

FRUCTIPIERRE

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE

2011



BANQUE & ASSURANCE
www.banquepopulaire.fr

LA BANQUE
QUI DONNE ENVIE D'AGIR



323 avenue du Président Hoover • Lille (59)



ÉDITORIAL

Dans un environnement économique général incertain, les performances de Fructipierre sont satisfaisantes en 2011 avec une stabilisation du revenu, compte tenu des plus-values distribuées, et une progression du prix moyen d'échange des parts. Le bon accueil des augmentations de capital auprès des épargnants témoigne de leur intérêt pour ce support de placement.

Les efforts de rationalisation et de modernisation du patrimoine ont été poursuivis. Ils s'inscrivent dans une stratégie dynamique de gestion du patrimoine visant à l'adapter aux évolutions du marché et à saisir des opportunités tant à l'acquisition qu'à la vente. Sur les cinq dernières années, les investissements réalisés ont ainsi représenté environ 178 M€ et les arbitrages près de 130 M€. Cet équilibre traduit le souci de maîtriser la croissance du patrimoine de Fructipierre et d'en rechercher la meilleure valorisation possible. Dans ce contexte, le compte plus-values, au 31 décembre 2011, ressort à 49 M€, ce qui constitue une réserve de distribution future importante pour votre SCPI d'environ 1,8 années de revenu.

Cette stratégie sera maintenue en 2012. Elle portera, tout d'abord, sur la poursuite d'un programme d'arbitrage visant à céder les actifs de petite taille, nécessitant des travaux importants dont la rentabilité serait incertaine, ou ne correspondant plus à la stratégie d'investissement de votre SCPI. Bien entendu, ce programme de cessions s'étalera dans la durée dans le cadre d'une stratégie opportuniste visant à rechercher, pour chaque actif, la meilleure valorisation possible.

Elle intégrera, également, l'emploi des capitaux collectés. L'accroissement de la taille de votre SCPI est un facteur essentiel de performance, car il permet d'acquérir des actifs de taille encore plus significative, offrant les meilleures prestations techniques et loués en majorité à de grandes sociétés. Les opérations réalisées en 2011 en sont la parfaite illustration. A cet égard, votre société de gestion envisage, dans le respect de la stratégie d'investissement, de renforcer la diversification en locaux commerciaux en privilégiant à l'investissement dans les années à venir, cette classe d'actifs. Cette orientation n'interdira toutefois pas d'être pragmatique et de saisir de belles opportunités en bureaux.

Elle s'appuiera enfin sur une politique de gestion d'actifs adaptée pour louer les surfaces vacantes, pour maîtriser les coûts des travaux et les optimiser en privilégiant les opérations créatrices de valeur. Cette attention permanente est, en effet, la clé d'une évolution favorable des revenus locatifs.

Les incertitudes conjoncturelles et les évolutions réglementaires doivent nous conduire à demeurer attentifs et à adapter notre gestion, si cela est nécessaire.

SOMMAIRE

3	Rapport de la Société de Gestion
28	Rapport du Conseil de Surveillance
31	Comptes de l'exercice
42	Rapports du Commissaire aux Comptes
44	Résolutions

149 rue du Faubourg Saint-Honoré • Paris 8^{me}



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte à caractère ordinaire et extraordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2011 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 locatif,
- les résultats de l'exercice 2011,
- les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,
- la composition du Conseil de Surveillance,
- la mission du Conseil de Surveillance,
- la convention d'assistance et de conseil entre NAMI- AEW Europe et AEW Europe,
- l'organisation du dispositif de 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,
- 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.

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE^{*/**}

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT : L'AVERSION AU RISQUE SUR LES MARCHÉS FINANCIERS ET LES EFFETS D'OPPORTUNITÉ ONT SOUTENU LA DEMANDE EN IMMOBILIER

17 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France en 2011, soit une progression de près de 26 % par rapport à 2010. Il s'agit du même niveau d'investissement qu'en 2005, juste avant les niveaux records des années 2006 et 2007.

La demande reste très soutenue en raison de l'importance des fonds propres qui cherchent à se placer en immobilier.

Au niveau de l'offre à la vente, le marché a été alimenté par le besoin de certains acteurs d'arbitrer de l'immobilier pour compenser des pertes mobilières, la fin programmée de l'abattement sur la plus-value liée au 210 E et l'incertitude sur l'évolution des valeurs à court/moyen terme.

Les grandes transactions (plus de 100 millions d'euros), en augmentation de 43 % par rapport à 2010, ont contribué au dynamisme de marché, notamment dans le cadre de ventes de portefeuilles. Les investissements en bureaux ont représenté 75 % du volume total. Faute de raréfaction de l'offre sur les commerces, leur part dans l'investissement s'est réduite et termine à un montant de 2,5 milliards d'euros.

Les taux de rendement "prime" se sont maintenus à des niveaux bas, voire se sont compressés sur certains segments de marché mais on peut s'attendre à une progression des taux moyens au cours des prochains trimestres et un découplage plus prononcé entre les meilleurs actifs "core" et les actifs secondaires.

BUREAUX : UN CYCLE DE DIMINUTION DE L'OFFRE NEUVE DE PLUS EN PLUS ÉVIDENT

En Ile-de-France, les commercialisations locatives ont atteint plus de 2,4 millions de m² en 2011, en progression de 13 % par rapport à 2010. Tous les segments de surface ont progressé, surtout les grandes transactions (plus de 5 000 m²), notamment du fait de la finalisation de trois négociations de très grandes surfaces (plus de 80 000 m²) initiées en 2010.

Paris, hors QCA, les secteurs de Péri-Défense et de la Boucle Nord dans le Croissant Ouest ont bien performé en termes de transactions locatives par rapport à 2010. La correction des valeurs locatives, sur des immeubles de qualité, a contribué au regain d'intérêt des utilisateurs sur ce marché.

L'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France se stabilise à 3,6 millions de m² avec toutefois une évolution structurée vers de moins en moins de surfaces neuves / restructurées dans le stock disponible (23 % de l'offre immédiate), du fait de l'absorption progressive de ce type de surfaces et du volume limité de livraisons.

Les valeurs locatives hautes sont en progression dans le QCA dans une fourchette entre 780 et 830 €/m²/an. Sur les autres secteurs, les valeurs faciales restent stables avec des baisses dans les marchés en suroffre mais les mesures d'accompagnement demeurent significatives.

En régions, les niveaux de transactions en régions au premier semestre 2011 sont en hausse de 6 % par rapport au premier semestre 2010. Les valeurs varient peu, mais le loyer "top" se hausse à 285 € HT. HC./m²/an à la Part-Dieu à Lyon. Les secteurs recherchés, notamment les centres d'affaires des principales villes, subissent toujours la pénurie de produits neufs. La diminution du stock de seconde main est amorcée mais elle représente encore 1,5 million de m² de surfaces de bureaux disponibles.

COMMERCES : LES VALEURS LOCATIVES COMMENCENT À ACTER LA BAISSÉ DE LA CONSOMMATION SAUF POUR LES EMPLACEMENTS DE PRESTIGE

Selon l'Argus de l'Enseigne, la valeur locative moyenne en commerces en France a décroché de 9 % au deuxième semestre 2011, soit la première baisse après 5 années de hausse.

Après s'être maintenu plus longtemps que d'autres activités ou d'autres types d'actifs, l'immobilier de commerce ressent les effets de la baisse de la consommation et de la confiance des ménages.

Les ventes au m² deviennent l'indicateur de performance le plus parlant pour beaucoup d'enseignes, ce qui entraîne certains changements stratégiques, notamment la consolidation des surfaces de vente dans moins de magasins mais plus grands. Cependant, toutes les fermetures de commerces ne laissent pas d'emplacements vides pour bien longtemps. Les enseignes partantes sont souvent remplacées par les marques en expansion. Les marques américaines, et plus récemment les marques asiatiques, se sont notamment étendues en Europe ou ont pénétré le marché pour la première fois.

Les sites commerciaux de proximité sont les plus recherchés, dans les zones de grande chalandise et l'hyper-centre des grandes villes, ce qui devrait contribuer à maintenir les valeurs locatives dans les centres commerciaux régionaux et les premières artères commerciales des métropoles régionales.

*Source AEW Europe - Recherche et Stratégie.

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

Les implantations en périphérie, dans les "retail parks", ont moins de succès, les chiffres d'affaires enregistrés en périphérie ayant plus pâti de la crise et de la concurrence d'internet (équipement de la maison, électronique...). L'abondance du stock et des projets commerciaux en périphérie diluent également la lisibilité sur le risque.

PERSPECTIVES 2012

Bureaux

Les mouvements d'entreprises resteront principalement motivés par des recherches de rationalisation et d'économies. Compte tenu du ralentissement prévu de l'économie française, le volume des transactions locatives devrait décroître en Ile-de-France en 2012 (pour atteindre 2 à 2,2 millions de m²) avec probablement un début d'année plus attentiste du fait de la conjoncture et des échéances électorales (pour le secteur public).

Les conditions de marché vont rester favorables aux utilisateurs avec des loyers plus abordables en moyenne et surtout des mesures d'accompagnement qui constitueront la variable d'ajustement dans les négociations. Avec la diminution de l'offre de qualité à Paris, la demande pour-

rait se reporter vers la première périphérie, notamment dans le Croissant Ouest, où l'offre est encore importante.

Les livraisons resteront limitées en 2012 avant d'augmenter sensiblement en 2013. Une alternative pour les utilisateurs sera les immeubles rénovés mis plus rapidement sur le marché à des valeurs plus compétitives.

Commerces

Avec l'essentiel des relais de croissance reporté sur le commerce en ligne (dont la progression devrait doubler à l'horizon 2015), les perspectives de vente en boutiques apparaissent plutôt maussades en 2012. Les enseignes vont se concentrer sur la rentabilité de leurs surfaces de vente existantes plutôt que sur l'extension des réseaux de boutiques et de magasins.

Les valeurs locatives resteront élevées sur les emplacements "prime" et n°1, à Paris comme en régions, du fait de la concentration de la demande des enseignes sur ces artères et de la pénurie d'offre. Le mouvement de repli des valeurs moyennes devrait quant à lui se poursuivre, notamment sur les emplacements de moindre qualité, dits n° 2 ou n° 3.

COLLECTE DE CAPITAUX

La SCPI Fructipierre a lancé une dix-neuvième augmentation de capital le 10 novembre 2010 jusqu'au 30 octobre 2011, sauf clôture anticipée.

Dans les conditions initialement prévues, cette opération portait sur la collecte de 37 760 000 € prime d'émission incluse soit 80 000 parts au prix unitaire de 472 €.

Compte tenu du succès rencontré auprès des épargnants et des opportunités d'investissement, conformément à l'actualisation de la note d'information, la Société de Gestion de la SCPI Fructipierre a décidé de relever le plafond de cette augmentation de capital :

- de 17 200 000 € de nominal et 37 760 000 € prime d'émission incluse,
 - à 22 360 000 € de nominal et 49 088 000 € prime d'émission incluse,
- soit 104 000 parts de 215 euros de nominal au prix de 472 € par part, soit avec une prime d'émission de 257 €.

Les autres conditions de l'opération restaient inchangées.

Cette opération a été clôturée par anticipation le 27 avril 2011 avec la souscription de 104 000 parts pour un montant de 49 088 000 € prime d'émission incluse.

Le capital social de la SCPI Fructipierre à l'issue de cette opération s'établissait à 236 202 225 €.

De même, au regard d'une conjoncture favorable, la SCPI Fructipierre a lancé une nouvelle augmentation de capital le 28 novembre 2011 jusqu'au 14 novembre 2012, sauf clôture anticipée.

Cette opération porte sur la collecte de 40 630 000 € prime d'émission incluse soit 85 000 parts au prix unitaire de 478 €.

Au 31 décembre 2011, 6 992 parts ont été souscrites pour un montant prime d'émission incluse de 3 342 176 €.

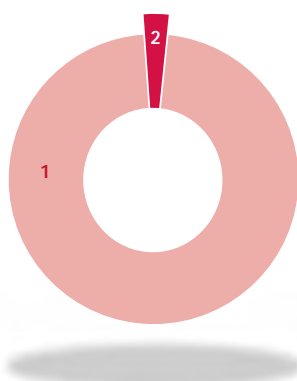
COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

			Valeur hors droits hors taxes
Cessions réalisées en 2011 (actifs entiers)	5		39 784 000 €
Acquisitions réalisées en 2011	5		90 555 000 €
Patrimoine en m² (surfaces pondérées)		129 482 m²	530 684 500 €
Nombre d'immeubles	62		
en pleine propriété	27	72 915 m ²	308 258 000 €
en indivision	5	14 296 m ²	56 722 500 €
en copropriété	30	42 271 m ²	165 704 000 €
à Paris	24	38 318 m ²	217 112 000 €
en région parisienne	31	74 960 m ²	275 762 500 €
en province	7	16 204 m ²	37 810 000 €

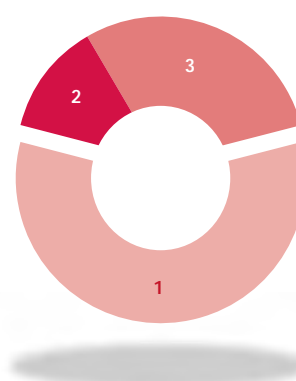
Nature des locaux
en pourcentages des m²

- 1- Bureaux
97,03 %
125 630 m²
- 2 - Locaux
commerciaux
2,97 %
3 852 m²



Implantations géographiques
en pourcentages des m²

- 1- Région
parisienne
57,89 %
74 960 m²
- 2 - Province
12,51 %
16 204 m²
- 3 - Paris
29,59 %
38 318 m²



Fructipierre est propriétaire de 62 immeubles d'une surface totale de 129 482 m² pour une valeur d'expertise hors droits de 530 684 500 euros.

Le patrimoine de Fructipierre est constitué pour l'essentiel (94,79 % en valeur) de bureaux situés de façon prépondérante à Paris et en région parisienne avec une diversifi-

cation sur les principales métropoles régionales. La société de gestion envisage une diversification en murs commerciaux. 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 pourcentage de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2011

	Bureaux	Activité	Locaux commerciaux	Parkings	Total
Paris	36,33		4,56	0,02	40,91
Région parisienne	51,34	0,62			51,96
Province	7,12			0,01	7,13
Total	94,79	0,62	4,56	0,03	100,00

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

ACQUISITIONS 2011

Acquisitions

Dans le cadre de l'emploi du produit des arbitrages et des capitaux collectés votre société a procédé en 2011 à l'acquisition de quatre immeubles de bureaux et d'une surface de commerces pour une somme globale de 90 555 000 €, conformément à la stratégie d'investissement.

Bureaux

323 avenue du Président Hoover à Lille (59)

Le 17 mars 2011, Fructipierre a acquis, à proximité de la gare TGV Lilles Flandres et du métro, un immeuble de bureaux récent, élevé de huit étages sur rez-de-chaussée et 5 demi-niveaux de sous sol, représentant une surface utile totale de 6 700 m² plus 112 places de parking. L'immeuble est entièrement loué à 11 locataires pour un loyer annuel total de 1 252 320 € HT.

Le rendement prévisionnel brut s'établit à 7,2 %.

Le prix d'achat s'établit à 16 605 000 € hors droit.

Cet investissement permet de compléter la diversification régionale du patrimoine de votre SCPI sur Lille, l'une des principales métropoles régionales, par l'acquisition d'un actif significatif.

43 avenue de Clichy 75017 Paris

Le 22 juillet 2011, Fructipierre a acquis un immeuble de bureaux récent situé 43 avenue de Clichy à Paris développant une surface totale de 3 677 m² ainsi que 95 parkings au prix de 18 000 000 € hors droit sur la base d'un rendement prévisionnel brut de 6,7 %.

2/4 allée de Seine Etoile Pleyel 2 Saint Denis (93)

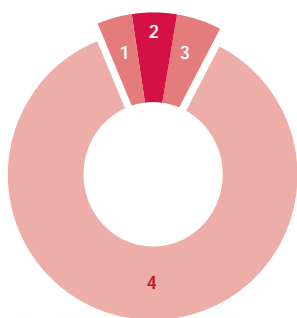
Le 7 décembre 2011, Fructipierre a acquis un immeuble entier de bureaux récent dénommé Etoile Pleyel à Saint Denis (93), dans un environnement bien desservi par les transports (métro - autoroute A 86) d'une surface totale de 6 460 m² ainsi que 182 parkings au prix de 25 200 000 euros hors droit. Cet immeuble est loué à quatre sociétés et cette acquisition fait ressortir un rendement brut de 6,7 %.

7 place René Clair à Boulogne Billancourt (92)

Le 29 décembre 2011, Fructipierre a acquis en pleine propriété un immeuble entier de bureaux situé à proxi-

Division des risques immobiliers

3 immeubles représentant chacun plus de 4 % de la valeur du patrimoine



1- Paris 9^{ème} rue Montmartre

4 %

2 - Saint-Denis (93)

Etoile Pleyel 2/4 allée de Seine
5 %

3 - Boulogne Billancourt (92)

7 place René Clair
5 %

4 - Autres immeubles

86 %

mité immédiate du 16^{ème} arrondissement de Paris, élevé de huit étages sur rez-de-chaussée et trois niveaux de sous-sol représentant une surface utile totale de 4 735 m² et 83 parkings au prix de 27 300 000 € hors droit. Cet immeuble récent est loué à un groupe de premier plan pour une durée ferme de six ans à compter de l'achat. Cette acquisition fait ressortir un rendement brut de 6,03 %.

Surface de commerce

149 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 Paris

Le 15 mars 2011, Fructipierre a acquis en copropriété une boutique en pied d'immeuble dans une des rues les plus recherchées de Paris, représentant une surface de 64 m² en RDC et un sous-sol relié de 51 m².

L'immeuble est entièrement loué à un locataire, la société Kidspace, pour un loyer de 190 000 € HT.

Le rendement prévisionnel brut s'établit à 5,2 %.

Le prix d'achat s'élève à 3 450 000 € hors droit.

Cette acquisition s'inscrit dans le cadre de la diversification du patrimoine en actifs à usage de commerce dans des localisations confirmées, détenus en pleine propriété.

Honoraires sur actifs financés à crédit

Les acquisitions d'actifs immobiliers réalisées par la Société de Gestion au titre de l'exercice 2011, 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 % HT 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 en € HT
Le Realtys 18 rue Louis Pouey La Défense 8 - Puteaux (92)	23 juillet 2009	13 517 915,63	13 517 915,63	337 947,89
103 boulevard Hausmann 75008 Paris	14 décembre 2009	20 462 423,61	20 462 423,61	511 560,59
64 rue de la Boétie 75008 Paris	30 décembre 2009	2 126 700,00	2 126 700	53 167,50
7 place René Clair Boulogne-Billancourt (92)	29 décembre 2011	27 300 000,00	12 302 960,76	307 574,02
Total			48 410 000	1 210 250*

*Depuis la mise en place du financement bancaire.

LA POLITIQUE D'ARBITRAGE

Cessions intervenues en 2011

En 2011, conformément aux autorisations obtenues en assemblée générale, 9 actifs (5 entiers et 4 partiellement) ont été cédés pour un montant global de 39 784 000 €, globalement à des prix supérieurs aux valeurs d'expertises arrêtées au 31 décembre 2010.

Adresse	Surface	Dernière valeur d'expertise au 31.12.2010 en € HD	Date de signature acte authentique	Prix de cession	Ecart par rapport à la valeur d'expertise en €
25 rue de Ponthieu 75008 Paris	140	1 100 000	28.01.2011	1 100 000,00	-
12 rue Eugène Flachet 75017 Paris	450	3 020 000	26.01.2011	3 350 000,00	134 426
38/38 bis rue Boissière 75016 Paris	792	5 230 000	8.09.2011	5 400 000	170 000
77 rue Marcel Dassault Boulogne Billancourt (92)	1 208	5 340 000	7.07.2011	5 800 000	460 000
36 avenue Charles de Gaulle Bagnolet (93)	3 136	3 330 000	4.08.2011	3 400 000	70 000
137 avenue du Maréchal Joffre Fontenay sous Bois (94)	113	240 000	1.08.2011	600 000	360 000
199/200 rue Colbert Lille (59)	433	352 093	14.03.2011	396 000	43 907
	943	690 000	20.06.2011	680 000	-10 000
64 avenue Leclerc Lyon (69)	485	720 336	24.02.2011	932 000	211 664
	303	450 158	01.04.2011	551 000	100 842
	310	460 852	06.04.2011	672 000	211 148
	303	450 158	08.04.2011	1 360 000	909 842
	308	458 445	15.05.2011	710 000	251 555
	184	273 282	24.05.2011	420 000	146 718
	149	222 339	27.07.2011	341 000	118 661
241 rue Garibaldi Lyon (69)	6 238	8 670 000	27.12.2011	14 072 000	5 400 000
Total	15 495	31 007 663		39 784 000	8 578 763

Ces cessions visent à valoriser au mieux les actifs de votre SCPI selon des modalités adaptées et par exemple :

- ventes à la découpe à des acquéreurs utilisateurs et / ou investisseurs ; c'est la modalité qui a été retenue sur les actifs du 25 rue de Ponthieu à Paris 8^{ème}, du 199 /200 rue Colbert à Lille (59) et du 64 avenue Leclerc à Lyon (69) ;
- valorisation de la réserve foncière en développant des projets créateurs de valeur ; c'est ce qui a été fait sur l'immeuble du 241 rue Garibaldi à Lyon ; le dépôt d'un permis de construire permettant de restructurer l'immeuble existant, de créer des surfaces complémentaires, la signature d'un bail en état futur d'achèvement ont permis de céder cet actif pour 14,072 M€ contre une valeur d'expertise de 8,67 M€ au 31.12.2010 ;
- cessions à des acquéreurs utilisateurs, d'actifs libres d'occupation ; c'est le cas du 38/38 bis rue Boissière à Paris 16^{ème} et du 137 avenue du Maréchal Joffre à Fontenay sous Bois.

Ces arbitrages illustrent la valorisation foncière pour des actifs situés dans des localisations recherchées. C'est l'intérêt d'un patrimoine tel que celui de Fructipierre.

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'une somme de 0,75 euro par part.

Une résolution spécifique vous est soumise en vue de décider de la répartition, entre les associés, d'un montant de 0,75 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 une partie des plus-values dégagées au titre de ces cessions pour compenser la perte de revenus locatifs, soit 3 € par part. Cette proposition fait l'objet d'une résolution spécifique.

Autorisations de cessions sollicitées

Cette politique d'arbitrage sera poursuivie en 2012 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 :

- 25/27 avenue de Villiers 75017 Paris,
- 3/5 rue de Vatimesnil Levallois Perret (92),
- 4 rue Emile Ménier 75016 Paris,
- Espace Galliéni Boulogne Billancourt (92),



9 avenue de Friedland • Paris 8^{ème}

- 1 rue Salomon de Rothschild Suresnes (92),
- 221 avenue du Président Wilson Saint Denis (93),
- 54 rue de l'Embouchure Central Parc 1 Bureaux Toulouse (31),
- 54 rue de l'Embouchure Central Parc 2 parkings Toulouse (31),
- 152 avenue Malakoff 75016 Paris,
- 171 avenue Charles de Gaulle Neuilly sur Seine (92),
- 22 quai Galliéni Suresnes (92).

Ce programme d'arbitrage vise à céder les actifs les moins performants ou de taille réduite et à profiter des opportunités du marché de l'immobilier. Compte tenu des autorisations de cession obtenues au titre des exercices précédents, le programme d'arbitrage représente un montant de 103 732 500 euros (valeur d'expertise 2011) soit 19,54 % de la valeur du patrimoine, se décomposant comme suit :

Immeubles	Nature	Surfaces en m ²	Expertise valeur de réalisation HD 2011 en €
Paris			
50 rue des Ecoles 5 ^{ème}	Locaux commerciaux	267	1 570 000
17 rue de Bourgogne 7 ^{ème}	Locaux commerciaux	117	780 000
40 avenue Hoche 8 ^{ème}	Bureaux	648	5 700 000
31 rue Bergère 9 ^{ème}	Parkings	-	Pour mémoire
66 avenue du Maine 14 ^{ème}	Bureaux	552	3 200 000
72/74 rue de la Fédération 15 ^{ème}	Bureaux	2 148	7 750 000
4 rue Emile Ménier 16 ^{ème}	Bureaux	710	5 640 000
152 avenue Malakoff 16 ^{ème}	Bureaux	1 183	8 200 000
25/27 avenue de Villiers 17 ^{ème}	Bureaux	896	6 630 000
130 avenue de Villiers 17 ^{ème}	Bureaux	442	2 700 000
Région Parisienne			
Suresnes - 2 rue du Bac (92)	Bureaux	1 171	2 682 500
Suresnes - 22 quai Galliéni (92)	Bureaux	2 620	7 350 000
Suresnes - 1 rue Salomon de Rothschild (92)	Bureaux	5 202	10 280 000
Clichy - 30 rue Mozart (92)	Bureaux	3 135	5 000 000
Saint-Cloud - Bureaux de la Colline (92)	Bureaux	988	2 200 000
Levallois Perret - 3/5 rue de Vatismesnil (92)	Bureaux	994	4 780 000
Boulogne Billancourt - Espace Galliéni (92)	Bureaux	750	3 450 000
Neuilly sur Seine - 171 avenue Charles de Gaulle (92)	Bureaux	285	1 730 000
Saint Denis - 221 avenue du Président Wilson (93)	Bureaux	3 601	6 600 000
Villiers sur Marne - avenue des Frères Lumière (94)	Bureaux	3 982	3 300 000
Fontenay sous Bois - 44 rue Roger Salengro (94)	Bureaux	757	1 300 000
Fontenay sous Bois - 9/11 avenue du Val de Fontenay (94)	Bureaux	715	1 240 000
Roissy en France - Parc des Reflets (95)	Bureaux	1 530	1 900 000
Bièvres - Parc Burospace (91)	Bureaux	2 144	2 330 000
Province			
Toulouse - 54 rue de l'Embouchure Central Parc 1 bureaux (31)	Bureaux	2 129	3 700 000
Toulouse - 54 rue de l'Embouchure Central Parc 2 parkings (31)	Parkings	-	-
Toulouse - 52 rue Jacques Babinet (31)	Bureaux	1 578	1 150 000
Bordeaux - "Les Bureaux du Lac" (33)	Bureaux	720	750 000
Lille - rue Colbert (59)	Bureaux	358	320 000
Lyon - Les Berges du Rhône (69)	Bureaux	1 053	1 500 000
Total		40 675	103 732 500

GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

Taux d'occupation par rapport aux loyers facturables	95,40 % contre 89,58 % au 31.12.2010*
Taux d'occupation en moyenne trimestrielle	92,65 %
Nombre de nouveaux baux signés	18
Surfaces vacantes	7 294 m ²
Montant des dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	0,24 %

*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.

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

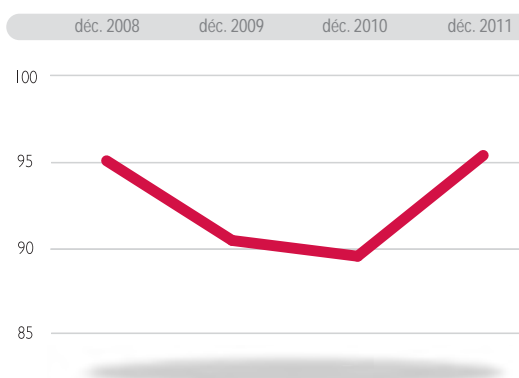
Le taux d'occupation de 95,40 % est en sensible progression, compte tenu des investissements et arbitrages réalisés et des relocations de l'année.

DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2011, Fructipierre comptait 214 locataires*. Les risques locatifs sont bien maîtrisés, 202 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 ou des administrations dont la solidité financière paraît, aujourd'hui, assurée. Cette politique de division du risque locatif sera déterminante dans une situation conjoncturelle toujours incertaine.

Les recettes locatives ont diminué de 3,57 % en 2011, passant de 32 586 951,71 € au 31.12.2010 à 31 424 025,27 € au 31.12.2011, en dépit des investissements réalisés. Ce recul est lié aux arbitrages réalisés et à l'investissement des capitaux disponibles en toute fin d'année 2011. Ces derniers produiront leur plein effet en 2012.

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

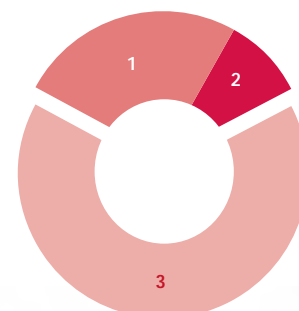


Répartition du risque locatif au 31 décembre 2011 (loyers HT supérieurs à 2 % du montant total des loyers HT facturables)

Sociétés ou organismes locataires	
COLAS	4,76
ERDF	4,54
ATOS ORIGIN INFOGERANCE	2,98
SOFREGAZ	2,97
IFPASS	2,82
DRJSCS d'Ile de France	2,74
SA COGNAC-JAY IMAGE	2,59
SAFRAN	2,51
AEDIAN	2,30
BUREAU FRANCIS LEFEBVRE	2,19
AIR FRANCE	2,16
MAKHIEA GROUP	2,08
Autres locataires (202)	65,36
Total	100,00

Division des risques locatifs en pourcentages du montant total des loyers HT facturables

- 1- 10 locataires
2 à 4 % des loyers
25,34 %
- 2 - 2 locataires
+ 4 % des loyers
9,30 %
- 3 - Autres locataires
65,36 %



*Un locataire ayant plusieurs baux est compté une seule fois.

EVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

Au total, les relocations et ou renouvellements de 18 baux intervenus en 2011 représentent 15 208 m².

Immeubles	Locataires	Nature	Date effet	Surface en m ²
FONT .GIROUX II - VILLIERS/ MARNE (94)	CREATION CONCEPT INVESTMENT	Bureaux	01/03/2011	203
BIEVRES (91) PARC BUROSPACE	BERTRANDT	Bureaux	07/03/2011	712
RUE DE LA VANNE - MONTROUGE (92)	SAFRAN	Bureaux	01/01/2011	2835
AV.VILLIERS - LEVALLOIS PERRET (92)	CHAULNES TEXTILES INDUSTRIES	Bureaux	01/02/2011	521
10 R. DU FG MONTMARTRE - PARIS 9 ^{ème}	SODISTOUR TOURISTRA	Bureaux	17/02/2011	223
17 RUE DE BOURGOGNE PARIS 7 ^{ème}	LES DEUX SHOWROOM	Locaux Commerciaux	28/02/2011	117
PERI-OUEST 1 - TOULOUSE (31)	NOVADYS	Bureaux	13/05/2011	624
LE WILSON - SAINT-DENIS (93)	CONCEPT & TECHNOLOGY SERVICE	Bureaux	13/05/2011	225
	OSICA	Bureaux	01/10/2011	410
	YGL CONSULTING	Bureaux	01/07/2011	201
LE QUINTET - BOULOGNE BILLAN COURT (92)	OPNET TECHNOLOGIES	Bureaux	01/04/2011	348
	EG LABO	Bureaux	07/02/2011	1462
RUE BEAUBOURG - PARIS 3 ^{ème}	AIRCRAFT CHARTERING SERVICES	Bureaux	01/04/2011	279
	ASSOCIATION ADECA 75	Bureaux	25/04/2011	278
INDIV.EUGENE OUDINE - PARIS 13 ^{ème}	DR.J.S.C.S. D'ILE-DE-FRANCE	Bureaux	01/04/2011	3573
RUE DE SAUSSURE - PARIS 17 ^{ème}	MAKHEIA GROUP	Bureaux	01/04/2011	2894
BX. DU LAC - BORDEAUX (33)	LA FONDAT* APPRENTIS D'AUTEUIL	Bureaux	01/10/2011	227
	JAMES DEVELOPMENT HOLDING	Bureaux	02/05/2011	76
Total				15 208

Au total, les surfaces vacantes s'élevaient à 7 294 m² à la fin de l'exercice 2011, soit 5,63 % du total du patrimoine en surface.

Locaux disponibles	Surfaces vacantes en m ²
Le Wilson - Saint Denis (93)*	597
Etoile Pleyel 2 - Saint Denis (93)	69
Tour Franklin 31 ^{ème} étage - La Défense (92)	47
2 rue du Bac - Suresnes (92) *	1 171
22 quai Gallieni - Suresnes (92)*	544
44 rue Roger Salengro - Fontenay sous Bois (94)*	204
Central Parc 1 - Toulouse (31)*	447
52 rue Jacques Babinet - Toulouse (31) *	947
Bureaux du Lac - Bordeaux (33) *	75
Les Berges du Rhône - Lyon (69) *	1 053
Rue de la Fédération - 75015 Paris *	112
Avenue de Friedland - 75008 Paris	114
103 boulevard Haussmann - 75008 Paris	287
10 rue du Faubourg Montmartre - 75009 Paris	807
Avenue de Villiers - 75017 Paris*	442
Avenue de Clichy - 75017 Paris	31
Boulevard de la Villette - 75019 Paris	347
Total	7 294

*Immeuble dont la cession est engagée ou envisagée.

Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes en 2011 peut être estimé en rythme annuel à 1 783 875 € sur l'ensemble du patrimoine.



100-102 rue de Lagny • Paris 20^{ème}

Perspectives de libération de surfaces

Immeubles	Locataires	Nature	Date résiliation	Surface en m ²
58 AV. CH. DE GAULLE - NEUILLY SUR SEINE (92)	ARES FILMS	COMMERCIAL	13/01/2012	162
9 AVENUE DE FRIEDLAND PARIS 8 ^{ème}	NUTRITIONNELLEMENT	COMMERCIAL	09/01/2012	57
LE WILSON - SAINT-DENIS (93)	KEOPS ENTREPRISE	COMMERCIAL	29/02/2012	176
	OLLEAN CALCULS	COMMERCIAL	14/04/2012	170
CENTRAL PARC 1-BUREAUX - TOULOUSE (31)	COGEMIP	COMMERCIAL	31/03/2012	1026
	CLEVACANCES MIDI-PYRENEES	COMMERCIAL	15/01/2012	35
	FEDERATION REGION. DES OFFICES	COMMERCIAL	31/03/2012	102
	INSTITUT EUROPEEN D'ART	COMMERCIAL	31/05/2012	56
AV. DE LA GRANDE ARMEE - PARIS 8 ^{ème}	IMPACT MEDECINE	COMMERCIAL	29/02/2012	1183
A. CARREL - MONTREUIL (93)	AIR FRANCE	COMMERCIAL	16/02/2012	2869
171 AV. CH. DE GAULLE - NEUILLY SUR SEINE (92)	CREDIT LYONNAIS	COMMERCIAL	31/03/2012	285
CENTRE EUROPE AZUR - LILLE (59)	NACARAT	COMMERCIAL	14/02/2012	109
	GERIM SARL	COMMERCIAL	14/02/2012	369
AV. DE VILLIERS - PARIS 17 ^{ème}	OTC CONSEIL	COMMERCIAL	31/05/2012	896
Total				7 495

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.

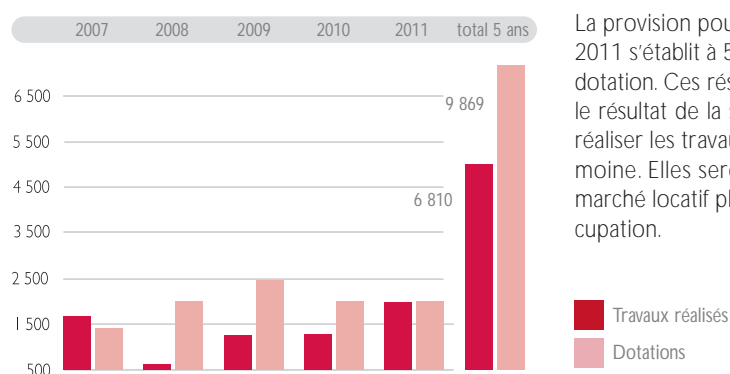
Provisions pour créances douteuses

Toutefois, en 2011, Fructipierre a dû diligenter des procédures en recouvrement devant les tribunaux. Certaines sont encore en cours.

Au titre de l'exercice 2011, le poste provisions pour créances douteuses a été doté d'une somme totale de 75 348,41 euros contre 322 417,50 euros en 2010. Cette provision concerne principalement des dossiers concernant des locataires en procédure collective.

Globalement, ce poste représente un pourcentage limité des loyers facturés (0,24 %), satisfaisant au regard de la conjoncture générale. Ce taux témoigne de la politique rigoureuse de sélection des locataires et de la montée en puissance du patrimoine en termes de taille unitaire et de prestations techniques.

Provisions pour grosses réparations en K euros



POLITIQUE DE TRAVAUX

Différents travaux nécessaires à la préservation et à l'entretien du patrimoine immobilier ont été effectués en 2011. 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 245 610,53 euros en 2011 contre 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 2011, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 1 983 923,36 €, et le plus souvent, préalablement à des relocations ou dans le cadre d'une politique de valorisation des actifs à potentiel.

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

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

La provision pour grosses réparations au 31 décembre 2011 s'établit à 5 571 591,12 euros, soit 2,78 années de dotation. 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	Montant HT en €
26/34 rue de Cambonne - Paris 15 ^{ème}	41 500,00
64 rue de la Boétie - Paris 8 ^{ème}	43 321,85
82 rue Beaubourg - Paris 3 ^{ème}	14 423,66
6/8 rue Oudiné - Paris 13 ^{ème}	943 397,29
125 rue de Saussure - Paris 17 ^{ème}	705 470,89
27 bd H. Marqués - Ivry (94)	2 998,26
30 rue Mozart - Clichy (92)	1 124,15
13 avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay (78)	39 093,03
Quai Galliéni - Suresnes (92)	58 824,77
Quai Galliéni - Suresnes (92)	131 470,54
52 rue Babinet - Toulouse (31)	2 298,92
Total	1 983 923,36

3- Les travaux immobilisés

Compte tenu de leur nature, ces travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat de la société et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Leur montant pour 2011 ressort à 1 835 522,15 € au titre des opérations de restructuration engagées.

EMPRUNT BANCAIRE SOUSCRIT

Il est rappelé que, 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.

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

Cette tranche complémentaire de 10 M€ a été conclue aux mêmes conditions à l'exception de la marge qui est de 1,40 %. Sur l'ensemble du crédit, la marge ressort à 2,16 % et la commission de non-utilisation à 1,08 %.

Au 31.12.2011, cet emprunt a été utilisé comme suit :

- montant de la dette totale : 50 000 000 €,
- montant tiré au 31.12.2011 : 36 000 000 €,
- date du dernier tirage : 29.12.2011,
- échéance du précédent tirage : 14.03.2011,
- intérêts sur tirage au 31.12.2011 : 136 247,37 €,
- commissions de non-utilisation au 31.12.2011 : 504 143,88 €,
- intérêts CAP au 31.12.2011 : 288 620,38 €,
- taux moyen annualisé : 1,86 %.

La date d'échéance de l'emprunt est en juillet 2015. Pour rembourser cette dette, trois possibilités sont envisagées (conjointement ou séparément) :

- affectation d'arbitrages avec ou sans remboursements anticipés,
- augmentation de capital,
- nouvel emprunt.

Travaux immobilisés

Immeubles	Montant HT en €
6/8 rue Oudiné - Paris 13 ^{ème}	502 607,63
125 rue de Saussure - Paris 17 ^{ème}	691 434,84
241 rue Garibaldi - Lyon (3)	641 479,68
Total	1 835 522,15

La décision sera arrêtée en fonction de l'évolution des marchés financiers et immobiliers.

ASSURANCES

Afin de bénéficier de conditions satisfaisantes, les immeubles de votre SCPI sont assurés dans le cadre d'une police négociée au niveau de l'ensemble du pôle immobilier d'AEW Europe. Cette police globale RC propriétaire fait ressortir des conditions financières compétitives.



7 place René Clair • Boulogne Billancourt (92)

Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2011

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	267	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		0,00	0,00	0,00
Paris 8 ^{ème} - 40, avenue Hoche	01/01/99	Bureau	648	2 515 408,78	0,00	2 515 408,78
Paris 8 ^{ème} - 64, rue de la Boétie	01/01/99	Bureau	1 591	5 640 613,64	2 400,56	5 643 014,20
Paris 8 ^{ème} - 64, rue de la Boétie	28/12/09	Bureau	324	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
Paris 8 ^{ème} - 103, boulevard Haussmann	11/12/09	Bureau	3 072	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	842	6 100 000,00	0,00	6 100 000,00
Paris 9 ^{ème} - 10, rue du Faubourg Montmartre	01/01/09	Bureau	4 599	21 251 344,00	0,00	21 251 344,00
Paris 10 ^{ème} - 32-34, rue Paradis	01/01/99	Parking		0,00	0,00	0,00
Paris 13 ^{ème} - 6/8, rue Oudiné	20/12/02	Bureau	4 329	10 090 500,00	526 091,51	10 616 591,51
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		0,00	0,00	0,00
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		0,00	0,00	0,00
Paris 17 ^{ème} - 130, avenue de Villiers	01/01/99	Bureau	442	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	691 434,84	10 551 434,84
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		91 469,41	62 308,57	153 777,98
Paris 19 ^{ème} - 86/92, boulevard de la Villette	19/12/03	Bureau		975 000,00	0,00	975 000,00
Paris 20 ^{ème} - 100-102, rue de Lagny	01/01/09	Commerce	2 170	3 960 000,00	0,00	3 960 000,00
Paris 8 ^{ème} - Faubourg Saint-Honoré	15/03/11	Commerce	108	3 450 000,00	0,00	3 450 000,00
Paris 17 ^{ème} - avenue de Clichy	22/07/11	Bureau	3 375	18 000 000,00	0,00	18 000 000,00

Expertise valeur de réalisation HD 2011	Expertise valeur de réalisation HD 2010	Valeur au m ² en 2011	Frais d'acquisition 2011	Valeur de reconstitution 2011	Locataires
PARIS					
11 800 000,00	11 880 000,00	5 417,81	731 600,00	12 531 600,00	AIRCRAFT CHARTERING SERVICES, CLAIRE'S FRANCE, D.N.R.E.D, EUROPEENNE DE GARANTIE, SAR BAG'S VILLE, ASSOCIATION ADECA 75
1 570 000,00	1 510 000,00	5 880,15	97 340,00	1 667 340,00	AU VIEUX CAMPEUR
10 200 000,00	9 400 000,00	11 460,67	632 400,00	10 832 400,00	BMW DISTRIBUTION SAS, TOP RANGEMENT
2 510 000,00	2 280 000,00	6 019,18	155 620,00	2 665 620,00	FLOS FRANCE SARL, LES DEUX SHOWROOM
0,00	1 100 000,00		0,00	0,00	vendu
5 700 000,00	5 760 000,00	8 796,30	353 400,00	6 053 400,00	LA FONDATION DE FRANCE
14 100 000,00	11 000 000,00	8 862,35	874 200,00	14 974 200,00	STE DYSON
0,00	2 410 000,00	0,00	0,00	0,00	INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE, COFIGEX, LERINS
21 180 000,00	21 300 000,00	6 894,53	1 313 160,00	22 493 160,00	AREFO, GUCCI GROUP WATCHES FRANCE, SOFICOT THE RETAIL CONSULTING GROUP, VALORITY FRANCE
12 070 000,00	11 850 000,00	10 220,15	748 340,00	12 818 340,00	CBRE GLOBAL INVESTORS FRANCE
7 278 000,00	6 610 000,00	8 643,71	451 236,00	7 729 236,00	BALZAC REIM, CONFEDERACION EMPRESARIOS, CSIE, PARIS CORPORATE FINANCE, SARL NUTRITIONNELLEMENT, UNION FRANCAISE D'ELECTRICITE
23 500 000,00	23 660 000,00	5 109,81	1 457 000,00	24 957 000,00	@UCTIONS PRESS, ABD OPTIQUE, CEREN, GEP ORPESC, PARI MUTUEL HIPPODROME PMH., PQD SYNDICAT, SODISTOUR TOURISTRA
64 000,00	63 000,00		3 968,00	67 968,00	
17 780 000,00	17 430 000,00	4 107,18	1 102 360,00	18 882 360,00	DR.J.S.C.S D'ILE-DE-FRANCE, ENSOSP
3 200 000,00	3 130 000,00	5 797,10	198 400,00	3 398 400,00	C.N.P ASSURANCES
9 890 000,00	9 580 000,00	5 500,56	613 180,00	10 503 180,00	CESI, CSL BEHRING
7 750 000,00	7 730 000,00	3 608,01	480 500,00	8 230 500,00	BALSAN S. A., BOL D'AIR, CREDIREC FINANCE
8 200 000,00	8 400 000,00	6 931,53	508 400,00	8 708 400,00	IMPACT MEDECINE
0,00	5 240 000,00		0,00	0,00	vendu
5 640 000,00	5 380 000,00	7 943,66	349 680,00	5 989 680,00	ILIAD
0,00	3 020 000,00		0,00	0,00	vendu
2 700 000,00	2 740 000,00	6 108,60	167 400,00	2 867 400,00	disponible
6 630 000,00	7 190 000,00	7 399,55	411 060,00	7 041 060,00	OTC CONSEIL
10 390 000,00	8 910 000,00	3 590,19	644 180,00	11 034 180,00	MAKHEIA GROUP
4 440 000,00	4 350 000,00	2 605,63	275 280,00	4 715 280,00	COMITE NATIONAL ROUTIER, EDITIONS PRAXIS, PUBLICATIONS AGORA FRANCE, RANDSTAD, QUADRAL TRANSACTIONS, URGENGE FRANCOPHONE FORMATION
5 530 000,00	5 140 000,00	2 548,39	342 860,00	5 872 860,00	ATAC
4 400 000,00			272 800,00	4 672 800,00	KIDSPACE FRANCE
20 590 000,00			1 276 580,00	21 866 580,00	AEDIAN, AGEFOS, EUROSITES + locataires parkings

Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2011

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m ²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
ILE-DE-FRANCE						
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, rue S. de Rothschild	07/12/88	Bureau	5 202	7 771 850,90	0,00	7 771 850,90
Boulogne Billancourt (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
Neuilly-sur-Seine (92) - 58, avenue du Général de Gaulle	09/09/99	Bureau	2 345	6 966 920,09	514 154,62	7 481 074,71
Neuilly-sur-Seine (92) - 171, avenue du Général 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	8 158 593,17	1 368 420,36	9 527 013,53
Levallois-Perret (92) - 68, avenue de Villiers	07/11/01	Bureau	3 480	13 339 289,00	685 980,51	14 025 269,51
Boulogne Billancourt (92) - 77/79, rue Marcel Dassault	28/12/90	Bureau		0,00	0,00	0,00
Saint-Cloud (92) - Bureaux de la Colline	01/01/99 16/10/87	Bureau	988	1 737 918,80	49 313,59	1 787 232,39
Boulogne Billancourt (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 01/01/99	Bureau	2 175	2 401 072,02	10 671,43	2 411 743,45
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	2 620	6 250 000,00	182,51	6 250 182,51
Suresnes (92) - 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		0,00	0,00	0,00

Expertise valeur de réalisation HD 2011	Expertise valeur de réalisation HD 2010	Valeur au m ² en 2011	Frais d'acquisition 2011	Valeur de reconstitution 2011	Locataires
ILE-DE-FRANCE					
5 500 000,00	5 914 000,00	2 092,05	341 000,00	5 841 000,00	BOUYGUES IMMOBILIER
2 330 000,00	2 360 000,00	1 086,75	144 460,00	2 474 460,00	ATELIER ALAIN ELLOUZ, BERTRANDT, DSPACE, IDEAL INDUSTRIES, SPANDEX
10 280 000,00	9 860 000,00	1 976,16	637 360,00	10 917 360,00	ATOS ORIGIN INFOGERANCE
14 540 000,00	14 160 000,00 0,00	4 522,55	901 480,00	15 441 480,00	AXPRIM, EG LABO, FORMAT EURL, MARQUETIS SAS, ODLO FRANCE, OPNET TECHNOLOGIES
12 070 000,00	10 950 000,00	4 257,50	748 340,00	12 818 340,00	SAFRAN
4 780 000,00	4 700 000,00	4 808,85	296 360,00	5 076 360,00	HOPITAL AMERICAIN DE PARIS
5 000 000,00	5 000 000,00	1 594,90	310 000,00	5 310 000,00	KEYSER ET MACKAY, MEDISON, OCEAN, WORLD COURIER FRANCE, GRED SA
14 730 000,00	14 640 000,00	6 281,45	913 260,00	15 643 260,00	BUREAU FRANCIS LEFEBVRE, ARES FILMS SOCIETE ACTENA AUTOMOBILES SA, MATIS
1 730 000,00	1 820 000,00	6 070,18	107 260,00	1 837 260,00	LE CREDIT LYONNAIS
8 000 000,00	7 920 000,00	4 350,19	496 000,00	8 496 000,00	GROHE
21 220 000,00	20 410 000,00	6 097,70	1 315 640,00	22 535 640,00	CHAULNES TEXTILES INDUSTRIES, RISO FRANCE, LEBARA FRANCE LIMITED, SODILAC, THALES, UNION TECHNOLOGIE INFORMATIQUE
0,00	5 340 000,00		0,00	0,00	vendu
2 200 000,00	2 300 000,00	2 226,72	136 400,00	2 336 400,00	ALLEVARD REINA AUTOSUSPENSIONS
3 450 000,00	3 370 000,00	4 600,00	213 900,00	3 663 900,00	YOPLAIT FRANCE
11 660 000,00	11 410 000,00 0,00	5 360,92	722 920,00	12 382 920,00	COMVERSE, TATA CONSULTANCY SERVICES
6 770 000,00	6 470 000,00	5 305,64	419 740,00	7 189 740,00	ORSYP SAS
7 350 000,00	6 950 000,00	2 805,34	455 700,00	7 805 700,00	ITALTEL FRANCE, CMA-CGM, APSYS, ADDENDA SOFTWARE, INTERMEC TECHNOLOGIES, CRISTERS, HABITAT +, VAR
2 682 500,00	3 042 500,00	2 290,78	166 315,00	2 848 815,00	disponible
19 340 000,00	19 520 000,00	4 619,06	1 199 080,00	20 539 080,00	ERDF
9 600 000,00	9 600 000,00	7 914,26	595 200,00	10 195 200,00	SPIE BATIGNOLLES IMMOBILIER
8 530 000,00	8 950 000,00	7 328,18	528 860,00	9 058 860,00	GRAS SAVOYE
15 710 000,00	15 070 000,00	6 289,03	974 020,00	16 684 020,00	IFPASS
6 600 000,00	6 620 000,00	1 832,82	409 200,00	7 009 200,00	APPLICATION DES GAZ, BORMIOLI ROCCO FRANCE, CEPHEUS, CONCEPT & TECHNOLOGY SERVICE, KAD SAS, JCF INVEST, MYSTREAM SARL, OSICA, YGL CONSULTING, URBANIA LA COURNEUVE, KEOPS ENTREPRISE, HRCI, ARTELIA BATIMENT ET INDUSTRIE, OLLEAN CALCULS
0,00	3 330 000,00		0,00	0,00	vendu

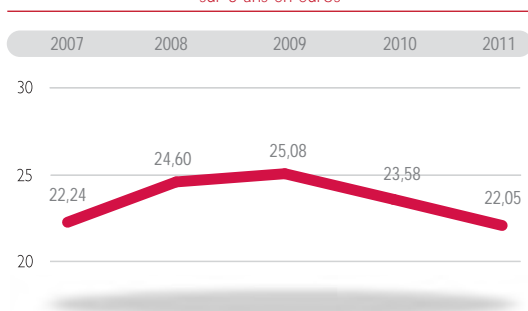
Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2011

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m ²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
ILE-DE-FRANCE SUITE						
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	3 742	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	602	744 359,42	102 805,99	847 165,41
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
Saint-Denis (93) - 2-4 allée de Seine	7/12/11	Bureau	6 997	25 200 000,00	0,00	25 200 000,00
Boulogne Billancourt (92) - 7 place René Clair	29/12/11	Bureau	4 735	27 300 000,00	0,00	27 300 000,00
PROVINCE						
Lyon (69003) - 241, rue Garibaldi	01/01/99	Bureau		0,00	0,00	0,00
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	1 053	1 452 578,39	136 743,24	1 589 321,63
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	2 129	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	358	290 339,49	1 074,20	291 413,69
Lille (59) - 323 avenue du Président Hoover	17/03/11	Bureau	6 687	16 605 000,00	0,00	16 605 000,00
Total en euros			129 482,00	427 116 256,79	9 645 453,49	436 761 710,28

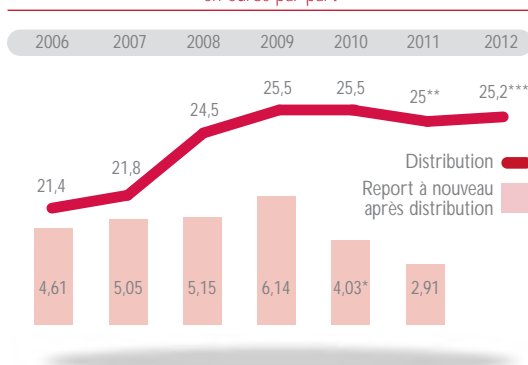
Expertise valeur de réalisation HD 2011	Expertise valeur de réalisation HD 2010	Valeur au m ² en 2011	Frais d'acquisition 2011	Valeur de reconstitution 2011	Locataires
ILE-DE-FRANCE SUITE					
9 740 000,00	10 890 000,00	3 394,91	603 880,00	10 343 880,00	AIR FRANCE
9 710 000,00	9 740 000,00	2 594,87	602 020,00	10 312 020,00	COGNAC-JAY IMAGE
1 300 000,00	1 330 000,00	1 717,31	80 600,00	1 380 600,00	RATP
1 240 000,00	1 480 000,00	2 059,80	76 880,00	1 316 880,00	CREFOPS
3 300 000,00	3 430 000,00	828,73	204 600,00	3 504 600,00	CO COMED, COFINTEX 6, GUNNEBO FRANCE, CREATION CONCEPT INVESTMENT, ISS ESPACES VERTS
1 900 000,00	1 930 000,00	1 241,83	117 800,00	2 017 800,00	EXPEDITORS INTERNATIONAL FRANC
26 900 000,00			1 667 800,00	28 567 800,00	BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS, ORTEL MOBILE, PANORANET, SOFREGAZ
27 600 000,00			1 711 200,00	29 311 200,00	COLAS
PROVINCE					
0,00	8 670 000,00		0,00	0,00	vendu
13 200 000,00	12 840 000,00	3 587,93	818 400,00	14 018 400,00	ATEAC, BIRD & BIRD AARPI, BNP PARIBAS, CALIFIMMO, CETELEM, ENEL GREEN POWER, INEXIA, KEOLIS, PHONE MARKETING RHONE ALPES, SNCF, TELEASSURANCES, VISION FUTURE
1 500 000,00	5 240 000,00	1 424,50	93 000,00	1 593 000,00	FONDATION AGIRCONTRE EXCLUSION, EDENRED FRANCE, MANAGEMENT INTERMARQUES SMI
1 150 000,00	1 100 000,00	728,77	71 300,00	1 221 300,00	NOVADYS
3 700 000,00	3 600 000,00	1 737,91	229 400,00	3 929 400,00	CLEVACANCES FRANCE, COFILANCE, SETOR, FRANFINANCE LOCATION, LIBERAL ASSISTANCE, CLEVACANCES MIDI PYRENEES, COGEMIP, FEDERATION REGIONALE DES OFFICES, INSTITUT EUROPEEN D'ART
750 000,00	730 000,00	1 041,67	46 500,00	796 500,00	IPSEC, JAMES DEVELOPMENT HOLDING, LA FONDATION APPRENTIS D'AUTEUIL, TR SERVICES, MECASEM MESURES, YELLOZ COMPONENTS
320 000,00	1 332 000,00	893,85	19 840,00	339 840,00	ETUDE INFORMATIQUE GESTION
17 190 000,00			1 065 780,00	18 255 780,00	AGENCE ROUSSEAU & CARPENTIER, CRECHES 1 2 3 SOLEIL, BNP PARIBAS LEASE GROUP, CREDIT LYONNAIS, DSF NORD/TRESORERIE GLE NORD, GERIM SARL, GROUPAMA TRANSPORT LILLE, MADRAS-LE BISTRONOME, NACARAT, NFID, DRIRE NORD PAS DE CALAIS, RABOT DUTILLEUIL INVESTISSEMENT
530 684 500,00	459 081 500,00		32 902 439,00	563 586 939,00	

LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2011

Evolution du résultat comptable par part sur 5 ans en euros



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



*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.
 **Y compris une distribution de plus value de 2 € par part.
 *** Revenu prévisionnel 2012 y compris une distribution de plus value de 3 € par part.

Report à nouveau	Montant global (€)	Montant unitaire* (€)
Résultat 2011	23 420 143,57	22,05*
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents *	4 207 295,24	3,96*
Total distribuable	27 627 438,81	26,01*
Total distribué	24 429 221,92	23,00*
Montant mis en report à nouveau	3 198 216,89	2,91**
Distribution de plus value en 2011		2,00
Total distribué en 2011		25,00

*Rapporté aux parts en jouissance soit 1 062 140,08 parts.
 **Rapporté aux parts existantes au 31 décembre 2011, soit 1 098 615 parts.

LE RÉSULTAT COMPTABLE

En fonction des éléments mentionnés ci-dessus, le résultat de Fructipierre ressort au titre de 2011 à 23 420 143,57 euros, soit pour une part à 22,05 euros rapporté au nombre de parts en jouissance, contre 23,58 euros en recul de 6,49 %.

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

Les charges sont bien maîtrisées dans l'ensemble. L'écart constaté par rapport à 2010 correspond aux charges ayant leur contrepartie en produits et correspondant aux frais sur acquisitions immobilières et arbitrages ou sur augmentation de capital.

LA DISTRIBUTION

Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé de répartir entre les associés la somme de 24 429 221,92 € soit 23,00 € par part. Il convient d'y ajouter la distribution de plus values d'un montant de 2 € par part réalisée en juillet 2011.

Cette distribution globale de 25 € par part fait apparaître un rendement de 5,23 % par rapport au prix de souscription des parts au 31/12/2011.

Le report à nouveau à l'issue de la distribution proposée s'établit à 2,91 € par part soit 1,39 mois de distribution. Ce poste et les provisions pour grosses réparations assurent à votre SCPI un niveau de réserves satisfaisant pour affronter une situation conjoncturelle plus incertaine.

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 2011, 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 0,91 % et la valeur de reconstitution de 1,36 % par rapport aux valeurs de 2010, 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.

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

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2011 à :

	2011		Rappel 2010 Pour une part en €* Pour une part en €*	Ecart en %
	Montant global en €	Pour une part en €		
Valeur comptable	401 938 255,89	363,54	368,28	-1,29
Valeur de réalisation	502 350 492,84	454,36	450,28	0,91
Valeur de reconstitution	572 453 010,60	517,77	510,80	1,36

*Compte tenu des parts existantes au 31/12/2011, soit 1 098 615 parts.

CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI ET MARCHÉ DES PARTS

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

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 2010
Capital social (y compris les 6 992 parts souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital en cours)	237 705 505 euros
Nombre de parts	1 098 615 parts de 215 euros de nominal
Répartition du capital (en % du nombre de parts)	57,52 % personnes physiques 42,48 % personnes morales.
Patrimoine moyen détenu par les personnes physiques	26 906 euros sur la base du dernier prix d'exécution
Nombre d'associés en fin d'exercice	10 801
Taux de parts en attente de cession (% du capital)	0,03 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	37 744 contre 28 806 en 2010

Evolution du capital en euros

Année	Montant capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération de la société de gestion HT	Prix de souscription ou d'acquisition frais inclus au 31/12
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
2011	236 202 225,00	30 216 440	1 098 615	10 801	3 816 101,12	478,00

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.

103 boulevard Haussmann • Paris 8^{ème}



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. Une fraction de cette commission de placement est reversée au distributeur.

Ainsi, en 2011, 37 744 parts ont été échangées, représentant un volume de capitaux de 17 977 226,12 euros.

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

Evolution des conditions de cession

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cession en suspens (en nombre de parts)	Rémunération de la gérance sur les cessions HT* hors mutations à titre gratuit
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
2011	37 744	3,43	351 ⁽¹⁾	119 936,14

*Hors montants rétrocédés aux établissements placeurs.
(1) A un prix supérieur au dernier prix d'exécution.

Evolution du prix de la part en euros

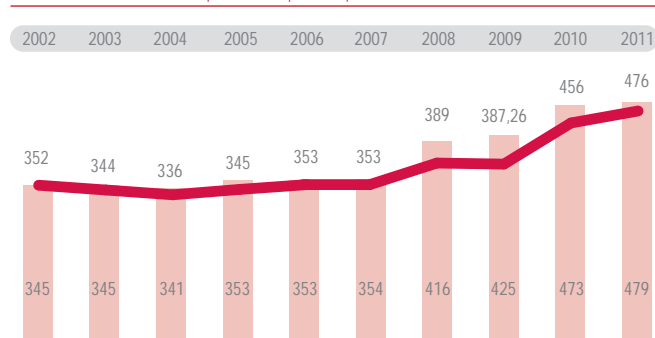
	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier, frais inclus	353,71	389,06	381,50	425,10	472,00	478
Dividende versé au titre de l'année	21,80	24,50	25,50	25,50	25,00*	25,20 ⁽³⁾
Rendement de la part en % ⁽¹⁾	6,16	6,29	6,68	5,99	5,29	5,27 ⁽³⁾
Report à nouveau cumulé par part ⁽²⁾	5,05	5,15	6,14	4,03	2,91	

(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 2012 et rendement prévisionnel 2013 sur le base du prix de souscription au 1^{er} janvier 2012.
* Dont 2 € de plus value.

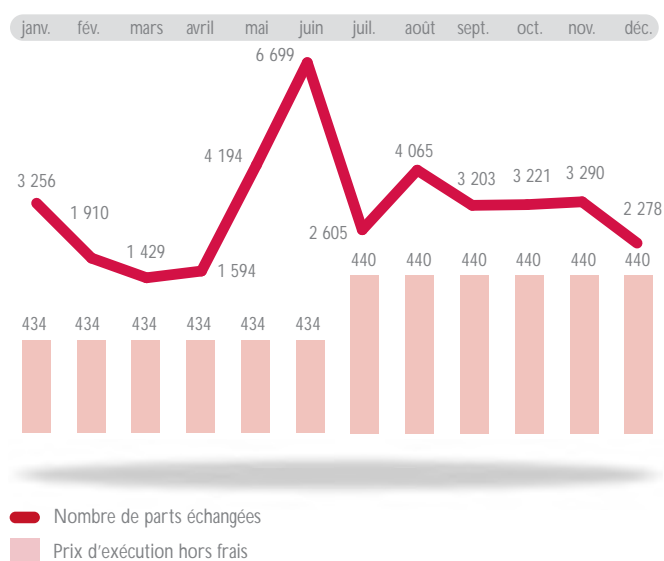
Prix pratiqués sur le marché des parts en 2011 (y compris gré à gré)

Période	Prix moyen net cédant en €	Prix acquéreur moyen en €
Rappel année 2010	418,73	456,36
1 ^{er} trimestre	434,00	473,06
2 ^{ème} trimestre	434,00	473,06
3 ^{ème} trimestre	440,00	479,60
4 ^{ème} trimestre	440,00	479,60
Prix moyen 2011	436,97	476,29
Rappel prix d'exécution au 31.12.2011	440,00	479,60

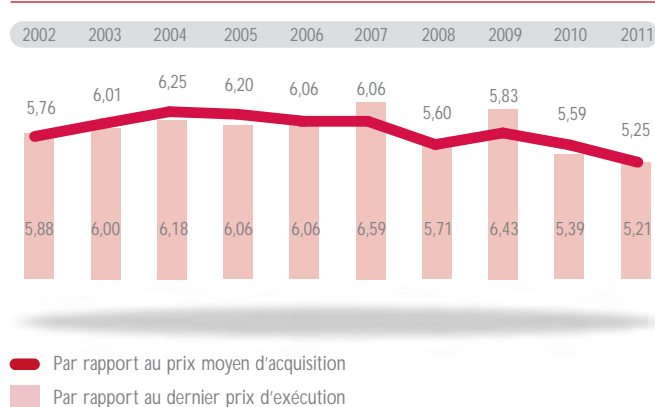
Valeur des parts et prix moyen de transaction exprimés en prix acquéreurs, en euros



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



Rendement annuel en pourcentage



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.

M. HEBRARD ne souhaitant pas solliciter le renouvellement de son mandat, le mandat des vingt et un autres membres du Conseil de Surveillance sont en renouvellement à l'occasion de la présente assemblée, à savoir les mandats de : M. Pierre CAP, Mme Christine GARDIEN, M. Patrick JEAN, M. Jérôme JUDLIN, M. Michel LE PEUTREC, M. Alain MOLO, M. Paul Louis NETTER, M. Jean-Philippe RICHON, M. Alain THOREUX, M. Jean-Pierre TUIL, M. Bernard WURM, la société ALBINGIA, la SARL ARTHIBHEL, la société SPIRICA, l'APPSCPI, la SCI BPIC, la CASDEN BANQUE POPULAIRE, LA MUTUELLE

GÉNÉRALE DE L'ÉDUCATION NATIONALE, l'UNION MUTALISTE RETRAITE, la MUTUELLE ASSURANCES DES INSTITUTEURS DE FRANCE, et de l'Institution de Prévoyance Banque Populaire.

Par ailleurs, la société de gestion a enregistré les candidatures de M. Pierre BRONDINO, de M. Guy FAUCHON, de M. Martial FOUQUES et de la SCI AAAZ à un poste de membre du Conseil de Surveillance.

En conséquence, 22 postes sont à pourvoir pour un total de 25 candidats. Seront élus, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou représentés à l'assemblée.

La Société de Gestion souhaite plus particulièrement remercier M. Christian HEBRARD pour sa participation à la vie sociale de la SCPI depuis 2004 et pour l'énergie qu'il a déployée pour défendre les intérêts des associés.

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 distri-

butions d'acomptes et l'affectation des résultats,

- les expertises immobilières et les valeurs de part qui en découlent, en fin d'année,
- la collecte de capitaux, le fonctionnement du marché des parts.

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

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

NAMI-AEW Europe a confié à AEW Europe dans le cadre d'une convention d'assistance et de conseil un certain nombre de missions.

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 CONTROLE INTERNE DE NAMI-AEW EUROPE, SOCIÉTÉ DE GESTION DE SCPI

La gestion de votre SCPI est assurée par NAMI-AEW Europe, agréée en tant que société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers le 9 février 2010 sous le n°GP-10000007.

A ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, NAMI-AEW Europe a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Ce dispositif est déployé par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce dernier est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par NAMI-AEW Europe.

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

Le dispositif de contrôle NAMI-AEW Europe

est mis en œuvre conformément aux principes suivants :

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

Le système de contrôle s'organise en trois niveaux

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

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

• Les contrôles périodiques de troisième niveau par des audits externes menés par NGAM (Natixis Global Asset Management). La nature des audits est précisée en début d'année, ils sont réalisés par un cabinet d'audit externe.

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

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

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. A ce titre, la société de gestion a mis en place un dispositif de classification de la clientèle et d'organisation interne permettant à celle-ci de respecter ces nouvelles contraintes réglementaires.

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

sionnel" et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie. A leur demande et sur proposition documentée, ces mêmes clients pourront à l'issue de contrôles de la société de gestion demander le changement de catégorie.

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

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

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. A cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances.

Le risque lié à la liquidité : c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet.

Le risque lié au crédit : le financement bancaire souscrit s'accompagne d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI.

LA MISE À JOUR DES STATUTS

La trente-septième résolution décidera de la modification du deuxième alinéa de l'article 21 des statuts avec l'ajout d'une dépense relative aux audits techniques ou juridiques, le reste de l'article demeurant inchangé. Cette

évolution tient compte des diligences de plus en plus importantes réalisées lors des acquisitions et compte tenu de l'évolution des normes réglementaires.

LES PERSPECTIVES

Les perspectives de l'exploitation pour 2012 seront marquées, dans une conjoncture économique générale toujours incertaine par :

- l'emploi des capitaux disponibles,
- la location des surfaces vacantes et la réalisation des travaux nécessaires.

Par ailleurs, les modalités d'application d'une Directive européenne dite AIFM aux SCPI seront arrêtées au cours de l'exercice 2012. Elles devraient s'appliquer à partir de 2013.

L'application de cette directive peut induire des changements significatifs dans la gestion des SCPI. Bien entendu, votre Société de Gestion participe aux travaux de place pour faire prévaloir l'intérêt des associés. Elle présentera au Conseil de Surveillance les conséquences prévisibles de cette directive dès qu'elles seront connues.

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

64 rue de la Boétie • Paris 8^{ème}



TABLEAUX ANNEXES AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résultats financiers par part en euros HT

	2007	% du total des revenus	2008	% du total des revenus	2009	% du total des revenus	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	27,67	94,47	28,99	90,96	33,31	92,48	33,17	96,37	29,93	74,39
Produits financiers avant P.L.	1,62	5,53	2,88	9,04	0,46	1,28	0,04	0,12	0,25	0,63
Produits divers	0,00	0,00	0,00	0,00	2,25	6,24	1,21	3,51	10,05	24,98
Total	29,29	100,00	31,87	100,00	36,02	100,00	34,42	100,00	40,23	100,00
Charges										
Commissions de gestion	2,46	8,40	2,57	8,06	2,95	8,19	2,95	8,56	2,65	6,59
Autres frais de gestion	2,10	7,17	1,43	4,49	4,38	12,16	4,37	12,70	12,30	30,57
Entretien du patrimoine	1,95	6,66	0,75	2,35	1,38	3,83	1,37	3,98	2,10	5,21
Charges locatives non récupérables	0,69	2,35	0,70	2,20	0,72	2,00	1,25	3,64	1,09	2,72
Sous-total charges externes	7,20	24,58	5,45	17,10	9,43	26,18	9,94	28,88	18,14	45,09
Amortissements nets										
Patrimoine	0,12	0,41	0,11	0,35	0,07	0,19	0,07	0,19	0,03	0,08
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	-0,31	-1,06	1,56	4,89	1,22	3,39	0,74	2,15	0,02	0,04
Autres	0,04	0,14	0,13	0,41	0,22	0,61	0,10	0,30	0,00	0,00
Sous-total charges internes	-0,15	-0,51	1,80	5,65	1,51	4,19	0,91	2,64	0,05	0,12
Total	7,05	24,07	7,25	22,75	10,94	30,37	10,85	31,52	18,19	45,21
Résultat courant	22,24	75,93	24,62	77,25	25,08	69,63	23,57	68,48	22,04	54,79
Variation du report à nouveau	0,44	1,50	0,12	0,38	-0,42	-1,17	-1,93	-5,60	-0,96	-2,38
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	21,80	74,43	24,50	76,87	25,50	70,79	25,50	74,08	23,00	57,17
Revenus distribués après prélèvement libératoire	21,35	72,89	23,65	74,21	25,38	70,46	25,38	73,74	22,99	57,14

Emploi des fonds au 31 décembre 2011 en euros

	Total au 31.12.2010*	Depuis le début de l'année 2011	Total au 31.12.2011*
Fonds collectés	298 391 827,59	30 216 440,00	328 608 267,59
+ Cessions d'immeubles	126 403 764,61	39 784 000,00	166 187 764,61
+ Divers (préciser)			
Reprise solde Parnasse Immo au 31/12/2009	1 371 349,53	0,00	1 371 349,53
- Commission de souscription	(18 960 218,81)	(3 816 101,12)	(22 776 319,93)
- Achat d'immeubles	(358 635 672,94)	(90 555 000,00)	(449 190 672,94)
- Frais d'acquisition (non récupérables)	(20 224 642,60)	(4 830 639,76)	(25 055 282,36)
- Frais de fusion (non récupérables)	(758 682,19)	0,00	(758 682,19)
- Honoraires d'arbitrages et d'impôts sur plus-values	(16 923 696,39)	(3 939 724,40)	(20 863 420,79)
- Distribution de plus-values		(2 059 038,00)	(2 059 038,00)
- Honoraires d'investissements	(902 675,98)	(307 574,02)	(1 210 250,00)
- Frais sur emprunts	(420 000,00)	0,00	(420 000,00)
- Divers			
Travaux immobilisés	(19 619 568,00)	(1 835 522,15)	(21 455 090,15)
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 avant amortissements	(11 078 309,85)	(37 343 159,45)	(48 421 469,30)
Amortissements des immobilisations	926 275,11	33 754,05	960 029,16
Amortissements des frais d'acquisition*	8 544 691,95	0,00	8 544 691,95
Amortissements des honoraires d'arbitrage*	153 574,86	0,00	153 574,86
Commissions de souscription sur augmentation de capital en cours		(259 820,76)	(259 820,76)
Emprunt	50 000 000,00	0,00	50 000 000,00
Total restant à investir après amortissements et emprunt	48 546 232,07	(37 569 226,16)	10 977 005,91

*Depuis l'origine de la société.

Valeurs comptable, de réalisation, de reconstitution au 31 décembre 2011

	31.12.2011 global en €	31.12.2011 par part en €	31.12.2010 par part en €	Ecart 2011/2010 en %
Capitaux propres comptables	401 938 255,89	363,54	368,28	-1,29
Non valeurs	0,00			
Provisions pour grosses réparations	5 571 591,12			
Valeur comptable des immeubles	435 843 854,17			
Valeur de réalisation des immeubles	530 684 500,00			
Ecart de réévaluation	94 840 645,83			
Valeur de réalisation	502 350 492,84	454,36	450,28	0,91
Frais d'acquisition des immeubles	32 902 439,00			
Frais de collecte	37 200 078,76			
Valeur de reconstitution brute	572 453 010,60	517,77	510,80	1,36
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
Valeur de reconstitution nette	572 453 010,60	517,77	510,80	1,36

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 2011.

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

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

COLLECTE DE CAPITAUX

La SCPI Fructipierre a lancé une dix-neuvième augmentation de capital le 10 novembre 2010 jusqu'au 30 octobre 2011, sauf clôture anticipée.

Dans les conditions initialement prévues, cette opération portait sur la collecte de 37 760 000 € prime d'émission incluse, soit 80 000 parts au prix unitaire de 472 €.

Conformément aux conditions de cette opération telles que détaillées dans l'actualisation de la note d'information, la Société de Gestion de la SCPI Fructipierre a décidé de relever :

- de 17 200 000 € de nominal et 37 760 000 € prime d'émission incluse,
- à 22 360 000 € de nominal et 49 088 000 € prime d'émission incluse,

soit 104 000 parts de 215 euros de nominal au prix de 472 € par part, soit avec une prime d'émission de 257 €.

Les autres conditions de l'opération restaient inchangées.

Cette opération a été clôturée par anticipation le 27 avril 2011 avec la souscription de 104 000 parts pour un montant de 49 088 000 € prime d'émission incluse.

Le montant des commissions de souscription au titre de l'opération d'augmentation de capital, close en avril 2011, s'élève à 3 816 101 € TTC. Il représente 7,77 % TTC (6,5 % HT) du montant collecté prime incluse.

Le capital social de la SCPI Fructipierre à l'issue de cette opération s'établissait à 236 202 225 €.

Compte tenu du succès rencontré auprès des épargnants et des opportunités du marché de l'investissement, la SCPI Fructipierre a lancé une nouvelle augmentation de capital le 28 novembre 2011 jusqu'au 14 novembre 2012, sauf clôture anticipée.

Cette opération porte sur la collecte de 40 630 000 € prime d'émission incluse, soit 85 000 parts au prix unitaire de 478 €.

Au 31 décembre 2011, 6 992 parts ont été souscrites pour un montant de 3 342 176 €.

Un montant de 259 820,76 € figure en engagements hors bilan correspondant à la commission de souscription de 7,77 % TTC (6,5 % HT) sur le montant collecté au 31/12/2011 dans le cadre de l'augmentation de capital en cours.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Acquisitions

Dans le cadre de l'emploi du produit des arbitrages et des capitaux collectés, votre société a procédé en 2011 à l'acquisition de quatre immeubles de bureaux et d'une surface de commerces pour une somme globale de 90 555 000 €.

Bureaux

323 avenue du Président Hoover à Lille (59)

Prix d'achat : 16 605 000 € hors droit.

Rendement 7,2 %.

43 avenue de Clichy 75017 Paris

Prix d'achat : 18 000 000 € hors droit.

Rendement 6,7 %.

2/4 allée de Seine Etoile Pleyel 2 à Saint Denis (93)

Prix d'achat : 25 200 000 € hors droit.

Rendement 6,7 %.

7 place René Clair à Boulogne Billancourt (92)

Prix d'achat : 27 300 000 € hors droit.

Rendement 6,0 %.

Surface de Commerce

149 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 Paris

Prix d'achat : 3 450 000 € hors droit.

Rendement 5,2 %.

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

Votre Conseil approuve, en tant que de besoin, ces opérations répondant aux critères de la politique d'investissement de la société Fructipierre.

Honoraires sur actifs financés à crédit

Les acquisitions d'actifs immobiliers réalisées par la Société de Gestion au titre de l'exercice 2011, dans le cadre de

Immeubles	Date d'acquisition	Prix d'acquisition frais compris en €	Quote-part du prix d'acquisition financée à crédit en €	Rémunération de la société de gestion HT en €
"Le Realty's" - 18 rue Louis Pouey - La Défense 8 Puteaux 92 800	23 juillet 2009	13 517 915,63	13 517 915,63	337 947,89
103 boulevard Hausmann - 75008 Paris	14 décembre 2009	20 462 423,61	20 462 423,61	511 560,59
64 rue de la Boétie - 75008 Paris	30 décembre 2009	2 126 700	2 126 700	53 167,50
7 place René Clair - Boulogne-Billancourt (92)	29 décembre 2011	27 300 000	12 302 960,76	307 574,02
Total			48 410 000	1 210 250*

*Depuis la mise en place du financement bancaire.

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 % HT de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit comme indiqué ci-dessus.

Arbitrages

Votre Société de Gestion nous a également tenus régulièrement informés des cessions d'actifs engagées et réalisées. En 2011, conformément aux autorisations obtenues en assemblée générale, 9 actifs (5 entiers et 4 en partie) ont été cédés pour un montant global de 39 784 000 €, globalement à des prix supérieurs aux valeurs d'expertises arrêtées au 31 décembre 2010. 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. Elle passe également par des opérations de valorisation de réserve foncière, complexes et nécessitant une forte mobilisation de votre Société de Gestion, mais sources de plus-values. Cela a été de nouveau le cas, cette année, sur l'actif de Lyon rue Garibaldi, cédé pour 14 072 000 € contre une valeur d'expertise au 31.12.2010 de 8 670 000 €.

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 2011, un montant de 0,75 € par part.

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

GESTION DES IMMEUBLES

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

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

Nous avons pu ainsi constater que le taux d'occupation du patrimoine, en progression sensible en fin d'exercice,

ressortait au 31 décembre 2011 à 95,40 %. Le taux moyen ressort à 92,65 %, compte tenu de la vacance notamment de l'immeuble rue Garibaldi et des investissements réalisés en fin d'exercice.

Par ailleurs, nous avons bien noté que toutes les clauses d'indexation des loyers ont été appliquées et que l'encassement 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 0,24 % des loyers facturés en 2011, ce qui est satisfaisant compte tenu de l'état de la conjoncture.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 1 983 923,36 € de travaux pour grosses réparations ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 245 610,53 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 2011, et ce en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

Au total, les provisions pour grosses réparations représentent ainsi un montant de 5 571 591,12 euros au 31 décembre 2011.



43 avenue de Clichy • Paris 17^{ème}



2/4 allée de Seine • Etoile Pleyel 2 • Saint Denis (93)

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 23 420 143,57 euros, soit à 22,05 euros par part contre 23,58 euros par part en 2010, compte tenu de la vacance en cours d'année de certains immeubles.

La proposition de distribution s'établit à 23,00 euros par part. Le Conseil approuve cette proposition. Le report à nouveau à l'issue de la distribution proposée s'établirait à 2,91 euros par part.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative a atteint 2 815 403,06 euros H.T, soit 9 % des loyers facturés conformément aux statuts.

MARCHE DES PARTS

Au total, sur l'année 2011, 17 977 226,12 € ont été échangés, représentant 37 744 parts.

Le prix moyen annuel 2011 ressort à 436,97 euros hors frais et 476,29 euros frais inclus, contre 418,73 € hors frais et 456 ,36 € frais inclus en 2010. Au 31 décembre 2011, 351 parts étaient en attente de cession.

La collecte sur le marché primaire et l'évolution favorable des prix sur le marché secondaire témoignent de l'intérêt des épargnants pour Fructipierre.

EXPERTISE IMMOBILIERE

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 9 mars 2012, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2011 par la 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 s'établit à 454,36 € par part (+0,91 %) et la valeur de reconstitution à 517,77 € par part (+1,36 %).

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.

M. HEBRARD ne souhaitant pas solliciter le renouvellement de son mandat, le mandat des vingt et un autres membres du Conseil de Surveillance sont en renouvellement à l'occasion de la présente assemblée, à savoir les mandats de : M. Pierre CAP, Mme Christine GARDIEN, M. Patrick JEAN, M. Jérôme JUDLIN, M. Michel LE PEUTREC, M. Alain MOLO, M. Paul Louis NETTER, M. Jean-Philippe RICHON, M. Alain THOREUX, M. Jean-Pierre TUIL, M. Bernard WURM, la société ALBINGIA, la SARL ARTHIBHEL, la société SPIRICA, l'APPSCPI, la SCI BPIC, la CASDEN BANQUE POPULAIRE, LA MUTUELLE GÉNÉRALE DE L'ÉDUCATION NATIONALE, l'UNION MUTALISTE RETRAITE, la MUTUELLE ASSURANCES DES INSTITUTEURS DE FRANCE, et de l'Institution de Prévoyance Banque Populaire.

Les membres du Conseil ont tenu à remercier Monsieur HEBRARD pour sa participation assidue à la vie sociale de la société.

Par ailleurs, la société de gestion a enregistré les candidatures de M. Pierre BRONDINO, de M. Guy FAUCHON, de M. Martial FOUQUES et de la SCI AAAZ à un poste de membre du Conseil de Surveillance.

En conséquence, 22 postes sont à pourvoir pour un total de 25 candidats. Seront élus ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou représentés à l'assemblée.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 21 DES STATUTS

La trente-septième résolution décidera de la modification du deuxième alinéa de l'article 21 des statuts avec l'ajout d'une dépense relative aux audits techniques ou juridiques, le reste de l'article demeurant inchangé. Cette évolution tient compte des diligences de plus en plus importantes réalisées lors des acquisitions et compte tenu de l'évolution des normes réglementaires.

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 Hébrard
Président du Conseil de Surveillance

COMPTES DE L'EXERCICE

32 Etat du patrimoine

32 Analyse de la variation des capitaux propres

33 Compte de résultat

35 Annexe aux comptes

7 place René Clair • Boulogne Billancourt (92)



Etat du patrimoine en euros

	Exercice 2011		Exercice 2010	
	Valeurs bilantielles 31/12/11	Valeurs estimées 31/12/11	Valeurs bilantielles 31/12/10	Valeurs estimées 31/12/10
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	435 837 976,50	530 684 500,00	379 186 005,72	459 081 500,00
Agencements et installations	5 877,67		39 225,19	
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				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-5 571 591,12		-5 557 541,78	
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	430 272 263,05	530 684 500,00	373 667 689,13	459 081 500,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	21 074,32	21 074,32	26 627,85	26 627,85
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	5 104,81	5 104,81	5 104,81	5 104,81
Créances				
Locataires et comptes rattachés	5 780 289,79	5 780 289,79	4 564 958,26	4 564 958,26
Autres créances	15 768 944,11	15 768 944,11	15 107 962,40	15 107 962,40
Provisions pour dépréciation des créances	-629 726,94	-629 726,94	-631 846,12	-631 846,12
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	19 754 012,92	19 754 012,92	30 104 937,94	30 104 937,94
Provisions générales pour risques et charges	-288 820,00	-288 820,00	-288 820,00	-288 820,00
Dettes				
Dettes financières	-43 550 755,71	-43 550 755,71	-21 297 329,48	-21 297 329,48
Dettes d'exploitation	-15 785 430,89	-15 785 430,89	-10 804 185,28	-10 804 185,28
Dettes diverses	-10 376 604,63	-10 376 604,63	-8 116 554,37	-8 116 554,37
Total II	-29 301 912,22	-29 301 912,22	8 670 856,01	8 670 856,01
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	1 011 357,39	1 011 357,39	1 299 977,77	1 299 977,77
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-43 452,33	-43 452,33	0,00	0,00
Total III	967 905,06	967 905,06	1 299 977,77	1 299 977,77
Capitaux propres comptables	401 938 255,89		383 638 522,91	
Valeur estimée du patrimoine⁽¹⁾		502 350 492,84		469 052 333,78

(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 2011 en euros

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - 1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	213 842 225,00		22 360 000,00	236 202 225,00
Capital en cours de souscription	10 118 545,00		-8 615 265,00	1 503 280,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	58 177 033,27		26 728 000,00	84 905 033,27
Primes d'émission en cours de souscription	12 095 191,00		-10 256 295,00	1 838 896,00
Prélèvements sur primes d'émission	-24 560 112,91		-8 954 314,90	-33 514 427,81
Ecarts d'évaluation				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	51 253 039,35		-1 953 313,77	49 299 725,58
Prime de fusion	29 884 809,31			29 884 809,31
Prélèvement sur prime de fusion	-1 548 492,09			-1 548 492,09
Réserves sur capital amorti	30 168 989,74			30 168 989,74
Report à nouveau	6 111 433,12	-1 904 137,88		4 207 295,24
Résultat en instance d'affectation				
Résultat de la période				
Résultat de la période	23 458 544,62	-23 458 544,62	23 420 143,57	23 420 143,57
Acomptes sur distribution	-25 362 682,50	25 362 682,50	-24 429 221,92	-24 429 221,92
Total général	383 638 522,91	0,00	18 299 732,98	401 938 255,89

Compte de résultat en euros

Charges (hors taxes)	Exercice 2011		Exercice 2010	
	31/12/11	Totaux partiels	31/12/10	Totaux partiels
Charges immobilières		10 821 941,18		10 619 399,15
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 079 835,71		6 593 965,25	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	245 610,53		90 783,61	
Grosses réparations	1 983 923,36		1 273 782,15	
Autres charges immobilières	2 512 571,58		2 660 868,14	
Charges d'exploitation de la société		11 892 238,61		7 075 850,00
Honoraires de gérance	2 815 403,06		2 930 934,00	
Frais d'actes et de contentieux	55 346,01		135 284,67	
Publicité, publications	93 271,35		195 113,95	
Impôts et taxes	112 888,03		94 159,07	
Autres charges d'exploitation	6 706 227,70		1 331 557,78	
Dotations aux amortissements				
Frais d'augmentation de capital				
Frais d'acquisition				
Droits d'occupation	406,53		406,53	
Aménagements et installations	33 347,52		65 976,50	
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	75 348,41		322 417,50	
Provisions pour grosses réparations	2 000 000,00		2 000 000,00	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges				
Charges financières	929 011,63	929 011,63	1 138 214,75	1 138 214,75
Charges exceptionnelles		3 816 101,12		40 604,84
Commissions de souscription	3 816 101,12			
Autres charges exceptionnelles			40 604,84	
Frais de fusion				
Total des charges	27 459 292,54	27 459 292,54	18 874 068,74	18 874 068,74
Solde créditeur = bénéfice	23 420 143,57	23 420 143,57	23 458 544,62	23 458 544,62
Total général	50 879 436,11	50 879 436,11	42 332 613,36	42 332 613,36

Compte de résultat en euros

Produits (hors taxes)	Exercice 2011		Exercice 2010	
	31/12/11	Totaux partiels	31/12/10	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		44 717 054,38		40 796 986,51
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	31 424 025,27		32 586 951,71	
Charges locatives facturées	3 182 306,39		3 842 925,84	
Charges contractuelles facturées	2 897 529,32		2 751 039,41	
Produits annexes	364 074,04		404 120,55	
Transfert de charges	6 849 119,36		1 211 949,00	
Autres produits d'exploitation		2 063 418,25		1 495 324,13
Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	77 467,59		25 186,98	
Provisions pour grosses réparations	1 985 950,66		1 273 782,15	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges			196 355,00	
Produits financiers		270 475,24		40 297,27
Produits financiers	270 475,24		40 297,27	
Produits exceptionnels		3 828 488,24		5,45
Transfert de charges exceptionnelles	3 827 973,87			
Produits exceptionnels divers	514,37		5,45	
Total des produits	50 879 436,11	50 879 436,11	42 332 613,36	42 332 613,36
Solde débiteur = perte				
Total général	50 879 436,11	50 879 436,11	42 332 613,36	42 332 613,36



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.

1 - FAITS SIGNIFICATIFS

Au cours de l'exercice 2011, Fructipierre a acquis 5 actifs pour un montant de 90 555 K€ et a cédé 9 actifs (5 en totalité et 4 partiellement) pour un montant de 39 784 K€.

Une augmentation de capital de 37 760 K€ a été lancée le 10 novembre 2010, dont une prime d'émission de 20 560 K€. Cette augmentation devrait être clôturée en octobre 2011. Au cours de l'exercice 2011, le plafond de cette augmentation de capital a été porté à 49 088 K€, dont une prime d'émission de 26 728 K€. Au 27 avril 2011, date de la clôture anticipée, les souscriptions se sont élevées à 49 088 K€.

Une nouvelle augmentation de capital a été lancée le 28 novembre 2011 pour un montant de 40 630 K€, jusqu'au 14 novembre 2012.

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 a fait l'objet d'une projection sur les années 2014/2018. Ce plan a été actualisé par la société de gestion.

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.



1 rue J. H. Lartiges • Issy les Moulineaux (92)



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

3 - INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011

Placements immobiliers

Immobilisations locatives

Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, hors frais et taxe, augmenté, le cas échéant, des travaux ayant le caractère d'immobilisations ; il ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

Agencements et installations

Figurent dans ce poste les aménagements, amortissables ou non amortissables réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation. Les amortissements sont effectués sur 9 ans.

Provisions liées aux placements immobiliers

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

Autres actifs et passifs d'exploitation

Actifs immobilisés

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

Les immobilisations financières sont constituées pour l'essentiel des dépôts et cautionnements.

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer,
- des créances sur l'Etat,
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété,

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

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

Provisions générales pour risques et charges

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Au cours de l'exercice, aucune nouvelle provision ni reprise de provisions n'a été constatée.

Dettes financières

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

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

Une seconde tranche a été souscrite 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 36.000.000 €.

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.

Les frais d'acquisitions des immeubles, (calculés sur la fraction des immeubles acquis par emprunt), et la commission d'arrangement de l'emprunt, sont imputés sur la prime d'émission.

Suite aux modifications de l'imposition des plus-values dégagées sur les cessions d'immeubles, il a été décidé de comptabiliser l'impôt dû en moins du compte plus-values de cession conformément à la modification statutaire intervenue lors de l'assemblée générale du 23 juin 2004. Les honoraires d'arbitrage versés lors des cessions sont comptabilisés dans le compte "Plus-values". De même la distribution exceptionnelle de plus-value est comptabilisée dans le compte "Plus-values" conformément à la 3^{ème} résolution de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes 2010.

La commission de souscription sur l'augmentation de capital en cours, représentant 7,77 % TTC (6,5 % HT) du montant collecté au 31 décembre 2011, est comptabilisée en engagements hors-bilan.

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 courants et cessions de valeurs mobilières de placements, objets 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 2.102.052,64 euros.

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

Au titre de l'augmentation de capital en cours, le montant des commissions de souscription s'élève à 259.820,76 euros.

4 - TABLEAUX CHIFFRÉS

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

48 rue Jacques Dulud • Neuilly sur Seine (92)



Etat des immobilisations locatives au 31 décembre 2011 en euros

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	371 296 337,70	90 555 000,00	34 660 622,41	427 190 715,29
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	7 892 278,38	1 835 522,15	1 077 928,96	8 649 871,57
Aménagements et installations	0,00			0,00
Aménagements et installations amortissables	921 123,42			921 123,42
Total	380 109 739,50	92 390 522,15	35 738 551,37	436 761 710,28

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

Immeubles	Aménagements Installations	Période d'amortissement	Amortissement			Valeurs nettes	
			Au 01/01/11	Annuités	Reprise		Au 31/12/11
TOULOUSE (33) - 52, rue J. Babinet	7 797,77	2000-2008	7 797,77	0,00	0,00	7 797,77	0,00
IVRY S/SEINE (94) - 24, boulevard H. Marques	294 795,54	2000-2008	294 795,54	0,00	0,00	294 795,54	0,00
FONTENAY/B. (94) - 9/11, av. du Val de Fontenay	2 091,71	2000-2008	2 091,71	0,00	0,00	2 091,71	0,00
PARIS 8 ^{ème} - 64, rue de la Boétie	2 400,56	2000-2008	2 400,56	0,00	0,00	2 400,56	0,00
PARIS 15 ^{ème} - 72/74, rue de la Fédération	9 615,89	1999-2007	9 615,89	0,00	0,00	9 615,89	0,00
TOULOUSE (33) - 52, rue J. Babinet	9 505,20	2001-2009	9 505,17	0,00	0,00	9 505,17	0,03
PARIS 15 ^{ème} - 72/74, rue de la Fédération	1 128,12	2001-2009	1 128,15	0,00	0,00	1 128,15	(0,03)
FONTENAY/B. (94) - 44, rue Roger Salengro	2 263,87	2002-2010	2 263,86	0,00	0,00	2 263,86	0,01
NEUILLY S/SEINE (92) - 58, avenue Ch. de Gaulle	187 579,40	2002-2010	187 579,44	0,00	0,00	187 579,44	(0,04)
PARIS 15 ^{ème} - 72/74, rue de la Fédération	103 817,79	2002-2010	103 817,79	0,00	0,00	103 817,79	0,00
NEUILLY S/SEINE (92) - 58, avenue Ch. de Gaulle	240 178,54	2003-2011	213 492,00	26 686,50	0,00	240 178,51	0,03
LEVALLOIS-PERRET (92) - 68, avenue de Villiers	30 543,00	2003-2011	27 149,36	3 393,67	0,00	30 543,02	(0,02)
LEVALLOIS-PERRET (92) - 68, avenue de Villiers	29 406,03	2003-2011	22 871,38	3 267,34	0,00	26 138,71	3 267,32
NANTERRE (92) - 167, av. P. Picasso	0,00	2004-2012	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2 610,38	2004-2012	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaux	923 733,80		884 508,61	33 347,51		917 856,12	3 267,30

Tableau récapitulatif des placements immobiliers en euros

	Exercice 2011		Exercice 2010	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	421 313 057,53	506 474 500,00	368 111 086,75	440 751 500,00
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
Commerce	15 448 652,75	24 210 000,00	11 998 652,75	18 330 000,00
Total	436 761 710,28	530 684 500,00	380 109 739,50	459 081 500,00
Agencements et aménagements	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	436 761 710,28	530 684 500,00	380 109 739,50	459 081 500,00

Inventaire détaillé des placements immobiliers en euros

	Exercice 2011		Exercice 2010	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Bureaux				
Paris 17 ^{ème} - 25/27, avenue de Villiers	4 394 448,77	6 630 000,00	4 394 448,77	7 190 000,00
Paris 8 ^{ème} - 69, rue de Monceau	5 488 164,62	12 070 000,00	5 488 164,62	11 850 000,00
Paris 15 ^{ème} - 26/34, rue de Cambronne	5 189 566,59	9 890 000,00	5 189 566,59	9 580 000,00
Bagnolet (93) - 36, avenue Gallieni	0,00	0,00	3 811 225,43	3 330 000,00
Lyon 3 ^{ème} - 241, rue Garibaldi	0,00	0,00	5 335 715,60	8 670 000,00
Levallois-Perret (92) - 3/5, rue Vatimesnil	1 907 851,73	4 780 000,00	1 907 851,73	4 700 000,00
Paris 14 ^{ème} - 66, avenue du Maine	1 676 939,19	3 200 000,00	1 676 939,19	3 130 000,00
Paris 8 ^{ème} - 40, avenue Hoche	2 515 408,78	5 700 000,00	2 515 408,78	5 760 000,00
Toulouse (31) - 52, rue Babinet	1 010 115,11	1 150 000,00	1 010 115,11	1 100 000,00
Lille (59) - 199/201, rue Colbert	291 413,69	320 000,00	1 074 181,43	1 332 000,00
Fontenay-sous-Bois (94) - 44, rue R. Salengro	955 185,63	1 300 000,00	955 185,63	1 330 000,00
Paris 10 ^{ème} - 32-34, rue Paradis	0,00	64 000,00	0,00	63 000,00
Paris 8 ^{ème} - 25, rue de Ponthieu	0,00	0,00	446 935,23	1 100 000,00
Ivry-sur-Seine (94) - 27, bld H. Marqués	5 077 785,38	9 710 000,00	5 077 785,38	9 740 000,00
Fontenay-sous-Bois (94) - 9/11, avenue Val de Fontenay	847 165,41	1 240 000,00	1 006 307,76	1 480 000,00
Paris 17 ^{ème} - 130, av. de Villiers	1 403 668,66	2 700 000,00	1 403 668,66	2 740 000,00
Paris 8 ^{ème} - 64, rue de la Boétie	5 643 014,20	14 100 000,00	5 643 014,20	11 000 000,00
Paris 16 ^{ème} - 4, rue émile Ménier	2 328 187,78	5 640 000,00	2 328 187,78	5 380 000,00
Saint-Cloud (92) - Bureaux de la Colline	1 787 232,39	2 200 000,00	1 787 232,39	2 300 000,00
Paris 17 ^{ème} - 12, rue E. Flachet	0,00	0,00	2 468 087,85	3 020 000,00
Villiers-sur-Marne (94) - Avenue des Frères Lumière	3 916 873,21	3 300 000,00	3 916 873,21	3 430 000,00
Boulogne-Billancourt (92) - Espace Gallieni	2 669 554,52	3 450 000,00	2 669 554,52	3 370 000,00
Suresnes (92) - 1, rue S. de Rotchild	7 771 850,90	10 280 000,00	7 771 850,90	9 860 000,00
Bordeaux (33) - Les Bureaux du Lac	831 889,41	750 000,00	831 889,41	730 000,00
Clichy (92) - 30, rue Mozart	5 665 767,73	5 000 000,00	5 665 767,73	5 000 000,00
Lyon 7 ^{ème} - Les Berges du Rhône	1 589 321,63	1 500 000,00	5 343 821,17	5 240 000,00
Paris 16 ^{ème} - 38, rue Boissière	0,00	0,00	11 451 624,56	5 240 000,00
Bièvres (91) - Parc Burospace	3 311 134,63	2 330 000,00	3 311 134,63	2 360 000,00
Paris 19 ^{ème} - 86/92, bld de la Villette	8 238 847,69	4 440 000,00	8 238 847,69	4 350 000,00
Boulogne-Billancourt (92) - 77/79, rue Marcel Dassault	0,00	0,00	6 887 073,39	5 340 000,00
Courbevoie (92) - 60/62, bld M. Marchand	9 527 013,53	8 000 000,00	9 527 013,53	7 920 000,00
Saint-Denis (93) - 221, avenue du pdt Wilson	8 255 039,85	6 600 000,00	8 255 039,85	6 620 000,00
Roissy-en-France (95) - Le Parc des Reflets	2 820 219,31	1 900 000,00	2 820 219,31	1 930 000,00
Boulogne-Billancourt (92) - 12, rue d'Anjou	13 619 511,73	14 540 000,00	13 619 511,73	14 160 000,00
Montrouge (92) - 14/18, rue de la Vanne	6 628 701,88	12 070 000,00	6 628 701,88	10 950 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 58, avenue Gal de Gaulle	7 481 074,71	14 730 000,00	7 481 074,71	14 640 000,00
Toulouse (31) - 54, rue de l'Embouchure	2 393 449,57	3 700 000,00	2 393 449,57	3 600 000,00
Paris 16 ^{ème} - 152, avenue Malakoff	4 266 581,50	8 200 000,00	4 266 581,50	8 400 000,00
La Défense (92) - Tour Franklin	3 582 551,91	6 770 000,00	3 582 551,91	6 470 000,00
Paris 15 ^{ème} - 72/74, rue de la Fédération	4 981 256,64	7 750 000,00	4 981 256,64	7 730 000,00

Inventaire détaillé des placements immobiliers en euros

	Exercice 2011		Exercice 2010	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Levallois-Perret (92) - 68, avenue de Villiers	14 025 269,51	21 220 000,00	14 025 269,51	20 410 000,00
Vélizy-Villacoublay (78) - 13, avenue Morane Saulnier	6 700 000,00	5 500 000,00	6 700 000,00	5 914 000,00
La Défense (92) - Tour Franklin	5 143 700,24	11 660 000,00	5 143 700,24	11 410 000,00
Paris 8 ^{ème} - 9, avenue de Friedland	6 100 000,00	7 278 000,00	6 100 000,00	6 610 000,00
Paris 3 ^{ème} - 82, rue Beaubourg	12 300 000,00	11 800 000,00	12 300 000,00	11 880 000,00
Paris 13 ^{ème} - 6/8, rue Oudiné	10 616 591,51	17 780 000,00	10 113 983,88	17 430 000,00
Suresnes (92) - Quai Gallieni	6 250 182,51	7 350 000,00	6 250 182,51	6 950 000,00
Suresnes (92) - Quai Gallieni	2 712 750,64	2 682 500,00	2 712 750,64	3 042 500,00
Lyon 3 ^{ème} - 20, rue de la Villette	12 722 496,00	13 200 000,00	12 722 496,00	12 840 000,00
Issy-les-Moulineaux (92) - 1, rue J. H. Lartigues	22 500 000,00	19 340 000,00	22 500 000,00	19 520 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 2/4, rue Victor Noir	10 650 000,00	9 600 000,00	10 650 000,00	9 600 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 48, rue Jacques Dulud	8 500 000,00	8 530 000,00	8 500 000,00	8 950 000,00
Montreuil (93) - 40, rue Armand Carrel	10 200 000,00	9 740 000,00	10 200 000,00	10 890 000,00
Puteaux (92) - 20 bis, Jardin Boieldieux	12 687 500,00	15 710 000,00	12 687 500,00	15 070 000,00
Paris 8 ^{ème} - 103, boulevard Haussmann	19 300 000,00	21 180 000,00	19 300 000,00	21 300 000,00
Paris 8 ^{ème} - Rue de la Boétie	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	2 410 000,00
Paris 17 ^{ème} - 125, rue de Saussure	10 551 434,84	10 390 000,00	9 860 000,00	8 910 000,00
Paris 9 ^{ème} - 10, rue du Fbg Montmartre	21 251 344,00	23 500 000,00	21 251 344,00	23 660 000,00
Neuilly-sur-Seine (92) - 171, avenue Charles de Gaulle	1 930 000,00	1 730 000,00	1 930 000,00	1 820 000,00
Lille (59) - 323 av. du Président Hoover	16 605 000,00	17 190 000,00	0,00	0,00
Paris 17 ^{ème} - 43 av. de Clichy	18 000 000,00	20 590 000,00	0,00	0,00
Saint Denis (93) - 2-4 allée de Seine - Etoile Pleyel 2	25 200 000,00	26 900 000,00	0,00	0,00
Boulogne Billancourt (92) - 7 Place René Claire	27 300 000,00	27 600 000,00	0,00	0,00
Locaux d'activité				
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)
Commerces				
Paris 5 ^{ème} - 50, rue des Ecoles	579 306,27	1 570 000,00	579 306,27	1 510 000,00
Paris 6 ^{ème} - 89/93, bld Raspail	5 239 346,48	10 200 000,00	5 239 346,48	9 400 000,00
Paris 7 ^{ème} - 15-17, rue de Bourgogne	2 220 000,00	2 510 000,00	2 220 000,00	2 280 000,00
Paris 20 ^{ème} - 100-102, rue de Lagny	3 960 000,00	5 530 000,00	3 960 000,00	5 140 000,00
Paris 8 ^{ème} - 49 Faubourg St Honoré	3 450 000,00	4 400 000,00	0,00	0,00
Total	436 761 710,28	530 684 500,00	380 109 739,50	459 081 500,00

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

Actifs immobilisés au 31 décembre 2011 en euros

	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	5 147,00	0,00	5 147,00	0,00
Droits d'occupation	30 489,80	0,00	0,00	30 489,80
Immobilisations financières				
Parts G.I.E. 152 avenue Malakoff 75016 Paris	1 990,98	0,00	0,00	1 990,98
Dépôts et cautionnements versés	3 113,83	0,00	0,00	3 113,83
Total	40 741,61	0,00	5 147,00	35 594,61

Evolution des amortissements au 31 décembre 2011 en euros Immobilisations incorporelles

	Base à amortir	Période d'amortissement	Amortissement			Au 31/12/11	Valeurs nettes
			Au 01/01/11	Augmentations	Diminutions		
Droits d'occupation	30 489,80	1987 - 2062	9 008,95	406,53		9 415,48	21 074,32
Total	30 489,80		9 008,95	406,53	0,00	9 415,48	21 074,32

Etat des provisions au 31 décembre 2011 en euros

	Au 31.12.2010	Dotations	Reprises	Au 31.12.2011
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	5 557 541,78	2 000 000,00	1 985 950,66	5 571 591,12
Risques et charges	288 820,00	0,00	0,00	288 820,00
Créances douteuses	631 846,12	75 348,41	77 467,59	629 726,94
Total	6 478 207,90	2 075 348,41	2 063 418,25	6 490 138,06

Etat des créances et des dettes au 31 décembre 2011 en euros

Créances		Dettes	
Créances locataires	2 514 855	Emprunt	36 000 000
Charges locatives	3 265 435	Intérêts courus sur emprunt	127 781
Charges contractuelles	0	Dépôts reçus	7 422 975
Locataires et comptes rattachés	5 780 290	Dettes financières	43 550 756
Créances fiscales	213 426	Locataires créditeurs	41 577
Fournisseurs débiteurs	22 112	Provisions charges locatives	9 958 622
Syndics	11 066 462	Gérants	1 997 822
Autres débiteurs	4 466 945	Fournisseurs	697 239
Autres créances	15 768 944	Dettes fiscales	3 090 171
Provisions pour locataires douteux	-629 727	Dettes d'exploitation	15 785 431
Provisions pour dépréciation des créances	-629 727	Associés	7 708 784
		Autres créditeurs	2 667 821
		Dettes diverses	10 376 605
Total général	20 919 507	Total général	69 712 791

Affectation du résultat de l'exercice 2010 en euros

Affectation		Origine	
Résultat distribué	25 362 682,50	Report à nouveau de l'exercice précédent	6 111 433,12
Montant mis en report à nouveau	4 207 295,24	Résultat de l'exercice 2010	23 458 544,62
Total	29 569 977,74	Total	29 569 977,74

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011

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 2011, 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.

I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

II. Justification des appréciations

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

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

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

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

*Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2012
Le commissaire aux comptes
Constantin Associés, Brigitte Drème*

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011

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). Au titre de l'exercice 2011, cette commission s'élève à 3 816 101 euros correspondant à l'augmentation de capital close le 27 avril 2011. Par ailleurs, figure en engagement hors bilan pour un montant de 259 821 euros, l'engagement correspondant à la commission de 6,50 % HT sur les capitaux collectés au 31 décembre 2011 dans le cadre de l'augmentation de capital en cours ;
- 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 2011, cette commission s'élève à 2 815 403 euros ;
- pour la réalisation d'investissements hors augmentations de capital, à la suite d'arbitrages, une commission de 2,50 % HT du montant de l'investissement frais compris. Au titre de l'exercice 2011, cette commission s'élève à 994 600 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 2011, cette commission s'élève à 307 574 euros.

*Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2012
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 2011.

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 23 420 143,57 euros telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion. En fonction du montant distribuable qui s'établit à 27 627 438,81 euros, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 4 207 295,24 euros, elle convient de répartir aux associés une somme de 24 429 221,92 euros, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 3 198 216,89 euros. En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 23,00 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 3,75 euros par part 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 2011, soit 0,75 € 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 3,00 € par part. Ces distributions seront mises en paiement avant le 30 juillet 2012.

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 401 938 255,89 euros, soit 363,54 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 502 350 492,84 euros, soit 454,36 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 572 453 010,60 euros, soit 517,77 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 2011. 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 :

- 25/27 avenue de Villiers 75017 Paris,
- 3/5 rue de Vatimesnil Levallois Perret (92),
- 4 rue Emile Ménier 75016 Paris,
- Espace Galliéni Boulogne Billancourt (92),
- 1 rue Salomon de Rothschild Suresnes (92),
- 221 avenue du Président Wilson Saint Denis (93),
- 54 rue de l'Embouchure - Central Parc 1 - Bureaux - Toulouse (31),
- 54 rue de l'Embouchure - Central Parc 2 - Parkings - Toulouse (31),
- 152 avenue Malakoff 75016 Paris,
- 171 avenue Charles de Gaulle Neuilly sur Seine (92),
- 22 quai Galliéni Suresnes (92),

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2016.

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 de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

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 de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

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 Patrick JEAN. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

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 Jérôme JUDLIN. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

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 Michel LE PEUTREC. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

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 Alain MOLO. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

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 Paul Louis NETTER. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

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 de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

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 de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

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 de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

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 de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

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 de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

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 SARL ARTHIBEL. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

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 société SPIRICA. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

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 l'APPSCPI. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

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 la SCI BPIJC. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

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 CASDEN BANQUE POPULAIRE. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

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 MUTUELLE GÉNÉRALE DE L'ÉDUCATION NATIONALE. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

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 l'UNION MUTUALISTE RETRAITE. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

Trentième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la MUTUELLE ASSURANCES DES INSTITUTEURS DE FRANCE. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

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 L'INSTITUTION DE PRÉVOYANCE BANQUE POPULAIRE. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

Trente-deuxième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires nomme Monsieur Pierre BRONDINO en qualité de membre du Conseil de Surveillance. Son mandat, d'une durée de trois années, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

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 de trois années, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

Trente-quatrième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires nomme Monsieur Martial FOUQUES en qualité de membre du Conseil de Surveillance. Son mandat, d'une durée de trois années, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

Trente-cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme la SCI AAAZ en qualité de membre du Conseil de Surveillance. Son mandat, d'une durée de trois années, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

Trente-sixième 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-septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide d'ajouter dans le deuxième alinéa de l'article 21 des statuts, la dépense relative aux audits spécifiques techniques ou juridiques.

Ancienne rédaction du deuxième alinéa de l'article 21

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des Commissaires aux Comptes

et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des Assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

Nouvelle rédaction du deuxième alinéa de l'article 21

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les audits spécifiques techniques ou juridiques s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des Commissaires aux Comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des Assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE FRUCTIPIERRE AU 31 DÉCEMBRE 2011

Président Monsieur Christian HEBRARD

Vices-Présidents Monsieur Pierre CAP
Monsieur Patrick JEAN
Monsieur Paul-Louis NETTER
Monsieur Bernard WURM
SCI BPIJC représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL PRAIRE

Membres Madame Christine GARDIEN
Monsieur Jean-Pierre TUIL
Monsieur Jérôme JUDLIN
Monsieur Michel LE PEUTREC
Monsieur Alain MOLO
Monsieur Jean-Philippe RICHON
Monsieur Alain THOREUX
ALBINGIA représentée par Monsieur Hubert FAULQUIER
SARL ARTHIBEL représentée par Monsieur Richard CHALIER
SPIRICA représentée par Monsieur Daniel COLLIGNON
APPSCPI représentée par Madame Jacqueline SOLSONA
LA MUTUELLE ASSURANCES DES INSTITUTEURS DE FRANCE (MAIF)
LA MUTUELLE GENERALE DE L'EDUCATION NATIONALE (MGEN)
L'UNION MUTUALISTE RETRAITE (UMR)
LA CASDEN BANQUE POPULAIRE (Caisse d'Aide Sociale de l'Education Nationale – Banque Populaire)
L'INSTITUTION DE PREVOYANCE 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° 11-41 du 9 novembre 2011.

Agrément de l'Autorité des marchés financiers de la Société de Gestion
NAMI-AEW Europe n° GP-10000007 en date du 9 février 2010.

8-12 rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris

Téléphone 01 78 40 33 27

Télécopie 01 78 40 66 24

Internet www.namiaeweurope.com

BANQUE & ASSURANCE
www.banquepopulaire.fr

**LA BANQUE
QUI DONNE ENVIE D'AGIR**

