



Bulletin trimestriel

édito

Le recul, même modéré, des revenus prévisionnels 2009 de Fructipierre et de Fructirégions traduit l'impact d'une conjoncture économique dégradée sur le secteur de l'immobilier d'entreprise et l'exploitation du patrimoine de vos sociétés.

Ces revenus font toutefois ressortir un rendement de 7 % environ sur la base du prix de cession des parts frais compris au 30 juin. Ce taux immédiat, l'un des plus élevés du marché de l'épargne, autorise, aux conditions actuelles d'emprunt, l'acquisition de parts à crédit ; il explique également la liquidité du marché des parts.

Dans une politique de diversification de l'épargne, les parts de SCPI ont donc toute leur place en offrant un rendement élevé et, les loyers étant indexés, une bonne défense contre l'inflation dont les analystes s'accordent à dire qu'elle sera plus forte dans les années à venir. Ce placement doit cependant s'envisager à long terme compte tenu des cycles de l'activité immobilière corrélés à la conjoncture économique.

conjoncture immobilière

Au premier semestre 2009, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise confirme la rupture par rapport aux principales caractéristiques des dernières années.

Les transactions de la période n'ont pas dépassé 2,6 milliards d'euros, en recul de 63 % par rapport à 2008. Ce recul quantitatif est principalement imputable à la prudence des banques et un retrait des acteurs étrangers qui se finançaient à crédit.

La baisse a principalement touché le secteur des bureaux qui ne représentent plus que 55 % des échanges et l'Ile de France, les métropoles régionales s'adjugeant 44 % des engagements réalisés en France.

Dans un marché moins concurrentiel, les taux de rendement ont enregistré une hausse qui semble plus modérée à la fin du semestre compte tenu des conditions de financement favorables.

Ces rendements élevés ne sont pas de nature à dynamiser le marché à court terme compte tenu des difficultés du marché locatif.

L'attentisme des entreprises s'est traduit par un fort recul des transactions en Ile de France et dans les principales métropoles régionales, une progression généralisée des stocks disponibles et une baisse des valeurs locatives qui pourrait atteindre 15 à 20 % en 2009.



marché des parts

Marché secondaire

Au 2^{ème} trimestre 2009, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 1 450 528,40 euros contre 2 998 666,64 euros sur la même période en 2008.

La progression du prix de la part en fin de trimestre, la constatation de demandes d'acquisition non satisfaites témoignent de l'attrait de votre SCPI pour les investisseurs et du bon fonctionnement du marché des parts. Ainsi, seul 0,25 % de la capitalisation reste en attente de cession à des prix supérieurs au prix d'exécution.

Les prix fixés au terme des confrontations mensuelles se sont établis comme suit au cours du trimestre :

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur frais inclus* (€)
Avril	1 766	340,00	370,60
Mai	1 028	340,00	370,60
Juin	1 088	350,00	381,50
Total 2^{ème} trimestre	3 882	342,80	373,65
Rappel 1 ^{er} trimestre	7 634	345,81	376,93

*Y compris rétrocessions de commissions.

Transactions réalisées entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2009*

1 ^{er} trimestre	
Nombre de parts cédées	7 671
dont lors des confrontations	7 634
Prix moyen unitaire hors frais	345,83 €
Prix moyen unitaire frais inclus	376,91 €
2 ^e trimestre	
Nombre de parts cédées	3 882
dont lors des confrontations	3 882
Prix moyen unitaire hors frais	342,80 €
Prix moyen unitaire frais inclus	373,65 €

* Y compris de gré à gré.

Fructipierre

Parts offertes en attente de cession au 30.06.2009	2 240*
Pourcentage de la capitalisation	0,25
Rappel au 31.03.2009	3 338*
Parts à l'achat	2 037**
Parts au 30.06.2009	884 615
Associés au 30.06.2009	8 628
Capital social au 30.06.2009	190 192 225 €
Capitalisation au 30.06.2009***	309 615 250 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2008	445,05 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2008	504,97 €

* Rappel : les parts en attente de cession sur la base du prix d'exécution (hors frais) correspondent à des ordres de vente à des prix supérieurs à ceux constatés sur le marché des parts.

** Prix inférieurs à ceux constatés sur le marché des parts.

*** Sur la base du prix d'exécution cédant.

distribution

Le montant du deuxième acompte sur dividende, mis en paiement le 31 juillet 2009, a été arrêté comme suit :

	Distribution		
	Exercice 2009 2 ^{ème} acompte	Rappel exercice 2008 2 ^{ème} acompte	Revenu annuel Exercice 2008
Revenus pour une part	6,00 €	5,70 €	24,50 €
			Revenu prévisionnel Exercice 2009*
			26,00 €

* Revenu prévisionnel établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus et des perspectives de cessions d'actifs.

Sur la base du revenu prévisionnel 2009 et du dernier prix d'exécution frais inclus, le rendement pour les nouveaux acquéreurs ou souscripteurs ressort à 6,81 %.

Quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire à 30,10 %, prélèvements sociaux inclus, ou à la retenue à la source des prélèvements sociaux (12,10 %), mis en paiement le 31 juillet 2009, s'établit à :
pour une part : 0,148 euro.



projet de fusion absorption des SCPI Fructipierre et Parnasse Immo

Comme cela a été annoncé à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2009, les travaux en vue de proposer aux associés des SCPI Fructipierre et Parnasse Immo la fusion des deux SCPI ont été engagés.

Cette opération vise à :

- rapprocher deux sociétés dont les stratégies d'investissement et les patrimoines présentent des caractéristiques très proches ;
- faire bénéficier les associés des deux SCPI d'un accroissement de la mutualisation du risque locatif et patrimonial ; le regroupement en un patrimoine unique permettant de mieux répartir le risque potentiel lié à la défaillance ou au départ d'un locataire ou celui lié à la sous-performance économique ou technique d'un actif du patrimoine ; cet objectif prend tout son sens dans la situation conjoncturelle actuelle ;
- d'accroître la profondeur et la liquidité du marché des parts au profit des associés ;
- conforter, à terme, les possibilités d'arbitrage ;
- atteindre une taille encore plus importante pour faire du résultat de la fusion un acteur de premier plan.

Bien entendu, cette opération sera placée sous le contrôle de votre Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes.

Enfin, la décision relèvera de la collectivité des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire. Le calendrier prévisionnel est le suivant :

Juillet 2009

- Actualisation des estimations immobilières et détermination de la valeur de réalisation sur la base des comptes au 30.06.2009.
- Détermination des revenus prévisionnels.
- Contrôle du Commissaire aux Comptes.

Octobre 2009

- Conseil d'administration de Natixis Asset Management Immobilier et Conseils de Surveillance des SCPI Parnasse Immo et Fructipierre.

Novembre 2009

- Assemblées Générales Extraordinaires des SCPI Parnasse Immo et Fructipierre.

Votre société de Gestion se tient à votre disposition pour répondre à vos interrogations sur cette opération.

activité immobilière

Acquisition

40 rue Armand Carel à Montreuil (93).

Le 5 mai 2009, Fructipierre a acquis un immeuble de bureaux neuf de 3000 m² à Montreuil (93), loué à Air France. Cette opération s'est faite en indivision avec la SCPI Parnasse Immo à hauteur de 50 % pour une somme de 5 050 000 euros hors frais.

Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation s'élève au 30 juin 2009 à 92,97 % contre 93,56 % au titre du trimestre précédent.

La moyenne trimestrielle est de 94,09 %.

Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

Suresnes (92) 22 quai Galliéni : 543 m² à Coheris à compter du 15 avril 2009 et 117 m² à ICP à compter du 15 mai 2009,

soit au total 660 m².

Congés reçus

- 75008 Paris, 25 rue de Ponthieu : 125 m² par AB Courtage,
- 75015 Paris, 26/34 rue de Cambronne : 829 m² par Elyo,
- Suresnes (92), 22 quai Galliéni : 93 m² par NTT Communications,
- Saint Denis (93), 221 avenue du Président Wilson : 123 m² par Efficient IP SAS,

soit au total 1 170 m².

Locaux vacants

Au 30 juin 2009, 12 702 m² étaient disponibles dont principalement :

- 1 070 m² à Suresnes (92), 1 place du Moutiers,
- 690 m² à Clichy (92), rue Mozart,
- 1 010 m² à Bièvres (91), Antélie 7,
- 1 174 m² à Bagnolet (93) 36 avenue du Général de Gaulle,
- 2 839 m² à Lyon (69), les Berges du Rhône,
- 750 m² 75016 Paris, 38 rue Boissière,

le solde des surfaces étant réparti sur différents sites.

marché des parts

Marché secondaire

Au 2^{ème} trimestre 2009, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 2 206 857,60 euros contre 1 063 390,00 euros sur la même période de 2008.

Les prix retenus au cours des trois confrontations mensuelles intervenues durant le deuxième trimestre tiennent compte du prix d'émission des parts et sont les suivants (tableau ci-contre) :

La progression des volumes échangés et le recul du nombre de parts en attente de cession témoignent de l'attrait de votre SCPI auprès des investisseurs et du bon fonctionnement du marché des parts. Ce dernier a permis un ajustement du prix aux exigences des acquéreurs.

Transactions réalisées entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2009

1 ^{er} trimestre	
Nombre de parts cédées	5 054
dont lors des confrontations	5 054
Prix moyen unitaire hors frais	162,08 €
Prix moyen unitaire frais inclus	176,67 €
2 ^e trimestre	
Nombre de parts cédées	12 654
dont lors des confrontations	12 654
Prix moyen unitaire hors frais	160,00 €
Prix moyen unitaire frais inclus	174,40 €

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais (€)	Prix net acquéreur frais inclus* (€)
Avril	759	160,00	174,40
Mai	4 452	160,00	174,40
Juin	7 443	160,00	174,40
Total 2^{ème} trimestre	12 654	160,00	174,40
Rappel 1 ^{er} trimestre	5 054	162,08	176,67

* Y compris rétrocessions de commissions.

Fructirégions

Parts offertes en attente de cession au 30.06.2009	3 700
Pourcentage de la capitalisation	0,44
Rappel au 31.03.2009	14 494*
Parts à l'achat	160
Parts au 30.06.2009	844 549
Associés au 30.06.2009	4 934
Capital social au 30.06.2009	129 215 997 €
Capitalisation au 30.06.2009**	135 127 840 €
Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2008	202,45 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2008	228,83 €

* Rappel : les parts en attente de cession sur la base du prix d'exécution (hors frais) correspondent à des ordres de vente à des prix supérieurs à ceux constatés sur le marché des parts.

** Sur la base du prix d'exécution net cédant.

activité immobilière

Gestion du patrimoine immobilier locatif

Le taux d'occupation s'élève au 30 juin 2009 à 91,04 % contre 92,37 % au titre du trimestre précédent.

La moyenne trimestrielle est de 91,32 %.

Locations ou renouvellements intervenus au cours du trimestre

- Biot (06) Green Side : 194 m² à Azura Networks à compter du 1^{er} avril 2009,
- Croissy Beaubourg (77) Actipole : 250 m² à Ametis à compter du 15 avril 2009,
- Carquefou (44) Bel Air 2 : 717 m² à Ares à compter du 1^{er} avril 2009,
- Saint Herblain (44) 1/3 rue Mère Thérèse : 758 m² à Califimmo à compter du 1^{er} avril 2009, soit un total de 1 919 m².

Congés reçus

- Strasbourg (67) 1 rue Jacob Meyer : 200 m² par ECBR,

- Saint Priest (69) bâtiment A3 Europarc : 103 m² par DCS Fleet,
- Limonest (69) 540 allée des Hêtres : 148 m² par BTP Consultants et 251 m² par Alsacienne de Restauration,
- Suresnes (92) 31/35 rue Gambetta : 180 m² par Epicea,
- Suresnes (92) 22, rue de Nieuport : 176 m² par Aksys GMBH,
- Bussy Saint Georges (77) 12 avenue Gutenberg : 1 088 m² par Konica-Minolta, soit un total de 2 146 m².

Surfaces vacantes

Au 30 juin 2009, 13 360 m² étaient disponibles répartis sur différents sites de plusieurs métropoles régionales dont les principaux figurent ci-dessous :

- 2 088 m² à Grenoble (38), avenue Alsace Lorraine, immeuble en travaux,
- 1 145 m² à Marcq en Baroeul (59), 999 avenue de la République,
- 873 m² à Balma (31), 75 rue Saint Jean,
- 733 m² à Marseille (13), traverse de la Buzines,
- 1 031 m² à Mitry Mory (77), 12 rue des Frères Lumières,
- 1 332 m² à Suresnes (92), rue Gambetta.



distribution

Le montant du deuxième acompte sur dividende, mis en paiement le 31 juillet 2009, a été arrêté comme suit :

	Distribution			
	Exercice 2009 2 ^{ème} acompte	Rappel exercice 2008 2 ^{ème} acompte	Revenu annuel Exercice 2008	Revenu prévisionnel Exercice 2009*
Revenus pour une part	2,80 €	2,80 €	12,20 €	12,00 €

* Revenu prévisionnel établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus et des perspectives de cessions d'actifs.

Sur la base du revenu prévisionnel 2009 et du prix d'exécution frais compris, le rendement pour les nouveaux acquéreurs ou souscripteurs ressort à 6,88 %.

Quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire à 30,10 % prélèvements sociaux inclus ou à la retenue à la source des prélèvements sociaux (12,10 %), mis en paiement le 31 juillet 2009, s'établit à : **0,096 euro pour une part.**



VIE DES SOCIÉTÉS

Frais Fructipierre et Fructirégions TTC au taux de TVA en vigueur soit 19,60 %

Frais de souscription	7,77 %
Frais d'acquisition	9 %
(5 % de droit d'enregistrement et 4 % de commissions de placement)	
Frais de gestion	10,76 % des produits locatifs, financiers* et annexes
Frais d'arbitrage	2,99 % du prix net de cession

* Pour Fructirégions uniquement.

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 en cours de négociation s'accompagnera d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette éligible. Dans certains cas, il s'accompagnera pour les banques de la possibilité d'un recours contre les associés (en cas de distribution en violation des engagements contractuels). En outre, il

peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI.

Souscription d'un financement bancaire en cours

Les SCPI Fructipierre et Fructirégions négocient un contrat de crédit avec un pool bancaire en vue de lever un emprunt bancaire revolving sur une durée de 6 ans. Les principales caractéristiques de cet emprunt sont les suivantes :

- montant maximum du crédit : 40 millions d'euros pour Fructipierre et 20 millions d'euros pour Fructirégions,
- conditions de remboursement : crédit revolving renouvelable trimestriellement,
- taux : Euribor 3 mois + 235 bps pour la partie utilisée,
- commission de non utilisation : 50 % de la marge,
- couverture : 50 % minimum de l'engagement total capé à 4,90 %
- commission d'arrangement : 85 bps,
- garantie : cession Dailly et nantissement des comptes bancaires,
- LTV : 15 % de la valeur des actifs.

Son encours maximum représentera 10,15 % de la valeur de réalisation au 31/12/2008 de Fructipierre et 11,70 % de la valeur de réalisation au 31/12/2008 de Fructirégions. Ces capitaux seront employés en vue de saisir des opportunités du marché de l'investissement portant sur des actifs présentant des cash flow locatifs majoritairement sécurisés.

Le fonctionnement du marché des parts

Le marché des parts de SCPI à capital fixe est organisé sur la base de la centralisation, par la société de gestion, des ordres d'achat et de vente. La durée de la période de centralisation a été déterminée de façon à assurer la profondeur du marché et, ainsi, d'éviter une trop forte volatilité. Elle est d'un mois pour Fructipierre et Fructirégions. La confrontation intervient le dernier jour ouvré du mois.



Le passage des ordres

Pour acheter des parts de SCPI, il convient de compléter un mandat d'achat de parts et de l'adresser à la société de gestion par télécopie ou lettre recommandée avec accusé de réception. Pour que votre ordre puisse être pris en compte, vous devez déterminer :

- un prix maximum d'achat (hors frais) ;
- le nombre de parts souhaitées ;
- si vous acceptez une exécution partielle de votre ordre ;
- la durée de validité de votre ordre exprimée en nombre de confrontations ; à défaut, votre ordre participera à trois confrontations successives. En outre, l'ordre d'achat, frais inclus, doit être couvert. Toutefois, si vous bénéficiez de la garantie de couverture délivrée par une Banque Populaire, vous êtes dispensés de cette formalité. Seuls les ordres reçus avant 12 heures le jour de la confrontation seront pris en compte.

Pour céder vos parts, il convient de compléter le mandat de vente de parts relatif à votre SCPI en précisant :

- le prix minimum de vente (hors frais) ;
- le nombre de parts à la vente ;
- l'acceptation ou non d'une exécution partielle de votre ordre ;
- la désignation de la société de gestion pour procéder à la déclaration et au paiement de l'éventuelle plus-value sur cession de parts auprès du Trésor Public, la somme ainsi acquittée est alors déduite du produit de la vente.

Enfin, il conviendra de faire authentifier votre signature auprès de votre établissement bancaire, de votre mairie ou d'un officier d'état civil.

Vous devez, pour toute modification ou annulation, mentionner sur le formulaire afférent les références de l'ordre annulé ou modifié. Toute modification de sens, de prix et de quantité entraîne la perte du rang de l'ordre initialement passé.

Depuis le 1^{er} janvier 2004, la déclaration et l'acquiescement de l'éventuelle plus-value dégagée lors de la cession des parts sont réalisés par la Société de Gestion pour le compte du vendeur.

Le montant de l'impôt acquitté est alors déduit du prix de vente des parts cédées. Il en est de même pour les éventuelles plus-values dégagées lors de la cession d'actifs par la SCPI.

La société ne garantit pas la revente des parts pour Fructipierre et Fructirégions.

La fixation de son prix de transaction

Pour vous permettre de déterminer, selon votre cas, un prix d'acquisition ou de vente en toute indépendance, la société de gestion met à votre 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.

Frais à la charge de l'acquéreur

L'acquéreur acquitte, en outre, le droit d'enregistrement de 5 % et les frais de transfert de 4 %, soit un total de 9 % pour les parts de SCPI Fructipierre et Fructirégions.

Par ailleurs, les parts peuvent être cédées de gré à gré sans intervention de la société de gestion. Dans ce cas, l'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement et des frais de dossier de 155,51 euros TTC, par dossier cédant / cessionnaire depuis le 1^{er} janvier 2009.

Imposition des produits financiers

Nous vous rappelons que ces produits financiers sont générés par le placement en comptes à terme des capitaux de votre SCPI momentanément disponibles.

Nous vous précisons en outre que, dorénavant, quelle que soit votre option, les produits financiers sont soumis à une retenue à la source des prélèvements sociaux, soit au total 12,1 % à ce jour.

Assemblées Générales

Nous remercions les associés ayant pu assister ou qui se sont fait représenter à ces réunions qui, par leur présence, ont témoigné de leur intérêt pour la vie sociale des SCPI.

Fructipierre : Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2008

Nous vous informons que les douzième, quatorzième, quinzième et dix-septième résolutions relatives au renouvellement du mandat de Monsieur Xavier Laemle et aux nominations de Messieurs Jean-Louis Cayrol, Jean-Pierre Mottet et de la SCI AAAZ en qualité de membres du Conseil de Surveillance n'ont pas été adoptées. En effet, trois postes étaient à pourvoir en tenant compte des mandats en renouvellement pour sept candidatures.

L'APPSCPI a été nommée en qualité de nouveau membre du Conseil de Surveillance. Par ailleurs, Monsieur Dominique Laurent a été nommé en qualité de commissaire aux comptes suppléant, en remplacement de Monsieur Jean-François Serval démissionnaire.

Fructirégions : Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2009

Nous vous informons que la société Alcyon a été nommée en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

Par ailleurs, Monsieur Dominique Laurent a été nommé en qualité de commissaire aux comptes suppléant, en remplacement de Monsieur Jean-François Serval démissionnaire.

Conseil de Surveillance

A l'issue de l'Assemblée Générale de la SCPI Fructipierre, un Conseil de Surveillance s'est réuni. L'ordre du jour de cette réunion portait sur le projet de fusion absorption avec la SCPI Parnasse Immo.



Comment joindre votre Société de Gestion

Natixis Asset Management Immobilier

1/3 rue des Italiens 75009 Paris

Télécopie 01 78 40 66 24

Adresse électronique infoscpin@nami.fr

Site Internet www.nami.fr

Contacts

Responsable de l'information Marc Pétillot. Tél. 01 78 40 33 27.

Marché des parts Carlos Da Costa. Tél. 01 78 40 33 09.

Succession Zverdan Milosevic. Tél. 01 78 40 33 25.

Revenus et fiscalité Guillaume Burel. Tél. 01 78 40 33 06.

Sophie Deudon. Tél. 01 78 40 33 23.

Résultats du 2^{ème} trimestre 2009. Diffusion 3^{ème} trimestre 2009. N° ISSN 1285.4433.
Siège social : 1/3 rue des Italiens - 75009 Paris.
Visas de l'Autorité des Marchés Financiers :
Fructipierre : n° SCPI 05/36 du 22 novembre 2005 - D 340 846 955 RCS Paris.
Fructirégions : n° SCPI 07/13 du 27 mars 2007 - D 403 028 731 RCS Paris.
Agrément de la société de gestion de portefeuille n° GP-07000039 du 26 juin 2007.
Responsable de l'information : Monsieur Marc Pétillot. Téléphone 01 78 40 33 27.