

# FONCIA PIERRE RENDEMENT



## Rapport annuel 2014



### FONCIA PIERRE RENDEMENT

Société Civile de Placement Immobilier au capital fixe de 116.898.400 euros au 31 décembre 2014

RCS Nanterre n° D 378.557.425

Siège social : 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY CEDEX

L'Autorité des Marchés Financiers a apposé le Visa SCPI n° 14-09 en date du 11 juillet 2014

# FONCIA PIERRE RENDEMENT

## RAPPORT ANNUEL 2014



**Société Civile de Placement Immobilier au capital fixe de 116.898.400 euros au 31 décembre 2014**

**RCS Nanterre n° D 378.557.425**

**Siège social : 13 avenue Lebrun à ANTONY CEDEX (92188)**

**L'Autorité des Marchés Financiers a apposé le Visa SCPI n° 14-09 en date du 11 Juillet 2014**

## SOMMAIRE

Organes de direction et de contrôle	p 2
Rapport de la société de gestion	p 3
Perspectives et évolution de la société	p 3
Marché des parts	p 4
Gestion du patrimoine	p 6
Trésorerie	p 13
Résultats	p 13
Présentation du Patrimoine	p 14
Etat annexe au rapport de gestion	p 30
Comptes de l'exercice	p 35
Rapport du Conseil de surveillance	p 55
Rapports du Commissaire aux Comptes	P 57
Texte des résolutions	p 65

## FONCIA PIERRE RENDEMENT

Type de SCPI	SCPI à capital fixe
Siège Social	13 avenue Lebrun – 92188 Antony
Date de création	4 juillet 1990
N° d'immatriculation au RCS	378 557 425 RCS Nanterre
Durée statutaire	99 ans
Capital statutaire maximum	200.000.000 €
Capital effectif au 31/12/2014	116.898.400 €
Visa AMF	SCPI n° 14-09 du 11 Juillet 2014

## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

### SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE

FONCIA PIERRE GESTION  
Société anonyme au capital de 400.000 euros  
Siège social : 13, Avenue Lebrun - 92188 ANTONY cedex  
RCS NANTERRE B 642 037 162  
Tel : 01.55.52.53.16  
Fax : 01.55.52.52.51  
Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014  
DIRECTION DE LA SOCIETE :  
Directeur Général : Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Président

\* *Monsieur Pierre ALZON*,  
22, rue Johnson – MAISONS-LAFFITTE (78600)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

#### Secrétaire :

\* *Monsieur Bertrand DE GELOES*  
4 Allée Prad Bihan – BP 150  
VANNES CEDEX (56004)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

#### Membres :

\* *Monsieur Antoine BATTISTELLI*  
14 Boulevard Jean Mermoz – NEUILLY-SUR-SEINE (92200)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

\* *Monsieur Olivier BLICQ*,  
26 rue Rabelais - LILLE (59000)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

\* *Monsieur Régis GALPIN*  
24 rue Beauregard – MILLY LA FORET (91490)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

\* *Monsieur Frédéric LAURENT*  
Chemin de l'Irrintzina – ARCANGUES (64200)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

\* *Monsieur Jean PARROT*  
La Covillonerie – LA BUSSIÈRE (45230)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

\* *Monsieur Michel ROLAND*,  
27 rue Cassette - PARIS (75006)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

\* *MMA VIE SA*  
Représentée par Madame Chantal BOURREAU  
33-49 Bld Marie et Alexandre Oyon BP 23041 –  
LE MANS Cedex 1 (72003)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

\* *GENERALI VIE*  
Représentée par Monsieur Philippe BRION,  
11, Boulevard Haussmann - PARIS Cedex 9 (75311)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

\* *SOCIETE LA PERRIERE*  
Représentée par Monsieur Joël MAITRE,  
5, rue du Maréchal de Lattre Tassigny – LE CHESNAY (78150)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

\* *SOCIETE SOPARGI*  
Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN,  
Cité Mondiale / 23 parvis des Chartrons –  
BORDEAUX Cedex (33074)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2015.

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

### Titulaire :

\* *REVISION CONSEIL AUDIT*,  
4 rue Brunel - PARIS (75017)  
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du  
26.06.2014 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera  
sur les comptes au 31.12.2019, mandat renouvelable en Juin 2020.

### Suppléant :

\* *Monsieur Jean-Loïc LEFAUCHEUX*,  
27 chemin des Verrières – 69260 CHARBONNIERES LES BAINS  
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du  
26.06.2014 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera  
sur les comptes au 31.12.2019, mandat renouvelable en Juin 2020.

## EXPERT IMMOBILIER

### BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

Mr Didier LOUGE  
167 quai de la bataille de Stalingrad –  
92867 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex  
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du  
26.06.2014 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui  
statuera sur les comptes au 31.12.2018, mandat renouvelable en  
Juin 2019

## DEPOSITAIRE

### CREDIT COOPERATIF

Mr Olivier BOIVINET  
12 Boulevard Pesaro  
92024 NANTERRE

## INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Monica DA-COSTA  
Tel : 01.55.52.53.16  
Site internet : [www.foncia.com](http://www.foncia.com)

## **RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION**

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en assemblée générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2014 et vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

Le conseil de surveillance et le Commissaire aux Comptes vous donneront ensuite lecture de leurs rapports respectifs.

Nous passerons enfin au vote des résolutions que nous soumettrons à votre approbation.

### ***La Société de Gestion***

## **PERSPECTIVES ET EVOLUTION DE LA SOCIETE**

### **a) Rappel de l'entrée en vigueur de la directive AIFM**

La Directive AIFM entrée en vigueur le 22 juillet 2013, a été transposée à cette date dans le Code Monétaire et Financier et a provoqué les dernières modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers en février 2014. Cette directive a estimé que les SCPI étaient bien des Fonds d'Investissement Alternatifs, dans la catégorie des OPC, et par là-même soumises à ses dispositions.

Nous vous rappelons que cette Directive permet un renouveau des SCPI :

1) en matière d'activité :

- elles peuvent dorénavant exercer une activité bien plus large qu'auparavant, allant même jusqu'à des prises de participation dans des SCI, des SCPI, des OPC de droit français ou étranger ;

- la durée minimale de détention des actifs passe de 6 à 5 années, avec possibilité de revente sans délai des actifs dans la limite annuelle de 2 % de la valeur vénale du patrimoine, ce qui permet une meilleure dynamique de gestion ;

- les plafonds annuels des travaux d'agrandissement ou de reconstruction sont portés à 15 % TTC de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI concernée ;

2) en matière de transparence :

- Désormais toutes les commissions doivent être portées à la connaissance des souscripteurs, dans les statuts ou la notice d'émission, et c'est à ce titre que les commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers, et de suivi et pilotage de la réalisation des travaux immobiliers ont été spécifiquement créées ;

- les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance font l'objet de dispositions précises et les mandats sont limités à trois ans, renouvelables.

3) en matière de protection :

- les SCPI sont obligées de désigner un dépositaire qui a comme mission de suivre en toute indépendance les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions), de conserver les actifs, de certifier l'inventaire et de contrôler la régularité des décisions de gestion de la SCPI ;

Afin de limiter l'impact du coût de celui-ci, Foncia Pierre Gestion a lancé une consultation auprès des principaux dépositaires de la place, et après négociation, le choix s'est porté sur le « Crédit Coopératif » dont le coût total représente 0,013 % de la valeur de réalisation avec un montant forfaitaire de 28.332,40 euros sur l'exercice 2015, et sur la valeur de capitalisation ressort à 0,011 %.

- la société de gestion de votre SCPI a obtenu un agrément de société de gestion de portefeuille n°GP-14000024 en date du 11 juillet 2014 qui implique des contrôles plus stricts, tant en matière de conformité et de contrôle interne que de gestion des risques ou des conflits d'intérêts, ce qui génère un coût important pour la société de gestion, tant du point de vue du renforcement de son effectif salarié que du point de vue de son obligation de régler les honoraires d'un organisme indépendant chargé de l'assister pour assurer à l'AMF qu'elle est en conformité permanente avec l'ensemble des nouvelles obligations et procédures mises à sa charge.

### **b) Perspectives et évolution de la société**

L'année 2014 a été comme 2013, une année de collecte historiquement élevée avec des flux nets de 2,93 milliards d'euros pour les SCPI, étant précisé que les SCPI de rendement ont elles réalisées plus de 2,7 milliards d'euros de collecte nette contre 2,3 milliards d'euros en 2013 soit une augmentation de près de 17 %. La capitalisation globale des SCPI a quant à elle évolué de plus de 10 % passant de près de 30 milliards d'euros fin 2013 à près de 33 milliards d'euros fin 2014.

Dans un environnement économique complexe, le marché de l'immobilier après une année 2013 tendue en matière de location et de négociation des loyers, s'est malgré tout déroulé en 2014 dans un contexte un peu plus apaisé.

Le taux de distribution sur la valeur de marché en moyenne des SCPI de commerce ressort à 5,13 %\* sur 2014 et à 5,16 % sur Foncia Pierre Rendement (revenu 2014/ prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2014 de 907,69 €).

La variation du prix moyen est de 0,65 %\* en moyenne sur toutes les SCPI de commerce et de 2,58 % sur Foncia Pierre Rendement.

Ce qui nous permet de faire ressortir une performance globale de 7,74 % sur 2014 pour Foncia Pierre Rendement.

Nous vous rappelons que le développement au cours des 10 dernières années a permis de faire ressortir un TRI annualisé\*\* sur 10 ans (2004/2014) de 10,55 %.

Grâce aux investissements réalisés tout au long de l'année 2014, près de 29 M€ actes en mains, Foncia Pierre Rendement atteint un taux d'occupation moyen sur 2014 de 96,66 %.

Le résultat par part ressort quant à lui à 46,98 euros avec un versement de dividende de 46,80 euros.

La 10<sup>ème</sup> augmentation de capital ouverte avec 35.000 parts en date du 28 Juillet 2014 a été souscrite à hauteur de 51 %, soit 17.860 parts au 31 décembre 2014.

Comme nous l'avons déjà indiqué, votre société de gestion a anticiper les investissements de la collecte de la 10<sup>ème</sup> augmentation de capital, afin de conforter le résultat à venir pour l'exercice 2015 de votre SCPI.

Néanmoins, comme les années précédentes, votre Société de Gestion se mobilise par son action commerciale et par la remise en état des locaux à la location, afin d'assurer la pérennité des résultats de votre SCPI pour les années à venir.

\* Source IEIF

\*\* TRI annualisé : Le Taux de Rentabilité annualisé Interne permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.



## MARCHE DES PARTS

### I. COLLECTE DES CAPITAUX

#### Historique

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a été créée le 4 Juillet 1990 sous le nom de GEORGE V RENDEMENT par la société EXPERT ET FINANCE et par la société ROCHER GERANCE SA.

La Société de Gestion FONCIA PIERRE GESTION (groupe FONCIA) a repris la gérance de la SCPI à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1998.

Le capital social de la SCPI GEORGE V RENDEMENT a été clôturé le 31 décembre 1994 date de la modification de celle-ci en société à capital fixe.

Elle a reçu le visa COB n°94-35 en date du 11 octobre 1994. Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2001, le capital social a été réduit de 7.075.473,39 euros pour le ramener de 22.859.425,23 euros à 15.784.000 euros, représenté par 39.460 parts de 400 euros.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 novembre 2002, les associés de la SCPI ont approuvé l'opération de fusion-absorption avec les SCPI FININPIERRE 3, REVENU BOUTIQUE et PIERRE RENDEMENT, par laquelle la SCPI GEORGE V RENDEMENT a absorbé ces trois SCPI.

Ces dernières ont été dissoutes de plein droit et il n'a été procédé à aucune opération de liquidation étant donné que la totalité de leur patrimoine a été transmis à la SCPI GEORGE V RENDEMENT.

A cette date, les associés ont également approuvé le changement de dénomination de la SCPI nouvellement désignée FONCIA PIERRE RENDEMENT ainsi que la transformation de la société en société à capital variable, devenue société à capital fixe, par décision d'assemblée générale extraordinaire du 23 juin 2003.

Consécutivement à cette fusion, le capital de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT clôturé le 31 décembre 2002 est de 27.754.400 euros soit une valeur nominale de 400 euros par part, 844 associés détiennent 69.386 parts.

#### Modifications des statuts et transformation en SCPI à capital fixe

La loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 et le règlement n° 2002-06 de la Commission des Opérations de Bourse du 26 Avril 2002 ont modifié certaines dispositions applicables aux SCPI.

Ces modifications font suite à la refonte du marché secondaire et à la transformation de votre SCPI à capital variable en SCPI à capital fixe.

Ces modifications statutaires ont été soumises au vote des associés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 juin 2003 et ont été toutes approuvées à une très large majorité.

### Evolution du capital de Foncia Pierre Rendement

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2012, les associés ont approuvé le nouveau capital social statuaire maximum de la société fixé à 200.000.000 d'euros, soit 500.000 parts de 400 euros de nominal.

Date de l'AGE	Approbation de porter le capital		OUVERTURE DE CAPITAL							CAPITAL APRES CLOTURE		
	De	à	N°	Nbre de parts	Déplafonnement	Date d'ouverture	Date de clôture	Capitaux collectés	Valeur nominal	Capital statuaire	Nbre de parts	Nbre d'associés
23/06/2003	27.754.400	33.754.400	1	15.000	5.000	01/12/2003	22/11/2004	11.400.000	400	35.754.400	89.386	1.184
23/06/2004	33.754.400	43.754.400	2	20.000		04/04/2005	21/10/2005	12.300.000	400	43.754.400	109.386	1.384
27/05/2005	43.754.400	59.754.400	3	20.000		03/04/2006	26/09/2006	13.500.000	400	51.754.400	129.386	1.574
05/06/2007	59.754.400	79.754.400	4	20.000		02/04/2007	27/07/2007	14.300.000	400	59.754.400	149.386	1.775
			5	25.000		03/03/2008	26/10/2009	19.125.000	400	69.754.400	174.386	2.083
			6	20.000		* Prorogée jusqu'au 31/12/2009						
						28/12/2009	20/05/2010	15.600.000	400	77.754.400	194.386	2.439
25/06/2010	79.754.400	99.754.400	7	20.000		27/12/2010	10/02/2011	16.000.000	400	85.754.400	214.386	2.650
			8	30.000		02/04/2012	20/07/2012	25.800.000	400	97.754.400	244.386	3.093
26/06/2012	99.754.400	123.754.400	9	30.000		11/03/2013	31/10/2013	26.550.000	400	109.754.400	274.386	3.681
			10	35.000		28/07/2014				Au 31 décembre 2014		
								16.252.600	400	116.898.400	292.246	3.993
27/06/2013	123.754.400	143.754.400										

	Global au 31/12/2014	Par part au 31/12/2014
Capital effectif	116.898.400 €	-
Nombre de parts	292.246	-
Nombre d'associés	3.993	-
Bénéfice (1)	12.908.726,49 €	46,84 €
Valeur de réalisation	217 941 510,16 €	745,75 €
Valeur de reconstitution	252 558 924,09 €	864,20 €
Valeur vénale / expertise	219.589.300,00 €	751,39 €
Valeur moyenne pondérée acquéreur 2014		907,69 €
Valeur de marché net acquéreur au 31/12/2014	-	910,00 €
Valeur de marché net vendeur au 31/12/2014	-	819,81 €
Valeur ISF pour 2014	-	819,81 €
Distribution 2014 (1)	12.899.698,56 €	46,80 €

(1) Base 275.616 parts en jouissance sur toute l'année  
Les tableaux d'évolution du capital, du prix de la part, et du marché secondaire  
figurent dans l'état annexe au présent rapport.

## II. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DU MARCHE SECONDAIRE

Conditions valables par l'application de l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier ainsi que du Règlement général de l'Autorité des Marchés financiers.

Si l'acquéreur n'est pas associé, il doit être agréé par la Société de Gestion, la transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la société et aux tiers.

Ainsi lorsqu'un associé veut vendre ses parts, deux solutions s'offrent à lui :

### 1. La cession sans intervention de la société de gestion

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur. Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % du montant de la transaction auprès de l'administration fiscale depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, conformément à l'article 726 du Code Général des Impôts.

L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de FONCIA PIERRE GESTION d'un montant de 100 euros HT (à majorer du taux de TVA en vigueur), correspondant aux frais de dossier, et ce quelque soit le nombre de parts cédées.

### 2. La cession avec intervention de la société de gestion

#### 2.1 : Les ordres de vente et les ordres d'achat

##### ⇒ Pour les vendeurs :

Les demandes de vente ou **ordres de vente** sont à adresser avec l'original du certificat de parts ainsi qu'une copie de votre bulletin de souscription à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix limite de vente, et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits après vérification de leur validité sur le registre pour une durée de 12 mois renouvelable une fois pour une durée maximum de 12 mois sur demande expresse de l'associé. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation.

##### ⇒ Pour les acquéreurs :

Les demandes d'achat ou **ordres d'achat** sont à adresser à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix limite d'achat, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable s'il est accompagné du moyen de paiement correspondant.

Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation. L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) et la commission d'intervention de la gérance de 5 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) sur la valeur de marché.

Dans tous les cas, la Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

#### 2.2 : Détermination de la valeur de marché

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangé la plus grande quantité de parts. En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées. Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés en priorité les ordres d'achats inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre. **La société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées.**

#### 2.3 : Périodicité de la publication du prix d'exécution :

Pendant la période d'émission des parts sur l'augmentation de capital, la société de gestion procédera le **dernier jour ouvré de chaque mois à 12h et ce jusqu'à la clôture de l'augmentation de capital** et non le 20 comme prévu initialement, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre. Le prix d'exécution ainsi que la quantité de parts échangées sont consultables sur notre **serveur vocal n° 0 810 69 79 04, et sur notre site internet : [www.foncia.com](http://www.foncia.com).**

Pendant cette même période, la société de gestion veillera à ce que les investisseurs puissent souscrire des parts dans le cadre de l'augmentation de capital ou acquérir des parts sur le marché organisé des parts, à des conditions financières proches en tenant compte des frais d'acquisition sur le marché organisé et de l'incidence du différé de jouissance des parts émises.

### 3. Les ordres de vente et d'achat réalisés

	Nbre de parts	Nbre d'ordres
Ordres de vente exécutés au cours de l'exercice 2014	3.561	63
Ordres d'achat exécutés au cours de l'exercice 2014	3.561	139
Ordres de vente non exécutés au 31.12. 2014	0	0
Ordres d'achat non exécutés au 31.12. 2014	0	0

En tout, **3.561 parts** ont été cédées au cours de l'exercice 2014 à un prix moyen pondéré payé par les acheteurs sur l'ensemble du marché secondaire, de **907,69 euros**, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du **31 décembre 2014, 399 parts ont été échangées à une valeur de 910,00 euros net acquéreur par part.**

**Le prix moyen pondéré acquéreur sur l'année 2014 en ce compris les parts souscrites sur la 10<sup>ème</sup> augmentation de capital ressort à 907,69 euros.**

## **PATRIMOINE**

### **I. ESTIMATION DU PATRIMOINE**

Le décret d'application de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993 prévoit l'obligation de faire pratiquer, par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers et nommé par l'assemblée générale, une expertise quinquennale du patrimoine (actualisée annuellement), qui a pour but de déterminer la valeur vénale de chaque bien constituant l'actif de la SCPI.

Le patrimoine de votre SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT se compose au 31 décembre 2014 de 170 actifs immobiliers représentant une surface totale de 111.903,44 m<sup>2</sup> soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 194.752.227 €.

BNP Paribas Real Estate Valuation France, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2014 à 219.589.300 euros hors droits.

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2014 c'est-à-dire sans tenir compte des huit acquisitions au cours de l'exercice, **la valeur du patrimoine de la société ressort à 193.192.300 euros en 2014, contre 190.001.600 euros en 2013, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 1,68 %.**

Pour la détermination des valeurs d'expertises droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,20 % ou 6,90 % (selon la taxe régionale) de la valeur hors droits des immeubles expertisés pour la prise à bail.

Nous vous confirmons que ces valeurs qui tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

*La composition du patrimoine en pourcentage de la valeur vénale d'expertise figure dans l'état annexe au présent rapport, la valeur expertisée de chacun des immeubles figure dans le tableau intitulé Présentation du Patrimoine.*

### **II. GESTION DU PATRIMOINE**

#### **A./ EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER**

##### **a – Acquisitions**

Grâce à la collecte de capitaux réalisée sur la neuvième et dixième augmentation de capital, FONCIA PIERRE RENDEMENT a réalisé huit acquisitions au cours de l'exercice 2014 :

##### **1- Neuvième augmentation de capital :**

- Acquisition en date du 28/01/2014 de 353,15 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés centre commercial Grand-val à L'ISLE ADAM (95) pour un montant de 880.088 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 31/03/2014 de 911,57 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés 40 rue du Chemin Vert à PARIS (75) pour un montant de 5.451.290 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 8/04/2014 de 810 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés 346 rue du Général Leclerc à FRANCONVILLE (95) pour un montant de 3.553.891 € droits et frais inclus.

##### **2- Dixième augmentation de capital :**

- Acquisition en date du 20/06/2014 de 928,78 m<sup>2</sup> carrez de locaux centre de formation et bureaux situés 62 rue de la Glacière à PARIS (75) pour un montant de 5.131.109 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 27/06/2014 de 114,60 m<sup>2</sup> carrez de locaux Commerciaux situés 1 avenue du Président Wilson à PARIS (75) pour un montant de 1.670.200 € droits et frais inclus.
- Acquisition en « VEFA » en date du 9/09/2014 de 1526,73 m<sup>2</sup> carrez de locaux d'organisation de séminaire / réunion / formation / événement situés Château de Cely en Brie à CELY EN BIERE (77) pour un montant de 4.075.500 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 1/12/2014 de 1.534,80 m<sup>2</sup> carrez de locaux (salle de sport) situés 33 rue du Hameau à PARIS (75) pour un montant de 6.929.800 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 11/12/2014 de 79,01 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés 157 rue du Faubourg Saint Honoré à PARIS (75) pour un montant de 1.029.200 € droits et frais inclus.

##### **3- Promesse signée sur la dixième augmentation de capital :**

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a signé en juin 2014, une promesse pour l'acquisition suivante :

- Locaux commerciaux situés 11 rue Saint-Sulpice à PARIS (6<sup>ème</sup>) au prix de 3.300.000 € HD,

##### **b – Cession**

Lors de l'exercice 2014, la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT n'a réalisé aucune cession.

#### **B./ GESTION LOCATIVE**

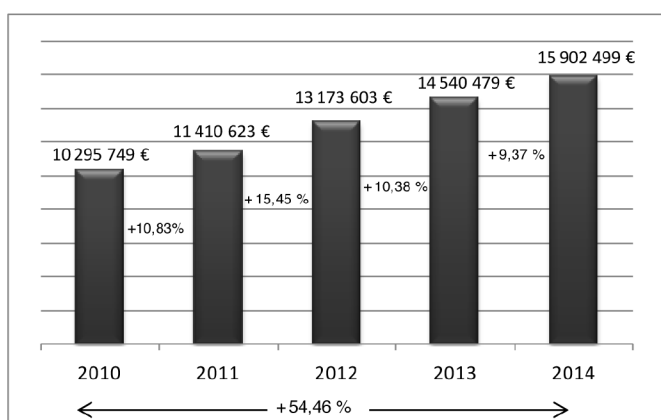
Compte tenu des acquisitions réalisées en 2014, le montant des loyers facturés en 2014 qui ressort à 15.902.499,25 € contre 14.540.479,41 € en 2013 a augmenté de 9,37 % du à l'impact des loyers des nouvelles acquisitions réalisées au cours de l'année 2014 pour un montant de 829.468 euros.

Le taux d'occupation financier moyen de l'année 2014 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) est de 96,66 %.

### Évolution annuelle des loyers

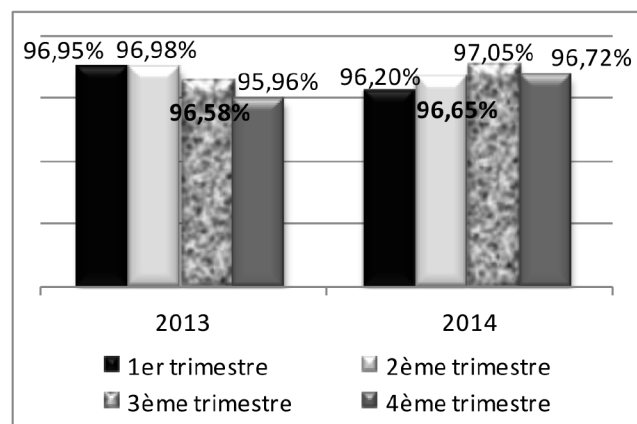
	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers théoriques 100 %	10.663.875 €	11.771.033 €	13.623.177 €	15.050.469 €	16.451.811 €
Loyers quittancés	10.295.749 €	11.410.623 €	13.173.603 €	14.540.479 €	15.902.499 €

### - Loyers Quittancés -



### Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier

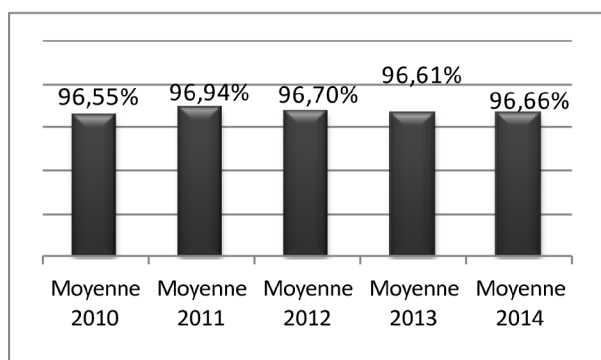
	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
2013	96,95 %	96,98 %	96,58 %	95,96 %
2014	96,20 %	96,65 %	97,05 %	96,72 %



Les surfaces libres représentent au 31/12/2014, 7.307,16 m<sup>2</sup>, sur un total de 111.903,44 m<sup>2</sup> que constitue le patrimoine de la SCPI.

### Évolution annuelle du taux d'occupation financier

Moyenne 2010	Moyenne 2011	Moyenne 2012	Moyenne 2013	Moyenne 2014	Evolution 2013/2014
96,55 %	96,94 %	96,70 %	96,61 %	96,66 %	+ 0,05





**C./ ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS**

Locaux vacants au 31 décembre 2013						Relocations en 2014					
N° Imm	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Valeur Théorique	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
2	Galerie Saint-Victoret à Saint Victoret	Turquoise	31/01/11	42	9 032	Style et home sarl	20/02/14	42	8 000	-11,43 %	1 876
45	2 rue Volta à Alfortville	Bs Computer	31/03/13	225	22 802	Happy days in paris	15/01/14	225	20 000	-12,29 %	4 165
51	Indivision La Coupole à Paris	Cap One	22/10/13	98,25	33 333	k-shop sarl	14/02/14	98,25	28 500	-14,50 %	7 634
70	6 rue du Chapitre 30900 Nîmes	Mme BEGON	03/11/09	39	7 400						7 400
78	13/15 route de Voulx à Sens	Prairies de France	30/04/12	850	42 500						42 500
79	36-52 Boulevard Pasteur 94260 Fresnes	Melle Bouillard <sup>(1)</sup>	09/11/10	53	2 648						2 648
		Mr Delahaye et Gendrillon <sup>(1)</sup>	31/07/11	89	4 448						4 448
80	Rue du Docteur Serge Bazelaire à Reims	Sodisa SNC	14/12/11	1 800	99 000						99 000
86	18 rue Audra 21000 Dijon	BNP Paribas	31/08/08	295	18 000						18 000
90	Rue Henri Bouquillard à Varnnes Vauzelles	SEDA	07/08/13	417	30 000	Opade sarl	15/06/14	417	33 360	+11,20 %	14 870
97	1-5 avenue de Rocquencourt au Chesnay	Rivolion	22/10/13	183,60	25 000						25 000
21-10	Mas de la Garrigue à Rivesaltes	Del Marci	28/02/13	745	55 000	Perpicash	01/01/14	745	55 000	-	9 165
21-24	23 rue Nungesser et Coli à Chatellerault	Vêtir	01/01/12	1 500	80 000						80 000
21-27	La Villa Maintenon à Saint-Cyr-L'Ecole	Avenard Shelley	12/07/12	199,14	30 000						30 000
21-32	129 avenue de Paris à Montauban	IB Développement	31/07/13	1 277	120 000	Stokomani sas	01/07/14	1 277	130 000	+ 8,33 %	81 902
21-48	Résidence Ponts Jumeaux à Toulouse	TLMC	26/11/12	101,80	20 000						20 000
TOTAL				7 914,79		Total m² reloués		2 804,25			
Locaux vacants au 31/12/14(hors locaux vendu)				5 110,54							
Locaux vendus				0							

(1) locaux d'habitation



	Locaux libérés au cours de l'année 2014					Relocations en 2014					
N° Imm	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Valeur Actualisée	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
02	Galerie Saint-Victoret à Saint Victoret	Fy Faucognier sarl	31/10/14	27	6 436						1 066
		BJO TOP DES MARQUES sarl	31/08/14	60	21 002						7 000
		Sud Brasserie Le Mikado	31/08/14	218	25 000						8 333
03	7 bis rue de l'Aspic à Nîmes	N ZR mode	11/09/14	79	15 000						4 500
20	10 rue Leon Jost à Paris	Victoria SAS	07/11/14	27	7 084						1 039
23	7 rue Volta à Paris	Ma Vigne	31/07/14	132	35 018	ICA Consulting	01/08/14	132	35 018		-
51	LA COUPOLE Charenton	Tendance 94	01/01/14	39,75	24 000	MILLA	15/02/14	39,75	17 625		4 500
67	4 bis rue de Bonne à Grenoble	Cinq sur cinq	14/09/14	164	26 295	Cosmétique Dév.	15/09/14	164	47 000		-
68	19 rue du Docteur Leroy à LE MANS	Belle Helene	31/10/14	140	14 683						2 434
78	13-15 route de Voulx à SENS	Ameublement literie distribution	30/09/14	600	35 000						8 750
86	18 rue Audra à DIJON	GEP	31/03/14	380	30 000						22 500
21-02	Le chêne St Armand à SAINT DIZIER	Fermolor	01/07/14	600	30 000						15 000
21-11	15 Boulevard Beaumarchais à PARIS	Paul Beuscher Publication sas	11/05/14	259	143 007	CHAPAT et Cie	12/05/14	259	145 000		-
21-31	4 rue Henri Marrou à Chatenay Malabry	Flore Cuisine	12/09/14	102	20 292	Régál Emoi	15/12/14	102	20 000		5 000
21-34	ZAC du clos Saint Vincent à Noisy le Grand	L'AMPHITRYON	31/01/14	150,31	30 000	Raf Raf Pilo	19/05/14	150,31	36 000		14 900
21-41	6 rue de Chapeliers à NANTES	JAP N GO sarl	02/07/14	62,47	9 338	Corpus Memori	03/07/14	62,47	9 546		-
21-50	2 rue Gustave doré à Paris	Fonseca & Reis sarl	30/09/14	65,62	20 000						5 000
21-71	29 Boulevard Malesherbes à Paris	EX-SETRANS HOLDING SA	30/09/14	58,90	25 000	Malesherbes 26	01/10/14	58,90	26 500		-
TOTAL				3 165,05		Total m² reloués		968,43			
Locaux vacants au 31 décembre 2014				2 196,62							

## D./ TRAVAUX

Afin d'optimiser le taux d'occupation des immeubles, la société de gestion se fixe comme objectif prioritaire l'entretien du patrimoine.

Au 31 décembre 2014, le poste « Provisions pour Grosses Réparations » représente 2.286.323,67 euros après dotation de 736.637,49 euros et une reprise de 472.552,40 euros au cours de l'exercice 2014.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" représente un montant de 237.809,02 euros dont 170.669,15 euros de travaux d'entretien.

### Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2014 concernent les immeubles ci-après :

⇒ 28 Bis – 34 Rue Damremont à Paris (n°15)

Nature des travaux : Travaux d'étanchéité toiture et terrasse

Montant des travaux : 3 785 €

⇒ 231 Boulevard Voltaire à Paris (n°18)

Nature des travaux : travaux de couverture

Montant des travaux : 7 504 €

⇒ 101 Rue Saint Maur à Paris (n°22)

Nature des travaux : travaux peinture escalier et remplacement fenêtres loge

Montant des travaux : 3 236 €

⇒ 49 Rue Belgrand à Paris (n°34)

Nature des travaux : travaux de ravalement, participation pour remplacement du compteur d'eau

Montant des travaux : 17 287 €

⇒ 5-7 Rue Antoine Coppel à Versailles (n°38)

Nature des travaux : travaux de remplacement de la descente d'eau en zinc

Montant des travaux : 2 351 €

⇒ 2 Rue Volta à Alfortville (n°45)

Nature des travaux : travaux de ravalement, emplacement chauffe eau, porte d'entrée et travaux serrurerie

Montant des travaux : 21 712 €

⇒ 16 Rue d'Alembert à Trappes (n°46)

Nature des travaux : remplacement du volet roulant et du bloc de gaz

Montant des travaux : 4 433 €

⇒ 36 Avenue de la République à Saint Nazaire (n°48)

Nature des travaux : travaux ravalement

Montant des travaux : 3 910 €

⇒ 18 Rue Mouffetard à Paris (n°54)

Nature des travaux : travaux de ravalement

Montant des travaux : 4 956 €

⇒ 19/19 Bis Rue du Docteur Leroy à Le Mans (n°68)

Nature des travaux : pose d'un rideau métallique

Montant des travaux : 2 790 €

⇒ Rue des Castors à Montivilliers (n°77)

Nature des travaux : réparation fuite toiture

Montant des travaux : 3 500 €

⇒ 13-15 Route de Voulx à Sens (n°78)

Nature des travaux : travaux de voirie parking, étanchéité toiture

Montant des travaux : 9 216 €

⇒ 36-52 Boulevard Pasteur à Fresnes (n°79)

Nature des travaux : remise en état du ballon d'eau chaude, convecteurs et travaux lots vacants

Montant des travaux : 13 323 €

⇒ Rue du Docteur Bazelaire à Reims (n°80)

Nature des travaux : remise en état d'une porte coulissante métallique

Montant des travaux : 5 980 €

⇒ 18 Rue Audra à Dijon (n°86)

Nature des travaux : travaux de platerie, peinture, et remplacement moquette, parquet

Montant des travaux : 15 467 €

⇒ 122 Rue de Colombes à Courbevoie (n°89)

Nature des travaux : pose d'une grille de ventilation

Montant des travaux : 2 327 €

⇒ 10 Rue Jean Jaurès à Trappes (n°95)

Nature des travaux : travaux de ravalement façade et balcons, réfection terrasse

Montant des travaux : 4 003 €

⇒ Mas de la Garrigue lot 16 à Rivesaltes (n° 110)

Nature des travaux : travaux d'électricité et réfection toiture

Montant des travaux : 3 698 €

⇒ 15 Boulevard Beaumarchais à Paris (n° 111)

Nature des travaux : travaux de ravalement et structure, réfection pignon et réfection peinture

Montant des travaux : 23 502 €

⇒ 23 Rue Nugesser et Coli à Châtellerauld (n°124)

Nature des travaux : travaux d'électricité et remplacement portes

Montant des travaux : 21 129 €

⇒ 27 Villa Wagram Saint Honoré à Paris (n°128)

Nature des travaux : dépose dalles moquettes, reprise pose parquets

Montant des travaux : 4 753 €

⇒ Zac du Clos Saint Vincent à Noisy Le Grand (n°134)

Nature des travaux : travaux de plomberie et revêtement de sol

Montant des travaux : 7 820 €

⇒ 39 Rue Nungesser et Coli à Schiltigheim (n°136)

Nature des travaux : travaux toiture

Montant des travaux : 19 405 €

⇒ 17 Boulevard de la croisette à Cannes (n°140)

Nature des travaux : travaux rénovation galerie

Montant des travaux : 14 517 €

⇒ 11-13 Rue Joubert à Auxerre (n°143)

Nature des travaux : réparation fuite sur ancien réseau

Montant des travaux : 3 286 €

⇒ 50 Rue Croix des Petits Champs à Paris (n°144)

Nature des travaux : travaux réseau plomberie cave

Montant des travaux : 13 220 €

⇒ 41-43 Avenue Léon Bollée à Le Mans (n°146)

Nature des travaux : travaux remplacement chaudière, et Ballon

Montant des travaux : 20 426 €

⇒ Résidence O Ponts Jumeaux à Toulouse (n°148)

Nature des travaux : pose rideau métallique

Montant des travaux : 4 687 €

⇒ Route Nationale 6 à Maillot (n°156)

Nature des travaux : travaux de protections incendies, et création écrans ossature béton

Montant des travaux : 22 615 €

⇒ 29 Boulevard Malesherbes à Paris (n°171)

Nature des travaux : réfection peinture, remplacement moquettes

Montant des travaux : 7 577 €

Au cours de l'année 2015 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation nous prévoyons d'effectuer les travaux suivants (en HT) :

⇒ Galerie Saint Victoret à Saint Victoret (n°2)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants

Montant des travaux : 45 000 €

⇒ 7, rue Volta à Paris (n°23)

Nature des travaux : Travaux Ravalement

Montant des travaux : 17 000 €

⇒ 77 rue de la Cathédrale à Poitiers (n°31)

Nature des travaux : Travaux de copropriété

Montant des travaux : 2 000 €

⇒ 5/7 rue Coppel à Versailles (n°38)

Nature des travaux : Travaux murs mitoyens

Montant des travaux : 10 000 €

⇒ 1 rue du Pré Saint Gervais à Pantin (n°52)

Nature des travaux : Travaux de copropriété

Montant des travaux : 5 000 €

⇒ 6, rue Montenotte à Paris (n°57)

Nature des travaux : Travaux de toiture

Montant des travaux : 10 000 €

⇒ 24 rue de Bagnolet à Paris 20<sup>ème</sup> (n°58)

Nature des travaux : Travaux de ravalement

Montant des travaux : 20 000 €

⇒ 6 rue du Chapitre à Nîmes (n°70)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants

Montant des travaux : 1 000 €

⇒ 36-52 Boulevard Pasteur à Fresnes (n°79)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants et copropriété

Montant des travaux : 10 000 €

⇒ 33 bis avenue de l'Europe à Vélizy (n°82)

Nature des travaux : Travaux de copropriété

Montant des travaux : 3 000 €

⇒ Tours EVE à LA DEFENSE (n°88)

Nature des travaux : Travaux remplacement radiateur

Montant des travaux : 55 000 €

⇒ 122 rue de Colombes à Courbevoie (n°89)

Nature des travaux : Travaux de copropriété

Montant des travaux : 5 000 €

⇒ 9 rue de Téhéran à Paris 8<sup>ème</sup> (n°91)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants

Montant des travaux : 25 000 €

⇒ 23 rue Nungesser et Coli à Chatellerault (n°21-24)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants

Montant des travaux : 15 000 €

⇒ 20 rue de Seclin à Vendeville (n°21-25)

Nature des travaux : Travaux accès porte de secours

Montant des travaux : 5 000 €

⇒ ZAC du clos St Vincent à Noisy le Grand (n°21-34)

Nature des travaux : Travaux plomberie

Montant des travaux : 18 000 €

⇒ 87-89 rue de Dunkerque à Armentières (n°21-38)

Nature des travaux : Rénovation toiture

Montant des travaux : 30 000 €

⇒ 17 boulevard de la Croisette à Cannes (n°21-40)

Nature des travaux : Travaux de copropriété

Montant des travaux : 10 000 €

⇒ 20 avenue Denain à Valenciennes (n°21-45)

Nature des travaux : Travaux de mise aux normes électricité

Montant des travaux : 32 075 €

⇒ villa d'Este à Toulouse (n°21-47)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants

Montant des travaux : 3 000 €

⇒ Résidence Pont Jumeaux à Toulouse (n°21-48)

Montant des travaux : 10 000 €

## **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Conformément à l'article « 22 point 1 – Nomination » des statuts, le Conseil de Surveillance est composé de 8 membres au moins et 12 membres au plus, choisis parmi les associés.

La totalité des mandats des 12 membres arrive à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale. Les membres ont été élus lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2012 pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014, soit en juin 2015.

La Société de Gestion soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale, des résolutions portant sur l'élection des associés ayant fait acte de candidature suite à l'appel inséré dans le bulletin d'information n° 04-14 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014. Les membres seront élus pour une durée de trois ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

## **FRAIS DE DEPLACEMENT ET REMUNERATION**

### *a- FRAIS DE DEPLACEMENT*

Conformément aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 26 juin 2014, les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle ont pu bénéficier du remboursement, sur justificatifs, des frais de déplacement engagés pour participer aux réunions, et ce dans la limite de 600 euros par personne et par réunion.

Comme chaque année, une résolution sera soumise à votre approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

### *b- REMUNERATION*

Conformément à l'article 22-4 des statuts de votre société, l'Assemblée Générale a fixé à 15.000 euros la somme globale allouée à titre de jetons de présence et répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle.

Comme chaque année, une résolution sera soumise à votre approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

## **PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE**

Dans le cadre des dispositions dictées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés financiers, Foncia Pierre Gestion établit et maintient une fonction opérationnelle de contrôle périodique distincte et indépendante de ses autres fonctions et activités. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui est assisté par un cabinet externe, spécialisé et indépendant.

Le RCCI en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des politiques, s'assure de l'application et du suivi des procédures opérationnelles et formule des recommandations sur les contrôles opérés. Le RCCI conseille et assiste la société de gestion pour se conformer aux obligations professionnelles. Il est également en charge de l'ensemble des contrôles permanents, périodiques, de la mise en place des dispositifs de gestion des risques, des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Outre son organisation et ses contrôles internes, Foncia Pierre Gestion, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014, s'appuie sur des organes de contrôle externe :

- Conseil de Surveillance
- Commissaires aux comptes
- Expert immobilier
- Dépositaire

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Votre Conseil de Surveillance se réunit régulièrement, un ordre du jour est établi avec le président du Conseil de Surveillance et la Société de Gestion remet à tous les membres, un dossier complet sur chaque point à l'ordre du jour.

A l'issue de chaque Conseil de Surveillance, un procès-verbal est établi, consignait l'analyse des points à l'ordre du jour, et des décisions prises. Au cours de ces réunions, sont analysés les points suivants :

- analyse de la situation locative en fin de trimestre :  
budgets, travaux, nouveaux baux, contentieux
- analyse des comptes à même date et du budget annuel, perspectives de versements trimestriels
- arbitrages (acquisitions ou cessions en cours ou à l'étude)
- évolution du marché des parts
- informations diverses sur la SCPI

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices.

### **EXPERT IMMOBILIER**

L'expert immobilier procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (lors de l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables, et
- la méthode par capitalisation du revenu qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et frais.

Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont évaluées par la Société de Gestion à leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant.

## **DEPOSITAIRE**

La société de gestion désigne un dépositaire pour la SCPI, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Conformément à la Directive AIFM, la mission du dépositaire est de :

- suivre les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions),
- conserver les actifs de la SCPI
- certifier l'inventaire,
- contrôler la régularité des décisions de gestion de la SCPI.

### **Rappel de l'organisation de gestion de votre SCPI :**

A - l'administration de la société qui définit les objectifs, en concertation avec les membres du Conseil de Surveillance, veille à leur réalisation et à leur optimisation et rédige les rapports annuels et la communication réservée aux associés de votre SCPI.

B - l'animation du marché des parts conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier.

C - la gestion locative qui veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.

D - la comptabilité qui veille au respect des normes comptables et la sécurisation des opérations.



## REGIME FISCAL DES REVENUS

Les sociétés civiles de placements immobiliers SCPI bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés.

Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

### I – ASSOCIE PERSONNE PHYSIQUE, relevant du régime des particuliers

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa part calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts, du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

#### a) Revenu Foncier

La partie de ce revenu qui provient des loyers est assimilée à un revenu foncier et bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gérance, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

Le bénéfice du régime forfaitaire du micro foncier, depuis l'imposition 2003, est étendu aux propriétaires d'immeuble par ailleurs détenteurs de parts de sociétés à prépondérance immobilière non cotées.

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, peuvent bénéficier de ce régime, l'abattement depuis l'année 2003 est alors de 30 % sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15.000 euros.

#### Revenu Foncier 2014

Revenu Brut	15.948.059 €
Charges déductibles	2.997.873 €
Intérêt d'emprunt	0 €
Revenu net	12.950.186 €
<b>Soit par part en pleine jouissance</b>	<b>46,98 €</b>

#### b) Produits financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance, placée en certificats de dépôts négociables (CDN).

La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est imposable selon les règles propres à ces derniers : prélèvement obligatoire non libératoire au taux de 24 %. Les revenus de capitaux mobiliers relèvent, sauf exception du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année (précédent le paiement de ces revenus) est inférieur à 25.000 € pour une personne seule et à 50.000 € pour un couple marié ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement (voir « demande de dispense de prélèvement obligatoire » sur notre site internet).

A ceci s'ajoute, une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5 % au 1<sup>er</sup> juillet 2012 sur les produits financiers au moment de leur versement est effectuée, elle concerne tous les associés personnes physiques résidents fiscaux en France.

#### Revenu Financier 2014

Revenu	31.280,26 €
<b>Soit par part en pleine jouissance</b>	<b>0,112 €</b>
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement social (15,5 %)	0,095 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement obligatoire non libératoire (24 %) et prélèvement social (15,5 %)	0,068 €

### I BIS– ASSOCIE PERSONNE PHYSIQUE, non domiciliée fiscalement en France

#### a) Revenus Fonciers

Le montant des revenus nets fonciers imposables des parts de SCPI indiqué par la société de gestion, est à déclarer, comme indiqué pour les associés résidents, dans la rubrique « Revenus fonciers ». Il est soumis à l'impôt sur le revenu, selon le barème progressif.

Sous réserve des conventions fiscales internationales, et selon les dispositions de l'article 197 A du CGI, l'impôt exigible des non-résidents ne peut être inférieur à 20 % du revenu net imposable

#### b) Produits Financiers

Les dividendes sont soumis à la retenue à la source de 24 % (résident de l'espace économique européen) ou 30 % (autres pays).

Une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5 % est effectuée sur les produits financiers au moment de leur versement, elle s'applique aux non-résidents pour les revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

### II – ASSOCIE PERSONNE MORALE, relevant du régime BIC

Conformément à l'article 238 bis K-I du Code Général des Impôts, les bénéfices correspondant à des droits détenus dans une SCPI sont déterminés d'après les règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC) si les droits sont détenus par une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés. Le taux de l'impôt sur les sociétés est de 33,33 %. S'ajoute à l'impôt sur les sociétés une contribution sociale sur les bénéfices des sociétés dont le taux fixe à 3,3 % de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement de 763.000 € par période de douze mois. Sont exonérées certaines PME.

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	12.908.726 €
Plus values de cessions (nu-propriété)	0 €
Réintégration (dotation aux provisions pour grosses réparations)	+ 736.637 €
Déduction (reprise de provision pour grosses réparations de 472.552 € et prélèvement sur prime d'émission de 2.669.808 €)	- 3.142.360 €
Résultat fiscal	10.503.004 €
<b>Soit par part en pleine jouissance</b>	<b>38,107 €</b>



## TRESORERIE

La trésorerie disponible placée au cours de l'exercice en certificats de dépôts négociables et en compte à terme a généré 19.758,76 euros de produits financiers en 2014 contre 68.025,48 euros en 2013.

Au 31 décembre 2014, elle s'établit à 4.150.347,49 euros, et intègre la distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, qui représente 3.318.133,40 euros et la signature d'acte d'acquisition d'actif immobilier prévu au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 pour un montant total de l'ordre de 3.300.000 euros dont le compromis a été signé le 27 juin 2014.

### Recours à l'emprunt :

Par ailleurs, la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT est autorisée, conformément à la 7<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 26 juin 2014 à emprunter à hauteur de 20.000.000 euros. Cette autorisation n'a pas été utilisée au cours de l'exercice 2014.

Dans son principe, ce crédit est destiné à saisir une ou plusieurs opportunités d'investissements.

**Compte tenu de la capitalisation de la SCPI, nous allons lors de la présente Assemblée, vous proposer de renouveler cette autorisation à hauteur de 20.000.000 euros.**

## RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2014 s'élève à **12.908.726,49 euros** soit 46,84 euros par part pour **275.616 parts en jouissance sur toute l'année** contre **11.944.043,48 euros** pour l'exercice 2013. Le résultat 2014 est donc en augmentation de **8,08 %**, grâce aux loyers sur les investissements immobiliers réalisés, et au différé de jouissance des parts nouvelles souscrites.

Le revenu distribué pour l'exercice 2014 est de 46,80 euros par part, pour une part en jouissance sur l'année entière.

### **REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE DE LA SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT DU 01/01/2014 AU 31/12/2014**

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2014	12.908.726,49 €
Report à nouveau	2.323.307,93 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>15.232.034,42 €</b>
Dividende proposé à l'Assemblée Générale concernant le 1 <sup>er</sup> trimestre 2014 <b>11,64</b> euros par part sur un trimestre de jouissance soit <b>3,88</b> euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : <b>274.386 parts</b>	3.193.853,04 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale concernant le 2 <sup>ème</sup> trimestre 2014 <b>11,64</b> euros par part sur un trimestre de jouissance soit <b>3,88</b> euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : <b>274.386 parts</b>	3.193.853,04 €
Dividende proposé à l'assemblée Générale concernant le 3 <sup>ème</sup> trimestre 2014 <b>11,64</b> euros par part sur un trimestre de jouissance soit <b>3,88</b> euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : <b>274.386 parts</b>	3.193.853,04 €
Dividende proposé à l'assemblée Générale concernant le 4 <sup>ème</sup> trimestre 2014 <b>11,88</b> euros par part sur un trimestre de jouissance soit <b>3,96</b> euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : <b>279.305 parts</b>	3.318.133,40 €
<b>Total des dividendes versés proposés à l'Assemblée Générale</b>	<b>12.899.698,56 €</b>
Report à nouveau après affectation	2.332.335,86 €

**Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 46,80 euros par part en 2014 pour une part en jouissance sur l'année entière.**

Par ailleurs, le résultat 2014 permet après affectation du dividende, de compléter le report à nouveau à hauteur de 0,03 euros par part sur une base de 292.246 parts au 31 décembre 2014, soit 9.027,93 euros.

Etant précisé que le report à nouveau au 31 décembre 2014 ressort à **7,98 euros par part pour 292.246 parts.**

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013 EUROS	MOYENNE 2014 EUROS	OBSERVATIONS
1	7 rue Traversot  10000 TROYES  Date d'acquisition 12 février 1991	1 boutique  Surface des locaux 1 200 m²	Prix d'acquisition HD HT 731 755 € Droits et taxes 13 900 € Prix total 745 655 €  Expertise H.D 2013 1 260 000 € Expertise H.D 2014 1 460 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  121 312,38 0,00  121 312,38	100,00%  124 277,28 0,00  124 277,28	
2	"Galerie Saint Victoret"  13730 SAINT VICTORET  Date d'acquisition 08 avril 1991	Centre commercial 23 commerces  Surface des locaux 1 784 m²	Prix d'acquisition HD HT 2 164 776 € Droits et taxes 37 494 € Prix total 2 202 270 €  Expertise H.D 2013 3 530 000 € Expertise H.D 2014 3 570 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	97,86%  412 129,15 9 032,28  421 161,43	95,64%  400 591,05 18 276,54  418 867,59	
3	7 bis rue de l'Aspic 4 rue Pellet 30000 NIMES  Date d'acquisition 22 mai 1992	1 boutique  Surface des locaux 82 m²	Prix d'acquisition HD HT 321 667 € Droits et taxes 0 € Prix total 321 667 €  Expertise H.D 2013 170 000 € Expertise H.D 2014 190 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  20 005,96 0,00  20 005,96	75,64%  13 973,36 4 500,00  18 473,36	
4	Espace Fauriel 31 cours fauriel 42000 SAINT ETIENNE  Date d'acquisition 29 février 1992	1 boutique  Surface des locaux 202 m²	Prix d'acquisition HD HT 205 219 € Droits et taxes 0 € Prix total 205 219 €  Expertise H.D 2013 230 000 € Expertise H.D 2014 237 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  23 323,49 0,00  23 323,49	100,00%  23 025,20 0,00  23 025,20	
5	33 avenue Charles de Gaulle 25 allée du Bois des Aulnes 44500 LA BAULE  Date d'acquisition 29 septembre 1993	3 boutiques  Surface des locaux 733 m²	Prix d'acquisition HD HT 2 066 904 € Droits et taxes 430 179 € Prix total 2 497 083 €  Expertise H.D 2013 2 510 000 € Expertise H.D 2014 2 800 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  212 092,89 0,00  212 092,89	100,00%  213 705,70 0,00  213 705,70	
6	2 bis rue Paul Bert  51200 EPERNAY  Date d'acquisition 12 février 1991	1 boutique  Surface des locaux 1 213 m²	Prix d'acquisition HD HT 823 225 € Droits et taxes 15 715 € Prix total 838 940 €  Expertise H.D 2013 1 450 000 € Expertise H.D 2014 1 530 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  129 680,64 0,00  129 680,64	100,00%  131 457,08 0,00  131 457,08	
7	40/42 rue des Dominicains  54000 NANCY  Date d'acquisition 05 août 1994	1 boutique  Surface des locaux 101 m²	Prix d'acquisition HD HT 359 017 € Droits et taxes 75 162 € Prix total 434 179 €  Expertise H.D 2013 580 000 € Expertise H.D 2014 640 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  48 417,21 0,00  48 417,21	100,00%  48 575,24 0,00  48 575,24	
8	3 rue Desaix  59000 LILLE  Date d'acquisition 29 janvier 1991	1 boutique 10 parkings  Surface des locaux 209 m²	Prix d'acquisition HD HT 282 393 € Droits et taxes 6 967 € Prix total 289 360 €  Expertise H.D 2013 280 000 € Expertise H.D 2014 280 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  29 895,74 0,00  29 895,74	100,00%  30 777,08 0,00  30 777,08	
9	7/9 grande rue  62200 BOULOGNE SUR MER  Date d'acquisition 22 mai 1992	1 boutique  Surface des locaux 289 m²	Prix d'acquisition HD HT 1 137 148 € Droits et taxes 0 € Prix total 1 137 148 €  Expertise H.D 2013 700 000 € Expertise H.D 2014 680 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	83,61%  40 133,33 7 867,00  48 000,33	100,00%  47 236,43 0,00  47 236,43	
10	20 rue Sergent Blandan  69001 LYON  Date d'acquisition 30 janvier 1991	1 restaurant  Surface des locaux 63 m²	Prix d'acquisition HD HT 79 823 € Droits et taxes 17 713 € Prix total 97 536 €  Expertise H.D 2013 136 000 € Expertise H.D 2014 144 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  12 817,46 0,00  12 817,46	100,00%  12 763,62 0,00  12 763,62	
11	12 boulevard du MI Tassigny 104 rue Lionel Terray 73100 AIX LES BAINS  Date d'acquisition 04 septembre 1991	1 boutique  Surface des locaux 1 231 m²	Prix d'acquisition HD HT 1 017 597 € Droits et taxes 18 388 € Prix total 1 035 985 €  Expertise H.D 2013 1 850 000 € Expertise H.D 2014 1 860 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  153 952,32 0,00  153 952,32	100,00%  153 387,71 0,00  153 387,71	

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013 EUROS	MOYENNE 2014 EUROS	OBSERVATIONS
12	<b>161 avenue Daumesnil</b>  <b>75012 PARIS</b>  Date d'acquisition 07 décembre 1992	boutique   Surface des locaux 1 617 m²	Prix d'acquisition HD HT 2 713 593 € Droits et taxes 52 595 € Prix total 2 766 187 €  Expertise H.D 2013 3 870 000 € Expertise H.D 2014 4 250 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  325 684,68 0,00  325 684,68	100,00%  322 242,20 0,00  322 242,20	
14	<b>1/3 rue Campo Formio</b> <b>2 rue Pinel</b> <b>75013 PARIS</b>  Date d'acquisition 07 décembre 1992	1 boutique   Surface des locaux 32 m²	Prix d'acquisition HD HT 83 573 € Droits et taxes 20 123 € Prix total 103 696 €  Expertise H.D 2013 80 000 € Expertise H.D 2014 100 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	88,57%  6 453,16 833,00  7 286,16	100,00%  10 002,91 0,00  10 002,91	
15	<b>28 bis/32 rue Damrémont</b>  <b>75018 PARIS</b>  Date d'acquisition 28 décembre 1992	1 boutique   Surface des locaux 159 m²	Prix d'acquisition HD HT 350 633 € Droits et taxes 0 € Prix total 350 633 €  Expertise H.D 2013 660 000 € Expertise H.D 2014 730 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  54 545,72 0,00  54 545,72	100,00%  54 807,15 0,00  54 807,15	
16	<b>116 rue d'Avron</b>  <b>75020 PARIS</b>  Date d'acquisition 07 décembre 1992	1 restaurant   Surface des locaux 46 m²	Prix d'acquisition HD HT 231 287 € Droits et taxes 51 680 € Prix total 282 967 €  Expertise H.D 2013 293 000 € Expertise H.D 2014 320 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  28 904,03 0,00  28 904,03	100,00%  28 916,16 0,00  28 916,16	
17	<b>37 rue Truffaut</b>  <b>75017 PARIS</b>  Date d'acquisition 31 janvier 1992	1 boutique   Surface des locaux 39 m²	Prix d'acquisition HD HT 113 035 € Droits et taxes 27 751 € Prix total 140 786 €  Expertise H.D 2013 109 000 € Expertise H.D 2014 117 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  8 944,19 0,00  8 944,19	100,00%  9 074,51 0,00  9 074,51	
18	<b>231 boulevard Voltaire</b>  <b>75011 PARIS</b>  Date d'acquisition 31 janvier 1992	1 boutique   Surface des locaux 56 m²	Prix d'acquisition HD HT 298 714 € Droits et taxes 71 888 € Prix total 370 602 €  Expertise H.D 2013 255 000 € Expertise H.D 2014 270 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  20 342,38 0,00  20 342,38	100,00%  20 191,33 0,00  20 191,33	
19	<b>92 rue Legendre</b>  <b>75017 PARIS</b>  Date d'acquisition 31 janvier 1992	1 commerce   Surface des locaux 40 m²	Prix d'acquisition HD HT 191 928 € Droits et taxes 46 927 € Prix total 238 856 €  Expertise H.D 2013 210 000 € Expertise H.D 2014 220 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  16 694,88 0,00  16 694,88	100,00%  16 923,58 0,00  16 923,58	
20	<b>10 rue Léon Jost</b>  <b>75017 PARIS</b>  Date d'acquisition 31 janvier 1992	1 boutique   Surface des locaux 27 m²	Prix d'acquisition HD HT 130 324 € Droits et taxes 32 220 € Prix total 162 544 €  Expertise H.D 2013 128 000 € Expertise H.D 2014 129 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  12 530,53 0,00  12 530,53	89,44%  8 808,82 1 039,53  9 848,35	
21	<b>14 rue des Gravilliers</b>  <b>75003 PARIS</b>  Date d'acquisition 31 janvier 1992	1 boutique   Surface des locaux 72 m²	Prix d'acquisition HD HT 549 754 € Droits et taxes 136 184 € Prix total 685 938 €  Expertise H.D 2013 480 000 € Expertise H.D 2014 530 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  34 674,01 0,00  34 674,01	100,00%  36 511,46 0,00  36 511,46	
22	<b>101 rue Saint Maur</b>  <b>75011 PARIS</b>  Date d'acquisition 31 janvier 1992	1 restaurant   Surface des locaux 107 m²	Prix d'acquisition HD HT 500 455 € Droits et taxes 119 197 € Prix total 619 652 €  Expertise H.D 2013 424 000 € Expertise H.D 2014 460 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  34 612,25 0,00  34 612,25	100,00%  35 188,25 0,00  35 188,25	
23	<b>7 rue Volta</b>  <b>75003 PARIS</b>  Date d'acquisition 07 décembre 1992	boutique   Surface des locaux 171 m²	Prix d'acquisition HD HT 768 390 € Droits et taxes 170 438 € Prix total 938 828 €  Expertise H.D 2013 700 000 € Expertise H.D 2014 730 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  54 630,24 0,00  54 630,24	100,00%  54 249,53 0,00  54 249,53	

**PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT**

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013 EUROS	MOYENNE 2014 EUROS	OBSERVATIONS
24	<b>1 rue du Cloître Saint Merri</b> <b>75004 PARIS</b>  Date d'acquisition 16 juillet 1991	1 boutique 2 parkings  Surface des locaux 120 m²	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	895 028 € 2 897 € 897 925 €  1 020 000 € 1 060 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  86 123,32 0,00  86 123,32	100,00%  86 123,32 0,00  86 123,32	
25	<b>114 avenue d'Italie</b> <b>75013 PARIS</b>  Date d'acquisition 31 janvier 1992	1 boutique  Surface des locaux 48 m²	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	250 251 € 60 442 € 250 425 €  280 000 € 300 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	83,82%  19 854,76 3 833,00  23 687,76	100,00%  24 335,16 0,00  24 335,16	
27	<b>24 rue du Fbg Montmartre</b> <b>75009 PARIS</b>  Date d'acquisition 31 janvier 1992	1 restaurant  Surface des locaux 52 m²	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	412 743 € 99 327 € 512 070 €  335 000 € 350 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  25 635,99 0,00  25 635,99	100,00%  25 725,56 0,00  25 725,56	
28	<b>54 rue d'Auteuil</b> <b>75016 PARIS</b>  Date d'acquisition 26 décembre 1991	1 boutique  Surface des locaux 150 m²	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	1 295 817 € 0 € 1 295 817 €  1 010 000 € 1 110 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  69 380,77 0,00  69 380,77	100,00%  70 331,20 0,00  70 331,20	
29	<b>7 rue de la Michodière</b> <b>75002 PARIS</b>  Date d'acquisition 25 octobre 1990	1 restaurant  Surface des locaux 97 m²	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	670 776 € 135 464 € 806 240 €  670 000 € 710 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  45 181,70 0,00  45 181,70	100,00%  44 603,85 0,00  44 603,85	
31	<b>17 rue du Marché</b> <b>77 rue de la Cathédrale</b> <b>86000 POITIERS</b>  Date d'acquisition 22 mai 1992 29 décembre 1992	2 Boutiques  Surface des locaux 201 m²	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	470 610 € 0 € 470 610 €  817 000 € 850 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  69 528,69 0,00  69 528,69	100,00%  69 919,24 0,00  69 919,24	
32	<b>2 rue du Dr Roux</b> <b>91160 LONGJUMEAU</b>  Date d'acquisition 05 avril 1991	2 locaux commerciaux  Surface des locaux 700 m²	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	610 436 € 69 115 € 679 551 €  880 000 € 860 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  75 831,27 0,00  75 831,27	100,00%  74 861,44 0,00  74 861,44	
33	<b>84 grande rue Charles De Gaulle</b> <b>94130 NOGENT SUR MARNE</b>  Date d'acquisition 30 avril 1992	3 boutiques  Surface des locaux 171 m²	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	1 016 835 € 31 100 € 1 047 935 €  830 000 € 920 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  75 874,46 0,00  75 874,46	100,00%  73 299,62 0,00  73 299,62	
34	<b>49, rue de Belgrand</b> <b>75020 PARIS</b>  Date d'acquisition 04 février 1999	2 Boutiques  surface des locaux 307 m²	Prix d'acquisition H.D H.T Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	707 363 € 45 979 € 707 593 €  1 410 000 € 1 440 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  102 757,28 0,00  102 757,28	100,00%  103 312,73 0,00  103 312,73	
35	<b>6, rue François Ponsard</b> <b>75016 PARIS</b>  Date d'acquisition 4 février et 17 septembre 1999	1 Boutique  Surface des locaux 52 m²	Prix d'acquisition H.D H.T Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	190 561 € 12 386 € 202 948 €  460 000 € 483 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  37 511,44 0,00  37 511,44	100,00%  37 248,16 0,00  37 248,16	
36	<b>22/24, rue de Courcelles</b> <b>75008 PARIS</b>  Date d'acquisition 4 février et 17 septembre 1999	1 bureau  Surface des locaux 124 m²	Prix d'acquisition H.D H.T Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	318 618 € 21 800 € 340 419 €  590 000 € 590 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  44 800,67 0,00  44 800,67	100,00%  44 285,57 0,00  44 285,57	

**PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT**

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013 EUROS	MOYENNE 2014 EUROS	OBSERVATIONS
37	50/58 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS PERRET  Date dacquisition 23 janvier 2001	Boutique  Surface des locaux 404 m²	Prix d'acquisition H.D H.T	579 306 €	Taux d'occupation	91,78%	100,00%	
			Droits et taxes	12 096 €	Loyers facturés	70 515,83	73 008,20	
			Prix total	591 402 €	Manque à gagner	6 317,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	900 000 €	Loyers facturables	76 832,83	73 008,20	
			Expertise H.D 2014	940 000 €				
38	5/7 rue Coyzel 78000 VERSAILLES  Date dacquisition 03 octobre 2001	Entrepôts Bureaux  Surface des locaux 1 741 m²	Prix d'acquisition H.D H.T	838 470 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	39 971 €	Loyers facturés	94 320,24	94 320,24	
			Prix total	878 441 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	1 020 000 €	Loyers facturables	94 320,24	94 320,24	
			Expertise H.D 2014	1 020 000 €				
39	25/27 rue de Pologne  78100 SAINT GERMAIN EN LAYE  Date dacquisition 29 novembre 2001	Boutique  Surface des locaux 107 m²	Prix d'acquisition H.D H.T	400 941 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	27 284 €	Loyers facturés	53 797,92	53 797,92	
			Prix total	428 225 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	600 000 €	Loyers facturables	53 797,92	53 797,92	
			Expertise H.D 2014	700 000 €				
40	Rue du Dr Schweitzer  BEAUVAIS  Date dacquisition 21 mars 2002	Commerce  Surface des locaux 1 120 m²	Prix d'acquisition H.D H.T	945 184 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	90 867 €	Loyers facturés	134 949,88	134 949,88	
			Prix total	1 036 051 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	1 460 000 €	Loyers facturables	134 949,88	134 949,88	
			Expertise H.D 2014	1 210 000 €				
41	8-10 rue du Président Kennedy 75016 PARIS  Date dacquisition 28 juin 2002	Boutique  Surface des locaux 292 m²	Prix d'acquisition H.D H.T	683 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	75 520 €	Loyers facturés	95 121,45	96 691,25	
			Prix total	758 520 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	1 200 000 €	Loyers facturables	95 121,45	96 691,25	
			Expertise H.D 2014	1 280 000 €				
42	2 rue du Grand Marché 78300 POISSY  Date d'acquisition 24 juin 2002	Boutique  Surface 103,20 m²	Acquisition HD HT	173 774 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	8 226 €	Loyers facturés	28 692,44	28 692,44	
			Prix total	182 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	330 000 €	Loyers facturables	28 692,44	28 692,44	
			Expertise H.D 2014	330 000 €				
44	9 rue de Maubeuge  75009 PARIS (indivision 68%)  Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique  Surface 53 m²	Valeur d'apport	124 800 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	17 797,84	17 488,04	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	233 600 €	Loyers facturables	17 797,84	17 488,04	
			Expertise H.D 2014	236 800 €				
45	2 rue Volta  94140 ALFORTVILLE  Date d'apport 1er juillet 2002	Bureaux  Surface 1 051 m²	Valeur d'apport	750 000 €	Taux d'occupation	86,93%	96,37%	
					Loyers facturés	99 776,20	110 652,78	
					Manque à gagner	15 000,00	4 164,77	
			Expertise H.D 2013	1 140 000 €	Loyers facturables	114 776,20	114 817,55	
			Expertise H.D 2014	1 150 000 €				
46	16 rue d'Alembert  78190 TRAPPES  Date d'apport 1er juillet 2002	Activités  Surface 1 183 m²	Valeur d'apport	1 135 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	92 790,88	91 175,68	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	1 020 000 €	Loyers facturables	92 790,88	91 175,68	
			Expertise H.D 2014	1 010 000 €				
47	Burospace 4 route de Gisy 91571 BIEVRES  Date d'apport 1er juillet 2002	Bureaux  Surface 740 m²	Valeur d'apport	850 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	103 279,02	103 321,16	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	1 010 000 €	Loyers facturables	103 279,02	103 321,16	
			Expertise H.D 2014	1 010 000 €				
48	36 avenue de la République  44600 SAINT NAZAIRE  Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique  Surface 684 m²	Valeur d'apport	678 184 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	100 256,47	101 910,98	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	1 032 179 €	Loyers facturables	100 256,47	101 910,98	
			Expertise H.D 2014	1 097 598 €				



## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013 EUROS	MOYENNE 2014 EUROS	OBSERVATIONS
49	7 rue MI de Lattre de Tassigny 28000 CHARTRES  Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique  Surface 161 m²	Valeur d'apport 290 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	86 266,11	85 215,32	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013 920 000 €	Loyers facturables	86 266,11	85 215,32	
51	Galerie Coupole Liberté 141 rue de Paris 94220 CHARENTON (indivision F3 = 65%)  Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique  Surface 2 289 m²	Valeur d'apport 3 900 000 €	Taux d'occupation	99,19%	98,14%	
				Loyers facturés	594 444,81	586 974,41	
				Manque à gagner	4 828,00	11 105,30	
			Expertise H.D 2013 6 760 394 €	Loyers facturables	599 272,81	598 079,71	
52	1 rue du Pré Saint Gervais  93500 PANTIN  Date d'apport 1er juillet 2002	Bureaux  Surface 167 m²	Valeur d'apport 200 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	34 770,51	34 984,72	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013 305 000 €	Loyers facturables	34 770,51	34 984,72	
48	36 avenue de la République  44600 SAINT NAZAIRE  Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique  Surface 257 m²	Valeur d'apport 254 816 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	37 669,46	38 291,12	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013 387 821 €	Loyers facturables	37 669,46	38 291,12	
54	18 rue Mouffetard  75005 PARIS  Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique  Surface 73 m²	Valeur d'apport 255 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	41 156,06	41 789,78	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013 670 000 €	Loyers facturables	41 156,06	41 789,78	
55	22 rue Montorgueil  75001 PARIS  Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique  Surface 65 m²	Valeur d'apport 260 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	38 185,49	38 402,12	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013 610 000 €	Loyers facturables	38 185,49	38 402,12	
56	21 avenue Charles de Gaulle  94160 SAINT MANDE  Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique  Surface 70 m²	Valeur d'apport 240 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	30 003,06	30 318,52	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013 400 000 €	Loyers facturables	30 003,06	30 318,52	
57	6 rue de Montenotte  75017 PARIS  Date d'apport 1er juillet 2002	Bureaux  Surface 295 m²	Valeur d'apport 680 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	81 483,35	78 689,33	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013 1 230 000 €	Loyers facturables	81 483,35	78 689,33	
58	24 rue de Bagnolet  75020 PARIS  Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique  Surface 72 m²	Valeur d'apport 160 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	23 230,03	23 126,69	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013 310 000 €	Loyers facturables	23 230,03	23 126,69	
60	94 rue Didot  75014 PARIS  Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique  Surface 226 m²	Valeur d'apport 300 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	48 141,36	48 141,36	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013 620 000 €	Loyers facturables	48 141,36	48 141,36	
59	55 avenue Médéric  93130 NOISY LE GRAND  Date d'apport 1er juillet 2002	Commerce  Surface 374 m²	Valeur d'apport 560 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	77 284,54	76 296,13	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013 910 000 €	Loyers facturables	77 284,54	76 296,13	
			Expertise H.D 2014 930 000 €				

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013 EUROS	MOYENNE 2014 EUROS	OBSERVATIONS
67	<b>4 bis rue de Bonne</b>  <b>38000 GRENOBLE</b>  Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique   Surface 88,00 m²	Valeur d'apport 82 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	26 677,01	32 594,57	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013 340 000 €	Loyers facturables	26 677,01	32 594,57	
68	<b>19 rue du Docteur Leroy</b>  <b>72000 LE MANS</b>  Date d'apport 1er juillet 2002	2 boutiques   Surface 277,00 m²	Valeur d'apport 180 000 €	Taux d'occupation	100,00%	93,34%	
				Loyers facturés	36 131,47	34 126,77	
				Manque à gagner	0,00	2 433,93	
			Expertise H.D 2013 400 000 €	Loyers facturables	36 131,47	36 560,70	
70	<b>6 rue du Chapitre</b>  <b>30900 NIMES</b>  Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique   Surface 32,00 m²	Valeur d'apport 38 000 €	Taux d'occupation	0,00%	0,00%	
				Loyers facturés	0,00	0,00	
				Manque à gagner	7 400,00	7 400,00	
			Expertise H.D 2013 60 000 €	Loyers facturables	7 400,00	7 400,00	
71	<b>65 rue Saint Dominique</b>  <b>75007 PARIS</b>  Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique   Surface 57,00 m²	Valeur d'apport 320 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	51 054,15	47 393,78	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013 620 000 €	Loyers facturables	51 054,15	47 393,78	
72	<b>38-40 rue Saint Jean</b>  <b>49400 SAUMUR</b>  Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique   Surface 42,00 m²	Valeur d'apport 61 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	10 135,43	10 513,12	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013 116 000 €	Loyers facturables	10 135,43	10 513,12	
73	<b>12 Esplanade Grand Siècle</b>  <b>78000 VERSAILLES</b>  Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique   Surface 72,00 m²	Valeur d'apport 135 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	22 592,93	22 496,16	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013 310 000 €	Loyers facturables	22 592,93	22 496,16	
74	<b>50 rue des Merciers</b>  <b>17000 LA ROCHELLE</b>  Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique   Surface 80,00 m²	Valeur d'apport 229 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	34 902,62	35 110,52	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013 420 000 €	Loyers facturables	34 902,62	35 110,52	
75	<b>12 place de la Pucelle</b>  <b>76000 ROUEN</b>  Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique   Surface 150,00 m²	Valeur d'apport 180 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	29 875,40	29 875,40	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013 400 000 €	Loyers facturables	29 875,40	29 875,40	
61	<b>5 rue Jean-Baptiste Clément</b>  <b>92140 CLAMART</b>  Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique   Surface 133,00 m²	Valeur d'apport 358 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	55 036,84	48 084,06	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013 531 000 €	Loyers facturables	55 036,84	48 084,06	
62	<b>31 rue du Bois Merrain</b>  <b>28000 CHARTRES</b>  Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique   Surface 275,00 m²	Valeur d'apport 900 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	136 736,98	138 993,54	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013 1 600 000 €	Loyers facturables	136 736,98	138 993,54	
63	<b>2 avenue Trudaine</b>  <b>75009 PARIS</b>  Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique   Surface 69,00 m²	Valeur d'apport 256 100 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	34 815,12	36 410,52	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013 430 000 €	Loyers facturables	34 815,12	36 410,52	
			Expertise H.D 2014 470 000 €				

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013 EUROS	MOYENNE 2014 EUROS	OBSERVATIONS
64	<b>19 rue Paul Vaillant Couturier</b> <b>92140 CLAMART</b>  Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique  Surface 85,00 m²	Valeur d'apport 194 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	29 013,71	29 110,64	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013 310 000 €	Loyers facturables	29 013,71	29 110,64	
51	<b>Galerie La Coupole Liberté</b> <b>Place des Marseillais</b> <b>94 CHARENTON</b> (Indivision 10%)  Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique  Surface 301,00 m²	Valeur d'apport 524 000 €	Taux d'occupation	100,00%	98,14%	
				Loyers facturés	78 168,58	77 186,24	
				Manque à gagner	0,00	1 460,33	
			Expertise H.D 2013 888 981 €	Loyers facturables	78 168,58	78 646,57	
51	<b>Galerie La Coupole Liberté</b> <b>141 rue de Paris</b> <b>94 CHARENTON</b> (Indivision 10%)  Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique  Surface 51,00 m²	Valeur d'apport 90 000 €	Taux d'occupation	100,00%	98,14%	
				Loyers facturés	13 244,51	13 078,07	
				Manque à gagner	0,00	247,4312988	
			Expertise H.D 2013 150 625 €	Loyers facturables	13 244,51	13 325,50	
76	<b>15 rue Eugène Renault</b> <b>94700 MAISON ALFORT</b>  Date d'acquisition 29 décembre 2003	Boutique  Surface 129,50 m²	Acquisition HD HT 249 242 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes 0 €				
			Prix total 249 242 €	Loyers facturés	33 245,64	33 139,11	
			Expertise H.D 2013 380 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
77	<b>Rue des Castors</b> <b>76290 MONTIVILLIERS</b>  Date d'acquisition 23 janvier 2004	1 Commerce  Surface 1 429,39 m²	Acquisition HD HT 610 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes 36 593 €				
			Prix total 646 593 €	Loyers facturés	96 138,00	97 454,97	
			Expertise H.D 2013 1 050 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
78	<b>13-15 Route de Voulx</b> <b>89100 SENS</b>  Date d'acquisition 07 avril 2004	1 Commerce  Surface 3 663,00 m²	Acquisition HD HT 1 914 853 €	Taux d'occupation	83,08%	79,27%	
			Droits et taxes 106 393 €				
			Prix total 2 021 246 €	Loyers facturés	208 725,72	196 001,40	
			Expertise H.D 2013 2 770 000 €	Manque à gagner	42 500,00	51 250,00	
79	<b>34 à 56 Bd Pasteur</b> <b>94260 FRESNES</b>  Date d'acquisition 29 juin 2004	1 Commerce Habitation  Surface 3 149,00 m²	Acquisition HD HT 2 300 000 €	Taux d'occupation	97,86%	98,03%	
			Immobilisation travaux 37 613 €				
			Droits et taxes 136 407 €	Loyers facturés	324 124,97	352 681,77	
			Prix total 2 436 407 €	Manque à gagner	7 096,00	7 096,00	
80	<b>Rue du Docteur Bazelaire</b> <b>ZAC de la Neuville</b> <b>51000 REIMS</b>  Date d'acquisition 15 octobre 2004	1 Commerce  Surface 2 106,50 m²	Acquisition HD HT 1 989 491 €	Taux d'occupation	42,43%	41,17%	
			Droits et taxes 38 240 €				
			Prix total 2 027 731 €	Loyers facturés	72 971,09	69 282,77	
			Expertise H.D 2013 1 540 000 €	Manque à gagner	99 000,00	99 000,00	
83	<b>2/23 Bis Avenue Jean-Jaurés</b> <b>78500 SARTROUVILLE</b>  Date d'acquisition 11 mars 2005	1 boutique  Surface 187,00 m²	Acquisition HD HT 418 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions 15 000 €				
			Droits et taxes 8 364 €	Loyers facturés	41 004,49	41 504,97	
			Prix total 441 364 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
81	<b>27 Rue du Mail</b> <b>75002 PARIS</b>  Date d'acquisition 27 avril 2005	1 boutique  Surface 182,66 m²	Acquisition HD HT 760 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions 30 400 €				
			Droits et taxes 46 707 €	Loyers facturés	83 084,95	81 638,68	
			Prix total 837 107 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
82	<b>31 Avenue de l'Europe</b> <b>78000 VELIZY</b>  Date d'acquisition 29 avril 2005	1 Commerce  Surface 1 461,00 m²	Acquisition HD HT 2 900 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions 87 000 €				
			Droits et taxes 171 295 €	Loyers facturés	351 446,20	358 708,27	
			Prix total 3 158 295 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013 3 790 000 €	Loyers facturables	351 446,20	358 708,27	
			Expertise H.D 2014 4 350 000 €				

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013 EUROS	MOYENNE 2014 EUROS	OBSERVATIONS
88	<b>Tour Sept Eve</b> <b>1 Place du Sud</b> <b>92800 PUTEAUX la Défense</b>  Date d'acquisition 28 septembre 2005	Bureaux  Surface 740,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	2 200 000 € 66 000 € 131 501 € 2 397 501 €  2 880 000 € 2 860 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%   222 978,72 0,00  222 978,72	100,00%   222 321,80 0,00  222 321,80	
86	<b>18 Rue Audra</b> <b>21000 DIJON</b>  Date d'acquisition 7 octobre 2005	Bureaux + boutiques  Surface 1 111,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	1 120 000 € 33 600 € 68 400 € 1 222 000 €  920 000 € 760 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	81,39%   78 725,02 18 000,00  96 725,02	46,34%   34 982,07 40 500,00  75 482,07	
87	<b>135 Rue de Nancy</b> <b>Rue Victor Achille Guimard</b> <b>89100 SENS</b>  Date d'acquisition 24 octobre 2005	1 Commerce  Surface 770,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	754 000 € 0 € 46 000 € 800 000 €  850 000 € 860 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%   70 014,17 0,00  70 014,17	100,00%   70 042,76 0,00  70 042,76	
90	<b>Rue Henri Bouquillard</b> <b>58640 Varennes Vauzelles</b> <b>NEVERS</b>  Date d'acquisition 21 novembre 2005	2 Commerces  Surface 1 192,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	1 326 300 € 35 000 € 110 500 € 1 471 800 €  1 330 000 € 1 130 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	90,20%   109 507,64 11 902,17  121 409,81	87,59%   104 964,49 14 871,13  119 835,62	
85	<b>129/131 Boulevard Hausmann</b> <b>75009 PARIS</b>  Date d'acquisition 30 décembre 2005	Boutique  Surface 655,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	2 311 890 € 57 325 € 144 261 € 2 513 476 €  2 710 000 € 2 830 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%   203 812,90 0,00  203 812,90	100,00%   206 604,86 0,00  206 604,86	
89	<b>122 rue de Colombes</b> <b>92400 COURBEVOIE</b>  Date d'acquisition 03 janvier 2006	Bureaux + boutiques  Surface 520,00 m²	Acquisition HD HT Immobilisation travaux Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	1 370 000 € 63 440 € 0 € 86 800 € 1 520 240 €  1 430 000 € 1 410 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%   115 830,66 0,00  115 830,66	100,00%   114 166,94 0,00  114 166,94	
91	<b>9 rue Téhéran</b> <b>75009 PARIS</b>  Date d'acquisition 15 mai 2006	Bureaux  Surface 87,50 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	565 000 € 28 220 € 35 548 € 628 768 €  590 000 € 640 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%   38 042,24 0,00  38 042,24	100,00%   38 042,00 0,00  38 042,00	
92	<b>254 rue du Maréchal Leclerc</b> <b>1/3 rue Paul Verlaine</b> <b>94410 SAINT MAURICE</b>  Date d'acquisition 28 septembre 2006	Boutique  Surface 56,67 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	150 000 € 6 000 € 10 536 € 166 536 €  170 000 € 170 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%   15 239,35 0,00  15 239,35	100,00%   15 295,04 0,00  15 295,04	
93	<b>61 à 71 bis rue Danielle Casanova</b> <b>93200 SAINT DENIS</b>  Date d'acquisition 28 septembre 2006	Centre commercial  Surface 1 695,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	2 750 000 € 100 000 € 166 878 € 3 016 878 €  1 670 000 € 1 730 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	71,56%   117 217,48 46 593,41  163 810,89	100,00%   143 523,01 0,00  143 523,01	
97	<b>1/5 rue de Rocquencourt</b> <b>78150 LE CHESNAY</b>  Date d'acquisition 29 septembre 2006	Boutique  Surface 665,90 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	2 316 000 € 84 000 € 140 580 € 2 540 580 €  2 150 000 € 2 130 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	97,32%   172 938,18 4 760,00  177 698,18	83,92%   130 513,00 25 000,00  155 513,00	

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013 EUROS	MOYENNE 2014 EUROS	OBSERVATIONS
95	10 rue Jean Jaurès  78190 TRAPPES   Date d'acquisition 02 octobre 2006	Boutique    Surface 178,82 m²	Acquisition HD HT	320 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	30 000 €	Loyers facturés Manque à gagner	41 290,13 0,00	41 799,07 0,00	
			Droits et taxes	21 083 €				
			Prix total	371 083 €				
			Expertise H.D 2013	390 000 €	Loyers facturables	41 290,13	41 799,07	
Expertise H.D 2014	410 000 €							
96	18 rue de la Couronne  45300 PITHIVIER   Date d'acquisition 13 octobre 2006	Boutique    Surface 417,62 m²	Acquisition HD HT	460 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Immobilisation travaux	32 854 €	Loyers facturés Manque à gagner	44 284,90 0,00	43 944,39 0,00	
			Commissions	19 230 €				
			Droits et taxes	28 460 €				
			Prix total	540 544 €	Loyers facturables	44 284,90	43 944,39	
Expertise H.D 2013	510 000 €							
Expertise H.D 2014	530 000 €							
94	147 rue du Maréchal Leclerc  94410 SAINT MAURICE   Date d'acquisition 16 octobre 2006	Boutique    Surface 110,38 m²	Acquisition HD HT	405 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	18 225 €	Loyers facturés Manque à gagner	20 474,73 0,00	20 600,00 0,00	
			Droits et taxes	26 419 €				
			Prix total	449 644 €				
			Expertise H.D 2013	270 000 €				
Expertise H.D 2014	270 000 €							
98	2 rue Jean Rostang  91300 MASSY   Date d'acquisition 05 mars 2007	Commerce    Surface 1 030,00 m²	Acquisition HD HT	640 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Etanchéité terrasse	33 700 €	Loyers facturés Manque à gagner	50 650,58 0,00	50 960,48 0,00	
			Commissions	38 400 €				
			Droits et taxes	39 792 €				
			Prix total	751 892 €	Loyers facturables	50 650,58	50 960,48	
Expertise H.D 2013	640 000 €							
Expertise H.D 2014	640 000 €							
99	34 rue des Chantiers  78000 VERSAILLES   Date d'acquisition 09 mars 2007	Commerce    Surface 659,00 m²	Acquisition HD HT	2 000 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	100 000 €	Loyers facturés Manque à gagner	177 006,84 0,00	155 416,09 0,00	
			Droits et taxes	121 766 €				
			Prix total	2 221 766 €				
			Expertise H.D 2013	2 000 000 €				
Expertise H.D 2014	2 010 000 €							
21-5	1 rue Albert 1er  17000 LA ROCHELLE   Date d'acquisition 30 mars 2007	Boutique    Surface 39,00 m²	Acquisition HD HT	50 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	0 €	Loyers facturés Manque à gagner	6 463,41 0,00	6 330,72 0,00	
			Droits et taxes	4 265 €				
			Prix total	54 265 €				
			Expertise H.D 2013	82 500 €				
Expertise H.D 2014	85 000 €							
21-6	Place du Marché Notre-Dame  78000 VERSAILLES   Date d'acquisition 30 mars 2007	Boutique    Surface	Acquisition HD HT	10 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	0 €	Loyers facturés Manque à gagner	1 687,65 0,00	1 677,98 0,00	
			Droits et taxes	510 €				
			Prix total	10 510 €				
			Expertise H.D 2013	18 000 €				
Expertise H.D 2014	18 000 €							
21-1	100 rue de Meaux  75019 PARIS   Date d'acquisition 12 avril 2007	Boutique    Surface 84,30 m²	Acquisition HD HT	420 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	25 200 €	Loyers facturés Manque à gagner	41 311,93 0,00	41 151,58 0,00	
			Droits et taxes	27 348 €				
			Prix total	472 548 €				
			Expertise H.D 2013	480 000 €				
Expertise H.D 2014	540 000 €							
21-2	Le Chêne saint-Amand  52000 SAINT DIZIER   Date d'acquisition 27 avril 2007	Commerce    Surface 1 200,00 m²	Acquisition HD HT	880 000 €	Taux d'occupation	100,00%	82,86%	
			Commissions	60 000 €	Loyers facturés Manque à gagner	97 136,43 0,00	72 491,81 15 000,00	
			Droits et taxes	21 500 €				
			Prix total	961 500 €				
			Expertise H.D 2013	1 000 000 €				
Expertise H.D 2014	890 000 €							



**PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT**

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013 EUROS	MOYENNE 2014 EUROS	OBSERVATIONS
21-3	<b>110 rue de l'Arche</b>  <b>92000 COURBEVOIE</b>  Date d'acquisition 30 avril 2007	Boutique  Surface 265,74 m²	Acquisition HD HT	1 120 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	56 000 €				
			Droits et taxes	69 014 €	Loyers facturés	102 064,36	102 376,37	
			Prix total	1 245 014 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
21-4	<b>254 rue du Maréchal Leclerc</b>  <b>94000 SAINT MAURICE</b>  Date d'acquisition 25 mai 2007	Boutique  Surface 53,37 m²	Acquisition HD HT	150 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	7 500 €				
			Droits et taxes	10 556 €	Loyers facturés	15 330,65	15 554,74	
			Prix total	168 056 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
21-11	<b>15 boulevard Beaumarchais</b>  <b>75004 PARIS</b>  Date d'acquisition 20 juin 2007	Boutique  Surface 259,00 m²	Acquisition HD HT	1 408 296 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	127 475 €				
			Droits et taxes	86 739 €	Loyers facturés	142 925,97	144 277,45	
			Prix total	1 622 510 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
21-7	<b>9001 rue de Bruxerolles</b>  <b>87000 LIMOGES</b>  Date d'acquisition 29 juin 2007	Commerce  Surface 624,00 m²	Acquisition HD HT	850 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	32 300 €				
			Droits et taxes	52 430 €	Loyers facturés	75 453,92	79 734,96	
			Prix total	934 730 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
21-8	<b>2 rue des Fourmeries</b>  <b>87000 LIMOGES</b>  Date d'acquisition 29 juin 2007	Commerce  Surface 720,00 m²	Acquisition HD HT	830 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	31 540 €				
			Droits et taxes	51 223 €	Loyers facturés	78 856,20	78 856,20	
			Prix total	912 763 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
21-10	<b>Mas de la Garrigue</b>  <b>66000 RIVESALTES</b>  Date d'acquisition 29 juin 2007	Commerce  Surface 1 490,00 m²	Acquisition HD HT	1 600 000 €	Taux d'occupation	65,33%	92,96%	
			Commissions	60 800 €				
			Droits et taxes	30 205 €	Loyers facturés	86 360,04	121 001,63	
			Prix total	1 691 005 €	Manque à gagner	45 833,00	9 165,22	
21-16	<b>12 rue des deux portes</b>  <b>78000 VERSAILLES</b>  Date d'acquisition 11 juillet 2007	Boutique  Surface 134,20 m²	Acquisition HD HT	434 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	0 €				
			Droits et taxes	27 146 €	Loyers facturés	41 344,00	42 059,25	
			Prix total	461 146 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
21-15	<b>44 rue Carnot</b>  <b>78000 VERSAILLES</b>  Date d'acquisition 11 juillet 2007	Boutique  Surface 242,02 m²	Acquisition HD HT	835 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	0 €				
			Droits et taxes	51 205 €	Loyers facturés	83 046,08	87 962,59	
			Prix total	886 205 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
21-18	<b>226 rue du Docteur Lainé</b>  <b>14000 TOUQUES</b>  Date d'acquisition 01 août 2007	Boutique  Surface 590,01 m²	Acquisition HD HT	448 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	0 €				
			Droits et taxes	27 806 €	Loyers facturés	45 432,12	45 022,26	
			Prix total	475 806 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
21-17	<b>68 rue du Gros Horloge</b>  <b>76000 ROUEN</b>  Date d'acquisition 01 août 2007	Boutique  Surface 394,16 m²	Acquisition HD HT	820 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	0 €				
			Droits et taxes	51 534 €	Loyers facturés	86 066,98	85 462,90	
			Prix total	871 534 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	1 270 000 €	Loyers facturables	86 066,98	85 462,90	
			Expertise H.D 2014	1 500 000 €				

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013 EUROS	MOYENNE 2014 EUROS	OBSERVATIONS
21-14	<b>Place du Général de Gaulle</b>  <b>93000 LE RAINCY</b>  Date d'acquisition 31 août 2007	Boutique  Surface 470,28 m²	Acquisition HD HT 2 040 000 € Commissions 117 200 € Droits et taxes 126 555 € Prix total 2 283 755 €  Expertise H.D 2013 2 160 000 € Expertise H.D 2014 2 160 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 174 924,24 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 174 924,24	100,00%   175 856,15 0,00  175 856,15		
21-13	<b>Le Poëlon</b>  <b>10000 CRENEY PRES TROYES</b>  Date d'acquisition 31 août 2007	Commerce  Surface 289,20 m²	Acquisition HD HT 456 000 € Commissions 30 000 € Droits et taxes 10 389 € Prix total 496 389 €  Expertise H.D 2013 360 000 € Expertise H.D 2014 360 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 28 614,75 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 28 614,75	100,00%   28 860,32 0,00  28 860,32		
21-19	<b>52 Boulevard République</b>  <b>78000 ST GERMAIN EN LAYE</b>  Date d'acquisition 01 octobre 2007	Boutique  Surface 50,06 m²	Acquisition HD HT 148 000 € Commissions 0 € Droits et taxes 9 687 € Prix total 157 687 €  Expertise H.D 2013 176 000 € Expertise H.D 2014 174 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 13 487,32 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 13 487,32	100,00%   13 437,84 0,00  13 437,84		
21-20	<b>12 rue de la Vieille Porte</b>  <b>72000 LE MANS</b>  Date d'acquisition 01 octobre 2007	Boutique  Surface 116,50 m²	Acquisition HD HT 135 000 € Commissions 0 € Droits et taxes 9 088 € Prix total 144 088 €  Expertise H.D 2013 160 000 € Expertise H.D 2014 170 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 13 566,21 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 13 566,21	100,00%   13 338,53 0,00  13 338,53		
83-B	<b>2 bis avenue Jean Jaures</b>  <b>78500 SARTROUVILLE</b>  Date d'acquisition 06 novembre 2007	Boutique  Surface 129,78 m²	Acquisition HD HT 285 000 € Commissions 17 100 € Droits et taxes 6 667 € Prix total 308 767 €  Expertise H.D 2013 332 000 € Expertise H.D 2014 348 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 28 457,55 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 28 457,55	100,00%   28 804,89 0,00  28 804,89		
21-12	<b>5/11 Boulevard Guy Chauvet</b>  <b>86200 LOUDUN</b>  Date d'acquisition 30 janvier 2008	Commerce  Surface 1 126,00 m²	Acquisition HD HT 1 330 000 € Commissions 79 800 € Droits et taxes 80 916 € Prix total 1 490 716 €  Expertise H.D 2013 1 310 000 € Expertise H.D 2014 1 300 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 111 903,36 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 111 903,36	100,00%   109 955,40 0,00  109 955,40		
21-21	<b>Centre Commerciale Le Canigou</b> <b>avenue de Baixas</b> <b>66000 SAINT-ESTEVE</b>  Date d'acquisition 31 janvier 2008	Commerce  Surface 1 200,00 m²	Acquisition HD HT 850 000 € Commissions 42 500 € Droits et taxes 52 277 € Prix total 944 777 €  Expertise H.D 2013 940 000 € Expertise H.D 2014 960 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 97 853,30 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 97 853,30	100,00%   97 166,51 0,00  97 166,51		
21-25	<b>20 rue de Seclin</b>  <b>59000 VENDEVILLE</b>  Date d'acquisition 20 février 2008	Commerce  Surface 612,00 m²	Acquisition HD HT 760 000 € Commissions 38 000 € Droits et taxes 46 734 € Prix total 844 734 €  Expertise H.D 2013 784 000 € Expertise H.D 2014 775 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 67 484,07 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 67 484,07	100,00%   68 037,05 0,00  68 037,05		
21-22	<b>109 rue du Docteur Piascekile</b>  <b>76000 HAVRE</b>  Date d'acquisition 01 avril 2008	Commerce  Surface 648,00 m²	Acquisition HD HT 1 000 000 € Commissions 30 000 € Droits et taxes 61 423 € Prix total 1 091 423 €  Expertise H.D 2013 1 160 000 € Expertise H.D 2014 1 167 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 101 585,35 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 101 585,35	100,00%   99 817,04 0,00  99 817,04		

**PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT**

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013 EUROS	MOYENNE 2014 EUROS	OBSERVATIONS
21-24	<b>23 rue Charles Nungesser François Colis</b>  <b>86000 CHATELLERAULT</b>  Date d'acquisition 16 mai 2008	Commerce   Surface 1 500,00 m²	Acquisition HD HT 2 220 000 € Commissions 30 000 € Droits et taxes 134 626 € Prix total 2 384 626 €  Expertise H.D 2013 1 580 000 € Expertise H.D 2014 1 460 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 0,00 Manque à gagner 80 000,00  Loyers facturables 80 000,00	0,00%   0,00 80 000,00  80 000,00	0,00%   0,00 80 000,00  80 000,00	
21-28	<b>27/29 Villa Wagram</b>  <b>75017 PARIS</b>  Date d'acquisition 25 juin 2008	Bureaux   Surface 117,00 m²	Acquisition HD HT 800 000 € Commissions 40 000 € Droits et taxes 49 846 € Prix total 889 846 €  Expertise H.D 2013 830 000 € Expertise H.D 2014 840 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 51 750,00 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 51 750,00	100,00%   50 849,20 0,00  50 849,20	100,00%   50 849,20 0,00  50 849,20	
21-27	<b>5 rue Marceau</b>  <b>78000 SAINT CYR L'ECOLE</b>  Date d'acquisition 01 juillet 2008	Boutique   Surface 198,00 m²	Acquisition HD HT 620 000 € Commissions 43 400 € Droits et taxes 13 033 € Prix total 676 433 €  Expertise H.D 2013 420 000 € Expertise H.D 2014 350 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 0,00 Manque à gagner 29 195,00  Loyers facturables 29 195,00	0,00%   0,00 30 000,00  30 000,00	0,00%   0,00 30 000,00  30 000,00	
21-26	<b>Zone Commerciale</b>  <b>52000 SAINT DIZIER</b>  Date d'acquisition 03 juillet 2008	Commerce   Surface 1 815,00 m²	Acquisition HD HT 1 570 000 € Commissions 100 000 € Droits et taxes 98 300 € Prix total 1 768 300 €  Expertise H.D 2013 1 870 000 € Expertise H.D 2014 1 780 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 165 997,04 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 165 997,04	100,00%   164 410,00 0,00  164 410,00	100,00%   164 410,00 0,00  164 410,00	
21-29	<b>Centre Commercial</b>  <b>78140 VELIZY</b>  Date d'acquisition 14 octobre 2008	Commerce   Surface 129,00 m²	Acquisition HD HT 640 000 € Commissions 38 400 € Droits et taxes 41 202 € Prix total 719 602 €  Expertise H.D 2013 750 000 € Expertise H.D 2014 820 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 58 123,44 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 58 123,44	100,00%   57 205,79 0,00  57 205,79	100,00%   57 205,79 0,00  57 205,79	
21-23	<b>124 rue Mal Foch</b>  <b>76000 MONTIVILLIERS</b>  Date d'acquisition 12 décembre 2008	Commerce 10 parkings  Surface 553,00 m²	Acquisition HD HT 800 000 € Commissions 24 000 € Droits et taxes 18 950 € Prix total 842 950 €  Expertise H.D 2013 920 000 € Expertise H.D 2014 870 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 83 038,09 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 83 038,09	100,00%   78 461,15 0,00  78 461,15	100,00%   78 461,15 0,00  78 461,15	
21-30	<b>7 rue Mermoz</b>  <b>78000 VERSAILLES</b>  Date d'acquisition 24 décembre 2008	Bureaux   Surface 350,00 m²	Acquisition HD HT 885 000 € Commissions 0 € Droits et taxes 57 867 € Prix total 942 867 €  Expertise H.D 2013 904 000 € Expertise H.D 2014 910 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 82 204,91 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 82 204,91	100,00%   80 666,01 0,00  80 666,01	100,00%   80 666,01 0,00  80 666,01	
21-23	<b>124 rue Mal Foch</b>  <b>76000 MONTIVILLIERS</b>  Date d'acquisition 01 juillet 2009	Commerce 8 parkings  Surface 445,00 m²	Acquisition HD HT 641 000 € Commissions 18 600 € Droits et taxes 11 533 € Prix total 671 133 €  Expertise H.D 2013 710 000 € Expertise H.D 2014 730 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 61 754,53 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 61 754,53	100,00%   61 012,76 0,00  61 012,76	100,00%   61 012,76 0,00  61 012,76	
21-31	<b>4 rue Henri Marrou</b>  <b>92000 CHATENAY MALABRY</b>  Date d'acquisition 18 décembre 2009	Boutique   Surface carrez 330,69 m²	Acquisition HD HT 730 000 € Commissions 20 000 € Droits et taxes 45 831 € Prix total 795 831 €  Expertise H.D 2013 790 000 € Expertise H.D 2014 720 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 66 567,10 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 66 567,10	100,00%   60 425,83 5 000,00  65 425,83	92,36%   60 425,83 5 000,00  65 425,83	

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013 EUROS	MOYENNE 2014 EUROS	OBSERVATIONS
21-33	<b>Zone Commerciale - Les Portes d'Argence</b>  <b>86000 CHATELLERAULT</b>  Date d'acquisition 29 juin 2010	Commerce   Surface 2 131,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	1 375 000 € 56 250 € 26 054 € 1 457 304 €  1 480 000 € 1 400 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%   126 839,26 0,00  126 839,26	100,00%   128 459,71 0,00  128 459,71	
21-38	<b>87/89 rue de Dunkerque</b>  <b>59000 ARMENTIERES</b>  Date d'acquisition 27 juillet 2010	Boutique   Surface 430,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	400 000 € 24 000 € 24 918 € 448 918 €  400 000 € 400 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%   39 511,95 0,00  39 511,95	100,00%   40 406,88   40 406,88	
21-32	<b>avenue de Paris</b>  <b>82000 MONTAUBAN</b>  Date d'acquisition 30 juillet 2010	Commerce   Surface 2 437,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	3 000 000 € 80 000 € 181 568 € 3 261 568 €  2 880 000 € 3 060 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	81,35%   218 095,66 50 000,00  268 095,66	67,79%   172 348,89 81 902,17  254 251,06	
21-36	<b>39 route de Bischwiller</b>  <b>67000 SCHILTIGEIM</b>  Date d'acquisition 27 août 2010	Boutique  Surface sous-sol 112,00 m² Surface carrez 353,92 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	1 100 000 € 55 000 € 66 152 € 1 221 152 €  1 220 000 € 1 140 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%   98 778,74 0,00  98 778,74	100,00%   96 928,02   96 928,02	
21-34	<b>56 avenue Aristide Briand</b>  <b>93000 NOISY-LE-GRAND</b>  Date d'acquisition 20 septembre 2010	Boutique   Surface carrez 150,31 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	430 000 € 20 000 € 27 418 € 477 418 €  463 000 € 440 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%   39 143,64 0,00  39 143,64	52,39%   16 396,70 14 899,70  31 296,40	
21-35	<b>6 rue de l'Echiquier</b>  <b>75010 PARIS</b>  Date d'acquisition 20 octobre 2010	Boutique   Surface 402,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	1 000 000 € 50 000 € 61 752 € 1 111 752 €  1 440 000 € 1 520 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%   106 144,92 0,00  106 144,92	100,00%   106 144,92   106 144,92	
21-40	<b>Le Gray d'Albion</b> <b>17 Boulevard de la Croisette</b> <b>06400 CANNES</b>  Date d'acquisition 30 novembre 2010	Boutique   Surface 44,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	660 000 € 25 000 € 40 860 € 725 860 €  820 000 € 860 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%   60 101,58 0,00  60 101,58	100,00%   59 679,72   59 679,72	
21-41	<b>6 rue des Chapeliers</b>  <b>44000 NANTES</b>  Date d'acquisition 31 décembre 2010	Boutique   Surface carrez 98,81 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	165 000 € 0 € 12 000 € 177 000 €  212 500 € 223 500 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%   16 120,69 0,00  16 120,69	100,00%   16 295,26   16 295,26	
21-43	<b>11/13 rue Joubert</b>  <b>89000 AUXERRE</b>  Date d'acquisition 31 décembre 2010	Boutique   Surface carrez 225,35 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	110 000 € 0 € 8 500 € 118 500 €  134 000 € 150 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%   12 377,32 0,00  12 377,32	100,00%   12 377,32   12 377,32	

**PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT**

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013 EUROS	MOYENNE 2014 EUROS	OBSERVATIONS
21-42	<b>10 rue de la Rôtisserie</b> <b>37000 TOURS</b>  Date d'acquisition 31 décembre 2010	Boutique  Surface carrez 73,80 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	143 000 € 0 € 11 000 € 154 000 €  164 000 € 170 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%   13 339,92 0,00  13 339,92	100,00%   13 225,53   13 225,53	
21-39	<b>37 rue Boulard</b> <b>75014 PARIS</b>  Date d'acquisition 27 janvier 2011	Laboratoire  Surface carrez 1 963,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	6 500 000 € 0 € 403 205 € 6 903 205 €  6 830 000 € 6 900 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%   566 749,33 0,00  566 749,33	100,00%   559 366,60   559 366,60	
21-47	<b>Villa d'Este</b> <b>46 boulevard des Suisses</b> <b>31000 TOULOUSE</b>  Date d'acquisition 13 septembre 2011	Boutique  Surface 173,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	395 232 € 13 728 € 8 939 € 417 899 €  390 000 € 380 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%   40 607,92 0,00  40 607,92	100,00%   40 704,84   40 704,84	
21-48	<b>Résidence Pont Jumeaux</b> <b>100 boulevard de l'Embouchure</b> <b>31000 TOULOUSE</b>  Date d'acquisition 13 septembre 2011	Boutique  Surface 196,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	526 033 € 18 272 € 11 898 € 556 203 €  470 000 € 460 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	54,93%   24 377,99 20 000,00  44 377,99	54,84%   24 287,11 20 000,00  44 287,11	
21-46	<b>41/43 Avenue Bollé</b> <b>72100 LE MANS</b>  Date d'acquisition 14 octobre 2011	Boutique  Surface 454,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	580 000 € 0 € 41 032 € 621 032 €  640 000 € 620 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%   50 712,49 0,00  50 712,49	100,00%   50 874,02   50 874,02	
21-44	<b>7 rue Hérold</b> <b>rue de la croix des Petits Champs</b> <b>75001 PARIS</b>  Date d'acquisition 18 octobre 2011	Commerce  Surface 450,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	3 300 000 € 100 000 € 202 293 € 3 602 293 €  3 550 000 € 3 730 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%   248 879,84 0,00  248 879,84	100,00%   249 727,84   249 727,84	
21-49	<b>41 rue de la 101ème Airbonne</b> <b>50000 CARENTAN</b>  Date d'acquisition 04 novembre 2011	Commerce  Surface 2 694,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	3 200 000 € 0 € 65 190 € 3 265 190 €  3 221 000 € 3 210 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%   264 857,66 0,00  264 857,66	100,00%   261 295,91   261 295,91	
21-45	<b>20 rue Denain</b> <b>59300 VALENCIENNES</b>  Date d'acquisition 15 novembre 2011	Garage  Surface 8 054,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	3 500 000 € 350 000 € 213 490 € 4 063 490 €  3 870 000 € 3 870 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%   366 970,16 0,00  366 970,16	100,00%   369 867,72   369 867,72	
21-52	<b>9 rue du Plat d'Etain</b> <b>89000 SENS</b>  Date d'acquisition 29 novembre 2011	Boutique  Surface 156,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	345 000 € 0 € 23 000 € 368 000 €  390 000 € 390 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%   31 467,12 0,00  31 467,12	100,00%   31 467,12   31 467,12	
21-51	<b>Parc de Caudry</b> <b>Zone commerciale de l'Hypermarché Leduc</b> <b>59000 CAUDRY</b>  Date d'acquisition 01 décembre 2011	Commerce  Surface 2 958,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	3 400 000 € 100 000 € 64 102 € 3 564 102 €  3 400 000 € 3 400 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%   242 052,39 0,00  242 052,39	100,00%   241 740,00   241 740,00	



## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013 EUROS	MOYENNE 2014 EUROS	OBSERVATIONS
21-50	<b>157 avenue de Wagram / 2 rue Gustave D</b> <b>75017 PARIS</b>  Date d'acquisition 23 décembre 2011	Boutique  Surface 65,62 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	340 000 € 17 000 € 21 080 € 378 080 €  390 000 € 390 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  25 850,11 0,00  25 850,11	79,71%  19 647,21 5 000,00  24 647,21	
21-53	<b>1 avenue du Président Wilson</b> <b>75016 PARIS</b>  Date d'acquisition 23 janvier 2012	Boutique  Surface 336,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Acquisition loge Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	3 850 000 € 80 000 € 47 664 € 233 846 € 4 211 510 €  3 940 000 € 3 960 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  250 000,00 0,00  250 000,00	100,00%  224 521,15 0,00  224 521,15	
21-54	<b>11 rue des Clouteries</b> <b>62500 SAINT OMER</b>  Date d'acquisition 19 mars 2012	Boutique  Surface 109,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	370 000 € 15 000 € 24 050 € 409 050 €  380 000 € 380 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  32 334,43 0,00  32 334,43	100,00%  32 883,83 0,00  32 883,83	
21-55	<b>Campus les Berges de Seine</b> <b>77000 SEINE PORT</b>  Date d'acquisition 05 avril 2012	Commerce  Surface 4 782,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	10 455 000 € 0 € 175 151 € 10 630 151 €  10 700 000 € 10 700 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  803 605,92 0,00  803 605,92	100,00%  812 011,44 0,00  812 011,44	
21-56	<b>Zac du Saule Fendu</b> <b>rue de l'Europe</b> <b>89000 MAILLOT</b>  Date d'acquisition 01 juin 2012	Commerce  Surface 4 755,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	3 670 000 € 100 000 € 222 120 € 3 992 120 €  3 900 000 € 3 100 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  337 560,04 0,00  337 560,04	100,00%  285 000,00 0,00  285 000,00	
21-57	<b>1 rue Bechevelin</b> <b>69007 LYON</b>  Date d'acquisition 26 décembre 2012	Commerce  Surface 905,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	2 025 000 € 75 000 € 43 384 € 2 143 384 €  2 110 000 € 2 180 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  155 000,00 0,00  155 000,00	100,00%  155 000,00 0,00  155 000,00	
21-58	<b>5 rue du Lieutenant Morin</b> <b>42000 SAINT ETIENNE</b>  Date d'acquisition 28 février 2013	Locaux commerciaux  Surface carrez 568,21 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	516 550 € 0 € 32 782 € 549 332 €  530 000 € 520 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  29 531,99 0,00  29 531,99	100,00%  37 084,12 0,00  37 084,12	
21-59	<b>55 avenue Voltaire</b> <b>01210 FERNAY VOLTAIRE</b>  Date d'acquisition 28 février 2013	Locaux commerciaux  Surface carrez 303,35 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	589 000 € 0 € 37 976 € 626 976 €  590 000 € 590 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  46 812,23 0,00  46 812,23	100,00%  56 351,20 0,00  56 351,20	
21-60	<b>4 rue Stendhal</b> <b>38200 VIENNE</b>  Date d'acquisition 28 février 2013	Locaux commerciaux  Surface carrez 518,21 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	826 500 € 0 € 52 274 € 878 774 €  830 000 € 840 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  61 265,40 0,00  61 265,40	100,00%  71 760,36 0,00  71 760,36	
21-61	<b>560 avenue du Maréchal Foch</b> <b>83000 TOULON</b>  Date d'acquisition 31 mai 2013	Locaux commerciaux  Surface carrez 1 897,68 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total  Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	2 750 000 € 0 € 167 668 € 2 917 668 €  2 780 000 € 2 710 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  103 500,00 0,00  103 500,00	100,00%  203 396,76 0,00  203 396,76	

**PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT**

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013 EUROS	MOYENNE 2014 EUROS	OBSERVATIONS
21-62	<b>63 rue Saint Laud / 65 rue Plantagenet</b> <b>49000 ANGERS</b>  Date d'acquisition 31 mai 2013	Locaux commerciaux  Surface carrez 543,93 m²	Acquisition HD HT 1 450 000 € Commissions 0 € Droits et taxes 89 267 € Prix total 1 539 267 €  Expertise H.D 2013 1 460 000 € Expertise H.D 2014 1 470 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  59 586,64 0,00  59 586,64	100,00%  100 655,34 0,00  100 655,34	
21-63	<b>20 rue de l'Eglise</b> <b>44210 PORNIC</b>  Date d'acquisition 28 mai 2013	Locaux commerciaux  Surface carrez 272,83 m²	Acquisition HD HT 490 000 € Commissions 19 600 € Droits et taxes 30 567 € Prix total 540 167 €  Expertise H.D 2013 500 000 € Expertise H.D 2014 500 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  22 756,62 0,00  22 756,62	100,00%  38 349,12 0,00  38 349,12	
21-64	<b>2 boulevard Oudry</b> <b>94000 CRETEIL</b>  Date d'acquisition 30 avril 2013	Locaux commerciaux  Surface carrez 198,81 m²	Acquisition HD HT 700 000 € Commissions 35 000 € Droits et taxes 43 828 € Prix total 778 828 €  Expertise H.D 2013 710 000 € Expertise H.D 2014 700 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  36 253,61 0,00  36 253,61	100,00%  53 695,60 0,00  53 695,60	
21-65	<b>Zone du Pied Sec</b> <b>17260 GEMOZAC</b>  Date d'acquisition 30 avril 2013	Locaux commerciaux  Surface carrez 1 223,90 m²	Acquisition HD HT 1 180 000 € Commissions 59 000 € Droits et taxes 20 599 € Prix total 1 259 599 €  Expertise H.D 2013 1 200 000 € Expertise H.D 2014 1 200 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  69 971,78 0,00  69 971,78	100,00%  106 128,84 0,00  106 128,84	
21-66	<b>Zac de la Croix Blanche</b> <b>91700 STE GENEVIEVE DES BOIS</b>  Date d'acquisition 31 mai 2013	Locaux commerciaux  Surface carrez 811,00 m²	Acquisition HD HT 2 390 000 € Commissions 70 000 € Immobilisation 41 680 € Droits et taxes 144 559 € Prix total 2 646 239 €  Expertise H.D 2013 2 410 000 € Expertise H.D 2014 2 410 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  111 035,59 0,00  111 035,59	100,00%  189 750,96 0,00  189 750,96	
21-69	<b>29 avenue Lucien René Duchesne</b> <b>78170 LA CELLE ST CLOUD</b>  Date d'acquisition 24 octobre 2013	Local commercial  Surface carrez 276,34 m²	Acquisition HD HT 1 380 000 € Commissions 99 000 € Droits et taxes 84 675 € Prix total 1 563 675 €  Expertise H.D 2013 1 420 000 € Expertise H.D 2014 1 420 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  17 554,35 0,00  17 554,35	100,00%  95 140,65 0,00  95 140,65	
21-71	<b>29 boulevard Matesherbes</b> <b>75008 PARIS</b>  Date d'acquisition 23 décembre 2013	Local commercial  Surface carrez 504,70 m²	Acquisition HD HT 3 312 500 € Commissions 45 000 € Droits et taxes 200 742 € Prix total 3 558 242 €  Expertise H.D 2013 3 312 000 € Expertise H.D 2014 3 520 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  5 311,29 0,00  5 311,29	100,00%  219 307,39 0,00  219 307,39	
21-72	<b>14 rue de la Pinauderie</b> <b>37540 ST CYR SUR LOIRE</b>  Date d'acquisition 18 décembre 2013	Local commercial  Surface carrez 850,29 m²	Acquisition HD HT 1 060 000 € Commissions 53 000 € Droits et taxes 66 922 € Prix total 1 179 922 €  Expertise H.D 2013 1 060 000 € Expertise H.D 2014 1 070 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  3 107,41 0,00  3 107,41	100,00%  82 194,58 0,00  82 194,58	
21-73	<b>22 rue de la Tour Maubourg</b> <b>06400 CANNES</b>  Date d'acquisition 29 novembre 2013	Local commercial  Surface carrez 60,63 m²	Acquisition HD HT 875 000 € Commissions 40 000 € Droits et taxes 54 229 € Prix total 969 229 €  Expertise H.D 2013 875 000 € Expertise H.D 2014 880 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  6 193,12 0,00  6 193,12	100,00%  68 762,97 0,00  68 762,97	
21-70	<b>Centre Commercial Grand Val</b> <b>95290 L'ISLE ADAM</b>  Date d'acquisition 28 janvier 2014	Local commercial  Surface carrez 353,15 m²	Acquisition HD HT 800 000 € Commissions 30 000 € Droits et taxes 50 088 € Prix total 880 088 €  Expertise H.D 2014 800 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	      100,00%	      65 850,93 0,00  65 850,93	Acquisition de 353,15 m² carrez de locaux commerciaux le 28/01/2014 pour un montant de 800.000 euros HD/HT

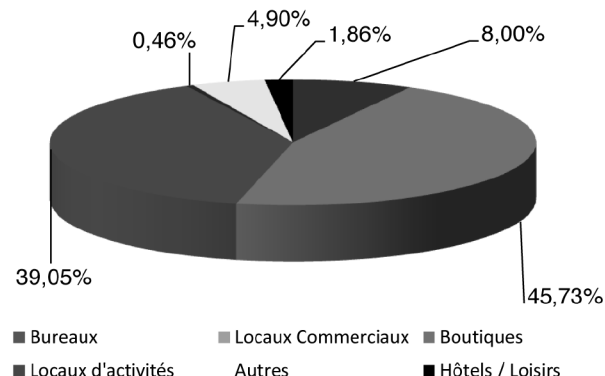
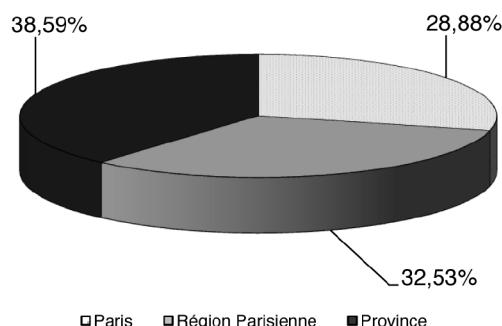
## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013 EUROS	MOYENNE 2014 EUROS	OBSERVATIONS
21-74	<b>40 rue du Chemin Vert</b> <b>75011 PARIS</b>  Date d'acquisition 31 mars 2014	Local commercial  Surface carrez 911,57 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	4 910 000 € 245 500 € 295 790 € 5 451 290 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	  300 000,00 0,00  300 000,00	100,00%	Acquisition de 911,57 m² carrez de locaux commerciaux le 31/03/2014 pour un montant de 4.910.000 euros HD/HT
			Expertise H.D 2014	4 950 000 €				
21-75	<b>346 rue du Général Leclerc</b> <b>95130 FRANCONVILLE</b>  Date d'acquisition 08 avril 2014	Local commercial  Surface carrez 810,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	3 200 000 € 160 000 € 193 891 € 3 553 891 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	  181 149,24 0,00  181 149,24	100,00%	Acquisition de 810 m² carrez de locaux commerciaux le 8/04/2014 pour un montant de 3.200.000 euros HD/HT
			Expertise H.D 2014	3 210 000 €				
21-76	<b>62 rue Glacière</b> <b>75013 PARIS</b>  Date d'acquisition 20 juin 2014	Centre de formation Bureaux  Surface carrez 928,78 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	4 650 000 € 200 000 € 281 109 € 5 131 109 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	  164 270,52  164 270,52	100,00%	Acquisition de 928,78 m² carrez de centre de formation et bureaux le 20/06/2014 pour un montant de 4.650.000 euros HD/HT
			Expertise H.D 2014	4 650 000 €				
21-53	<b>1 avenue du Président Wilson</b> <b>75116 PARIS</b>  Date d'acquisition 27 juin 2014	Local commercial  Surface carrez 114,60 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	1 500 000 € 75 000 € 95 200 € 1 670 200 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	  76 577,75 0,00  76 577,75	100,00%	Acquisition de 114,60 m² carrez de locaux commerciaux le 27/06/2014 pour un montant de 1.500.000 euros HD/HT
			Expertise H.D 2014	1 560 000 €				
21-79	<b>Le domaine de Château de Cely</b> <b>77930 CELY EN BIERE</b> (Indivision à 30 % FPR et 70 % FCH)  Date d'acquisition 09 septembre 2014	Organisation séminaire réunion / formation / événement  Surface carrez 1 526,73 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	4 075 500 € 0 € 0 € 4 075 500 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	      4 290 000 €		Acquisition en VEFA de 1.526,73 m² carrez d'organisation de séminaire / réunion / formation et événement le 9/09/2014 pour un montant de 4.290.000 euros HD/HT
			Expertise H.D 2014	4 077 000 €				
21-78	<b>33 rue du hameau</b> <b>PARIS 15</b>  Date d'acquisition 01 décembre 2014	Salle de sport  Surface carrez 1 534,80 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	6 230 000 € 311 500 € 388 300 € 6 929 800 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	  37 941,95 0,00  37 941,95	100,00%	Acquisition de 1.534,80 m² carrez de locaux commerciaux le 1/12/2014 pour un montant de 6.230.000 euros HD/HT
			Expertise H.D 2014	6 230 000 €				
21-80	<b>154 rue du Faubourg st honoré</b> <b>PARIS</b>  Date d'acquisition 11 décembre 2014	Locaux commerciaux  Surface carrez 79,01 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	920 000 € 50 000 € 59 200 € 1 029 200 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	  3 677,42 0,00  3 677,42	100,00%	Acquisition de 79,01 m² carrez de locaux commerciaux le 11/12/2014 pour un montant de 920.000 euros HD/HT
			Expertise H.D 2014	920 000 €				
<b>TOTAL FONCIA PIERRE RENDEMENT</b>			Prix d'acquisition HD HT Commissions <b>Total immobilisé</b> Droits et taxes Prix total	190 052 875 € 4 699 352 € <b>194 752 227 €</b> 9 788 591 € 204 540 818 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner	96,61%	96,66%	
			Expertise H.D 2013  A patrimoine égal : Valeur 2013 valeur 2014	190 001 600 €  190 001 600 € 193 192 300 €	Loyers facturés Manque à gagner	14 540 479,41 € 509 989,86 €	15 902 499,25 € 549 312,05 €	
<b>170 actifs immobiliers</b>			<b>Expertise H.D 2014</b>	<b>219 589 300 €</b>	Loyers facturables	15 050 469,27 €	16 451 811,30 €	

# ETAT ANNEXE AU RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION - FPR

## 1-COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN FONCTION DES VALEURS VENALES DES IMMEUBLES H.D.

	Bureaux	Locaux Commerciaux	Boutiques	Locaux d'Activités	Autres	Hôtels / Loisirs		Totaux
Paris	9 375 000 € 4,27%	11 180 000 € 5,09%	35 962 800 € 16,38%		6 900 000 € 3,14%			63 417 800 € 28,88%
Région Parisienne	7 678 000 € 3,50%	33 310 000 € 15,17%	25 336 000 € 11,54%	1 010 000 € 0,46%		4 077 000 € 1,86%		71 411 000 € 32,53%
Métropole Régionale	510 000 € 0,23%	55 932 000 € 25,47%	24 448 500 € 11,13%		3 870 000 € 1,76%			84 760 500 € 38,59%
Totaux	17 563 000 € 8,00%	100 422 000 € 45,73%	85 747 300 € 39,05%	1 010 000 € 0,46%	10 770 000 € 4,90%	4 077 000 € 1,86%		219 589 300 € 100,00%



## 2-EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

ANNEE	Montant du Capital nominal au 31 Décembre ou à la date indiquée en Année	Montant des capitaux apportés par les associés	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés	Rémunération H.T sur augmentation de capital	Prix d'entrée au 31/12 ou selon la date précise en année
20/05/2010 <sup>(1)</sup>	77 754 400,00 €	14 522 820,00	-	-	8%	780,00 €
31/12/2010 <sup>(2)</sup>	80 740 800,00 €	5 972 800,00	201 852	2 517	8%	800,00 €
10/02/2011 <sup>(3)</sup>	85 754 400,00 €	10 027 200,00	-	-	8%	800,00 €
31/12/2011	85 754 400,00 €	-	214 386	2 650	8%	850,00 €
20/07/2012 <sup>(4)</sup>	97 754 400,00 €	17 200 000,00	-	-	8%	860,00 €
31/12/2012	97 754 400,00 €	-	244 386	3 093	8%	860,00 €
31/10/2013 <sup>(5)</sup>	109 754 400,00 €	26 550 000,00	-	-	8%	885,00 €
31/12/2013	109 754 400,00 €	-	274 386	3 681	8%	885,00 €
31/12/2014 <sup>(6)</sup>	116 898 400,00 €	16 252 600,00	292 246	3 993	8%	910,00 €

(1) Au 20/05/2010, 18 619 parts ont été souscrites dans le cadre de la 6<sup>ème</sup> augmentation de capital de la SCPI clôturée le 20 mai 2010

(2) Au 31/12/2010, 7 466 parts ont été souscrites dans le cadre de la 7<sup>ème</sup> augmentation de capital

(3) Au 10/02/2011, 12 534 parts ont été souscrites dans le cadre de la 7<sup>ème</sup> augmentation de capital de la SCPI clôturée le 10 février 2011

(4) Au 20/07/2012, 20 000 parts ont été souscrites dans le cadre de la 8<sup>ème</sup> augmentation de capital de la SCPI clôturée le 20 juillet 2012

(5) Au 31/10/2013, 30 000 parts ont été souscrites dans le cadre de la 9<sup>ème</sup> augmentation de capital de la SCPI clôturée le 31 octobre 2013

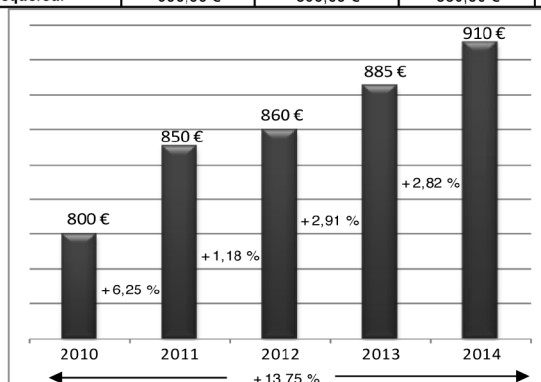
(6) Au 31/12/2014, 17 860 parts ont été souscrites dans le cadre de la 10<sup>ème</sup> augmentation de capital

## 3-EVOLUTION DU MARCHE SECONDAIRE AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

ANNEE	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cession ou ordres de vente en suspens au 31/12	Délai moyen d'exécution (1) d'une cession (en Mois)	Rémunération de la gestion sur les cessions (TTC)*
2010	4 079	2,32%	-	-	-
2011	1 361	0,67%	-	-	-
2012	1 857	0,87%	-	-	-
2013	1 593	0,65%	44	-	-
2014	3 561	1,30%	-	-	-

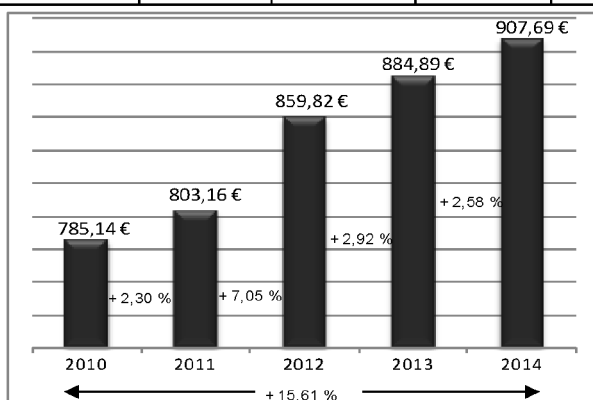
## 4- EVOLUTION DU PRIX DE LA PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2010	2011	2012	2013	2014
Valeur de Marché ou prix de souscription net acqureur	800,00 €	850,00 €	860,00 €	885,00 €	910,00 €



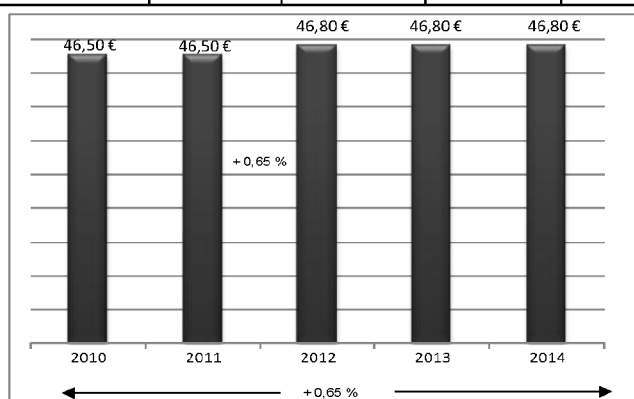
## 5- PRIX MOYEN PONDERE AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2010	2011	2012	2013	2014
Prix moyen pondéré acquéreur y compris la collecte des parts en augmentation de capital	785,14 €	803,16 €	859,82 €	884,89 €	907,69 €



## 6- EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2010	2011	2012	2013	2014
Dividende versé au titre de l'année	46,50 €	46,50 €	46,80 €	46,80 €	46,80 €
Taux de distribution sur la valeur de marché (dividende au titre de l'année N rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année N)	5,92%	5,79%	5,44%	5,29%	5,16%



## 7- TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)

Le Taux de Rendement Interne annualisé permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.

Sur 5 ans (2009/2014)	Sur 10 ans (2004/2014)	Sur 15 ans (1999/2014)	Sur 20 ans (1994/2014)
6,87%	10,55%	12,77%	6,54%

Les valeurs prises en compte de 1992 à 2002 pour le calcul du TRI, sont les valeurs de la SCPI GEORGE V RENDEMENT qui a absorbé les SCPI FININPIERRE 3, REVENU BOUTIQUE et PIERRE RENDEMENT en date du 26 novembre 2002 devenu la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT en date du 23 juin 2003.

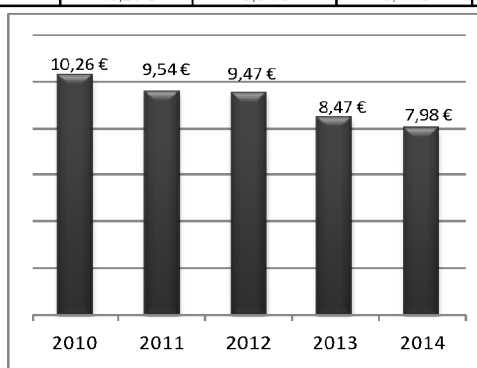
## 8- FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2010	2011	2012	2013	2014
Revenus fonciers nets à déclarer	46,09 €	44,26 €	47,72 €	42,97 €	46,98 €
Produits financiers brut	0,51 €	0,94 €	0,34 €	0,23 €	0,11 €
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	35,33 €	37,07 €	39,72 €	33,25 €	38,11 €

## 9- EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2010	2011	2012	2013	2014
Report à nouveau cumulé par part (1)	10,26 €	9,54 €	9,47 €	8,47 €	7,98 €

(1) y compris l'affectation du résultat de l'exercice





# 10- EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

ANNEE	2010		2011		2012		2013		2014	
	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits
<b>Produits</b>										
Recettes locatives brutes	55,29	97,23%	54,37	96,56%	57,94	99,16%	57,03	99,45%	57,70	98,81%
Produits fin. av. prélèv	0,58	1,02%	1,09	1,94%	0,17	0,30%	0,27	0,47%	0,07	0,12%
Produits divers.	1,00	1,75%	0,84	1,50%	0,32	0,54%	0,05	0,08%	0,62	1,07%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>56,87</b>	<b>100,00%</b>	<b>56,30</b>	<b>100,00%</b>	<b>58,43</b>	<b>100,00%</b>	<b>57,35</b>	<b>100,00%</b>	<b>58,39</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
Commission de gestion	5,56	9,78%	5,42	9,62%	5,75	9,84%	5,51	9,61%	5,63	9,65%
Autres frais de gestion	2,50	4,39%	2,27	4,04%	2,43	4,16%	1,46	2,54%	3,18	5,44%
Entretien du patrimoine	1,51	2,65%	2,03	3,61%	-2,56	-4,38%	2,50	4,35%	0,49	0,84%
Charges locatives non récupérables	0,84	1,48%	0,79	1,40%	0,94	1,61%	1,02	1,78%	0,95	1,62%
<b>Sous total charges externes</b>	<b>10,41</b>	<b>18,30</b>	<b>10,51</b>	<b>18,67%</b>	<b>6,56</b>	<b>11,23%</b>	<b>10,48</b>	<b>18,28%</b>	<b>10,25</b>	<b>17,55%</b>
<b>Amortissements nets:</b>										
Du patrimoine,	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres,	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions nettes</b>										
Pour travaux,	0,66	1,16%	0,64	1,13%	4,54	7,78%	0,65	1,14%	2,67	4,58%
Autres	-1,32	-2,33%	-1,31	-2,32%	-0,78	-1,33%	-0,72	-1,25%	-1,48 <sup>(1)</sup>	-2,54%
<b>Sous total charges internes</b>	<b>-0,66</b>	<b>-1,17%</b>	<b>-0,67</b>	<b>-1,19%</b>	<b>3,77</b>	<b>6,45%</b>	<b>-0,06</b>	<b>-0,11%</b>	<b>1,19</b>	<b>2,04%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>9,74</b>	<b>17,13%</b>	<b>9,84</b>	<b>17,48%</b>	<b>10,33</b>	<b>17,68%</b>	<b>10,42</b>	<b>18,17%</b>	<b>11,44</b>	<b>19,59%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>47,12</b>	<b>82,87%</b>	<b>46,46</b>	<b>82,52%</b>	<b>48,10</b>	<b>82,32%</b>	<b>46,93</b>	<b>81,83%</b>	<b>46,96</b>	<b>80,41%</b>
Variation du report à nouveau	0,54	0,95%	-0,12	-0,21%	1,10	1,88%	0,03	0,06%	0,03	0,06%
Variation autres réserves	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
<b>Revenus distribués avant P.L</b>	<b>46,50</b>	<b>81,77%</b>	<b>46,50</b>	<b>82,59%</b>	<b>46,80</b>	<b>80,10%</b>	<b>46,80</b>	<b>81,61%</b>	<b>46,80</b>	<b>80,15%</b>
<b>Revenus distribués après PS et PL</b>	<b>46,34</b>	<b>81,50%</b>	<b>46,34</b>	<b>82,31%</b>	<b>46,67</b>	<b>79,87%</b>	<b>46,71</b>	<b>81,45%</b>	<b>46,76</b>	<b>80,08%</b>

Les éléments de l'exercice 2014 sont établis pour 275.616 parts en jouissance (moyenne annuelle).

(1) Dont reprise des provisions pour grosses réparations -1,71 €, reprise nette des dépréciations des créances pour + 0,23 € et reprise provisions pour risques et charges pour 0 €.

## 11- EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/13		2014	TOTAL AU 31/12/14	
	Euros		Euros	Euros	
Fonds collectés	199 262 474,86		16 252 600,00	215 515 074,86	
+ Cession d'immeubles	694 056,02		-	694 056,02	
+ Fonds de reserves	-		-	-	
+ Divers	-		-	-	
-Commissions de souscription 8 %	-	15 510 961,70	-	1 325 269,21	-
-Achat d'immeubles	-	168 151 448,58	-	27 357 500,00	-
-Frais d'acquisition	-	8 785 862,46	-	1 344 538,30	-
-Divers	-	-	-	-	-
= SOMME RESTANT A INVESTIR	-	7 508 258,14	-	13 774 707,51	-
				6 266 449,37	

## 12-EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE

VALEUR	DE LA SOCIETE	POUR UNE PART
	Euros	Euros
VALEUR COMPTABLE	190 818 113,80	652,94
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	219 589 300,00	751,39
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. corrigée de la valeur nette des autres actifs	217 941 510,16	745,75
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	252 558 924,09	864,20

# 13- TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS DE VOTRE SOCIETE EN EURO

## I - Compte de résultat 2014

	Euros
- Produits de l'activité immobilière	18 296 092,02
- dont Loyers	15 902 499,24
- Excédent brut d'exploitation	13 211 442,84
- Résultat net comptable	12 908 726,49

## II - Etat du Patrimoine au 31/12/2014

- Capital social	116 898 400,00
- Total des capitaux propres	190 818 113,80
- Immobilisations locatives Brutes	194 752 227,31

## III - Autres informations

### Base pondérée pour les parts souscrites en 2014

275 616

	Global Euros	par part Euros
- Bénéfice	12 908 726,49	46,84
- Dividende	12 899 698,56	46,80
<b>IV - Patrimoine</b>		
<b><u>Base de</u></b>	<b>292 246</b>	
- Valeur vénale / expertise (Hors Droit)	219 589 300,00	751,39
- Valeur comptable	190 818 113,80	652,94
- Valeur de réalisation	217 941 510,16	745,75
- Valeur de reconstitution	252 558 924,09	864,20



**S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT**

*31 décembre 2014*

# SOMMAIRE

	<i>Page</i>
<b>DOSSIER COMPTABLE</b>	
Introduction .....	39
Etat du patrimoine et tableau d'analyse de la variation des capitaux propres .....	40 – 41
Compte de Résultat.....	42 – 43
l'Annexe .....	44
<b>DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES</b>	
Locataires et comptes rattachés .....	50
Autres créances.....	50
Disponibilités .....	50
<b>DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - DETTES</b>	
Provisions pour risques et charges .....	51
Provisions pour grosses réparations .....	51
Dettes financières.....	51
Dettes d'exploitation .....	51
Dettes diverses .....	51
<b>COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS</b>	
Charges refacturées .....	52
Autres produits d'exploitation .....	52
Transfert de charges .....	52
Produits financiers .....	52
Produits exceptionnels .....	52
<b>COMPTE DE RESULTAT - CHARGES</b>	
Travaux d'entretien courants .....	53
Autres charges immobilières .....	53
Diverses charges d'exploitation .....	53
Charges exceptionnelles diverses.....	53



## **COMPTES DE L'EXERCICE**

### **Présentation des comptes**

Les comptes annuels de votre société arrêtés au 31 décembre 2014 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables au S.C.P.I définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

### **L'Etat du patrimoine**

Il présente les éléments du patrimoine de la SCPI au coût historique, hors TVA, et à titre d'information, la valeur expertisée des immeubles. Cette valeur permet de déterminer la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier.

### **Le compte de résultat**

Il fait apparaître les différentes catégories de charges et de produits.

### **L'ANNEXE**

Pour compléter l'information fournie par les comptes de la société, un certain nombre de tableaux y sont joints.

# S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

## ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

	31 décembre 2014		31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	190 676 727,31	219 589 300,00	167 394 727,31	190 001 600,00
Immobilisations en cours	4 075 500,00		-	
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immob. locatives				
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Grosses réparations	- 2 286 323,67		- 2 022 238,58	
Autres risques et charges	- 92 744,38	- 92 744,38	- 92 744,38	- 92 744,38
<b>Total I</b>	<b>192 373 159,26</b>	<b>219 496 555,62</b>	<b>165 279 744,35</b>	<b>189 908 855,62</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	-		-	
Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements)	-		-	
Immobilisations financières	131 608,06	131 608,06	98 539,75	98 539,75
Amortissements des immob. incorporelles	-		-	
Amortissements des immob. corporelles	-		-	
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	2 827 663,43	2 827 663,43	2 500 992,40	2 500 992,40
Autres créances	420 013,96	420 013,96	702 921,48	702 921,48
Dépréciation des créances	- 1 075 163,99	- 1 075 163,99	- 1 011 305,82	- 1 011 305,82
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	2 500 000,00	2 500 000,00	14 300 000,00	14 300 000,00
Disponibilités	1 650 347,49	1 650 347,49	2 480 929,99	2 480 929,99
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 3 504 113,31	- 3 504 113,31	- 3 098 122,87	- 3 098 122,87
Dettes d'exploitation	- 422 293,49	- 422 293,49	- 395 664,03	- 395 664,03
Dettes diverses	- 4 036 859,10	- 4 036 859,10	- 3 619 906,23	- 3 619 906,23
<b>Total II</b>	<b>- 1 508 796,95</b>	<b>- 1 508 796,95</b>	<b>11 958 384,67</b>	<b>11 958 384,67</b>
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-		-	
Produits constatés d'avance	- 46 248,51	- 46 248,51	- 11 835,64	- 11 835,64
<b>Total III</b>	<b>- 46 248,51</b>	<b>- 46 248,51</b>	<b>- 11 835,64</b>	<b>- 11 835,64</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>190 818 113,80</b>		<b>177 226 293,38</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>217 941 510,16</b>		<b>201 855 404,65</b>

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

**AU 31 DECEMBRE 2014**

<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>Situation</b>	<b>Affectation</b>	<b>Autres</b>	<b>Situation</b>
<b>Evolution au cours de l'exercice</b>	<b>01-janv-13</b>	<b>Résultat 13</b>	<b>mouvements</b>	<b>31-déc-14</b>
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	109 754 400,00			109 754 400,00
Capital en cours de souscription (augmentation de capital en cours)			7 144 000,00	7 144 000,00
<b>Primes d'émission</b>				-
Primes d'émission	79 907 291,60		9 108 600,00	89 015 891,60
Prime de fusion	2 525 358,02		-	2 525 358,02
Prélèvement sur prime d'émission	- 23 954 779,93		- 2 669 807,51	- 26 624 587,44
Prélèvement sur prime de fusion	- 342 044,23		-	- 342 044,23
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-		-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-		-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	-		-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	- 62 665,25		-	- 62 665,25
			-	
			-	
<b>Réserves</b>	7 075 425,24		-	7 075 425,24
			-	
<b>Report à nouveau</b>	2 314 385,05	8 922,88		2 323 307,93
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	11 944 043,48	- 11 944 043,48	12 908 726,49	12 908 726,49
Acomptes sur distribution	- 11 935 120,60	11 935 120,60	- 12 899 698,56	- 12 899 698,56
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>177 226 293,38</b>	<b>-</b>	<b>13 591 820,42</b>	<b>190 818 113,80</b>

# S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

## COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2014 - PRODUITS

PRODUITS	31 décembre 2014		31 décembre 2013	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b><u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u></b>		<b>18 296 092,02</b>		<b>16 638 094,09</b>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>				
Loyers	15 902 499,24		14 540 479,41	
Charges facturées	2 260 449,14		2 088 915,33	
<b>Produits annexes</b>	133 143,64		8 699,35	
<b><u>Autres produits d'exploitation</u></b>		<b>4 254 525,84</b>		<b>3 875 027,26</b>
<b>Reprises d'amortissements d'exploitation</b>	-		-	
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>				
. Dépréciation des créances	537 063,40		137 643,57	
. Provision pour grosses réparations	472 552,40		438 651,62	
<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	3 244 910,04		3 298 732,07	
<b>Autres produits</b>	-		-	
<b><u>Produits financiers</u></b>		<b>19 758,76</b>		<b>68 025,48</b>
<b>Produits financiers</b>	19 758,76		68 025,48	
<b>Reprise de provisions sur charges financières</b>	-		-	
<b><u>Produits exceptionnels</u></b>		<b>38 655,68</b>		<b>3 210,80</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	38 655,68		3 210,80	
<b>Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels..</b>	-		-	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>22 609 032,30</b>		<b>20 584 357,63</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>		-		-
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>22 609 032,30</b>		<b>20 584 357,63</b>

## COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2014 - CHARGES

CHARGES	31 décembre 2014		31 décembre 2013	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b><u>Charges immobilières (1)</u></b>		<b>3 231 529,60</b>		<b>3 088 188,76</b>
<i>Charges ayant leur contrepartie en produits</i>	2 260 449,14		2 088 915,33	
<i>Charges d'entretien du patrimoine locatif</i>	237 809,02		300 844,58	
<i>Grosses réparations</i>	472 552,40		438 651,62	
<i>Autres charges immobilières</i>	260 719,04		259 777,23	
<b><u>Charges d'exploitation de la société</u></b>		<b>6 468 776,21</b>		<b>5 552 125,39</b>
<i>Diverses charges d'exploitation</i>	5 098 029,62		4 971 639,24	
<i>Dotation aux amortissements d'exploitation</i>	-			
<i>Dotation aux provisions d'exploitation</i>				
. Dépréciation des créances	600 921,57		393 413,25	
. Provision pour grosses réparations	736 637,49		166 650,60	
<i>Autres charges</i>	33 187,53		20 422,30	
<b><u>Charges financières</u></b>		-		-
<i>Charges financières diverses</i>	-		-	
<i>Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières</i>	-		-	
<b><u>Charges exceptionnelles</u></b>		-		-
<i>Charges exceptionnelles</i>			-	
<i>Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles</i>	-			
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>9 700 305,81</b>		<b>8 640 314,15</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>		<b>12 908 726,49</b>		<b>11 944 043,48</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>22 609 032,30</b>		<b>20 584 357,63</b>

(1) dont achats et variations de stocks le cas échéant.



**ANNEXE**

**A L'ETAT DU PATRIMOINE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014**

A l'Etat du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2014, dont le total est de 190 818 113,80 € et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 22 609 032,30 € dégageant un bénéfice de 12 908 726,49 €.

L'Annexe ci-après fait partie des comptes annuels.

Le sommaire étant un des éléments de l'Annexe, l'indication « non applicable » remplace les états « néants » et est une information en elle-même.

## S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

OBJET DU RENSEIGNEMENT	Informations produites ou non applicables
<p><b>1. Informations sur les règles générales d'évaluation</b></p> <p>1.1 Modes et méthodes d'évaluation  1.2 Evaluation des immeubles  1.3 Plan d'entretien  1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise  1.5 Valeur des terrains</p> <p><b>2. Informations sur les comptes</b></p> <p>2.1 Mouvements de l'actif immobilisé  2.2 Liste des immeubles  2.3 Etat des amortissements  2.4 Etat des provisions  2.5 Ecart de réévaluation  2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent</p> <p><b>3. Informations diverses</b></p> <p>3.1 Produits à recevoir  3.2 Charges à payer  3.3 Charges constatées d'avance  3.4 Produits constatées d'avance  3.5 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs  3.6 Charges et produits exceptionnels  3.7 Dettes garanties par des sûretés réelles  3.8 Engagements financiers  3.9 Engagements reçus ou donnés  3.10 Cession de parts  3.11 Engagements hors bilan  3.12 Informations complémentaires  3.13 Expertise des immeubles  3.14 Augmentation de capital</p>	<p>produite  produite  produite  produite  produite</p> <p>produite  produite  non produite  produite  non applicable  produite</p> <p>produite  produite  non applicable  produite  non applicable  produite  non applicable  non applicable  non produite  produite  produite  produite  produite</p>

# **S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT**

## **1.1 MODES ET METHODES D'EVALUATION**

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

Les règles généralement appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable Particulier applicable aux S.C.P.I. définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n°99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

La méthode de base retenue pour l'entrée et l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité générale a été la méthode des coûts historiques qui se caractérise par l'emploi des coûts nominaux exprimés en euros courants.

Conformément aux dispositions du CRC n°2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes depuis le 01/01/2005.

### **1/ Commissions versées par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière :**

Les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière sont représentatives des frais accessoires qui doivent être considérés comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble.

Ces honoraires sont directement comptabilisés à l'actif et incorporés au coût de l'immeuble. Auparavant, ces dépenses étaient comptabilisées en charges puis imputées sur la prime d'émission.

### **2/Les frais de recherche de locataires (honoraires d'agence)**

Les frais de recherche de locataire doivent être comptabilisés dans les charges de l'exercice où ils sont engagés. Ils ne sont plus étalés.

## **1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES**

Le patrimoine immobilier est porté à l'Etat du patrimoine selon la méthode du coût historique, la valeur brute de l'immobilisation est constituée par le prix de revient.

## **1.3. PLAN ENTRETIEN**

Il n'apparaît pas de dépenses de cette nature à répartir sur plusieurs exercices. Seule une provision pour grosses réparations est constituée forfaitairement sur la base des loyers HT de l'exercice, à raison de 1 % pour les commerces soit 144 477,41 Euros et 3 % pour les bureaux soit 43 642,72 Euros.

En fonction des travaux réalisés sur l'exercice, la provision antérieurement constituées a fait l'objet d'une reprise de 472 552,40 Euros.

## **1.4. FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES ET FRAIS D'EXPERTISE**

Les frais d'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission.

## **1.5. VALEUR DES TERRAINS**

La valeur des terrains des différents immeubles n'a pas été distinguée de la valeur des constructions.

# S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

## 2.1. MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	à nouveau au 01.01.2014	augmentation	diminution	solde au 31.12.2014
<b><u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u></b>				
Terrain et immeubles	167 394 721,31	23 282 000,00		190 676 721,31
Immobilisation en cours		4 075 500,00		4 075 500,00
<b><u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u></b>				
Dépôts et cautionnements versés	98 539,75	36 903,26	3 834,95	131 608,06
<b>TOTAL</b>	<b>167 493 261,06</b>	<b>27 394 403,26</b>	<b>3 834,95</b>	<b>194 883 829,37</b>

## 2.2. LISTE DES IMMEUBLES

Cette information figure dans l'état de présentation du patrimoine du présent rapport.

## 2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01.01.2014	Dotation	Reprise	au 31.12.2014
<b>1) Pour dépréciation</b>				
.des comptes clients	1 011 305,82	600 921,57	537 063,40	1 075 163,99
<b>2) Pour risques et charges</b>				
.pour risques et charges	92 744,38	-	-	92 744,38
.grosses réparations	2 022 238,58	736 637,49	472 552,40	2 286 323,67
<b>TOTAL</b>	<b>3 126 288,78</b>	<b>1 337 559,06</b>	<b>1 009 615,80</b>	<b>3 454 232,04</b>

## 2.6. AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2013 s'élevait à 11 944 043,48 €. Il a été distribué un dividende de 11 935 120,60 €.

Le poste report à nouveau a été porté à 2 323 307,93 €, contre 2 314 385,05 € au 31 décembre 2013.

## 3 - INFORMATIONS DIVERSES

### 3.1. PRODUITS A RECEVOIR

Ils figurent dans les comptes suivants de l'Etat du patrimoine :

Locataires et comptes rattachés - Factures à établir	42 174,61
Intérêts courus sur compte à terme	88,33
Indemnité compensatoire de loyer	21 114,44
<b>TOTAL</b>	<b>63 377,38</b>

## S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

### 3.2. CHARGES A PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants de l'Etat du patrimoine :

Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	184 000,00
Dettes d'exploitation - Rémunération de la gérance	176 474,56
Dettes diverses - Commissions souscription décembre 2014	221 443,84
Dettes diverses - Charges d'Etat à payer	50 757,00
<b>TOTAL</b>	<b>632 675,40</b>

### 3.4. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Produits constatés d'avance - Droit d'entrée FMPG Optic	9 027,88
Produits constatés d'avance - Séquestre rue Hameau	15 796,70
Produits constatés d'avance - Indemnité jugement Avenue Docteur Roux	21 423,93
<b>TOTAL</b>	<b>46 248,51</b>

### 3.6. CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Dividendes prescrits	3 655,68
Indemnité déspecialisation	35 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>38 655,68</b>

### 3.10. CESSIION DE PARTS

Cette information figure dans l'état annexe au rapport de gestion.

### 3.11. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Une autorisation de découvert a été accordée à la SCPI Foncia Pierre Rendement pour un montant de 7.500.000 euros à échéance le 31/08/2015. Pour sûreté et en garantie, la SCPI a consenti une promesse d'affectation hypothécaire portant sur un ensemble de biens immobiliers sur les communes de Seine Port et Boissise La Bertrand.

Cette autorisation n'a pas été utilisée à la clôture 2014.

En date du 27 juin 2014, la SCPI Foncia Pierre Rendement a signé une promesse pour l'acquisition d'un bien immobilier situé 11 rue Saint Sulpice – Paris 16<sup>ème</sup> pour une valeur hors droits de 3.300.000 euros. L'acquisition a été actée chez le Notaire en date du 19 janvier 2015.

### 3.12. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 44.250 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

Le 9 septembre 2014, une nouvelle acquisition a été signée en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), en indivision avec Foncia Cap'Hébergimmo à Cély en Bière. Les premiers acomptes versés, à hauteur de 4.075.500 euros, ont été enregistrés en immobilisations en cours et le solde soit 214.500 euros est prévu fin mars 2015.

## **S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT**

### **3.13. EXPERTISE DES IMMEUBLES**

Cette information figure dans l'état de présentation du patrimoine du présent rapport.

### **3.14. AUGMENTATION DE CAPITAL**

L'assemblée générale du 26 juin 2012 a approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital d'un montant de 24 millions d'euros (60.000 parts) pour le porter de 99.754.400 euros à 123.754.400 euros.

L'assemblée générale du 27 juin 2013 a approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital d'un montant total de 20 millions d'euros (50.000 parts) pour le porter de 123.754.400 euros à 143.754.400 euros.

Dans le cadre de ces autorisations, une neuvième augmentation de capital a été ouverte pour 30.000 parts au prix de 885,00 euros le 11 mars 2013, et clôturée par anticipation le 31 octobre 2013.

En date du 28 juillet 2014, une dixième augmentation de capital a été ouverte pour 35.000 parts au prix de 910,00 euros.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2014 s'élève ainsi à 116.898.400,00 euros, divisé en 292.246 parts sociales de 400,00 euros de valeur nominale.



**DETAIL DES COMPTES DE L'ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES**

**AU 31 DECEMBRE 2014**

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>		
Locataires ordinaires	2 065 541,42	1 899 267,35
Locataires indivisions	320 696,19	236 611,52
Charges à régulariser 2013 et 2014	399 251,21	336 649,52
Factures à établir	42 174,61	28 464,01
	-	-
	<b>2 827 663,43</b>	<b>2 500 992,40</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>		
Crédit de TVA	57 911,00	146 125,00
T.V.A. sur factures à recevoir	61 400,41	24 402,00
Droit au bail	868,55	-
Débiteurs divers (Fournisseurs, Notaires)	16 813,56	443 800,00
Immeuble Beauvais en attente remboursement	-	18 594,48
Produits à recevoir Immeuble Dijon	-	70 000,00
Produits à recevoir indemnité décembre Cély en Bière	21 114,44	-
Crédit tva de novembre en attente de remboursement	261 906,00	-
	<b>420 013,96</b>	<b>702 921,48</b>
<b>DISPONIBILITES</b>		
Comptes bancaires courants	1 650 259,16	2 469 320,16
Intérêts courus	88,33	11 609,83
	<b>1 650 347,49</b>	<b>2 480 929,99</b>

**DETAIL DES COMPTES DE L'ETAT DU PATRIMOINE - DETTES**

**AU 31 DECEMBRE 2014**

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provision antérieure	92 744,38	92 744,38
	<b>92 744,38</b>	<b>92 744,38</b>
<b>PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS</b>		
Provision antérieure	2 022 238,59	2 294 239,60
Reprise de la période	- 472 552,40	- 438 651,62
Dotation de la période	736 637,49	166 650,60
	<b>2 286 323,67</b>	<b>2 022 238,59</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Dépôts de garantie locataire	3 504 113,31	3 098 122,87
	<b>3 504 113,31</b>	<b>3 098 122,87</b>
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Gérance	176 474,56	141 151,77
Fournisseurs d'exploitation	-	57 390,34
Factures non parvenues	184 800,00	165 402,00
Locataires ordinaires	61 018,93	31 719,92
	<b>422 293,49</b>	<b>395 664,03</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>		
T.V.A. à payer	-	-
T.V.A. restant due sur loyers non encaissés	330 706,53	302 738,77
T.V.A. déductible	-	-
Charges d'Etat à payer	50 757,00	5 029,96
Charges à payer	221 443,84	10 000,00
Associés dividendes à payer - (dont acompte sur dividende du 4e trimestre)	3 433 951,73	3 302 137,50
	<b>4 036 859,10</b>	<b>3 619 906,23</b>

**DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT - PRODUITS**

**AU 31 DECEMBRE 2014**

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
<b>CHARGES REFACTUREES</b>		
Refacturation taxe foncière	1 142 768,19	1 017 644,34
Refacturation taxe sur les bureaux	56 212,57	54 960,52
Diverses refacturations	113 408,62	115 510,95
Provision sur charges non assujetties à la TVA	898 076,72	846 340,31
Provision sur charges assujetties à la TVA	49 983,04	54 459,21
	<b>2 260 449,14</b>	<b>2 088 915,33</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Produits divers	26 017,83	8 099,35
Produit 2008, 2009	15 000,00	-
Indemnité d'entrée	15 000,00	-
Profits sur régularisation charges années antérieurs	15 771,99	-
Indemnité Art.700 NCPC	1 800,00	600,00
Indemnité protocole	10 000,00	-
Indemnité compensatoire loyers indivision Cély en Bière	49 553,82	-
	<b>133 143,64</b>	<b>8 699,35</b>
<b>TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Frais d'acquisition	1 344 538,30	1 043 607,79
Honoraires d'augmentation de Capital	1 300 208,00	2 151 856,75
Indemnité de sinistre	51 646,38	23 267,53
Indemnité de sinistre immeuble Beauvais	548 517,36	-
Indemnité de sinistre Dijon	-	80 000,00
	<b>3 244 910,04</b>	<b>3 298 732,07</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Autres produits financiers	19 758,76	68 025,48
	<b>19 758,76</b>	<b>68 025,48</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS</b>		
Dividendes prescrits	3 655,68	3 210,80
Indemnité déspecialisation	35 000,00	-
	<b>38 655,68</b>	<b>3 210,80</b>

**DETAILS DES COMPTES DE RESULTAT - CHARGES  
AU 31 DECEMBRE 2014**

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
<b>TRAVAUX D'ENTRETIEN COURANTS</b>		
Travaux d'entretien habituels et courants	170 669,15	258 732,14
Charges pour lots vacants	67 139,87	42 112,44
	<b>237 809,02</b>	<b>300 844,58</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIERES</b>		
Impôts fonciers non récupérables	186 085,80	204 043,58
Taxe sur les bureaux non récupérables	1 400,43	399,73
Assurance	73 232,81	55 348,82
Contribution sur les revenus locatifs C.R.L.	-	14,90
	<b>260 719,04</b>	<b>259 777,23</b>
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Honoraires de gérance	1 552 971,93	1 404 471,34
Honoraires de commissaire aux comptes	44 250,00	42 000,00
Honoraires d'expertise	95 245,01	86 215,01
Honoraires de commercialisation	48 765,56	27 603,15
Honoraires d'avocats	60 478,50	29 227,73
Frais d'acquisition	1 344 538,30	1 043 607,79
Honoraires d'augmentation de Capital	1 300 208,00	2 151 856,75
Tva non déductible sur commissions de souscription	25 061,21	-
Frais d'actes et contentieux	6 996,38	8 159,04
Déplacements, missions, réceptions	3 830,26	4 866,17
Divers (services bancaires)	1 447,44	1 241,76
Cotisations et redevances diverses	3 189,84	3 075,00
C.V.A.E	105 316,00	86 329,00
Information des associés	52 872,59	39 427,58
Rémunération conseil de surveillance	15 000,00	14 850,00
Pertes sur créances irrécouvrables	437 856,22	28 706,94
Charges gestion courante	2,38	1,98
	<b>5 098 029,62</b>	<b>4 971 639,24</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES</b>		
Charges diverses	-	-
	-	-



## ***RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE FONCIA PIERRE RENDEMENT***

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

### ***I. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE***

Conformément à l'article 22 du titre IV des statuts et en ma qualité de Président de votre Conseil de Surveillance, je vous présente au nom de l'ensemble des membres de votre Conseil de Surveillance notre rapport annuel relatif à la mission de contrôle et d'assistance que nous avons menée tout au long de l'année 2014.

Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors des réunions en date du 24 février et du 16 avril 2015, votre Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner le rapport présenté par la gérance, les conditions de gestion des immeubles ainsi que les comptes arrêtés au 31 décembre 2014 de votre SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT, certifiés par votre Commissaire aux Comptes, la société REVISION CONSEIL AUDIT.

### ***II. GESTION DU PATRIMOINE***

A ce jour, le patrimoine de notre SCPI se compose de 170 actifs immobiliers d'une surface totale de 111.903,44 m<sup>2</sup>, représentant un prix de revient total, hors droits, travaux immobilisés inclus de 194.752.227 euros.

Ce patrimoine a fait l'objet d'une estimation annuelle par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, votre expert immobilier. Sa valeur s'établit à 219.589.300 euros au 31 décembre 2014.

Notre SCPI ayant réalisé huit acquisitions au cours de l'exercice 2014, à patrimoine identique, au titre de l'exercice 2014, la valeur du patrimoine de la société ressort à 193.192.300 euros hors droits, contre 190.001.600 euros en 2013, faisant ainsi apparaître une valorisation de 1,68 %.

Le montant des loyers facturés en 2014 qui ressort à 15.902.499,25 euros pour 14.540.479,41 euros en 2013 a augmenté de 9,37 % compte tenu des acquisitions réalisées.

Le taux d'occupation moyen de l'année 2014 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) est de 96,66 %.

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a réalisé huit acquisitions pour un montant global de 28.721.078 euros droits et frais inclus.

### ***III. LES RESULTATS / LA DISTRIBUTION ANNUELLE***

Le résultat de l'exercice 2014 s'élève à 12.908.726,49 euros contre 11.944.043,48 euros en 2013. Le résultat 2014 est donc en augmentation de 8,08 %.

Nous avons approuvé la politique de distribution présentée par notre société de gestion. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire sera donc de 12.899.698,56 euros soit 46,80 euros par part en jouissance sur l'année entière.

### ***IV. AUGMENTATION DU CAPITAL DE LA SCPI***

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2013, les associés ont approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentation de capital, portant le capital nominal de 123.754.400 à 143.754.400 euros, par la création de 50 000 parts nouvelles au nominal de 400 euros plus prime d'émission, soit un prix de souscription compris entre la valeur de reconstitution plus ou moins 10 %.

### ***V. LES CONVENTIONS PARTICULIERES***

Les conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier relatif aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers font l'objet d'un rapport spécial de notre Commissaire aux Comptes que vous trouverez dans le présent rapport annuel et n'appellent aucune remarque particulière de notre part.

### ***VI. CONSEIL DE SURVEILLANCE***

Notre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 12 membres élus lors de la dernière Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2012 pour une durée de trois ans. Ces mandats arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes du 31 décembre 2014, soit en Juin 2015.

La société de gestion soumettra à votre approbation une résolution portant sur l'élection des associés ayant fait acte de candidature suite à l'appel inséré dans le bulletin d'information n° 04-14 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Les membres seront élus pour une durée de trois ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.



Votre Conseil de Surveillance est composé de douze membres et conformément à l'article 422-14 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, pour toute résolution portant sur l'élection d'un associé en qualité de membre du Conseil de Surveillance les voix prises en compte sont celles des votes par correspondance et des présents. En conséquence, **vous ne devez voter que pour 12 membres sur les 28 membres qui vous sont proposés**. Tout vote positif portant sur plus de douze candidats sera considéré comme nul.

#### ***VII. MODIFICATIONS STATUTAIRES.***

La Société de Gestion vous propose outre 12 résolutions à caractère ordinaire, 3 résolutions à caractère extraordinaire qui permettront de modifier le capital plafond statuaire passant de 200.000.000 euros à 500.000.000 euros et d'ouvrir une ou plusieurs augmentation de capital portant sur 100.000 parts nouvelles.

\*\*\*\*\*

Enfin, tous les documents, qui vous sont ici présentés, nous ont été remis au préalable par votre gérance et n'appellent aucun commentaire de notre part quant à leur régularité.

Nous vous proposons d'approuver toutes les résolutions ordinaires et extraordinaires soumises au vote de l'Assemblée Générale.

Pour le Conseil de Surveillance  
Monsieur Pierre ALZON  
Le Président

# révision conseil audit

## **S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT**

**Société Civile de Placements Immobiliers  
au Capital de 116.898.400 Euros**

Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY

<p><b><i>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</i></b></p>
---

**Exercice clos le 31 Décembre 2014**

*Société de Commissariat aux Comptes membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris*

4 rue Brunel, 75017 Paris, Tél. 01 58 05 00 50, Fax 01 58 05 00 49, [rca@rca-paris.com](mailto:rca@rca-paris.com)

Société anonyme au capital de 62 500 euros, SIRET 411 608 508 00031 Paris RCS B, APE 741 C

A Mesdames et Messieurs les Associés de la **S.C.P.I FONCIA  
PIERRE RENDEMENT**

Aux Associés de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT,

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 2014 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la **S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT**, 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 **FONCIA PIERRE GESTION SA**. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale.

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. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

.../...

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

## **II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

L'annexe aux comptes annuels expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des opérations suivantes :

- la détermination des valeurs estimées du patrimoine et leur présentation dans les comptes ;
- la méthode utilisée pour évaluer les provisions pour grosses réparations devant être constituées ;
- la comptabilisation des commissions versées par votre SCPI dans le cadre des transactions immobilières ;

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre SCPI, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de votre annexe, et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles du rapport de l'expert indépendant.

La société ne pratique pas l'amortissement des immeubles. Il lui est substitué des provisions pour travaux destinées à pallier l'obsolescence des immeubles. Nous nous sommes assurés que l'Annexe faisait régulièrement mention de cette procédure et que les comptes de l'exercice 2014 avaient correctement pris en charge la constatation de ces provisions.

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 - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES**

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'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion, le rapport du conseil de surveillance et les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 24 avril 2015

révision conseil audit

*Représentée par **Hélène LEROY***

Commissaire aux Comptes

# révision conseil audit

## **S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT**

**Société Civile de Placements Immobiliers  
au Capital de 116.898.400 Euros**

Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY

<p><b><i>RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES</i></b></p>
--

**Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2014**

*Société de Commissariat aux Comptes membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris*

4 rue Brunel, 75017 Paris, Tél. 01 58 05 00 50, Fax 01 58 05 00 49, [rca@rca-paris.com](mailto:rca@rca-paris.com)

Société anonyme au capital de 62 500 euros, SIRET 411 608 508 00031 Paris RCS B, APE 741 C



A Mesdames et Messieurs les Associés de la **S.C.P.I**  
**FONCIA PIERRE RENDEMENT**

Aux Associés de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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 découverts 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 les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvés 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.

**I - CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

En application de l'article 214-76 du code monétaire et financier, toute convention intervenant entre la Société et ses organes de Gestion, de Direction ou d'Administration, ou toute personne appartenant à ces organes, doit être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés. Nous avons été avisés des conventions qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

Dans le cadre de l'augmentation de capital ouverte au cours de l'exercice 2014 et dont le principe avait été approuvé par votre assemblée générale, votre SCPI a versé à la société **FONCIA PIERRE GESTION** une commission de souscription correspondant à 8% HT des souscriptions, primes d'émission comprises.

La commission payée par votre société à la société **FONCIA PIERRE GESTION** pour l'exercice 2014 s'élève à la somme de 1.325.269 euros et a été imputée sur la prime d'émission.

.../...

## **II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

### **Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :**

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.

Dans ce cadre, et bien qu'il s'agisse de l'application de l'Article 20 des statuts, nous vous précisons que votre société a pris en charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la **Société FONCIA PIERRE GESTION** correspondant à l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et les missions incombant aux administrateurs et gérants d'immeubles. Cette rémunération s'élève à 1.552.972 euros hors taxes pour l'exercice 2014 et correspond à 10 % des loyers hors taxes et produits financiers encaissés au cours de l'exercice.

Dans le cadre de différentes acquisitions d'immeubles signées en 2013, votre SCPI avait repris des baux existants avec des agences du groupe FONCIA.

- SAINT-ETIENNE (42) :
  - o Locataire : FONCIA IDG
  - o Loyer quittancé pour l'année 2014 : 37.084,12 €
  - o Dépôt de Garantie reçu : NEANT
  
- FERNEY VOLTAIRE (01) :
  - o Locataire : FONCIA VOLTAIRE SAS
  - o Loyer quittancé pour l'année 2014 : 56.351,20 €
  - o Dépôt de Garantie reçu : 14.104,78 €
  
- VIENNE (38) :
  - o Locataire : FONCIA L'IMMOBILIERE SAS
  - o Loyer quittancé pour l'année 2014 : 71.760,36 €
  - o Dépôt de Garantie reçu : 17.940,09 €

.../...

- TOULON (83) :
  - Locataire : FONCIA JOMEL SAS
  - Loyer quittancé pour l'année 2014 : 203.396,76 €
  - Dépôt de Garantie reçu : 50.849,19 €
  
- ANGERS (49) :
  - Locataire : FONCIA MAINE SAS
  - Loyer quittancé pour l'année 2014 : 68.741,70 €
  - Dépôt de Garantie reçu : 17.161,77 €

Par ailleurs, votre société fait appel au service de la Société **ASSURIMO** appartenant au **Groupe FONCIA** pour assurer le patrimoine immobilier de la Société.

Fait à Paris, le 24 avril 2015

révision conseil audit

*Représentée par **Hélène LEROY***

Commissaire aux Comptes

## ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

### RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

#### Approbation des Comptes et Quitus

##### 1<sup>ère</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2014, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale donne quitus à la société de gestion.

#### Approbation de l'affectation du résultat 2014

##### 2<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 12.908.726,49 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2014	12.908.726,49 €
Report à nouveau	2.323.307,93 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>15.232.034,42 €</b>
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	12.899.698,56 €
Report à nouveau après affectation	2.332.335,86 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 46,80 euros en 2014.

#### Approbation des conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier

##### 3<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

#### Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société

##### 4<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société telles qu'elles sont présentées :

	De la société en euros	Par Part en euros
Valeur Comptable	190.818.113,80 €	652,93 €
Valeur de réalisation	217.941.510,16 €	745,75 €
Valeur de reconstitution	252.558.924,09 €	864,20 €

#### Commercialisateurs

##### 5<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la société de gestion à mandater des commercialisateurs extérieurs aux conditions habituelles du marché pour favoriser les relocations des lots vacants.

#### Cession d'actif

##### 6<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire est informée et prend acte qu'aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice 2014.

#### Recours à l'emprunt

##### 7<sup>ème</sup> résolution :

Dans le cas où une opportunité d'acquisition se présenterait, qui serait à conclure rapidement, l'Assemblée Générale Ordinaire autorise la gérance après consultation du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts, dans une limite globale de 20 millions d'euros et ce, conformément à l'article L 214-101 du Code Monétaire et Financier.

Corrélativement et dans la même limite, l'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de gestion à donner toutes garanties liées au patrimoine de la SCPI : garantie hypothécaire ou hypothèque formalisée.

#### Frais de déplacement

##### 8<sup>ème</sup> Résolution :

La présente Assemblée Générale autorise la société de gestion à rembourser sur justificatifs, les frais de déplacements engagés par les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle pour assister aux réunions du Conseil de Surveillance et ce, dans la limite de 600 euros par personne et par réunion et ce, jusqu'à nouvelle décision.

#### Rémunération du Conseil de Surveillance

##### 9<sup>ème</sup> résolution :

Conformément à l'article 22-4 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale de 15 000 euros qui sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

#### Prise en charge par la SCPI d'une Police d'Assurance couvrant la Responsabilité Civile des Membres du Conseil de Surveillance

##### 10<sup>ème</sup> résolution :

Conformément à la 10<sup>ème</sup> résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2014, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2016 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de Foncia Pierre Rendement dans l'exercice de leur mandat es qualité, dont la prime 2015 d'un montant de 1.575 euros HT pour l'ensemble du conseil de surveillance, soit un montant de 0,005 euros par part, sera prise en charge par la SCPI.

#### Election des membres du Conseil de Surveillance

##### 11<sup>ème</sup> résolution :

Les mandats des membres qui composent le Conseil de Surveillance venant à échéance, l'Assemblée Générale Ordinaire décide que seront élus au Conseil de Surveillance, les associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix à la majorité des associés présentes ou votants par correspondance (étant rappelé que le conseil de surveillance est composé de sept associés au moins et de douze au plus).

Conformément aux dispositions statutaires et légales de la SCPI seront néanmoins élus un ou plusieurs candidats n'ayant pas obtenu la majorité dans la mesure où ceci est nécessaire pour compléter au minimum de sept l'effectif du Conseil de Surveillance.

Pour toute résolution portant sur l'élection d'un associé en qualité de membre du Conseil de Surveillance les voix prises en compte sont celles des votes par correspondance et des présents, conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les membres ainsi désignés le seront pour une durée de trois ans. Leur fonction prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

Liste des associés ayant fait acte de candidature au conseil de surveillance. Attention le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de douze au plus. En conséquence, **vous ne devez voter que pour 12 membres sur les 28 membres qui vous sont proposés**. Tout vote positif portant sur plus de douze candidats sera considéré comme nul.

Monsieur Pierre ALZON domicilié 22 rue Johnson à MAISONS-LAFFITTE (78600), né le 26 novembre 1963, titulaire de **614 parts et 265 parts en usufruit**, Dirigeant de société, Président du Conseil de Surveillance sortant.

Monsieur Bertrand DE GELOES domicilié 4 Allée Prad Bihan – BP 150 à VANNES (56004), né le 6 novembre 1947, titulaire de **277 parts** sociales, Chef d'entreprise, Secrétaire du Conseil de Surveillance sortant.

Monsieur Antoine BATTISTELLI domicilié 14 boulevard Jean Mermoz à NEUILLY SUR SEINE (92200), né le 14 mai 1953, titulaire de **90 parts** sociales, Délégué général de la Fondation des mines, membre du Conseil de Surveillance sortant.

Monsieur Olivier BLICQ domicilié 26 rue Rabelais à LILLE (59000), né le 12 novembre 1957, titulaire de **79 parts** sociales, Inspecteur du travail, membre du Conseil de Surveillance sortant.

Monsieur Régis GALPIN domicilié 24 rue Beauregard à MILLY LA FORET (91490), né le 23 avril 1951, titulaire de **72 parts et 390 parts en usufruit**, Retraité agriculteur, membre du Conseil de Surveillance sortant.

Monsieur Jean PARROT domicilié La Covillonnerie à LA BUSSIERE (45230), né le 11 mai 1943, titulaire de **200 parts** sociales, Pharmacien retraité, membre du Conseil de Surveillance sortant.

Monsieur Michel ROLAND domicilié 27 rue Cassette à PARIS (75006), né le 1<sup>er</sup> janvier 1944, titulaire de **656 parts** sociales, Avocat, membre du Conseil de Surveillance sortant.

La société GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe BRION domiciliée 11 Boulevard Haussmann à PARIS (75311), titulaire de **7.682 parts** sociales, membre du Conseil de Surveillance sortant.

La société MMA VIE SA représentée par Madame Chantal BOURREAU domicilié 33-49 Bld Marie et Alexandre Oyon à LE MANS (72003), titulaire de **18.492 parts** sociales, membre du Conseil de Surveillance sortant.

La SC LA PERRIERE représentée par Monsieur Joël MAITRE domicilié 5 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny à LE CHESNAY (78150), titulaire de **188 parts** sociales, membre du Conseil de Surveillance sortant.

La SC SOPARGI représentée par Monsieur Dominique CHUPIN domicilié Cité Mondiale / 23 parvis des Chartrons à BORDEAUX (33074), titulaire de **417 parts** sociales, membre du Conseil de Surveillance sortant.

Monsieur Christian ARNOUTS domicilié 34 rue de Clermont à ARNOUVILLE (95400), titulaire de **9 parts et 140 parts en usufruit**, né le 9 mai 1953, Retraité cadre administratif, nouvelle candidature.

Monsieur Georges BADER domicilié 65 rue Michel Ange à PARIS (75016), titulaire de **12 parts**, né le 24 octobre 1954, Médecin Généraliste, nouvelle candidature.

Monsieur Yves DEJEAN domicilié 19 rue d'Ayous à SERRES CASTET (64121), né le 27 août 1954, titulaire de **25 parts** sociales, Expert comptable et Commissaire aux comptes, nouvelle candidature.

Monsieur Roland FRENE domicilié 23 rue Sant Maurice à CHEVRY (01170), né le 23 janvier 1960, titulaire de **17 parts** sociales, Responsable Métiers Intermarché, nouvelle candidature.

Monsieur Guillaume JAN domicilié 27 rue Cortambert à PARIS (75116), titulaire de **56 parts**, né le 4 mars 1980, Banquier Conseil M&A, nouvelle candidature.

Monsieur Christophe JONIAUX domicilié 7 avenue Henri Bertrand à SAINT LOUBES (33450), titulaire de **14 parts**, né le 10 novembre 1977, Responsable de service, nouvelle candidature.

Madame Marielle LEDUC domiciliée 68 rue Rouget de l'Isle à CALAIS (62100), titulaire de **10 parts**, née le 28 avril 1972, nouvelle candidature.

Monsieur Patrick LORAND domicilié 3 Boulevard Thierry Sabine à LE TOUQUET (62520), né le 26 avril 1953, titulaire de **100 parts** sociales, Directeur de Lorand Conseil, nouvelle candidature.

Monsieur Jean-Pierre MOLIERE domicilié 19 bis avenue d'Aligre à LE PECQ (78230), titulaire de **119 parts**, né le 18 janvier 1965, Directeur d'opérations, (Amundi Immobilier), nouvelle candidature.

Monsieur André PERON domicilié 1 Milin Névez à PLOUEDERN (29800), titulaire de **5 parts**, né le 20 avril 1953, Directeur administratif et financier dans l'agroalimentaire, nouvelle candidature.

Monsieur Fabien SIMONETTI domicilié 7 rue Maurice Moissonnier à VAULX EN VELIN (69120), titulaire de **55 parts**, né le 21 septembre 1979, Directeur des systèmes d'informations, nouvelle candidature.

Monsieur François TESTARD domicilié 6 la Mettrie Labbé à PLEURTUIT (35730), titulaire de **5 parts**, né le 23 août 1949, Retraité, nouvelle candidature.

La SC ADM LAB représentée par Monsieur Michel BARTHEL domicilié 54 cours Léopold à NANCY (54000), titulaire de **170 parts** sociales, nouvelle candidature.

L'Association des Porteurs de Parts de Société Civile de Placement Immobilier représentée par Monsieur Charles COULON domicilié BP 70040 à FOSSES (95742), titulaire de **6 parts** sociales, nouvelle candidature.

La Sarl CSIM représentée par Madame Dany Pontabry domiciliée 28 Boulevard Tripet à CANNES (06400), titulaire **320 parts et 280 parts en nu-propriété**, nouvelle candidature.

La SCI FRUCTIDOR représentée par Monsieur Patrick FEGER domicilié 14 bis rue Aristide Briand à EPINAL (88000), titulaire de **113 parts** sociales, nouvelle candidature.

la SCI MANDDCIE représentée par Hughes MISSONNIER domicilié 5 villa Mozart à PARIS (75016), titulaire de **142 parts** sociales, nouvelle candidature.

Pouvoirs

**12<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.

<b>RESOLUTIONS A CARACTERE EXTRAORDINAIRE</b>
---

Modification de capital statutaire maximum

**13<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de porter le capital social statutaire maximum de 200.000.000 euros à 500.000.000 euros soit 1.250.000 parts de 400 euros. L'article 7-1 premier alinéa des statuts est modifié en conséquence.

Autorisation d'augmentation du capital

**14<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital d'un montant total de 40.000.000 d'euros qui portera le capital nominal de 143.754.400 euros à 183.754.400 euros, par la création de 100.000 parts nouvelles au nominal de 400 euros plus une prime d'émission, soit un prix de souscription compris dans la valeur de reconstitution plus ou moins 10 %.

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs à la Société de Gestion pour décider de la date d'ouverture et de clôture de la ou des augmentations de capital. Les conditions seront précisées dans la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Pouvoirs

**15<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.







Société Anonyme au capital de 400.000 euros  
Siège social : 13, avenue Lebrun - 92188 ANTONY CEDEX  
Tél. : 01 55 52 53 16 - Fax : 01 55 52 52 51  
Agrément COB n° 95-30 du 24 avril 1995