCE						
Lyon (69003) - 241, rue Garibaldi	01/01/99	Bureau	6 132	5 335 715,60	0,00	5 335 715,60
Lyon (69003) - 20, rue de la Villette	27/09/06	Bureau	3 679	12 720 201,60	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	263 114,93	1 010 115,11
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			123 901,00	371 203 930,93	8 905 808,57	380 109 739,50

Expertise valeur de réalisation HD 2010	Expertise valeur de réalisation HD 2009	Valeur au m² en 2010	Frais d'acquisition 2010	Valeur de reconstitution 2010	Locataires
0,00	680 000,00	0,00			vendu
10 890 000,00	10 300 000,00		675 180,00	11 565 180,00	AIR FRANCE
9 740 000,00	10 000 000,00	2 597,33	603 880,00	10 343 880,00	COGNACQ-JAY
1 330 000,00	1 350 000,00	1 756,94	82 460,00	1 412 460,00	RATP, disponible 204 m²
1 480 000,00	1 400 000,00	2 069,93	91 760,00	1 571 760,00	SHISEIDO EUROPE, TALENTPEOPLE MEDECINE ET FORME, LARGE NETWORK ADMINISTRATION, CREFOPS, SYNERGIE
3 430 000,00	2 950 000,00	861,38	212 660,00	3 642 660,00	GUNNEBO FRANCE, ISS ESPACES VERTS BAZAR DU MONDE, CO COMED, COFINTEX 6
1 930 000,00	1 800 000,00	1 261,44	119 660,00	2 049 660,00	EXPEDITORS INTERNATIONAL FRANC
PROVINCE					
8 670 000,00	8 800 000,00	1 413,89	537 540,00	9 207 540,00	DIRECTION REGIONALE ET DEPARTEMENTALE ADYAL PM LYON, A.R.S., D.D.C.S, A.R.S. Disponible 4 370 m²
12 840 000,00	11 940 000,00		796 080,00	13 636 080,00	PHONE MARKETING RHONE ALPES INEXIA, BIRD & BIRD, CETELEM, KEOLIS CALIFIMMO, SNCF, KEOLIS, BNP PARIBAS ATEAC, VISION FUTURE, BNP PARIBAS KEOLIS, TELEASSURANCES, ENEL ERELIS FRANCE
5 240 000,00	5 250 000,00	1 469,02	324 880,00	5 564 880,00	FONDATION AGIR CONTRE EXCLUSION ACCOR FRANCE, MANAGEMENT INTERMARQUES SMI, disponible 2 651 m²
1 100 000,00	1 140 000,00	697,08	68 200,00	1 168 200,00	Disponible
3 600 000,00	2 900 000,00	1 691,73	223 200,00	3 823 200,00	CLEVACANCES FRANCE INSTITUT EUROPEEN D'ART, COFILANCE CLEVACANCES MIDI-PYRENEES, SETOR LIBERAL ASSISTANCE FRANFINANCE LOCATION FEDERATION REGION.DES OFFICES COGEMIP, COMITE REGIONAL DU TOURISME FEDERATION REGION.DES OFFICES, SETOR
730 000,00	660 000,00	1 013,89	45 260,00	775 260,00	MECASEM MESURES, YELLOZCOMPONENTS TR SERVICES, IPSEC, FELDER KG, disponible 302 m²
1 332 000,00	1 080 000,00	756,82	82 584,00	1 414 584,00	SYNDICAT COPRO RES VAUBAN ETUDE INFORMATIQUE GESTION, ADSSEAD Disponible 943 m²
459 081 500,00	446 508 000,00		28 463 053,00	487 544 553,00	

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

Les résultats de l'exercice 2010

Le résultat comptable

En fonction des éléments mentionnés ci-dessus, le résultat de FRUCTIPIERRE ressort au titre de 2010 à 23 458 544,62 euros, soit pour une part à 23,58 euros rapporté au nombre de parts en jouissance contre 25,08 euros en recul de 5,98 %.

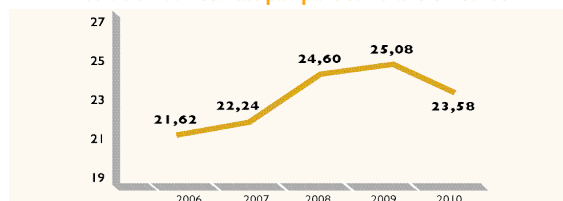
Le recul constaté est lié notamment à la vacance d'une partie du patrimoine en lien, notamment avec la politique d'arbitrage qui privilégie la cession d'actifs libres d'occupation à des acquéreurs utilisateurs, au niveau très réduit de la rémunération de la trésorerie.

Les produits font ressortir une relative stabilité des loyers facturés, en dépit des acquisitions réalisées en 2009, un recul marqué des charges locatives refacturées, une contraction des produits financiers particulièrement forte (40 297,27 € en 2010 contre 457 910,40 € en 2009).

Les charges sont bien maîtrisées. Les charges immobilières progressent de 2,87 %, avec un accroissement des charges immobilières sur locaux vacants.

Les charges d'exploitation nettes des transferts sont en recul de 5,12 %. Enfin, compte tenu du crédit bancaire, les charges financières progressent fortement passant de 410 162,57 € en 2009 à 1 138 214,75 € en 2010, compte tenu du financement bancaire.

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 25 362 682,50 euros soit 25,50 € par part de pleine jouissance.

Cette distribution fait apparaître un rendement de 5,58 % par rapport au prix moyen d'acquisition de la part en 2010 (456,36 euros frais compris).

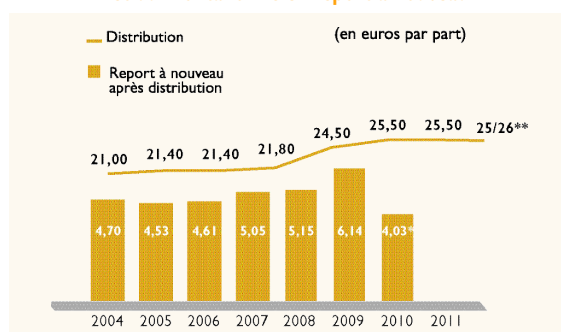
Le report à nouveau à l'issue de la distribution proposée s'établit à 4,03 € par part. Ce poste et les provisions pour grosses réparations assurent à votre SCPI un niveau de réserves satisfaisant pour affronter une situation conjoncturelle plus incertaine.

	Montant global en €	Montant unitaire* en €
Résultat 2010	23 458 544,62	23,58*
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents*	6 111 433,12	6,14*
Total distribuable	29 569 977,74	29,72*
Total distribué	25 362 682,50	25,50*
Montant mis en report à nouveau	4 207 295,24	4,03**

* rapporté aux parts en jouissance soit 994 615 parts

** rapporté aux parts existantes au 31 décembre 2010, soit 1 041 678 parts

Évolution 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 2011

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, NAMI-AEW EUROPE a déterminé, à la clôture de l'exercice 2010, 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.

La valeur de réalisation progresse de 6,93 % et la valeur de reconstitution de 6,39 % par rapport aux valeurs de 2009, compte tenu des valeurs retenues par l'expert.

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 2010 à :

	2010		Rappel 2009	Ecart en %
	Montant global en €	Pour une part en €	Pour une part* en €	
Valeur comptable	383 638 522,91	368,28	358,43	2,75
Valeur de réalisation	469 052 333,78	450,28	421,10	6,93
Valeur de reconstitution	532 092 706,16	510,80	480,14	6,39

* compte tenu des parts existantes au 31.12.2010 soit 1 041 678 parts

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 2010

Date de création de FRUCTIPIERRE	30 mars 1987
Fusion-absorption des SCPI FRUCTIPIERRE 1, 2 et 3	1 ^{er} janvier 1999
Fusion-absorption de la SCPI PARNASSE IMMO	1 ^{er} janvier 2009
Capital social (y compris les 47 063 parts souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital en cours)	223 960 770 euros
Nombre de parts	1 041 678 parts de 215 euros de nominal
Répartition du capital (en % du nombre de parts)	54,40 % personnes physiques 45,60 % personnes morales
Patrimoine moyen détenu par les personnes physiques	24 603 euros sur la base du dernier prix d'exécution
Nombre d'associés en fin d'exercice	10 353
Taux de parts en attente de cession (% du capital)	0,07 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	28 806 contre 27 637 en 2009

Collecte de Capitaux

La SCPI FRUCTIPIERRE a lancé une nouvelle augmentation de capital le 10 novembre 2010 jusqu'au 30 octobre 2011, sauf clôture anticipée.

Cette opération porte sur la collecte de 37 760 000 € prime d'émission incluse soit 80 000 parts au prix unitaire de 472 €.

Au 31 décembre 2010, 47 063 parts ont été souscrites pour un montant de 22 213 736 € et 59 % du montant de l'augmentation de capital prévue.

Évolution du capital en euros						
Année	Montant capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération HT	Prix de souscription ou d'acquisition frais inclus au 31/12
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	10 275	-	425,10
2010	213 842 225,00	22 213 736	1 041 678	10 353	-	472,00

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.

Ainsi, en 2010, 28 806 parts ont été échangées, dont 552 parts sur le marché de gré à gré à un prix moyen net vendeur de 418,73 € représentant un volume de capitaux de 13 217 214,97 euros.

Au cours de l'exercice 2010, le prix de la part a progressé de 11 % 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.

Évolution 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 €
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
2010	28 806	2,89	765 ⁽¹⁾	56 752,53

* Hors montants rétrocédés aux établissements placeurs et aux acquéreurs.

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

Évolution du prix de la part (en euros)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier, frais inclus	355,00	353,71	389,06	381,50	425,10	472,00
Dividende versé au titre de l'année	21,40	21,80	24,50	25,50	25,50	25/26 ⁽³⁾
Rendement de la part en % ⁽¹⁾	6,03	6,16	6,29	6,68	5,99	5,30/5,40 ⁽³⁾
Report à nouveau cumulé par part ⁽²⁾	4,61	5,05	5,15	6,14	4,03	-

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

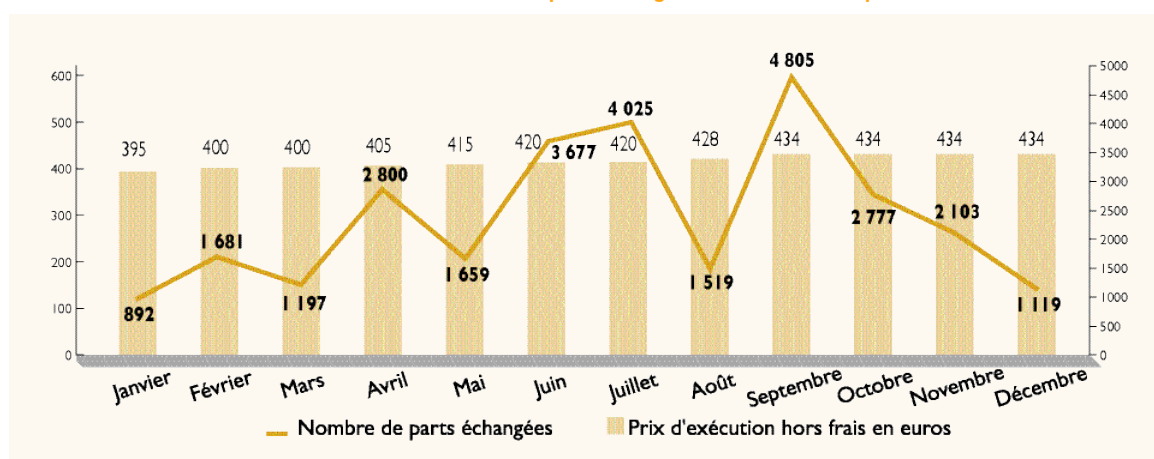
(2) Après distribution.

(3) Revenu prévisionnel 2011 et rendement prévisionnel 2011 sur la base du prix de souscription au 1^{er} janvier 2011.

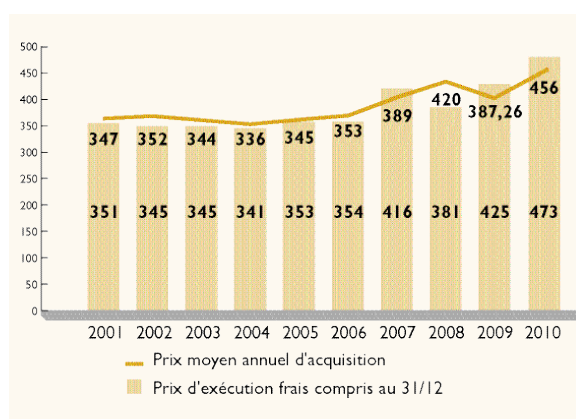
Prix pratiqués sur le marché des parts (y compris gré à gré)

Période	Prix moyen net cédant en €	Prix acquéreur moyen en €
Rappel année 2009	343,83	370,61
1 ^{er} trimestre	398,82	434,71
2 ^e trimestre	413,82	451,06
3 ^e trimestre	427,67	466,17
4 ^e trimestre	434,00	473,06
Prix moyen 2010	418,73	456,36
Rappel prix d'exécution au 31.12.2010	434,00	473,06

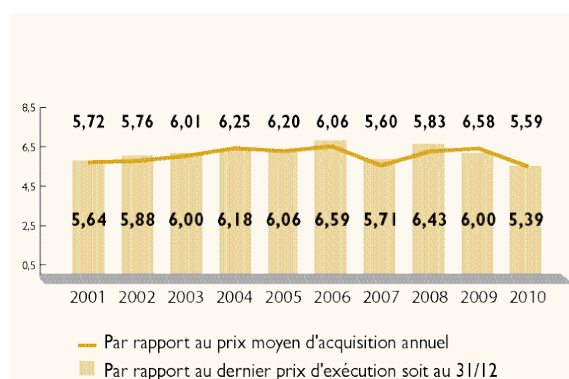
Prix d'exécution et nombre de parts échangées sur le marché des parts



Valeur des parts et prix moyen de transaction en euros (exprimés en prix acquéreur)



Rendement annuel (en %)



Composition du Conseil de Surveillance

Il est rappelé que dans le cadre de l'opération de fusion-absorption avec effet au 1^{er} janvier 2009 des SCPI FRUCTIPIERRE et PARNASSE IMMO, l'assemblée générale extraordinaire du 14 décembre 2009 a fixé :

- à 22, le nombre des membres du Conseil de Surveillance à compter de 2011 dont les mandats expireront lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

L'UNION DES MAE, Monsieur Claude JECHOUX et Monsieur Jacques LEMAIRE n'ayant pas souhaité voir leur mandat renouvelé, nous vous proposons le renouvellement de mandat des 22 membres du Conseil à savoir, les mandats de :

Monsieur Pierre CAP, Madame Christine GARDIEN, Monsieur Christian HEBRARD, Monsieur Patrick JEAN, Monsieur Jérôme JUDLIN, Monsieur Michel LE PEUTREC, Monsieur Alain MOLO, 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 GÉNÉRALE DE L'ÉDUCATION NATIONALE, l'UNION MUTUALISTE RETRAITE, la MUTUELLE ASSURANCES DES INSTITUTEURS DE France, et l'INSTITUT DE PRÉVOYANCE DU GROUPE BANQUE POPULAIRE.

Par ailleurs, la société de gestion a enregistré les candidatures de Monsieur Guy FAUCHON et de Monsieur Paul Louis NETTER à un poste de membre du Conseil de Surveillance.

En conséquence, 22 postes sont à pourvoir pour un total de 24 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.

Commissaire aux comptes titulaire

Nous vous informons que Madame Brigitte DREME remplace Madame Françoise CONSTANT en qualité de représentant du

Cabinet CONSTANTIN ASSOCIÉS, commissaire aux comptes titulaire.

La convention d'assistance et de conseil entre NAMI-AEW EUROPE et AEW EUROPE

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

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

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

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

Organisation du dispositif de contrôle interne de NAMI-AEW EUROPE Société de Gestion de SCPI

Dans le cadre de son agrément de Société de Gestion de Portefeuille obtenu le 9 février 2010, NAMI-AEW EUROPE dispose d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

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-AEW EUROPE. 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-AEW EUROPE afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le dispositif de contrôle NAMI-AEW EUROPE

est mis en œuvre conformément aux principes suivants :

- La couverture de l'ensemble des activités et des risques,
- La responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne,
- Des normes et procédures formalisées et à jour,
- 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 opéra-

tionnels préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne ;

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

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de NAMI-AEW EUROPE et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de NGAM. Le cadre des relations entre NAMI-AEW EUROPE et la Direction Compliance et Risques de NGAM est précisé dans une charte.

Le RCCI présente à la Direction Générale de NAMI-AEW EUROPE, à la Direction Compliance et Risques de NGAM et au Conseil d'Administration de NAMI-AEW EUROPE 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 NAMI-AEW EUROPE

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

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

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Pour assurer une plus grande protection de ses clients, porteurs de parts de SCPI, en termes d'information et de transparence, NAMI-AEW EUROPE a fait le choix de classer, lors de l'entrée en vigueur de cette Directive, l'ensemble de ses clients porteurs de parts de SCPI « en client non professionnel » et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie. À leur demande et sur proposition documentée, ces mêmes clients pourront à l'issue de contrôles de la société de gestion demander le changement de catégorie.

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

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

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 immobiliers 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. À 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.

Mise à jour des statuts au regard de la législation applicable aux SCPI

Nous soumettons aux associés une mise à jour de différents articles des statuts.

Afin de se conformer à la législation, sera notamment modifiée, la rédaction des articles concernant les pouvoirs du

Conseil de Surveillance et les modalités de convocation aux assemblées générales.

Par conséquent, il est proposé de modifier les articles 26 et 30.

Les perspectives

Dans la conjoncture actuelle toujours incertaine, votre société a décidé de poursuivre ou de mettre en œuvre différents moyens afin de faire face aux incertitudes conjoncturelles. En particulier, la division du risque locatif et la politique d'arbitrage seront maintenues. Elles seront complétées par une poursuite de la collecte pour accélérer la politique de modernisation du patrimoine. L'encaissement des loyers fait l'objet, comme dans le passé,

d'une vigilance toute particulière et des initiatives ont été prises quant à la consolidation des flux locatifs.

Par ailleurs, la politique prudente de dotation des postes provisions pour grosses réparations et report à nouveau sera poursuivie afin de permettre à FRUCTIPIERRE de faire face aux travaux à réaliser pour la pérennité du patrimoine et d'assurer, autant que faire se peut, la stabilité des revenus distribués.

Tableaux annexes au rapport de la société de gestion

RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART (en euros hors taxe)

	2006	% du total des revenus	2007	% du total des revenus	2008	% du total des revenus	2009	% du total des revenus	2010	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	27,12	93,00	27,67	94,47	28,99	90,96	33,31	92,48	33,17	96,37
Produits financiers avant P.L.	0,88	3,02	1,62	5,53	2,88	9,04	0,46	1,28	0,04	0,12
Produits divers	1,16	3,98	0,00	0,00	0,00	0,00	2,25	6,24	1,21	3,51
Total	29,16	100,00	29,29	100,00	31,87	100,00	36,02	100,00	34,42	100,00
Charges										
Commissions de gestion	2,40	8,23	2,46	8,40	2,57	8,06	2,95	8,19	2,95	8,56
Autres frais de gestion	2,58	8,85	2,10	7,17	1,43	4,49	4,38	12,16	4,37	12,70
Entretien du Patrimoine	1,19	4,08	1,95	6,66	0,75	2,35	1,38	3,83	1,37	3,98
Charges locatives non récupérables	0,57	1,95	0,69	2,35	0,70	2,20	0,72	2,00	1,25	3,64
Sous total charges externes	6,74	23,11	7,20	24,58	5,45	17,10	9,43	26,18	9,94	28,88
Amortissements nets										
Patrimoine	0,12	0,41	0,12	0,41	0,11	0,35	0,07	0,19	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	0,45	1,54	- 0,31	-1,06	1,56	4,89	1,22	3,39	0,74	2,15
Autres	0,23	0,79	0,04	0,14	0,13	0,41	0,22	0,61	0,10	0,30
Sous total charges internes	0,80	2,74	- 0,15	-0,51	1,80	5,65	1,51	4,19	0,91	2,64
Total	7,54	25,86	7,05	24,07	7,25	22,75	10,94	30,37	10,85	31,52
Résultat courant	21,62	74,14	22,24	75,93	24,62	77,25	25,08	69,63	23,57	68,48
Variation du report à nouveau	0,22	0,75	0,44	1,50	0,12	0,38	- 0,42	- 1,17	- 1,93	- 5,60
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	21,40	73,39	21,80	74,43	24,50	76,87	25,50	70,79	25,50	74,08
Revenus distribués après prélèvement libératoire et C.S.	21,21	72,74	21,35	72,89	23,65	74,21	25,38	70,46	25,38	73,74



9, avenue de Friedland
Paris (75)

VALEURS COMPTABLE, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2010

	31.12.2010 global €	31.12.2010 par part €	31.12.2009 par part €	Ecart 2010/2009 en %
Capitaux propres comptables	383 638 522,91	368,28	358,43	2,75
Non valeurs	0,00			
Provisions pour grosses réparations	5 557 541,78			
Valeur comptable des immeubles	379 225 230,91			
Valeur de réalisation des immeubles	459 081 500,00			
Ecart de réévaluation	79 856 269,09			
Valeur de réalisation	469 052 333,78	450,28	421,10	6,93
Frais d'acquisition des immeubles	28 463 053,00			
Frais de collecte	34 577 319,38			
Valeur de reconstitution brute	532 092 706,16	510,80	480,14	6,39
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
Valeur de reconstitution nette	532 092 706,16	510,80	480,14	6,39

EMPLOI DES FONDS AU 31 DÉCEMBRE 2010 (en euros)

Nature des éléments	Total au 31.12.2009 ⁽¹⁾	Depuis le début de l'année 2010	Total au 31.12.2010 ⁽¹⁾
Fonds collectés	276 178 091,59	22 213 736,00	298 391 827,59
+ Cessions d'immeubles ⁽²⁾	108 608 520,61	17 795 244,00	126 403 764,61
+ Divers (préciser)			
- Reprise solde Parnasse Immo 31/12/2009	1 371 349,53	0,00	1 371 349,53
- Commission de souscription	(18 960 218,81)	0,00	(18 960 218,81)
- Achat d'immeubles	(358 635 672,94)	0,00	(358 635 672,94)
- Frais d'acquisition (non récup.)	(20 235 594,97)	10 952,37	(20 224 642,60)
- Frais de fusion (non récup.)	(522 102,78)	(236 579,41)	(758 682,19)
- Frais de cessions ⁽³⁾	(15 873 148,51)	(1 050 547,88)	(16 923 696,39)
- Honoraires d'investissement	(675 000,00)	(227 675,98)	(902 675,98)
- Frais sur emprunts	(340 000,00)	(80 000,00)	(420 000,00)
- Divers			
Travaux immobilisés	(19 580 276,94)	(39 291,06)	(19 619 568,00)
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	(49 464 147,89)	38 385 838,04	(11 078 309,85)

Afin de couvrir cette insuffisance, il a été fait appel à un emprunt de 50 millions d'euros dont 15 millions d'euros sont tirés fin 2010. Compte tenu de cet emprunt et des amortissements pratiqués, le total restant à investir est indiqué dans le tableau ci-dessous.

Amortissements des immobilisations	859 892,08	66 383,03	926 275,11
Amortissements des frais d'acquisition ⁽¹⁾	8 544 691,95	0,00	8 544 691,95
Amortissements des honoraires d'arbitrage ⁽¹⁾	153 574,86	0,00	153 574,86
Emprunt	40 000 000,00	10 000 000,00	50 000 000,00
Total restant à investir après amortissements et emprunts	94 011,00	48 452 221,07	48 546 232,07

(1) depuis l'origine de la société

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

(3) commission d'arbitrage et rémunération d'intermédiaires et d'impôts sur les plus-values

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 2010.

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 :

Mise à jour des statuts

La trente sixième résolution décidera de l'adoption des statuts modifiés (articles 26 et 30), modifications résultant de leur mise en harmonie avec la législation et de leur mise à jour au vu de la réglementation.

Collecte de capitaux

La SCPI FRUCTIPIERRE a lancé une nouvelle augmentation de capital le 10 novembre 2010 jusqu'au 30 octobre 2011, sauf clôture anticipée.

Cette opération porte sur la collecte de 37 760 000 € prime d'émission incluse soit 80 000 parts au prix unitaire de 472 €.

Au 31 décembre 2010, 47 063 parts ont été souscrites pour un montant de 22 213 736 € et 59 % du montant de l'augmentation de capital prévue.

Composition du patrimoine

Arbitrages

Votre Société de Gestion nous a tenus régulièrement informés des négociations sur les cessions d'actifs. En 2010, conformément aux autorisations obtenues en assemblée générale 15 actifs ou parties d'actifs ont été cédés pour un montant global de 17 795 244 €, globalement à des prix supérieurs à ceux des expertises de 2009. Le détail de ces ventes, repris dans le rapport de

la société de gestion, nous a été présenté en Conseil.

La poursuite de la stratégie d'arbitrages, privilégiant des cessions à des acquéreurs utilisateurs, vise à saisir des opportunités et adapter le patrimoine.

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

La plus-value taxable dégagée à l'occasion de ces opérations 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 2010, un montant de 0,76 € 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.

Acquisitions

Fructipierre n'a pas acquis de nouvel actif en 2010.

Honoraires sur actifs financés à crédit.

Les acquisitions d'actifs immobiliers réalisées par la société de gestion au titre de l'exercice 2009, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 26 juin 2009, ont donné lieu à la perception par la société de gestion d'une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit comme indiqué ci-après :

Immeubles	Date d'acquisition	Prix d'acquisition frais compris hors commissions d'investissement en €	Quote-part du prix d'acquisition financée à crédit en €	Rémunération de la société de gestion sur la quote-part du prix d'acquisition financée à crédit*
Puteaux - le Realties	22.07.2009	13 517 915,63	13 517 915,63	337 947,89
Paris 75008 - 103, bld Hausmann	14.12.2009	20 462 423,61	20 462 423,61	511 560,59
Paris 75008 - 64, rue La Boétie	30.12.2009	2 126 700,00	2 126 700,00	53 167,50
Total		36 107 039,24	36 107 039,24	902 675,98

* NAMI-AEW Europe a facturé en 2009 675 000 € HT à ce titre. Le solde enregistré en 2010 est de 227 675,98 €.



20, rue de la Villette
Lyon (69)

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 2010 à 89,58 %. Il est en léger 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 0,98 % des loyers facturés en 2010, ce qui est satisfaisant compte tenu de l'état de la conjoncture.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 1 273 782,15 € de travaux pour grosses réparations ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 90 783,61 euros.

Votre société a provisionné au titre de la provision pour grosses réparations la somme de 2 000 000 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2010, 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 2010 un montant de 5 557 541,78 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 23 458 544,62 euros, soit à 23,58 euros par part de pleine jouissance contre 25,08 euros par part en 2009. Le recul constaté est lié à la vacance d'une partie du patrimoine en lien, notamment avec la politique d'arbitrage qui privilégie la cession d'actifs libres d'occupation à des acquéreurs utilisateurs.

La proposition de distribution s'établit à 25,50 euros par part, à l'identique de l'exercice précédent. Le Conseil approuve cette proposition. Le report à nouveau à l'issue de la distribution proposée s'établirait à 4,03 euros par part.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative a atteint 2 930 934,00 euros H.T, soit 9 % des produits locatifs nets HT conformément aux statuts.

Marché des parts

Marché secondaire

Au total, sur l'année 2010, 13 217 214,97 € ont été échangées représentant 28 806 parts dont 552 sur le marché de gré à gré contre 5 217 162,72 €. L'accroissement des volumes échangés et la progression du prix de la part constatés au cours de l'exercice démontre l'attrait de votre SCPI pour les épargnants.

Le prix moyen annuel ressort à 418,73 euros hors frais et 456,36 euros frais inclus.

Expertise Immobilière

À l'occasion du Conseil de Surveillance du 23 février 2011, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2010 par BNP REAL ESTATE VALUATION FRANCE ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion, servant à compter de leur publication de valeurs de référence pour les intervenants sur le marché des parts.

La valeur de réalisation progresse de 6,93 % et la valeur de reconstitution de 6,39 % par rapport aux valeurs de 2009, compte tenu des valeurs retenues par l'expert.

Composition du conseil de surveillance

Nous vous rappelons qu'à l'occasion de l'assemblée générale extraordinaire du 14 décembre 2009, il a été prévu de fixer :

- à 22, le nombre des membres du Conseil de Surveillance pour 2011 dont les mandats expireront lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Compte tenu du souhait de l'UNION DES MAE, de Monsieur Claude JECHOUX et de Monsieur Jacques LEMAIRE de ne pas renouveler leur mandat, les mandats de vingt deux membres du Conseil de Surveillance sont en renouvellement à l'occasion de la présente assemblée à savoir les mandats de :

Monsieur Pierre CAP, Madame Christine GARDIEN, Monsieur Christian HEBRARD, Monsieur Patrick

JEAN, Monsieur Jérôme JUDLIN, Monsieur Michel LE PEUTREC, Monsieur Alain MOLO, 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 GÉNÉRALE DE L'ÉDUCATION NATIONALE, l'UNION MUTUALISTE RETRAITE, la MUTUELLE ASSURANCES DES INSTITUTEURS DE France, et de l'Institut de Prévoyance du Groupe Banques Populaires.

Par ailleurs, la société de gestion a enregistré les candidatures de Monsieur Guy FAUCHON et de Monsieur Paul Louis NETTER à un poste de membre du Conseil de Surveillance.

Vingt deux postes pouvant seulement être pourvus pour 24 candidatures, seront élus, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou représentés à l'assemblée.

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

État du patrimoine

30

Analyse de la variation des capitaux propres

30

Compte de résultat

31

Annexe aux comptes

32



15-17, rue de Bourgogne
Paris (75)

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EUROS)

	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Valeurs bilantielles 31/12/10	Valeurs estimées 31/12/10	Valeurs bilantielles 31/12/09	Valeurs estimées 31/12/09
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	379 186 005,72	459 081 500,00	388 902 412,55	446 508 000,00
Agencements et installations	39 225,19		102 591,33	
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	- 5 557 541,78		- 4 831 323,93	
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	373 667 689,13	459 081 500,00	384 173 679,95	446 508 000,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé		0,00		0,00
Immobilisations incorporelles	26 627,85	26 627,85	21 887,38	21 887,38
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	4 564 958,26	4 564 958,26	5 006 708,73	5 006 708,73
Autres créances	15 107 962,40	15 107 962,40	8 588 699,60	8 588 699,60
Provisions pour dépréciation des créances	- 631 846,12	- 631 846,12	- 334 615,60	- 334 615,60
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement		0,00		0,00
Fonds de remboursement		0,00		0,00
Autres disponibilités	30 104 937,94	30 104 937,94	6 853 817,63	6 853 817,63
Provisions générales pour risques et charges	- 288 820,00	- 288 820,00	- 485 175,00	- 485 175,00
Dettes				
Dettes financières	- 21 297 329,48	- 21 297 329,48	- 31 794 801,36	- 31 794 801,36
Dettes d'exploitation	- 10 804 185,28	- 10 804 185,28	- 8 982 726,72	- 8 982 726,72
Dettes diverses	- 8 116 554,37	- 8 116 554,37	- 8 134 780,34	- 8 134 780,34
Total II	8 670 856,01	8 670 856,01	- 29 255 880,87	- 29 255 880,87
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	1 299 977,77	1 299 977,77	1 588 598,15	1 588 598,15
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Total III	1 299 977,77	1 299 977,77	1 588 598,15	1 588 598,15
Capitaux propres comptables	383 638 522,91		356 506 397,23	
Valeur estimée du patrimoine ⁽¹⁾		469 052 333,78		418 840 717,28

(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 DÉCEMBRE 2010 (EN EUROS)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N – I	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	213 842 225,00			213 842 225,00
Capital en cours de souscription	0,00		10 118 545,00	10 118 545,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	58 177 033,27			58 177 033,27
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		12 095 191,00	12 095 191,00
Prélèvements sur primes d'émission	- 24 263 389,30		- 296 723,61	- 24 560 112,91
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation	0,00			0,00
Écart 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	43 897 208,77		7 355 830,58	51 253 039,35
Prime de fusion	29 884 809,31			29 884 809,31
Prélèvement sur prime de fusion	- 1 311 912,68		- 236 579,41	- 1 548 492,09
Réserves sur capital amorti	30 168 989,74			30 168 989,74
Report à nouveau	6 520 984,22	- 409 551,10		6 111 433,12
Résultat en instance d'affectation		0,00		0,00
Résultat de la période				
Résultat de la période	24 953 131,40	- 24 953 131,40	23 458 544,62	23 458 544,62
Acomptes sur distribution	- 25 362 682,50	25 362 682,50	- 25 362 682,50	- 25 362 682,50
Total général	356 506 397,23	0,00	27 132 125,68	383 638 522,91

COMPTE DE RÉSULTAT - 31/12/2010 (EN EUROS)

Charges (hors taxe)	Exercice 2010		Exercice 2009	
	31/12/10	Totaux partiels	31/12/09	Totaux partiels
Charges immobilières		10 619 399,15		10 322 913,53
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 593 965,25		7 161 878,62	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	90 783,61		112 532,41	
Grosses réparations	1 273 782,15		1 263 085,83	
Autres charges immobilières	2 660 868,14		1 785 416,67	
Charges d'exploitation de la société		7 075 850,00		6 429 812,54
Honoraires de gérance	2 930 934,00		2 936 495,90	
Frais d'actes et de contentieux	135 284,67		162 553,85	
Publicité, publications	195 113,95		140 642,56	
Impôts et taxes	94 159,07		40 818,89	
Autres charges d'exploitation	1 331 557,78		287 538,90	
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	65 976,50		67 158,00	
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	322 417,50		32 654,91	
Provisions pour grosses réparations	2 000 000,00		2 469 900,00	
Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
Provisions pour risques et charges	0,00		291 643,00	
Charges financières	1 138 214,75	1 138 214,75	410 162,57	410 162,57
Charges exceptionnelles		40 604,84		2 245 074,11
Commissions de souscription	0,00		0,00	
Autres charges exceptionnelles	40 604,84		2 245 074,11	
Frais de fusion				
Total des charges	18 874 068,74	18 874 068,74	19 407 962,75	19 407 962,75
Solde créditeur = bénéfice	23 458 544,62	23 458 544,62	24 953 131,39	24 953 131,39
Total général	42 332 613,36	42 332 613,36	44 361 094,14	44 361 094,14

COMPTE DE RÉSULTAT - 31/12/2010 (EN EUROS)

Produits (hors taxe)	Exercice 2010		Exercice 2009	
	31/12/10	Totaux partiels	31/12/09	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		40 796 986,51		40 289 296,46
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	32 586 951,71		32 705 534,61	
Charges locatives facturées	3 842 925,84		4 881 817,83	
Charges contractuelles facturées	2 751 039,41		2 280 060,79	
Produits annexes	404 120,55		421 883,23	
Transfert de charges exploitation	1 211 949,00			
Autres produits d'exploitation		1 495 324,13		1 368 519,87
Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	25 186,98		105 434,04	
Provisions pour grosses réparations	1 273 782,15		1 263 085,83	
Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
Provisions pour risques et charges	196 355,00		0,00	
Produits financiers		40 297,27		457 910,40
Produits financiers	40 297,27		457 910,40	
Produits exceptionnels		5,45		2 245 367,41
Transfert de charges exceptionnelles	0,00		2 245 074,11	
Produits exceptionnels divers	5,45		293,30	
Total des produits	42 332 613,36	42 332 613,36	44 361 094,14	44 361 094,14
Solde débiteur = perte				
Total général	42 332 613,36	42 332 613,36	44 361 094,14	44 361 094,14

Annexe aux comptes

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

Les comptes ont été arrêtés en euros.

I • Faits significatifs

Au cours de l'exercice 2010, FRUCTIPIERRE n'a acquis aucun actif, a cédé 7 actifs (en totalité ou partiellement) pour un montant de 17 795 K€, a augmenté son emprunt de 10 000 000 euros pour le porter à 50 000 000 euros.

2 • Informations sur les règles générales d'évaluation

La valeur vénale des immeubles locatifs

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

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

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

- méthode dite « par comparaison » : elle est réalisée en affectant un prix au 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 principaux équipements techniques.

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

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

3 • Informations diverses

ÉTAT DU PATRIMOINE
AU 31 DECEMBRE 2010

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'État
- 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. Au cours de l'exercice, aucune nouvelle provision n'a été constatée et les reprises de provisions se sont élevées à 196 K€.

• Dettes financières

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

Fructipierre a souscrit en 2009 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 tri-

mestriellement 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 %.

Un seconde tranche a été souscrite en 2010 de 10 000 000 euros au taux Euribor 3 mois + 140 bps pour la partie utilisée avec une commission de non utilisation de 50 % de la marge.

Fructipierre a souscrit un cap à 5,30 %. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt et le taux de couverture est de 80 % de l'ensemble de l'emprunt.

Au 31 décembre, le montant tiré est de 15 000 000 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.

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 ».

La commission d'arrangement de l'emprunt a été prélevée sur la prime d'émission.

Les frais d'acquisitions des immeubles, calculés sur la fraction des immeubles acquis par emprunt, sont imputés sur la prime d'émission.

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

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

Autres produits d'exploitation

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

Produits financiers

Ils correspondent aux intérêts générés par les comptes 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.

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 2 640 047,14 euros.

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

4.3 Tableau récapitulatif des placements immobiliers

4.4 Inventaire détaillé des placements immobiliers

4.5 État des actifs immobilisés avec entrées et sorties

4.6 État des amortissements des actifs immobilisés

4.7 État des provisions avec variations de l'exercice

4.8 État des créances et des dettes

4.9 Affectation du résultat de l'exercice précédent

4 • Tableaux chiffrés

4.1 État des immobilisations locatives avec entrées et sorties

4.2 État des amortissements des Aménagements et Installations avec variations de l'exercice

ÉTAT DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2010 (EN EUROS)

Situations et mouvements	A	B	D	E
Rubriques	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	380 123 135,76	0,00	8 826 618,06	371 296 517,70
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	8 779 276,79	39 291,06	926 289,47	7 892 278,38
Aménagements et installations	0,00			0,00
Aménagements et installations amortissables	921 123,42			921 123,42
Total	389 823 535,97	39 291,06	9 752 907,53	380 109 919,50

ÉVOLUTION DES AMORTISSEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2010 (EN EUROS) AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES (5/9 ans)

Immeubles	Aménagements Installations	Période d'amortissement	Amortissements			Valeurs nettes
			Au 01/01/10	Annuités	Reprise	Au 31/12/10
Toulouse (33) - 52, rue J. Babinet	7 797,77	2000-2008	7 797,77	0,00	0,00	7 797,77
Ivry-sur-Seine (94) - 24, boulevard H. Marques	294 795,54	2000-2008	294 795,54	0,00	0,00	294 795,54
Fontenay-sous-Bois (94) - 9/11, av. du Val de Fontenay	2 091,71	2000-2008	2 091,71	0,00	0,00	2 091,71
Paris 8 ^{ème} - 64, rue La Boétie	2 400,56	2000-2008	2 400,56	0,00	0,00	2 400,56
Paris 15 ^{ème} - 72/74, rue de la Fédération	9 615,89	1999-2007	9 615,89	0,00	0,00	9 615,89
Toulouse (31) - 52, rue J. Babinet	9 505,20	2001-2009	9 507,17	0,00	0,00	9 507,17
Paris 15 ^{ème} - 72/74, rue de la Fédération	1 128,12	2001-2009	1 128,15	0,00	0,00	1 128,15
Fontenay-sous-Bois (94) - 44, rue Roger Salengro	2 263,87	2002-2010	2 012,32	251,54	0,00	2 263,86
Neuilly-sur-Seine (92) - 58, avenue Ch. de Gaulle	187 579,40	2002-2010	166 737,28	20 842,16	0,00	187 579,44
Paris 15 ^{ème} - 72/74, rue de la Fédération	103 817,79	2002-2010	92 282,48	11 535,31	0,00	103 817,79
Neuilly-sur-Seine (92) - 58, avenue Ch. de Gaulle	240 178,54	2003-2011	186 805,50	26 686,50	0,00	213 492,00
Levallois-Perret (92) - 68, avenue de Villiers	30 543,00	2003-2011	23 755,69	3 393,67	0,00	27 149,36
Levallois-Perret (92) - 68, avenue de Villiers	29 406,03	2003-2011	19 604,04	3 267,34	0,00	22 871,38
Totaux	921 123,42		818 532,10	65 976,51		884 508,61
						36 614,81

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Récapitulation des placements immobiliers				
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	368 111 086,75	440 751 500,00	377 824 883,22	429 458 000,00
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	18 330 000,00	11 998 652,75	17 050 000,00
Total	380 109 739,50	459 081 500,00	389 823 535,97	446 508 000,00
Agencements et aménagements				
	0,00	0,00	0,00	0,00
Total en euros	380 109 739,50	459 081 500,00	389 823 535,97	446 508 000,00

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
BUREAUX				
Paris 17 ^{ème} - 25/27, avenue de Villiers	4 394 448,77	7 190 000,00	4 394 448,77	7 100 000,00
Paris 8 ^{ème} - 69, rue de Monceau	5 488 164,62	11 850 000,00	5 488 164,62	9 700 000,00
Paris 15 ^{ème} - 26/34, rue de Cambronne	5 189 566,59	9 580 000,00	5 189 566,59	9 200 000,00
Bagnolet (93) - 36, avenue Galliéni	3 811 225,43	3 330 000,00	3 811 225,43	3 200 000,00
Lyon 3 ^{ème} - 241, rue Garibaldi	5 335 715,60	8 670 000,00	5 335 715,60	8 800 000,00
Levallois-Perret (92) - 3/5, rue Vatismesnil	1 907 851,73	4 700 000,00	1 907 851,73	4 000 000,00
Paris 14 ^{ème} - 66, avenue du Maine	1 676 939,19	3 130 000,00	1 676 939,19	2 840 000,00
Paris 8 ^{ème} - 40, avenue Hoche	2 515 408,78	5 760 000,00	2 515 408,78	5 050 000,00
Toulouse (31) - 52, rue Babinet	1 010 115,11	1 100 000,00	971 257,20	1 140 000,00
Lille (59) - 199/201, rue Colbert	1 074 181,43	1 332 000,00	1 074 181,43	1 080 000,00
Fontenay-sous-Bois (94) - 44, rue R. Salengro	955 185,63	1 330 000,00	955 185,63	1 350 000,00
Paris 10 ^{ème} - 32-34, rue Paradis	0,00	63 000,00	0,00	60 000,00
Paris 8 ^{ème} - 25, rue de Ponthieu	446 935,23	1 100 000,00	2 695 608,34	6 350 000,00
Suresnes (92) - 1, place du Moutiers	0,00	0,00	1 372 041,16	1 750 000,00
Boulogne-Billancourt (92) - 10, rue de l'Est	0,00	0,00	868 959,40	1 520 000,00
Ivry-sur-Seine (94) - 27, bld H. Marqués	5 077 785,38	9 740 000,00	5 077 785,38	10 000 000,00
Fontenay-sous-Bois (94) - 9/11, avenue Val de Fontenay	1 006 307,76	1 480 000,00	1 006 307,76	1 400 000,00
Paris 17 ^{ème} - 130, av. de Villiers	1 403 668,66	2 740 000,00	1 403 668,66	2 400 000,00
Paris 8 ^{ème} - 64, rue La Boétie	5 643 014,20	11 000 000,00	5 643 014,20	10 000 000,00
Puteaux (92) - 34, rue J. Jaurés	0,00	0,00	1 980 741,59	2 800 000,00
Paris 16 ^{ème} - 4, rue émile Ménier	2 328 187,78	5 380 000,00	2 328 187,78	5 500 000,00
Nanterre (92) - 33, rue des Peupliers	0,00	0,00	2 416 517,05	2 230 000,00
Saint-Cloud (92) - Bureaux de la Colline	1 787 232,39	2 300 000,00	1 787 232,39	2 250 000,00
Paris 17 ^{ème} - 12, rue E. Flachet	2 468 087,85	3 020 000,00	2 468 087,85	2 520 000,00
Villiers-sur-Marne (94) - Avenue des Frères Lumière	3 916 873,21	3 430 000,00	3 916 873,21	2 950 000,00
Boulogne-Billancourt (92) - Espace Galliéni	2 669 554,52	3 370 000,00	2 669 554,52	2 860 000,00
Suresnes (92) - 1, rue S. de Rotchild	7 771 850,90	9 860 000,00	7 771 850,90	9 950 000,00
Noisy-le-Grand (93) - 55, rue de l'Université	0,00	0,00	837 499,22	680 000,00
Bordeaux (33) - Les Bureaux du Lac	831 889,41	730 000,00	831 889,41	660 000,00
Clichy (92) - 30, rue Mozart	5 665 767,73	5 000 000,00	5 665 767,73	4 950 000,00
Lyon 7 ^{ème} - Les Berges du Rhône	5 343 821,17	5 240 000,00	5 343 821,17	5 250 000,00
Paris 16 ^{ème} - 38, rue Boissière	11 451 624,56	5 240 000,00	11 451 624,56	5 230 000,00
Bièvres (91) - Parc Burospace	3 311 134,63	2 360 000,00	3 311 134,63	2 500 000,00
Paris 19 ^{ème} - 86/92, bld de la Villette	8 238 847,69	4 350 000,00	8 238 847,69	4 600 000,00
Boulogne-Billancourt (92) - 77/79, rue Marcel Dassault	6 887 073,39	5 340 000,00	6 887 073,39	4 600 000,00
Courbevoie (92) - 60/62, bld M. Marchand	9 527 013,53	7 920 000,00	9 527 013,53	7 300 000,00
Saint-Denis (93) - 221, avenue du pdt Wilson	8 255 039,85	6 620 000,00	8 255 039,85	6 700 000,00
Roissy-en-France (95) - Le Parc des Reflets	2 820 219,31	1 930 000,00	2 820 219,31	1 800 000,00
Boulogne-Billancourt (92) - 12, rue d'Anjou	13 619 511,73	14 160 000,00	13 619 511,73	13 000 000,00
Montrouge (92) - 14/18, rue de la Vanne	6 628 701,88	10 950 000,00	6 628 701,88	9 600 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 58, avenue Gal de Gaulle	7 293 495,31	14 640 000,00	7 293 495,31	14 800 000,00
Toulouse (31) - 54, rue de l'Embouchure	2 393 449,57	3 600 000,00	2 393 449,57	2 900 000,00
Paris 16 ^{ème} - 152, avenue Malakoff	4 266 581,50	8 400 000,00	4 266 581,50	7 650 000,00
La Défense (92) - Tour Franklin	3 582 551,91	6 470 000,00	3 582 551,91	6 150 000,00

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (suite)

	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
BUREAUX				
Paris 15 ^{ème} - 72/74, rue de la Fédération	4 981 256,64	7 730 000,00	4 981 256,64	6 800 000,00
Levallois-Perret (92) - 68, avenue de Villiers	14 025 269,51	20 410 000,00	14 025 269,51	19 500 000,00
Vélizy-Villacoublay (78) - 13, avenue Morane Saulnier	6 700 000,00	5 914 000,00	6 700 000,00	5 363 000,00
La Défense (92) - Tour Franklin	5 143 700,24	11 410 000,00	5 143 700,24	10 980 000,00
Paris 8 ^{ème} - 9, avenue de Friedland	6 100 000,00	6 610 000,00	6 100 000,00	6 100 000,00
Paris 3 ^{ème} - 82, rue Beaubourg	12 300 000,00	11 880 000,00	12 300 000,00	10 500 000,00
Paris 13 ^{ème} - 6/8, rue Oudiné	10 113 983,88	17 430 000,00	10 113 983,88	15 750 000,00
Suresnes (92) - Quai Galliéni	6 250 182,51	6 950 000,00	6 250 000,00	6 625 000,00
Suresnes (92) - Quai Galliéni	2 712 750,64	3 042 500,00	2 712 500,00	3 500 000,00
Lyon 3 ^{ème} - 20, rue de la Villette	12 722 496,00	12 840 000,00	12 722 496,00	11 940 000,00
Issy-les-Moulineaux (92) - 1, rue J.H. Lartiges	22 500 000,00	19 520 000,00	22 500 000,00	19 400 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 2/4, rue Victor Noir	10 650 000,00	9 600 000,00	10 650 000,00	9 200 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 48, rue Jacques Dulud	8 500 000,00	8 950 000,00	8 500 000,00	7 900 000,00
Montreuil (93) - 40, rue Armand Carrel	10 200 000,00	10 890 000,00	10 200 000,00	10 300 000,00
Puteaux (92) - 20 bis, Jardin Boieldieux	12 687 500,00	15 070 000,00	12 687 500,00	14 000 000,00
Paris 8 ^{ème} - 103, boulevard Haussmann	19 300 000,00	21 300 000,00	19 300 000,00	19 300 000,00
Paris 8 ^{ème} - Rue La Boétie	2 000 000,00	2 410 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
Paris 17 ^{ème} - 125, rue de Saussure	9 860 000,00	8 910 000,00	9 860 000,00	10 000 000,00
Paris 9 ^{ème} - 10, rue du Fbg Montmartre	21 251 344,00	23 660 000,00	21 280 000,00	22 000 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 171, avenue Charles de Gaulle	1 930 000,00	1 820 000,00	1 930 000,00	1 930 000,00
LOCAUX D'ACTIVITES				
Ivry-sur-Seine (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-Billancourt (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-sur-Marne (94) - Avenue des Frères Lumière	(1)	(1)	(1)	(1)

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (suite)

	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
COMMERCES				
Paris 5 ^{ème} - 50, rue des Ecoles	579 306,27	1 510 000,00	579 306,27	1 450 000,00
Paris 6 ^{ème} - 89/93, bld Raspail	5 239 346,48	9 400 000,00	5 239 346,48	9 100 000,00
Paris 7 ^{ème} - 15-17, rue de Bourgogne	2 220 000,00	2 280 000,00	2 220 000,00	2 200 000,00
Paris 20 ^{ème} - 100-102, rue de Lagny	3 960 000,00	5 140 000,00	3 960 000,00	4 300 000,00
Total en euros	380 109 739,50	459 081 500,00	389 823 535,97	446 508 000,00

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

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2010

	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	5 147,00	0,00	5 147,00
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	5 147,00	0,00	40 741,61

ÉVOLUTION DES AMORTISSEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2010 (EN EUROS)

Immeubles	Base à amortir	Période d'amortissement	Amortissements			Valeurs nettes
			Au 01/01/10	Augmentations	Diminutions	
Droits d'occupation	30 489,80	1987 - 2062	8 602,42	406,53		9 008,95
Totaux	30 489,80		8 602,42	406,53	0,00	9 008,95

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2010 (EN EUROS)

Provisions	Au 31.12.2009	Dotations	Reprises	Au 31.12.2010
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	4 831 323,93	2 000 000,00	1 273 782,15	5 557 541,78
Risques et charges	485 175,00	0,00	196 355,00	288 820,00
Créances douteuses	334 615,60	322 417,50	25 186,98	631 846,12
Total	5 651 114,53	2 322 417,50	1 495 324,13	6 478 207,90

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2010 (EN EUROS)

Créances		Dettes	
Créances locataires	1 411 174	Emprunt*	15 000 000
Charges locatives	3 153 784	Intérêts courus sur emprunt	86 684
Charges contractuelles	0	Dépôts reçus	6 210 645
Locataires et comptes rattachés	4 564 958	Dettes financières	21 297 329
		Locataires créditeurs	308 369
Créances fiscales	298 267	Provisions charges locatives	8 153 764
Fournisseurs débiteurs	0	Gérants	801 398
Syndics	9 334 127	Fournisseurs	1 092 054
Autres débiteurs	5 475 569	Dettes fiscales	448 600
Autres créances	15 107 962	Dettes d'exploitation	10 804 185
Provisions pour locataires douteux	- 631 846	Associés	6 993 432
Provisions pour dépréciation des créances	- 631 846	Autres créditeurs	1 123 122
		Dettes diverses	8 116 554
Total général	19 041 075	Total général	40 218 069

* Emprunt tiré. Montant total de l'emprunt : 50 000 000 €

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2009 (EN EUROS)

Affectation	Origine
Résultat distribué	25 362 682,50
Report à nouveau de l'exercice précédent	6 520 984,22
Montant mis en report à nouveau	6 111 433,12
Résultat de l'exercice 2009	24 953 131,40
Total	31 474 115,62

Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2010

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 2010, 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 BNP REAL ESTATE VALUATION, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 30 avril 2010. 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'anoma-

lies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

S'agissant de l'estimation de la provision pour grosses réparations

(PGR), nous nous sommes notamment assurés :

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

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

3. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2011

Le commissaire aux comptes
Constantin Associés
Brigitte Drème

RAPPORT SPECIAL
SUR LES CONVENTIONS
REGLEMENTEES
EXERCICE CLOS
LE 31 DECEMBRE 2010

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-76 du Code monétaire financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Conventions conclues avec la société de gestion NAMI-AEW Europe

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

- pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de 6,50 % HT du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse). Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2010 est nul ;
- pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, une commission de 9 % HT du montant des recettes locatives HT. Au titre de l'exercice

2010, cette commission s'élève à 2 930 934 euros ;

- pour la réalisation d'investissements hors augmentations de capital, à la suite d'arbitrages, une commission de 2,50 % H.T. du montant de l'investissement frais compris. Au titre de l'exercice 2010, cette commission s'élève à 444 881 euros.

Votre assemblée générale du 26 juin 2009 a accordé l'autorisation à la société de gestion de contracter des emprunts dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers et de percevoir à ce titre une commission d'investissement de 2,5 % HT de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financés à crédit. Au titre de l'exercice 2010, cette commission s'élève à 227 676 euros.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2011

Le commissaire aux comptes
Constantin Associés
Brigitte Drème

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 2010.

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 23 458 544,62 euros telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 29 569 977,74 euros, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 6 111 433,12 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 4 207 295,24 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, décide de répartir entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 2,76 euros par part, soit 3 032 177,40 euros au total, prélevé sur le compte plus-values.

Cette distribution correspond :

(i) en application de l'article 39 des Statuts, 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 2010, soit 0,76 € par part,

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.

À cet égard, il est rappelé que, pour les

associés ayant cédé leurs parts antérieurement à cette distribution, leur dette éventuelle a été déduite du produit de la cession.

(ii) au versement aux associés d'un montant complémentaire de 2 € par part. Ces distributions seront mises en paiement avant le 13 juillet 2011.

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 383 638 522,91 euros, soit 368,28 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 469 052 333,78 euros, soit 450,28 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 532 092 706,16 euros, soit 510,80 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 2010. 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. Cet honoraire sera prélevé par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.

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 :

66, avenue du Maine - 75014 Paris

17, rue de Bourgogne - 75017 Paris

31, rue Bergère - 75009 Paris

Bureaux de la Colline à Saint-Cloud (92)

77/79, rue Marcel Dassault « Les Patios » à Boulogne-Billancourt (92)

2, rue du Bac à Suresnes (92) indivision (25 %)

22, quai Galliéri à Suresnes (92) indivision (25 %)

Avenue des Frères Lumière à Villiers-sur-Marne (94)

Bureaux du Lac à Bordeaux (33)

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 2015.

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 **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 2011.

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 **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 2011.

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 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 2011.

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 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 2011.

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 **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 2011.

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 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 2011.

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 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 2011.

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 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 2011.

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 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 2011.

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 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 2011.

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 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 2011.

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 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 2011.

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 la **SCI SEVIHCRA 1**. 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 2011.

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 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 2011.

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 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 2011.

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 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 2011.

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 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 2011.

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 **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 2011.

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 **MUTUELLE GÉNÉRALE DE L'ÉDUCATION 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 2011.

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 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 2011.

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 **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 2011.

Trente-deuxième 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 2011.

Trente-troisième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme **Monsieur Guy FAUCHON** 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 2011.

Trente-quatrième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme **Monsieur Paul Louis NETTER** 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 2011.

Trente-cinquième 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.

Trente-sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier certains articles des statuts afin notamment de les mettre en vigueur avec la législation.

En effet, afin de se conformer à la législation, seront notamment modifiés, la rédaction des articles relatifs aux pouvoirs du Conseil de Surveillance, ainsi qu'aux modalités de convocation aux assemblées générales.

Par conséquent, l'Assemblée Générale, modifie les articles 26 et 30 comme suit :

Ancienne rédaction de l'article 26 :

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion dans ses tâches de gestion ;
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société. »

Nouvelle rédaction de l'article 26 :

« Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- **d'assister la société de gestion ;**
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.
- **en cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société, définies par la loi et servant de base à la fixation du prix de souscription des parts ou du prix de cession conseillé des parts, sur rapport motivé de la société de gestion.**

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société.

Ancienne rédaction de l'article 30 :

Les associés sont réunis au moins une fois l'an en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion. À défaut, elles peuvent également être convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués en Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est personnellement envoyée.

Les réunions ont lieu, soit au Siège social, soit dans tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée sous condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale, dans les délais réglementaires.

Le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est fixé ainsi qu'il suit :

- 4 pour cent pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,5 pour cent pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros ;
- 1 pour cent pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros ;
- 0,5 pour cent pour le surplus du capital.

La demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée par un ou des associés est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les délais réglementaires.

Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception.

La société de gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes et les invitera à lui faire connaître dans un délai de huit jours s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître disposeront d'un délai de quinze jours, après l'envoi des projets de résolutions par la société de gestion, pour l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance.

La société de gestion arrêtera ensuite préalablement à la tenue de l'Assemblée l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale.

Le modèle de pouvoir joint à la lettre de convocation, doit notamment comporter en annexe l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner que pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique.

Ce document doit notamment indiquer que les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

La date à laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote par

correspondance reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'Assemblée.

Le délai entre la date d'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres aux associés (si cet envoi est postérieur) et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une Assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première Assemblée.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Nouvelle rédaction de l'article 30 :

Les associés sont réunis au moins une fois l'an en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion. À défaut, elles peuvent également être convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués en Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est personnellement envoyée.

Les réunions ont lieu, soit au Siège social, soit dans tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée sous condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale, dans les délais réglementaires.

Le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est fixé ainsi qu'il suit :

- 4 pour cent pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,5 pour cent pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros ;
- 1 pour cent pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros ;
- 0,5 pour cent pour le surplus du capital.

La demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée par un ou des associés est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les délais réglementaires.

Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception.

• Modalités d'information des associés pour leur permettre de formuler leur candidature au Conseil de Surveillance.

La société de gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes et les invitera à lui faire connaître dans un délai de huit jours s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître disposeront d'un délai de quinze jours, après l'envoi des projets de résolutions par la société de gestion, pour l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance.

• Modalités de convocation

La société de gestion arrêtera ensuite préalablement à la tenue de l'Assemblée l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale.

Le modèle de pouvoir joint à la lettre de convocation, doit notamment comporter en annexe l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner que pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique.

Ce document doit notamment indiquer que les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

La date à laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote par correspondance reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'Assemblée.

Le délai entre la date d'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres aux associés (si cet envoi est postérieur) et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une Assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première Assemblée.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Composition du Conseil de Surveillance de la SCPI Fructipierre au 31 décembre 2010

Président Monsieur Christian HEBRARD

Vice-président Monsieur Bernard WURM

Membres Monsieur Pierre CAP
Madame Christine GARDIEN
Monsieur Patrick JEAN
Monsieur Jean-Pierre TUIL
Monsieur Jérôme JUDLIN
Monsieur Claude JECHOUX
Monsieur Jacques LEMAIRE
Monsieur Michel LE PEUTREC
Monsieur Alain MOLO
Monsieur Jean-Philippe RICHON
Monsieur Alain THOREUX
SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE BPJC
représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE
ALBINGIA
représentée par Monsieur Hubert FAULQUIER
SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE SEVIHCRA 1
représentée par Monsieur Gérard KLING
SARL ARTHIBEL
représentée par Monsieur Richard CHALIER
AXERIA VIE
représentée par Monsieur Daniel COLLIGNON
APPSCPI
représentée par Madame Jacqueline SOLSONA
La MUTUELLE ASSURANCES DES INSTITUTEURS DE FRANCE (MAIF)
La MUTUELLE GÉNÉRALE DE L'ÉDUCATION NATIONALE (MGEN)
L'UNION MUTUALISTE RETRAITE (UMR)
L'UNION DES MAE
La CASDEN BANQUE POPULAIRE
(Caisse d'Aide Sociale de l'Éducation Nationale - Banque Populaire)
L'INSTITUT DE PRÉVOYANCE DU GROUPE BANQUE POPULAIRE (IPBP)

Commissaires aux comptes CONSTANTIN ASSOCIÉS, titulaire, représenté par Madame Brigitte DREME
Monsieur Dominique LAURENT, suppléant

Expert Immobilier BNP REAL ESTATE VALUATION FRANCE

FRUCTIPIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

au capital de 236 202 225 euros

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers de la note d'information SCPI N° 10-13 en date du 9 juillet 2010

et son actualisation le visa n° 10-37 en date du 22 octobre 2010

Agrément de la Société de Gestion NAMI-AEW EUROPE-AEW EUROPE n° GP-10000007 en date du 9 février 2010

1-3 rue des Italiens - 75009 PARIS

Téléphone 01 78 40 33 27

Télécopie 01 78 40 66 24

Internet : www.namiaeweuropa.com



Crédits photos : Brice Derrez, P.Cédille et X – L'impact environnemental de ce document a été mesuré et réduit par impression durable imprimée certifiée Carbon Progress®