

# FONCIA PIERRE RENDEMENT

## RAPPORT ANNUEL 2013



Société Civile de Placement Immobilier au capital fixe de 109.754.400 euros au 31 décembre 2013

RCS Paris n° D 378.557.425

Siège social : 70 rue Saint Lazare à PARIS (75009)

L'Autorité des Marchés Financiers a apposé le Visa SCPI n° 13-03 en date du 8 février 2013

## 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 53
Rapports du Commissaire aux Comptes	P 55
Texte des résolutions	p 63

## FONCIA PIERRE RENDEMENT

Type de SCPI	SCPI à capital fixe
Siège Social	70 rue Saint-Lazare – 75009 Paris
Date de création	4 juillet 1990
N° d'immatriculation au RCS	378 557 425 RCS Paris
Durée statutaire	99 ans
Capital statutaire maximum	200.000.000 €
Capital effectif au 31/12/2013	109.754.400 €
Visa AMF	SCPI n° 13-03 du 8 Février 2013

## 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 COB n°95-30 du 24 avril 1995

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 Monsieur Claude PLETINCKX  
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  
2.06.2008 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur  
les comptes au 31.12.2013, mandat renouvelable en Juin 2014.

### Suppléant :

\* Monsieur Jean-Loïc LEFAUCHEUX,  
27 chemin des Verrières – 69260 CHARBONNIERES LES BAINS  
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du  
2.06.2008 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur  
les comptes au 31.12.2013, mandat renouvelable en Juin 2014.

## 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  
25.06.2010 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera  
sur les comptes au 31.12.2013, mandat renouvelable en Juin 2014

## INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Monica DA-COSTA  
Tel : 01.55.52.53.16  
Site internet : 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 2013 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) 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 avons jusqu'au 22 juillet 2014 pour nous mettre en conformité avec cette Directive, raison pour laquelle nous vous proposons les modifications statutaires dans la présente assemblée générale.

Nous souhaitons toutefois vous rappeler 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 OPCI 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 aura 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 la SCPI et de la décision de gestion ;

- les sociétés de gestion de SCPI doivent obtenir un agrément de société de gestion de portefeuille 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 2013 a été comme 2012, une année de collecte nette de 2,5 milliards d'euros pour les SCPI, étant précisé que les SCPI de rendement ont elles réalisées plus de 2,3 milliards d'euros de collecte nette identique à 2012. La capitalisation globale des SCPI a quant à elle évolué de plus de 11 % passant de près de 27 milliards d'euros fin 2012 à près de 30 milliards d'euros fin 2013.

Dans un environnement mouvant, compte tenu de la conjoncture économique, le marché de l'immobilier d'entreprise a connu une année 2013 mitigée. Néanmoins, le secteur se situe dans la moyenne historique et reste stable par rapport à 2012.

Le taux de distribution sur la valeur de marché en moyenne des SCPI de commerce ressort à 5,10 %\* sur 2013 et à 5,29 % sur Foncia Pierre Rendement (revenu 2013/ prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2013 de 884,89 €).

La variation du prix moyen est de 1,31 %\* en moyenne sur toutes les SCPI de commerce et de 2,92 % sur Foncia Pierre Rendement.

Ce qui nous permet de faire ressortir une performance globale de 8,21 % sur 2013 pour Foncia Pierre Rendement et ainsi d'être salué dans la revue « Mieux Vivre Votre Argent » de Mai 2014 avec une note globale de 11,62 sur 20 et de se classer au 2<sup>ème</sup> rang sur 8 SCPI faisant parties du classement.

Nous vous rappelons que le développement au cours des 10 dernières années a permis de faire ressortir un TRI annualisé\*\* sur 10 ans (2003/2013) de 10,27 %

Grâce aux investissements réalisés tout au long de l'année 2013, près de 20 M€ actes en mains, Foncia Pierre Rendement atteint un taux d'occupation moyen sur 2013 de 96,61 %.

Le résultat par part ressort quant à lui à 46,85 euros avec un versement de dividende de 46,80 euros.

La 9<sup>ème</sup> augmentation de capital ouverte avec 30.000 parts en date du 11 Mars 2013 a été clôturée par anticipation en date du 31 Octobre 2013.

Pour poursuivre le développement de Foncia Pierre Rendement afin d'être encore mieux dimensionnée dans un marché où la concentration s'est accélérée ces dernières années, votre société de gestion comme elle le fait depuis plusieurs années, a d'ores et déjà anticipé les investissements avant toute nouvelle ouverture de capital afin d'optimiser les résultats à venir sur 2014.

Cette année encore, la société de gestion veillera par son action commerciale et par la remise en état des locaux à la location, à maintenir les conditions d'occupation permettant d'optimiser les résultats de Foncia Pierre Rendement en 2014.

\* 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 statutaire 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 nominale	Capital statutaire	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
						* Prorogée jusqu'au 31/12/2009						
			6	20.000		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
27/06/2013	123.754.400	143.754.400										



	Global au 31/12/2013	Par part au 31/12/2013
Capital effectif	109.754.400 €	400,00 €
Nombre de parts	274.386	-
Nombre d'associés	3.681	-
Bénéfice (1)	11.944.043,48 €	46,85 €
Valeur de réalisation	201.855.404,65 €	735,66 €
Valeur de reconstitution	232.212.504,08 €	846,30 €
Valeur vénale / expertise	190.001.600,00 €	692,46 €
Valeur moyenne pondérée acquéreur 2013		884,89 €
Valeur de marché net acquéreur au 20/12/2013	-	885,00 €
Valeur de marché net vendeur au 20/12/2013	-	797,44 €
Valeur ISF pour 2013	-	797,44 €
Distribution 2013 (1)	11.935.120,60 €	46,80 €

(1) Base 254.953 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 TTC, 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 5,98 % TTC 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 2013	1.593	45
Ordres d'achat exécutés au cours de l'exercice 2013	1.593	70
Ordres de vente non exécutés au 20.12. 2013 (1)	44	3
Ordres d'achat non exécutés au 20.12. 2013	0	0

(1) 44 parts à une valeur unitaire de 797,44 € net vendeur soit 885,00 € net acheteur.

En tout, **1.593 parts** ont été cédées au cours de l'exercice 2013 à un prix moyen pondéré payé par les acheteurs sur l'ensemble du marché secondaire, de **884,89 euros**, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du **20 décembre 2013, 230 parts ont été échangées à une valeur de 885,00 euros net acquéreur par part.**

Le prix moyen pondéré acquéreur sur l'année 2013 en ce compris les parts souscrites sur la 9<sup>ème</sup> augmentation de capital ressort à **884,89 euros**.



## **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 2013 de 162 actifs immobiliers représentant une surface totale de 105.644,80 m<sup>2</sup> soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 167.394.728 € (à compter de 2005, sont incluses les commissions versées aux intermédiaires sur les nouvelles acquisitions).

BNP Paribas Real Estate Valuation France, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2013 à 190.001.600 euros hors droits.

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2013, c'est-à-dire sans tenir compte des treize acquisitions au cours de l'exercice, **la valeur du patrimoine de la société ressort à 172.324.600 euros en 2013, contre 171.030.700 euros en 2012, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 0,76 %.**

Pour la détermination des valeurs d'expertise droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,20 % 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 les huitième et neuvième augmentations de capital, FONCIA PIERRE RENDEMENT a réalisé treize acquisitions au cours de l'exercice 2013 :

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

- Acquisition en date du 28/02/2013 de 568,21 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés 5 rue du Lieutenant Morin à SAINT ETIENNE (42) pour un montant de 549.332 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 28/02/2013 de 303,35 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés 55 avenue Voltaire à FERNAY VOLTAIRE (01) pour un montant de 628.100 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 28/02/2013 de 518,21 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés 4 rue Stendhal à VIENNE (38) pour un montant de 878.774 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 30/04/2013 de 1.223,90 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés Zone du Pied Sec à GEMOZAC (17) pour un montant de 1.259.599 € droits et frais inclus.

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

- Acquisition en date du 30/04/2013 de 198,81 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés 2 boulevard Oudry à CRETEIL (94) pour un montant de 778.828 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 28/05/2013 de 272,83 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés 20 rue de l'Eglise à PORNIC (44) pour un montant de 542.250 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 31/05/2013 de 1.897,68 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés 560 avenue du Maréchal Foch à TOULON (83) pour un montant de 2.917.668 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 31/05/2013 de 543,93 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés 63 rue Saint Laud / 65 rue Plantagenet à ANGERS (49) pour un montant de 1.539.267 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 31/05/2013 de 811 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés Zac de la Croix Blanche à STE GENEVIEVE DES BOIS (91) pour un montant de 2.646.239 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 24/10/2013 de 276,34 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés 29 avenue Lucien René Duchesne à LA CELLE ST CLOUD (78) pour un montant de 1.567.500 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 29/11/2013 de 60,63 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés 22 rue de la Tour Maubourg à CANNES (06) pour un montant de 972.000 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 18/12/2013 de 850,29 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés 14 rue de la Pinauderie à ST CYR SUR LOIRE (37) pour un montant de 1.183.000 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 23/12/2013 de 504,70 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés 29 boulevard Malesherbes à PARIS (8<sup>ème</sup>) pour un montant de 3.564.400 € droits et frais inclus.

##### **3- Promesses signées sur la neuvième augmentation de capital :**

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a signé en novembre et décembre 2013, plusieurs promesses pour les acquisitions suivantes :

- Locaux commerciaux à L'ISLE ADAM au prix de 800.000 € HD,
- Locaux commerciaux à PARIS au prix de 4.910.000 € HD,
- Locaux commerciaux à FRANCONVILLE au prix de 3.200.000 € HD,

#### **b – Cessions**

Lors de l'exercice 2013, la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT n'a réalisé aucune cession.

### **B/ GESTION LOCATIVE**

Compte tenu des acquisitions réalisées en 2013, le montant des loyers facturés en 2013 qui ressort à 14.540.479,41 € contre 13.173.603,30 € en 2012 a augmenté de 10,38 % du à l'impact des loyers des nouvelles acquisitions réalisées au cours de l'année 2013 pour un montant de 572.881 euros.

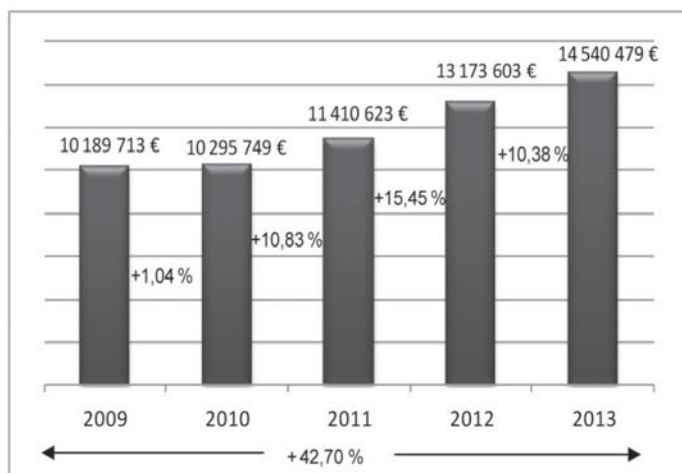
Le taux d'occupation financier moyen de l'année 2013 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) est de 96,61 %.



### Évolution annuelle des loyers

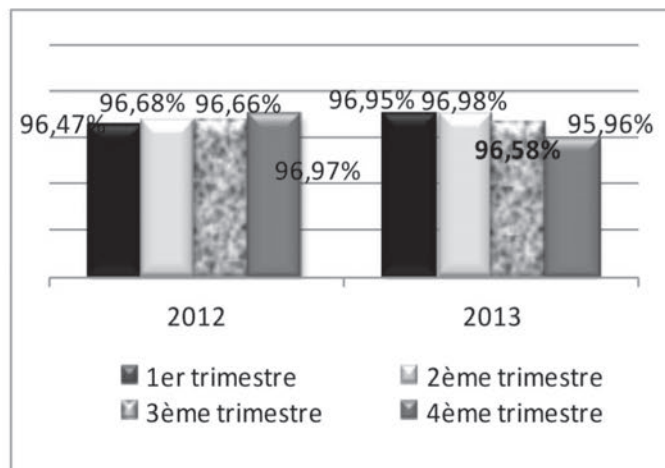
	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers théoriques 100 %	10.393.134 €	10.663.875 €	11.771.033 €	13.623.177 €	15.050.469 €
Loyers quittancés	10.189.713 €	10.295.749 €	11.410.623 €	13.173.603 €	14.540.479 €

- Loyers Quittancés -



### Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier

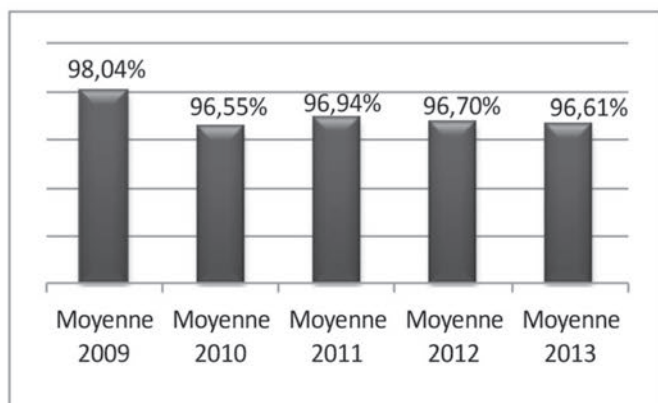
	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
2012	96,47 %	96,68 %	96,66 %	96,97 %
2013	96,95 %	96,98 %	96,58 %	95,96 %



Les surfaces libres représentent au 31/12/2013, 7.914,79 m<sup>2</sup>, sur un total de 105.644,80 m<sup>2</sup> que constitue le patrimoine de la SCPI.

### Évolution annuelle du taux d'occupation financier

Moyenne 2009	Moyenne 2010	Moyenne 2011	Moyenne 2012	Moyenne 2013	Evolution 2012/2013
98,04 %	96,55 %	96,94 %	96,70 %	96,61 %	- 0,09



**C./ ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS**

Locaux vacants au 31 décembre 2012						Relocations en 2013					
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						9 032
9	7/9 Grande Rue à Boulogne sur Mer	M&S Mode	30/06/10	289	48 000	Place aux marques	01/02/13	289	48 000	-	7 867
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 Brule <sup>(1)</sup>	31/08/10	49,5	2 500	Mr Aquino et Demarin	01/01/13	49,5	9 000		0
		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
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	32 000						29 195
21-48	Résidence Ponts Jumeaux à Toulouse	TLMC	26/11/12	101,80	20 000						20 000
TOTAL				5 307,44		Total m² reloués		338,50			
Locaux vacants au 31/12/13 (hors locaux vendu)				4 968,94							
Locaux vendus				0							

(1) locaux d'habitation



	Locaux libérés au cours de l'année 2013					Relocations en 2013					
N° Imm	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Valeur Actualisée	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
14	1/3 rue Campo Formio à Paris	Actions solidarité	04/10/13	32	6 434	A.N.S	05/10/13	32	10 000	+55,42 %	833
25	114 avenue d'Italie à Paris	Immogroup	30/04/13	48	25 064	Bilatéral	01/05/13	48	23 000	-8,23 %	3 833
37	50/58 rue Victor Hugo à Levallois Perret	Pari West scooters	30/06/13	523	52 202	Allcar	01/07/13	523	37 500	-28,16 %	6 317
45	2 rue Volta à Alfortville	Bs Computer	31/03/13	225	24 363						15 000
51	Indivision La Coupole à Paris	Cap One	22/10/13	98,25	25 000						4 828
90	Rue Henri Bouquillard à Varnnes Vauzelles	SEDA	07/08/13	417	30 000						11 902
91	9 rue de Téhéran à Paris	Gulf Air Compagny	30/06/13	87,50	38 042	Prodiafrance	01/07/13	87,50	38 042	-	0
93	61/71 bis rue Danielle Casanova à saint-Denis	Gan Eurocourtage	30/04/13	1 125	80 000	Franco Moisins Distributions	01/05/13	1 125	80 000	-	46 593
97	1-5 avenue de Rocquencourt au Chesnay	Rivolion	22/10/13	183,60	25 000						4 760
21-10	Mas de la Garrigue à Rivesaltes	Del Marci	28/02/13	745	55 000						45 833
21-32	129 avenue de Paris à Montauban	IB Développement	31/07/13	1 277	120 000						50 000
TOTAL				4 761,35		Total m² reloués		1 815,50			
Locaux vacants au 31 décembre 2013				2 945,85							

## 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 2013, le poste « Provisions pour Grosses Réparations » représente 2.022.238,58 euros après dotation de 166.650,60 euros et une reprise de 438.651,62 euros au cours de l'exercice 2013.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" représente un montant de 300.844,58 euros dont 258.732,14 euros de travaux d'entretien.

### Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2013 concernent les immeubles ci-après :

⇒ 2 rue Volta à Alfortville (n°45)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants, réfection escalier et électricité

Montant des travaux : 50 725 €

⇒ 16 rue d'Alembert à Trappes (n°46)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants et réseaux air

Montant des travaux : 15 555 €

⇒ 18 rue Mouffetard à Paris (n°54)

Nature des travaux : Travaux de copropriété ravalement

Montant des travaux : 12 959 €

⇒ Route de Voulx à Sens (n°78)

Nature des travaux : Travaux de copropriété toiture

Montant des travaux : 213 745 €

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

Nature des travaux : Travaux locaux vacants

Montant des travaux : 25 572 €

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

Nature des travaux : Travaux locaux vacants, mise aux normes électricités SSI

Montant des travaux : 14 103 €

⇒ 18 rue Audra à Dijon (n°86)

Nature des travaux : Travaux toiture (en attente remboursement assurance)

Montant des travaux : 82 589 €

⇒ Tour Eve à La Défense (n°88)

Nature des travaux : Travaux étanchéité terrasse

Montant des travaux : 7 658 €

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

Nature des travaux : Travaux de copropriété rénovation hall et façade

Montant des travaux : 56 029 €

⇒ 61 à 71 bis rue Danielle Casanova à Saint Denis (n°93)

Nature des travaux : Travaux électricité

Montant des travaux : 24 212 €

⇒ 147 rue du Maréchal Leclerc à Saint Maurice (n°94)

Nature des travaux : Travaux de ravalement

Montant des travaux : 15 675 €

⇒ 10 rue Jean Jaurès à Trappes (n°95)

Nature des travaux : Travaux de ravalement

Montant des travaux : 12 233 €

⇒ 27/29 Villa Wagram à Paris 17<sup>ème</sup> (n°21-28)

Nature des travaux : Travaux de copropriété toiture

Montant des travaux : 16 122 €

⇒ 7 rue Mermoz à Versailles (n°21-30)

Nature des travaux : Mise aux normes ascenseurs

Montant des travaux : 10 365 €

⇒ 2 et 4 Allée d'Argenson à Châtellerauld (n°21-33)

Nature des travaux : Travaux de copropriété toiture

Montant des travaux : 64 002 €

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

Nature des travaux : Travaux de toiture

Montant des travaux : 27 745 €

Au cours de l'année 2014 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 de copropriété et locaux vacants

Montant des travaux : 20 000 €

⇒ 40/42 rue des Dominicains à Nancy (n°7)

Nature des travaux : Travaux accessibilité PMR

Montant des travaux : 5 000 €

⇒ 84 grande rue Charles de Gaulle à Nogent sur Marne (n°33)

Nature des travaux : Travaux accessibilité PMR

Montant des travaux : 10 000 €

⇒ 50/58 rue Victor Hugo à Levallois Perret (n°37)

Nature des travaux : Travaux accessibilité PMR

Montant des travaux : 10 000 €

⇒ 141 rue de Paris à Charenton (n°51)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants

Montant des travaux : 20 000 €

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

Nature des travaux : Travaux de copropriété

Montant des travaux : 5 000 €

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

Nature des travaux : Travaux de ravalement

Montant des travaux : 20 000 €

⇒ 2 avenue Trudaine à Paris 9<sup>ème</sup> (n°63)

Nature des travaux : Travaux accessibilité PMR

Montant des travaux : 10 000 €

⇒ 6 rue du Chapitre à Nîmes (n°70)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants

Montant des travaux : 1 000 €

⇒ Route de Voulx à Sens (n°78)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants et toiture

Montant des travaux : 300 000 €

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

Nature des travaux : Travaux locaux vacants et copropriété

Montant des travaux : 10 000 €

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

Nature des travaux : Travaux locaux vacants, séparation des lots

Montant des travaux : 180 000 €

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

Nature des travaux : Travaux de copropriété

Montant des travaux : 3 000 €

⇒ 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 Châtellerauld (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 : 15 000 €

⇒ Avenue de Paris à Mautauban (n°21-32)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants

Montant des travaux : 15 000 €

⇒ 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 : 30 000 €

⇒ Résidence Pont Jumeaux à Toulouse (n°21-48)  
Nature des travaux : Travaux locaux vacants  
Montant des travaux : 1 000 €

### **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.

Votre Conseil de Surveillance est composé de 12 membres. Ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale 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.

### **FRAIS DE DEPLACEMENT ET REMUNERATION**

#### *a- FRAIS DE DEPLACEMENT*

Conformément aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 27 juin 2013, 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**

Conformément à la Loi de sécurité financière du 1<sup>er</sup> Août 2003, toute société faisant appel public à l'épargne doit décrire les mesures mises en place en matière de contrôle interne.

Outre son organisation et ses contrôles internes, Foncia Pierre Gestion, Société de Gestion agréée par la C.O.B. (devenue A.M.F.) en date du 24 Avril 1995, s'appuie sur un organe de contrôle externe :

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

Par ailleurs votre SCPI est organisée de la manière suivante :

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 214-55 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.

### **MODIFICATION DES STATUTS**

L'entrée en vigueur en date du 22 Juillet 2013 de la Directive dite AIFM dont les enjeux et conséquences vous ont été présentés dans le chapitre « Perspectives et évolution de la société – point a », nous imposent la refonte d'un certain nombre d'articles des statuts de votre SCPI.

La société de gestion soumettra à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire les modifications des statuts ad hoc.

Pour ce faire, vous trouverez en fin du présent rapport, les statuts de votre SCPI dûment « rayés » en bleu pour les textes à supprimer et « soulignés » en rouge pour les textes à insérer.



## 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 2013

Revenu Brut	13.565.495 €
Charges déductibles	2.608.930 €
Intérêt d'emprunt	0 €
Revenu net	10.956.565 €
<b>Soit par part en pleine jouissance</b>	<b>42,97 €</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 2013

Revenu	61.412,65 €
<b>Soit par part en pleine jouissance</b>	<b>0,2285 €</b>
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement social (15,5 %)	0,1922 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement obligatoire non libératoire (24 %) et prélèvement social (15,5 %)	0,1382 €

### 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	11.944.043 €
Plus values de cessions (nu-propriété)	0 €
Réintégration (dotation de provision Pour grosses réparations)	+ 166.651 €
Déduction (reprise de provision pour grosse Réparation de 438.652 € et prélèvement sur Prime d'émission de 3.195.464 €)	- 3.634.116 €
Résultat fiscal	8.476.578 €
<b>Soit par part en pleine jouissance</b>	<b>33,247 €</b>



## TRESORERIE

La trésorerie disponible placée au cours de l'exercice en certificats de dépôts négociables et en compte à terme a généré 68.025,48 euros de produits financiers en 2013 contre 39.458,71 euros en 2012.

Au 31 décembre 2013, elle s'établit à 16.780.929,99 euros, et intègre la distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, qui représente 3.192.615,36 euros et la signature des actes d'acquisitions des actifs immobiliers prévus au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2014 pour un montant total de l'ordre de 9.500.000 euros dont les compromis ont été signés les 28 novembre, 29 novembre et 13 décembre 2013.

### 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 27 juin 2013 à emprunter à hauteur de 10.000.000 euros. Cette autorisation n'a pas été utilisée au cours de l'exercice 2013.

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 porter cette autorisation à hauteur de 20.000.000 euros.**

## RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2013 s'élève à **11.944.043,48 euros** soit 46,85 euros par part pour **254.953 parts en jouissance sur toute l'année** contre **10.916.558,15 euros** pour l'exercice 2012. Le résultat 2013 est donc en augmentation de **9,41 %**, grâce aux loyers sur les investissements immobiliers réalisés, et au différé de jouissance des parts nouvelles souscrites.

Le revenu distribué pour l'exercice 2013 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 01/01/2013 AU 31/12/2013**

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2013	11.944.043,48 €
Report à nouveau	2.314.385,05 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>14.258.428,53 €</b>
Dividende proposé à l'Assemblée Générale concernant le 1 <sup>er</sup> trimestre 2013 <b>11,64 euros</b> par part sur un trimestre de jouissance soit <b>3,88 euros</b> par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : <b>244.386 parts</b>	2.844.653,04 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale concernant le 2 <sup>ème</sup> trimestre 2013 <b>11,64 euros</b> par part sur un trimestre de jouissance soit <b>3,88 euros</b> par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : <b>246.879 parts</b>	2.873.675,44 €
Dividende proposé à l'assemblée Générale concernant le 3 <sup>ème</sup> trimestre 2013 <b>11,64 euros</b> par part sur un trimestre de jouissance soit <b>3,88 euros</b> par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : <b>259.809 parts</b>	3.024.176,76 €
Dividende proposé à l'assemblée Générale concernant le 4 <sup>ème</sup> trimestre 2013 <b>11,88 euros</b> par part sur un trimestre de jouissance soit <b>3,96 euros</b> par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : <b>268.739 parts</b>	3.192.615,36 €
<b>Total des dividendes versés proposés à l'Assemblée Générale</b>	<b>11.935.120,60 €</b>
Report à nouveau après affectation	2.323.307,93 €

**Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 46,80 euros par part en 2013 pour une part en jouissance sur l'année entière.**

Par ailleurs, le résultat 2013 permet après affectation du dividende, de compléter le report à nouveau à hauteur de 0,03 euros par part sur une base de 274.386 parts au 31 décembre 2013, soit 8.922,88 euros.

Etant précisé que le report à nouveau au 31 décembre 2013 ressort à **8,47 euros par part pour 274.386 parts.**

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 EUROS	OBSERVATIONS
1	7 rue Traversot  10000 TROYES	1 boutique	Prix d'acquisition HD HT	731 755 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	13 900 €	Loyers facturés	125 555,64	121 312,38	
			Prix total	745 655 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012	1 220 000 €	Loyers facturables	125 555,64	121 312,38	
			Expertise H.D 2013	1 260 000 €				
2	"Galerie Saint Victoret"  13730 SAINT VICTORET	Centre commercial 23 commerces	Prix d'acquisition HD HT	2 164 776 €	Taux d'occupation	95,46%	97,86%	
			Droits et taxes	37 494 €	Loyers facturés	389 044,70	412 129,15	
			Prix total	2 202 270 €	Manque à gagner	18 500,00	9 032,28	
			Expertise H.D 2012	3 530 000 €	Loyers facturables	407 544,70	421 161,43	
			Expertise H.D 2013	3 530 000 €				
3	7 bis rue de l'Aspic 4 rue Pellet 30000 NIMES	1 boutique	Prix d'acquisition HD HT	321 667 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	19 065,39	20 005,96	
			Prix total	321 667 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012	170 000 €	Loyers facturables	19 065,39	20 005,96	
			Expertise H.D 2013	170 000 €				
4	Espace Fauriel 31 cours fauriel 42000 SAINT ETIENNE	1 boutique	Prix d'acquisition HD HT	205 219 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	22 698,49	23 323,49	
			Prix total	205 219 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012	220 500 €	Loyers facturables	22 698,49	23 323,49	
			Expertise H.D 2013	230 000 €				
5	33 avenue Charles de Gaulle 25 allée du Bois des Aulnes 44500 LA BAULE	3 boutiques	Prix d'acquisition HD HT	2 066 904 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	430 179 €	Loyers facturés	217 380,78	212 092,89	
			Prix total	2 497 083 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012	2 510 000 €	Loyers facturables	217 380,78	212 092,89	
			Expertise H.D 2013	2 510 000 €				
6	2 bis rue Paul Bert  51200 EPERNAY	1 boutique	Prix d'acquisition HD HT	823 225 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	15 715 €	Loyers facturés	111 469,82	129 680,64	
			Prix total	838 940 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012	1 390 000 €	Loyers facturables	111 469,82	129 680,64	
			Expertise H.D 2013	1 450 000 €				
7	40/42 rue des Dominicains  54000 NANCY	1 boutique	Prix d'acquisition HD HT	359 017 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	75 162 €	Loyers facturés	48 000,00	48 417,21	
			Prix total	434 179 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012	550 000 €	Loyers facturables	48 000,00	48 417,21	
			Expertise H.D 2013	580 000 €				
8	3 rue Desaix  59000 LILLE	1 boutique 10 parkings	Prix d'acquisition HD HT	282 393 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	6 967 €	Loyers facturés	28 499,53	29 895,74	
			Prix total	289 360 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012	280 000 €	Loyers facturables	28 499,53	29 895,74	
			Expertise H.D 2013	280 000 €				
9	7/9 grande rue  62200 BOULOGNE SUR MER	1 boutique	Prix d'acquisition HD HT	1 137 148 €	Taux d'occupation	0,00%	83,61%	
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	0,00	40 133,33	
			Prix total	1 137 148 €	Manque à gagner	80 000,00	7 867,00	
			Expertise H.D 2012	690 000 €	Loyers facturables	80 000,00	48 000,33	
			Expertise H.D 2013	700 000 €				
10	20 rue Sergent Blandan  69001 LYON	1 restaurant	Prix d'acquisition HD HT	79 823 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	17 713 €	Loyers facturés	12 252,46	12 817,46	
			Prix total	97 536 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012	130 000 €	Loyers facturables	12 252,46	12 817,46	
			Expertise H.D 2013	136 000 €				
11	12 boulevard du MI Tassigny 104 rue Lionel Terray 73100 AIX LES BAINS	1 boutique	Prix d'acquisition HD HT	1 017 597 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	18 388 €	Loyers facturés	73 422,84	153 952,32	
			Prix total	1 035 985 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012	1 810 000 €	Loyers facturables	73 422,84	153 952,32	
			Expertise H.D 2013	1 850 000 €				



## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 EUROS	OBSERVATIONS
12	161 avenue Daumesnil 75012 PARIS  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 2012 3 770 000 € Expertise H.D 2013 3 870 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  316 219,09 0,00  316 219,09	100,00%  325 684,68 0,00  325 684,68	
14	113 rue Campo Formio 2 rue Pinel 75013 PARIS  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 2012 78 000 € Expertise H.D 2013 80 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  6 212,97 0,00  6 212,97	88,57%  6 453,16 833,00  7 286,16	
15	28 bis/32 rue Damrémont 75018 PARIS  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 2012 640 000 € Expertise H.D 2013 660 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  52 951,85 0,00  52 951,85	100,00%  54 545,72 0,00  54 545,72	
16	116 rue d'Avron 75020 PARIS  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 2012 290 000 € Expertise H.D 2013 293 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  27 624,94 0,00  27 624,94	100,00%  28 904,03 0,00  28 904,03	
17	37 rue Truffaut 75017 PARIS  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 2012 106 000 € Expertise H.D 2013 109 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  8 634,12 0,00  8 634,12	100,00%  8 944,19 0,00  8 944,19	
18	231 boulevard Voltaire 75011 PARIS  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 2012 250 000 € Expertise H.D 2013 255 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  19 437,66 0,00  19 437,66	100,00%  20 342,38 0,00  20 342,38	
19	92 rue Legendre 75017 PARIS  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 2012 200 000 € Expertise H.D 2013 210 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  16 134,69 0,00  16 134,69	100,00%  16 694,88 0,00  16 694,88	
20	10 rue Léon Jost 75017 PARIS  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 2012 100 000 € Expertise H.D 2013 128 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  7 084,20 0,00  7 084,20	100,00%  12 530,53 0,00  12 530,53	
21	14 rue des Gravilliers 75003 PARIS  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 2012 480 000 € Expertise H.D 2013 480 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  35 655,38 0,00  35 655,38	100,00%  34 674,01 0,00  34 674,01	
22	101 rue Saint Maur 75011 PARIS  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 2012 410 000 € Expertise H.D 2013 424 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  33 320,87 0,00  33 320,87	100,00%  34 612,25 0,00  34 612,25	
23	7 rue Volta 75003 PARIS  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 2012 680 000 € Expertise H.D 2013 700 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  52 422,31 0,00  52 422,31	100,00%  54 630,24 0,00  54 630,24	

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 EUROS	OBSERVATIONS
24	1 rue du Cloître Saint Merri 75004 PARIS  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 2012 Expertise H.D 2013	895 028 € 2 897 € 897 925 €  990 000 € 1 020 000 €	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	114 avenue d'Italie 75013 PARIS  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 2012 Expertise H.D 2013	250 251 € 60 442 € 250 425 €  280 000 € 280 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  24 260,94 0,00  24 260,94	83,82%  19 854,76 3 833,00  23 687,76	
27	24 rue du Fbg Montmartre 75009 PARIS  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 2012 Expertise H.D 2013	412 743 € 99 327 € 512 070 €  324 000 € 335 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  24 684,01 0,00  24 684,01	100,00%  25 635,99 0,00  25 635,99	
28	54 rue d'Auteuil 75016 PARIS  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 2012 Expertise H.D 2013	1 295 817 € 0 € 1 295 817 €  960 000 € 1 010 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  67 597,79 0,00  67 597,79	100,00%  69 380,77 0,00  69 380,77	
29	7 rue de la Michodière 75002 PARIS  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 2012 Expertise H.D 2013	670 776 € 135 464 € 806 240 €  640 000 € 670 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  43 970,98 0,00  43 970,98	100,00%  45 181,70 0,00  45 181,70	
31	17 rue du Marché 77 rue de la Cathédrale 86000 POITIERS  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 2012 Expertise H.D 2013	470 610 € 0 € 470 610 €  800 000 € 817 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  67 267,72 0,00  67 267,72	100,00%  69 528,69 0,00  69 528,69	
32	2 rue du Dr Roux 91160 LONGJUMEAU  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 2012 Expertise H.D 2013	610 436 € 69 115 € 679 551 €  820 000 € 880 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  83 167,49 0,00  83 167,49	100,00%  75 831,27 0,00  75 831,27	
33	84 grande rue Charles De Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE  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 2012 Expertise H.D 2013	1 016 835 € 31 100 € 1 047 935 €  790 000 € 830 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  73 712,04 0,00  73 712,04	100,00%  75 874,46 0,00  75 874,46	
34	49, rue de Belgrand 75020 PARIS  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 2012 Expertise H.D 2013	707 363 € 45 979 € 707 593 €  1 360 000 € 1 410 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  98 882,91 0,00  98 882,91	100,00%  102 757,28 0,00  102 757,28	
35	6, rue François Ponsard 75016 PARIS  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 2012 Expertise H.D 2013	190 561 € 12 386 € 202 948 €  400 000 € 460 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  34 039,73 0,00  34 039,73	100,00%  37 511,44 0,00  37 511,44	
36	22/24, rue de Courcelles 75008 PARIS  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 2012 Expertise H.D 2013	318 618 € 21 800 € 340 419 €  570 000 € 590 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  42 846,43 0,00  42 846,43	100,00%  44 800,67 0,00  44 800,67	



## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 EUROS	OBSERVATIONS
37	50/58 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS PERRET  Date d'acquisition 23 janvier 2001	Boutique  Surface des locaux 404 m²	Prix d'acquisition H.D H.T	579 306 €	Taux d'occupation	100,00%	91,78%	
			Droits et taxes	12 096 €	Loyers facturés	81 287,79	70 515,83	
			Prix total	591 402 €	Manque à gagner	0,00	6 317,00	
			Expertise H.D 2012	1 030 000 €	Loyers facturables	81 287,79	76 832,83	
			Expertise H.D 2013	900 000 €				
38	517 rue Coytel 78000 VERSAILLES  Date d'acquisition 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 2012	1 020 000 €	Loyers facturables	94 320,24	94 320,24	
			Expertise H.D 2013	1 020 000 €				
39	25/27 rue de Pologne  78100 SAINT GERMAIN EN LAYE  Date d'acquisition 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 2012	590 000 €	Loyers facturables	53 797,92	53 797,92	
			Expertise H.D 2013	600 000 €				
40	Rue du Dr Schweitzer  BEAUVAIS  Date d'acquisition 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 2012	1 500 000 €	Loyers facturables	134 949,88	134 949,88	
			Expertise H.D 2013	1 460 000 €				
41	8-10 rue du Président Kennedy 75016 PARIS  Date d'acquisition 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	91 589,24	95 121,45	
			Prix total	758 520 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012	1 140 000 €	Loyers facturables	91 589,24	95 121,45	
			Expertise H.D 2013	1 200 000 €				
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	27 685,22	28 692,44	
			Prix total	182 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012	320 000 €	Loyers facturables	27 685,22	28 692,44	
			Expertise H.D 2013	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	17 018,00	17 797,84	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012	211 200 €	Loyers facturables	17 018,00	17 797,84	
			Expertise H.D 2013	233 600 €				
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	94,96%	86,93%	
					Loyers facturés	108 234,15	99 776,20	
					Manque à gagner	5 748,85	15 000,00	
			Expertise H.D 2012	1 190 000 €	Loyers facturables	113 983,00	114 776,20	
			Expertise H.D 2013	1 140 000 €				
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	88 725,00	92 790,88	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012	1 000 000 €	Loyers facturables	88 725,00	92 790,88	
			Expertise H.D 2013	1 020 000 €				
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	98 833,38	103 279,02	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012	1 000 000 €	Loyers facturables	98 833,38	103 279,02	
			Expertise H.D 2013	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	96 533,58	100 256,47	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012	1 010 372 €	Loyers facturables	96 533,58	100 256,47	
			Expertise H.D 2013	1 032 179 €				

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 EUROS	OBSERVATIONS
49	7 rue Ml de Lattre de Tassigny 28000 CHARTRES  Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique  Surface 161 m²	Valeur d'apport 290 000 €  Expertise H.D 2012 860 000 € Expertise H.D 2013 920 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  82 462,15 0,00  82 462,15	100,00%  86 266,11 0,00  86 266,11	
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 €  Expertise H.D 2012 6 760 394 € Expertise H.D 2013 6 760 394 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  588 816,19 0,00  588 816,19	99,19%  594 444,81 4 828,00  599 272,81	
52	1 rue du Pré Saint Gervais  93500 PANTIN  Date d'apport 1er juillet 2002	Bureaux  Surface 167 m²	Valeur d'apport 200 000 €  Expertise H.D 2012 300 000 € Expertise H.D 2013 305 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  32 045,16 0,00  32 045,16	100,00%  34 770,51 0,00  34 770,51	
48	36 avenue de la République  44600 SAINT NAZAIRE  Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique  Surface 257 m²	Valeur d'apport 254 816 €  Expertise H.D 2012 379 628 € Expertise H.D 2013 387 821 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  36 270,66 0,00  36 270,66	100,00%  37 669,46 0,00  37 669,46	
54	18 rue Mouffetard  75005 PARIS  Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique  Surface 73 m²	Valeur d'apport 255 000 €  Expertise H.D 2012 630 000 € Expertise H.D 2013 670 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  39 685,85 0,00  39 685,85	100,00%  41 156,06 0,00  41 156,06	
55	22 rue Montorgueil  75001 PARIS  Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique  Surface 65 m²	Valeur d'apport 260 000 €  Expertise H.D 2012 600 000 € Expertise H.D 2013 610 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  36 904,13 0,00  36 904,13	100,00%  38 185,49 0,00  38 185,49	
56	21 avenue Charles de Gaulle  94160 SAINT MANDE  Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique  Surface 70 m²	Valeur d'apport 240 000 €  Expertise H.D 2012 380 000 € Expertise H.D 2013 400 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	64,90%  20 665,22 11 176,56  31 841,78	100,00%  30 003,06 0,00  30 003,06	
57	6 rue de Montenotte  75017 PARIS  Date d'apport 1er juillet 2002	Bureaux  Surface 295 m²	Valeur d'apport 680 000 €  Expertise H.D 2012 1 180 000 € Expertise H.D 2013 1 230 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  77 267,84 0,00  77 267,84	100,00%  81 483,35 0,00  81 483,35	
58	24 rue de Bagnolet  75020 PARIS  Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique  Surface 72 m²	Valeur d'apport 160 000 €  Expertise H.D 2012 300 000 € Expertise H.D 2013 310 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  22 230,09 0,00  22 230,09	100,00%  23 230,03 0,00  23 230,03	
60	94 rue Didot  75014 PARIS  Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique  Surface 226 m²	Valeur d'apport 300 000 €  Expertise H.D 2012 620 000 € Expertise H.D 2013 620 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  48 141,36 0,00  48 141,36	100,00%  48 141,36 0,00  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 €  Expertise H.D 2012 900 000 € Expertise H.D 2013 910 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  75 213,57 0,00  75 213,57	100,00%  77 284,54 0,00  77 284,54	



## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 EUROS	OBSERVATIONS
67	4 bis rue de Bonne  38000 GRENOBLE  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	25 671,40	26 677,01	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012 330 000 €	Loyers facturables	25 671,40	26 677,01	
68	19 rue du Docteur Leroy  72000 LE MANS  Date d'apport 1er juillet 2002	2 boutiques  Surface 277,00 m²	Valeur d'apport 180 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	34 816,33	36 131,47	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012 380 000 €	Loyers facturables	34 816,33	36 131,47	
70	6 rue du Chapitre  30900 NIMES  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 2012 62 000 €	Loyers facturables	7 400,00	7 400,00	
71	65 rue Saint Dominique  75007 PARIS  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	43 305,00	51 054,15	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012 550 000 €	Loyers facturables	43 305,00	51 054,15	
72	38-40 rue Saint Jean  49400 SAUMUR  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	9 934,38	10 135,43	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012 114 000 €	Loyers facturables	9 934,38	10 135,43	
73	12 Esplanade Grand Siècle  78000 VERSAILLES  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	21 604,82	22 592,93	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012 300 000 €	Loyers facturables	21 604,82	22 592,93	
74	50 rue des Merciers  17000 LA ROCHELLE  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	33 698,30	34 902,62	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012 410 000 €	Loyers facturables	33 698,30	34 902,62	
75	12 place de la Pucelle  76000 ROUEN  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 2012 380 000 €	Loyers facturables	29 875,40	29 875,40	
61	5 rue Jean-Baptiste Clément  92140 CLAMART  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	44 707,12	55 036,84	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012 514 000 €	Loyers facturables	44 707,12	55 036,84	
62	31 rue du Bois Merrain  28000 CHARTRES  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	131 659,42	136 736,98	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012 1 450 000 €	Loyers facturables	131 659,42	136 736,98	
63	2 avenue Trudaine  75009 PARIS  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	33 154,08	34 815,12	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012 420 000 €	Loyers facturables	33 154,08	34 815,12	
			Expertise H.D 2013 430 000 €				

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 EUROS	OBSERVATIONS
64	19 rue Paul Vaillant Couturier  92140 CLAMART  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	28 307,14	29 013,71	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012 300 000 €	Loyers facturables	28 307,14	29 013,71	
51	Galerie La Coupole Liberté Place des Marseillais 94 CHARENTON (Indivision 10%)  Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique  Surface 301,00 m²	Valeur d'apport 524 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	77 428,43	78 168,58	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012 888 981 €	Loyers facturables	77 428,43	78 168,58	
51	Galerie La Coupole Liberté 141 rue de Paris 94 CHARENTON (Indivision 10%)  Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique  Surface 51,00 m²	Valeur d'apport 90 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	13 119,10	13 244,51	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012 150 625 €	Loyers facturables	13 119,10	13 244,51	
76	15 rue Eugène Renault  94700 MAISON ALFORT  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				
			Prix total 106 393 €	Loyers facturés	31 885,65	33 245,64	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
77	Rue des Castors  76290 MONTIVILLIERS  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	93 593,10	96 138,00	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
78	13-15 Route de Voulx  89100 SENS  Date d'acquisition 07 avril 2004	1 Commerce  Surface 3 663,00 m²	Acquisition HD HT 1 914 853 €	Taux d'occupation	83,30%	83,08%	
			Droits et taxes 106 393 €				
			Prix total 2 021 246 €	Loyers facturés	232 770,98	208 725,72	
				Manque à gagner	46 666,00	42 500,00	
79	34 à 56 Bd Pasteur  94260 FRESNES  Date d'acquisition 29 juin 2004	1 Commerce Habitation  Surface 3 149,00 m²	Acquisition HD HT 2 300 000 €	Taux d'occupation	95,58%	97,86%	
			Immobilisation travaux 37 613 €				
			Droits et taxes 136 407 €	Loyers facturés	320 247,74	324 124,97	
			Prix total 2 436 407 €	Manque à gagner	14 801,50	7 096,00	
80	Rue du Docteur Bazelaire ZAC de la Neuville 51000 REIMS  Date d'acquisition 15 octobre 2004	1 Commerce  Surface 2 106,50 m²	Acquisition HD HT 1 989 491 €	Taux d'occupation	41,58%	42,43%	
			Droits et taxes 38 240 €				
			Prix total 2 027 731 €	Loyers facturés	70 462,80	72 971,09	
				Manque à gagner	99 000,00	99 000,00	
83	2/23 Bis Avenue Jean-Jaurès  78500 SARTROUVILLE  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	39 065,76	41 004,49	
			Prix total 441 364 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
81	27 Rue du Mail  75002 PARIS  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	79 444,36	83 084,95	
			Prix total 837 107 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
82	31 Avenue de l'Europe  78000 VELIZY  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	338 164,40	351 446,20	
			Prix total 3 158 295 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2012 3 660 000 €	Loyers facturables	338 164,40	351 446,20	
			Expertise H.D 2013 3 790 000 €				



## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 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 2012 Expertise H.D 2013	2 200 000 € 66 000 € 131 501 € 2 397 501 €  3 040 000 € 2 880 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  240 400,94 0,00  240 400,94	100,00%  222 978,72 0,00  222 978,72	
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 2012 Expertise H.D 2013	1 120 000 € 33 600 € 68 400 € 1 222 000 €  930 000 € 920 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	71,50%  77 027,73 30 696,70  107 724,43	81,39%  78 725,02 18 000,00  96 725,02	
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 2012 Expertise H.D 2013	754 000 € 0 € 46 000 € 800 000 €  930 000 € 850 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  76 182,62 0,00  76 182,62	100,00%  70 014,17 0,00  70 014,17	
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 2012 Expertise H.D 2013	1 326 300 € 35 000 € 110 500 € 1 471 800 €  1 360 000 € 1 330 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	98,01%  122 953,83 2 500,00  125 453,83	90,20%  109 507,64 11 902,17  121 409,81	
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 2012 Expertise H.D 2013	2 311 890 € 57 325 € 144 261 € 2 513 476 €  2 630 000 € 2 710 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  196 974,17 0,00  196 974,17	100,00%  203 812,90 0,00  203 812,90	
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 2012 Expertise H.D 2013	1 370 000 € 63 440 € 0 € 86 800 € 1 520 240 €  1 400 000 € 1 430 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  111 101,44 0,00  111 101,44	100,00%  115 830,66 0,00  115 830,66	
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 2012 Expertise H.D 2013	565 000 € 28 220 € 35 548 € 628 768 €  590 000 € 590 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  36 823,15 0,00  36 823,15	100,00%  38 042,24 0,00  38 042,24	
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 2012 Expertise H.D 2013	150 000 € 6 000 € 10 536 € 166 536 €  170 000 € 170 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  15 798,80 0,00  15 798,80	100,00%  15 239,35 0,00  15 239,35	
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 2012 Expertise H.D 2013	2 750 000 € 100 000 € 166 878 € 3 016 878 €  2 030 000 € 1 670 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  81 129,33 0,00  81 129,33	71,56%  117 217,48 46 593,41  163 810,89	
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 2012 Expertise H.D 2013	2 316 000 € 84 000 € 140 580 € 2 540 580 €  2 210 000 € 2 150 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	91,82%  160 028,44 14 249,65  174 278,09	97,32%  172 938,18 4 760,00  177 698,18	

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 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	39 977,05 0,00	41 290,13 0,00	
			Droits et taxes	21 083 €				
			Prix total	371 083 €				
			Expertise H.D 2012	380 000 €	Loyers facturables	39 977,05	41 290,13	
Expertise H.D 2013	390 000 €							
96	18 rue de la Couronne  45300 PITHIVIERS   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	42 976,02 0,00	44 284,90 0,00	
			Commissions	19 231 €				
			Droits et taxes	28 460 €				
			Prix total	540 545 €	Loyers facturables	42 976,02	44 284,90	
Expertise H.D 2012	510 000 €							
Expertise H.D 2013	510 000 €							
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	19 339,56 0,00	20 474,73 0,00	
			Droits et taxes	26 419 €				
			Prix total	449 644 €				
			Expertise H.D 2012	450 000 €	Loyers facturables	19 339,56	20 474,73	
Expertise H.D 2013	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	99,95%	100,00%	
			Etanchéité terrasse	33 700 €	Loyers facturés Manque à gagner	48 875,43 25,00	50 650,58 0,00	
			Commissions	38 400 €				
			Droits et taxes	39 792 €				
			Prix total	751 892 €	Loyers facturables	48 900,43	50 650,58	
Expertise H.D 2012	640 000 €							
Expertise H.D 2013	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	177 006,84 0,00	
			Droits et taxes	121 766 €				
			Prix total	2 221 766 €				
			Expertise H.D 2012	2 100 000 €	Loyers facturables	177 006,84	177 006,84	
Expertise H.D 2013	2 000 000 €							
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	5 799,96 0,00	6 463,41 0,00	
			Droits et taxes	4 265 €				
			Prix total	54 265 €				
			Expertise H.D 2012	80 000 €	Loyers facturables	5 799,96	6 463,41	
Expertise H.D 2013	82 500 €							
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	1 624,13 0,00	1 687,65 0,00	
			Droits et taxes	510 €				
			Prix total	10 510 €				
			Expertise H.D 2012	18 000 €	Loyers facturables	1 624,13	1 687,65	
Expertise H.D 2013	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	39 436,40 0,00	41 311,93 0,00	
			Droits et taxes	27 348 €				
			Prix total	472 548 €				
			Expertise H.D 2012	480 000 €	Loyers facturables	39 436,40	41 311,93	
Expertise H.D 2013	480 000 €							
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%	100,00%	
			Commissions	60 000 €	Loyers facturés Manque à gagner	94 378,59 0,00	97 136,43 0,00	
			Droits et taxes	21 500 €				
			Prix total	961 500 €				
			Expertise H.D 2012	1 020 000 €	Loyers facturables	94 378,59	97 136,43	
Expertise H.D 2013	1 000 000 €							



## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 EUROS	OBSERVATIONS
21-3	110 rue de l'Arche 92000 COURBEVOIE  Date d'acquisition 30 avril 2007	Boutique  Surface 265,74 m²	Acquisition HD HT 1 120 000 € Commissions 56 000 € Droits et taxes 69 014 € Prix total 1 245 014 €  Expertise H.D 2012 1 240 000 € Expertise H.D 2013 1 270 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 98 799,54 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 98 799,54	100,00%   102 064,36 0,00  102 064,36	100,00%   102 064,36 0,00  102 064,36	
21-4	254 rue du Maréchal Leclerc 94000 SAINT MAURICE  Date d'acquisition 25 mai 2007	Boutique  Surface 53,37 m²	Acquisition HD HT 150 000 € Commissions 7 500 € Droits et taxes 10 556 € Prix total 168 056 €  Expertise H.D 2012 160 000 € Expertise H.D 2013 163 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 14 798,29 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 14 798,29	100,00%   15 330,65 0,00  15 330,65	100,00%   15 330,65 0,00  15 330,65	
21-11	15 boulevard Beaumarchais 75004 PARIS  Date d'acquisition 20 juin 2007	Boutique  Surface 259,00 m²	Acquisition HD HT 1 408 296 € Commissions 127 475 € Droits et taxes 86 739 € Prix total 1 622 510 €  Expertise H.D 2012 1 870 000 € Expertise H.D 2013 1 970 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 134 356,21 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 134 356,21	100,00%   142 925,97 0,00  142 925,97	100,00%   142 925,97 0,00  142 925,97	
21-7	9001 rue de Bruxerolles 87000 LIMOGES  Date d'acquisition 29 juin 2007	Commerce  Surface 624,00 m²	Acquisition HD HT 850 000 € Commissions 32 300 € Droits et taxes 52 430 € Prix total 934 730 €  Expertise H.D 2012 880 000 € Expertise H.D 2013 900 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 73 313,40 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 73 313,40	100,00%   75 453,92 0,00  75 453,92	100,00%   75 453,92 0,00  75 453,92	
21-8	2 rue des Fourmeries 87000 LIMOGES  Date d'acquisition 29 juin 2007	Commerce  Surface 720,00 m²	Acquisition HD HT 830 000 € Commissions 31 540 € Droits et taxes 51 223 € Prix total 912 763 €  Expertise H.D 2012 950 000 € Expertise H.D 2013 980 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 76 211,07 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 76 211,07	100,00%   78 856,20 0,00  78 856,20	100,00%   78 856,20 0,00  78 856,20	
21-10	Mas de la Garrigue 66000 RIVESALTES  Date d'acquisition 29 juin 2007	Commerce  Surface 1 490,00 m²	Acquisition HD HT 1 600 000 € Commissions 60 800 € Droits et taxes 30 205 € Prix total 1 691 005 €  Expertise H.D 2012 1 675 000 € Expertise H.D 2013 1 640 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 144 796,08 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 144 796,08	100,00%   86 360,04 45 833,00  132 193,04	65,33%   86 360,04 45 833,00  132 193,04	
21-16	12 rue des deux portes 78000 VERSAILLES  Date d'acquisition 11 juillet 2007	Boutique  Surface 134,20 m²	Acquisition HD HT 434 000 € Commissions 0 € Droits et taxes 27 146 € Prix total 461 146 €  Expertise H.D 2012 550 000 € Expertise H.D 2013 580 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 39 643,69 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 39 643,69	100,00%   41 344,00 0,00  41 344,00	100,00%   41 344,00 0,00  41 344,00	
21-15	44 rue Carnot 78000 VERSAILLES  Date d'acquisition 11 juillet 2007	Boutique  Surface 242,02 m²	Acquisition HD HT 835 000 € Commissions 0 € Droits et taxes 51 205 € Prix total 886 205 €  Expertise H.D 2012 1 080 000 € Expertise H.D 2013 1 100 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 83 046,08 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 83 046,08	100,00%   83 046,08 0,00  83 046,08	100,00%   83 046,08 0,00  83 046,08	
21-18	226 rue du Docteur Lainé 14000 TOUQUES  Date d'acquisition 01 août 2007	Boutique  Surface 590,01 m²	Acquisition HD HT 448 000 € Commissions 0 € Droits et taxes 27 806 € Prix total 475 806 €  Expertise H.D 2012 500 000 € Expertise H.D 2013 520 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 39 407,62 Manque à gagner 5 000,00  Loyers facturables 44 407,62	88,74%   45 432,12 0,00  45 432,12	100,00%   45 432,12 0,00  45 432,12	
21-17	68 rue du Gros Horloge 76000 ROUEN  Date d'acquisition 01 août 2007	Boutique  Surface 394,16 m²	Acquisition HD HT 820 000 € Commissions 0 € Droits et taxes 51 534 € Prix total 871 534 €  Expertise H.D 2012 1 210 000 € Expertise H.D 2013 1 270 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 83 283,00 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 83 283,00	100,00%   86 066,98 0,00  86 066,98	100,00%   86 066,98 0,00  86 066,98	

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 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 €	Taux d'occupation	100,00%	
			Commissions	117 200 €			
			Droits et taxes	126 555 €			
			Prix total	2 283 755 €	Loyers facturés	172 162,03	174 924,24
					Manque à gagner	0,00	0,00
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 €	Taux d'occupation	45,72%	100,00%
			Commissions	30 000 €			
			Droits et taxes	10 389 €			
			Prix total	496 389 €	Loyers facturés	11 824,24	28 614,75
					Manque à gagner	14 036,00	0,00
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 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Commissions	0 €			
			Droits et taxes	9 687 €			
			Prix total	157 687 €	Loyers facturés	13 361,03	13 487,32
					Manque à gagner	0,00	0,00
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 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Commissions	0 €			
			Droits et taxes	9 088 €			
			Prix total	144 088 €	Loyers facturés	13 040,21	13 566,21
					Manque à gagner	0,00	0,00
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 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Commissions	17 100 €			
			Droits et taxes	6 667 €			
			Prix total	308 767 €	Loyers facturés	27 112,05	28 457,55
					Manque à gagner	0,00	0,00
21-12	<b>5111 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 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Commissions	79 800 €			
			Droits et taxes	80 916 €			
			Prix total	1 490 716 €	Loyers facturés	107 000,04	111 903,36
					Manque à gagner	0,00	0,00
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 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Commissions	42 500 €			
			Droits et taxes	52 277 €			
			Prix total	944 777 €	Loyers facturés	94 688,08	97 853,30
					Manque à gagner	0,00	0,00
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 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Commissions	38 000 €			
			Droits et taxes	46 734 €			
			Prix total	844 734 €	Loyers facturés	66 564,00	67 484,07
					Manque à gagner	0,00	0,00
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 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Commissions	30 000 €			
			Droits et taxes	61 423 €			
			Prix total	1 091 423 €	Loyers facturés	97 134,12	101 585,35
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	1 110 000 €	Loyers facturables	97 134,12	101 585,35
			Expertise H.D 2013	1 160 000 €			



## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 EUROS	OBSERVATIONS
21-24	23 rue Charles Nungesser François Colis  86000 CHATELLERAULT  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 2012 1 600 000 € Expertise H.D 2013 1 580 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	0,00%  0,00 80 000,00  80 000,00	0,00%  0,00 80 000,00  80 000,00	
21-28	27/29 Villa Wagram  75017 PARIS  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 2012 840 000 € Expertise H.D 2013 830 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  74 912,52 0,00  74 912,52	100,00%  51 750,00 0,00  51 750,00	
21-27	5 rue Marceau  78000 SAINT CYR L'ECOLE  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 2012 420 000 € Expertise H.D 2013 420 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	60,73%  22 998,20 14 873,00  37 871,20	0,00%  0,00 29 195,00  29 195,00	
21-26	Zone Commerciale  52000 SAINT DIZIER  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 2012 1 870 000 € Expertise H.D 2013 1 870 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  162 384,00 0,00  162 384,00	100,00%  165 997,04 0,00  165 997,04	
21-29	Centre Commercial  78140 VELIZY  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 2012 720 000 € Expertise H.D 2013 750 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  56 335,24 0,00  56 335,24	100,00%  58 123,44 0,00  58 123,44	
21-23	124 rue Mal Foch  76000 MONTIVILLIERS  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 2012 870 000 € Expertise H.D 2013 920 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  76 624,30 0,00  76 624,30	100,00%  83 038,09 0,00  83 038,09	
21-30	7 rue Mermoz  78000 VERSAILLES  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 2012 890 000 € Expertise H.D 2013 904 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  78 610,19 0,00  78 610,19	100,00%  82 204,91 0,00  82 204,91	
21-23	124 rue Mal Foch  76000 MONTIVILLIERS  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 2012 670 000 € Expertise H.D 2013 710 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  61 659,70 0,00  61 659,70	100,00%  61 754,53 0,00  61 754,53	
21-31	4 rue Henri Marrou  92000 CHATENAY MALABRY  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 2012 770 000 € Expertise H.D 2013 790 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	97,71%  63 300,67 1 483,52  64 784,19	100,00%  66 567,10 0,00  66 567,10	

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 EUROS	OBSERVATIONS
21-33	<b>Zone Commerciale - Les Portes d'Argenson</b>  <b>86000 CHATELLERAULT</b>  Date d'acquisition 29 juin 2010	Commerce   Surface 2 131,00 m²	Acquisition HD HT 1 375 000 € Commissions 56 250 € Droits et taxes 26 054 € Prix total 1 457 304 €  Expertise H.D 2012 1 520 000 € Expertise H.D 2013 1 480 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 123 403,85 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 123 403,85	100,00%   126 839,26 0,00  126 839,26	100,00%   126 839,26 0,00  126 839,26	
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 400 000 € Commissions 24 000 € Droits et taxes 24 918 € Prix total 448 918 €  Expertise H.D 2012 420 000 € Expertise H.D 2013 400 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 36 827,16 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 36 827,16	100,00%   39 511,95 0,00  39 511,95	100,00%   39 511,95 0,00  39 511,95	
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 3 000 000 € Commissions 80 000 € Droits et taxes 181 568 € Prix total 3 261 568 €  Expertise H.D 2012 3 000 000 € Expertise H.D 2013 2 880 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 270 116,96 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 270 116,96	100,00%   218 095,66 50 000,00  268 095,66	81,35%   218 095,66 50 000,00  268 095,66	
21-36	<b>39 route de Bischwiller</b>  <b>67000 SCHILTGEIM</b>  Date d'acquisition 27 août 2010	Boutique   Surface 112 m² sous-sol 353,92 m² carrez	Acquisition HD HT 1 100 000 € Commissions 55 000 € Droits et taxes 66 152 € Prix total 1 221 152 €  Expertise H.D 2012 1 210 000 € Expertise H.D 2013 1 220 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 96 928,07 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 96 928,07	100,00%   98 778,74 0,00  98 778,74	100,00%   98 778,74 0,00  98 778,74	
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 430 000 € Commissions 20 000 € Droits et taxes 27 418 € Prix total 477 418 €  Expertise H.D 2012 458 000 € Expertise H.D 2013 463 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 38 838,64 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 38 838,64	100,00%   39 143,64 0,00  39 143,64	100,00%   39 143,64 0,00  39 143,64	
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 1 000 000 € Commissions 50 000 € Droits et taxes 61 752 € Prix total 1 111 752 €  Expertise H.D 2012 1 300 000 € Expertise H.D 2013 1 440 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 99 291,99 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 99 291,99	100,00%   106 144,92 0,00  106 144,92	100,00%   106 144,92 0,00  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 660 000 € Commissions 25 000 € Droits et taxes 40 860 € Prix total 725 860 €  Expertise H.D 2012 790 000 € Expertise H.D 2013 820 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 58 157,52 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 58 157,52	100,00%   60 101,58 0,00  60 101,58	100,00%   60 101,58 0,00  60 101,58	
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 165 000 € Commissions 12 000 € Droits et taxes 177 000 € Prix total 354 000 €  Expertise H.D 2012 200 000 € Expertise H.D 2013 212 500 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 15 475,28 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 15 475,28	100,00%   16 120,69 0,00  16 120,69	100,00%   16 120,69 0,00  16 120,69	
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 110 000 € Commissions 8 500 € Droits et taxes 118 500 € Prix total 236 500 €  Expertise H.D 2012 118 000 € Expertise H.D 2013 134 000 €	Taux d'occupation   Loyers facturés 12 377,32 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 12 377,32	100,00%   12 377,32 0,00  12 377,32	100,00%   12 377,32 0,00  12 377,32	



## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 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 143 000 € Commissions Droits et taxes 11 000 € Prix total 154 000 €  Expertise H.D 2012 157 000 € Expertise H.D 2013 164 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  12 994,94 0,00  12 994,94	100,00%  13 339,92 0,00  13 339,92	
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 6 500 000 € Commissions Droits et taxes 403 205 € Prix total 6 903 205 €  Expertise H.D 2012 6 700 000 € Expertise H.D 2013 6 830 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  541 783,58 0,00  541 783,58	100,00%  566 749,33 0,00  566 749,33	
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 395 232 € Commissions 13 728 € Droits et taxes 8 939 € Prix total 417 899 €  Expertise H.D 2012 390 000 € Expertise H.D 2013 390 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  39 348,40 0,00  39 348,40	100,00%  40 607,92 0,00  40 607,92	
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 526 033 € Commissions 18 272 € Droits et taxes 11 898 € Prix total 556 203 €  Expertise H.D 2012 470 000 € Expertise H.D 2013 470 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	96,45%  52 106,70 1 917,00  54 023,70	54,93%  24 377,99 20 000,00  44 377,99	
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 580 000 € Commissions Droits et taxes 41 032 € Prix total 621 032 €  Expertise H.D 2012 630 000 € Expertise H.D 2013 640 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  49 295,74 0,00  49 295,74	100,00%  50 712,49 0,00  50 712,49	
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 3 300 000 € Commissions 100 000 € Droits et taxes 202 293 € Prix total 3 602 293 €  Expertise H.D 2012 3 490 000 € Expertise H.D 2013 3 550 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  240 000,00 0,00  240 000,00	100,00%  248 879,84 0,00  248 879,84	
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 3 200 000 € Commissions Droits et taxes 65 190 € Prix total 3 265 190 €  Expertise H.D 2012 3 300 000 € Expertise H.D 2013 3 221 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  265 611,79 0,00  265 611,79	100,00%  264 857,66 0,00  264 857,66	
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 3 500 000 € Commissions 350 000 € Droits et taxes 213 490 € Prix total 4 063 490 €  Expertise H.D 2012 3 630 000 € Expertise H.D 2013 3 870 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  356 027,52 0,00  356 027,52	100,00%  366 970,16 0,00  366 970,16	
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 345 000 € Commissions Droits et taxes 23 000 € Prix total 368 000 €  Expertise H.D 2012 380 000 € Expertise H.D 2013 390 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  30 362,52 0,00  30 362,52	100,00%  31 467,12 0,00  31 467,12	
21-51	<b>Parc de Caudry</b> <b>Zone commerciale de l'Hypermarché Leclerc</b> <b>59000 CAUDRY</b>  Date d'acquisition 01 décembre 2011	Commerce  Surface 2 958,00 m²	Acquisition HD HT 3 400 000 € Commissions 100 000 € Droits et taxes 64 102 € Prix total 3 564 102 €  Expertise H.D 2012 3 400 000 € Expertise H.D 2013 3 400 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	100,00%  251 863,08 0,00  251 863,08	100,00%  242 052,39 0,00  242 052,39	

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 EUROS	OBSERVATIONS
21-50	157 avenue de Wagram / 2 rue Gustave Doré  75017 PARIS  Date d'acquisition 23 décembre 2011	Boutique  Surface 65,62 m²	Acquisition HD HT 340 000 € Commissions 17 000 € Droits et taxes 21 080 € Prix total 378 080 €  Expertise H.D 2012 380 000 € Expertise H.D 2013 390 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés 24 982,74 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 24 982,74	100,00%  24 982,74 0,00  24 982,74	100,00%  25 850,11 0,00  25 850,11	
21-53	1 avenue du Président Wilson  75016 PARIS  Date d'acquisition 23 janvier 2012	Boutique  Surface 336,00 m²	Acquisition HD HT 3 850 000 € Commissions 80 000 € Acquisition loge 47 664 € Droits et taxes 233 846 € Prix total 4 211 510 €  Expertise H.D 2012 3 940 000 € Expertise H.D 2013 3 940 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés 235 085,07 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 235 085,07	100,00%  235 085,07 0,00  235 085,07	100,00%  250 000,00 0,00  250 000,00	
21-54	11 rue des Clouteries  62500 SAINT OMER  Date d'acquisition 19 mars 2012	Boutique  Surface 109,00 m²	Acquisition HD HT 370 000 € Commissions 15 000 € Droits et taxes 24 050 € Prix total 409 050 €  Expertise H.D 2012 380 000 € Expertise H.D 2013 380 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés 24 037,79 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 24 037,79	100,00%  24 037,79 0,00  24 037,79	100,00%  32 334,43 0,00  32 334,43	
21-55	Campus les Berges de Seine  77000 SEINE PORT  Date d'acquisition 05 avril 2012	Commerce  Surface 4 782,00 m²	Acquisition HD HT 10 455 000 € Commissions 0 € Droits et taxes 175 151 € Prix total 10 630 151 €  Expertise H.D 2012 10 500 000 € Expertise H.D 2013 10 700 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés 574 687,65 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 574 687,65	100,00%  574 687,65 0,00  574 687,65	100,00%  803 605,92 0,00  803 605,92	
21-56	Zac du Saule Fendu rue de l'Europe 89000 MAILLOT  Date d'acquisition 01 juin 2012	Commerce  Surface 4 755,00 m²	Acquisition HD HT 3 670 000 € Commissions 100 000 € Droits et taxes 222 120 € Prix total 3 992 120 €  Expertise H.D 2012 3 900 000 € Expertise H.D 2013 3 900 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés 191 038,37 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 191 038,37	100,00%  191 038,37 0,00  191 038,37	100,00%  337 560,04 0,00  337 560,04	
21-57	1 rue Bechevelin 69007 LYON  Date d'acquisition 26 décembre 2012	Commerce  Surface 905,00 m²	Acquisition HD HT 2 025 000 € Commissions 75 000 € Droits et taxes 43 384 € Prix total 2 143 384 €  Expertise H.D 2012 2 100 000 € Expertise H.D 2013 2 110 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés 2 527,17 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 2 527,17	100,00%  2 527,17 0,00  2 527,17	100,00%  155 000,00 0,00  155 000,00	
21-58	5 rue du Lieutenant Morin 42000 SAINT ETIENNE  Date d'acquisition 28 février 2013	Locaux commerciaux  Surface carrez 568,21 m²	Acquisition HD HT 516 550 € Commissions 0 € Droits et taxes 32 782 € Prix total 549 332 €  Expertise H.D 2013 530 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés 29 531,99 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 29 531,99	100,00%  29 531,99 0,00  29 531,99	100,00%  Acquisition de 568,21 m² de locaux commerciaux le 28/02/2013 pour un montant de 516.550 euros HD/HT	
21-59	55 avenue Voltaire 01210 FERNAY VOLTAIRE  Date d'acquisition 28 février 2013	Locaux commerciaux  Surface carrez 303,35 m²	Acquisition HD HT 589 000 € Commissions 0 € Droits et taxes 39 100 € Prix total 628 100 €  Expertise H.D 2013 590 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés 46 812,23 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 46 812,23	100,00%  46 812,23 0,00  46 812,23	100,00%  Acquisition de 303,35 m² de locaux commerciaux le 28/02/2013 pour un montant de 589.000 euros HD/HT	
21-60	4 rue Stendhal 38200 VIENNE  Date d'acquisition 28 février 2013	Locaux commerciaux  Surface carrez 518,21 m²	Acquisition HD HT 826 500 € Commissions 0 € Droits et taxes 52 274 € Prix total 878 774 €  Expertise H.D 2013 830 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés 61 265,40 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 61 265,40	100,00%  61 265,40 0,00  61 265,40	100,00%  Acquisition de 518,21 m² de locaux commerciaux le 28/02/2013 pour un montant de 826.500 euros HD/HT	
21-61	560 avenue du Maréchal Foch 83000 TOULON  Date d'acquisition 31 mai 2013	Locaux commerciaux  Surface carrez 1 897,68 m²	Acquisition HD HT 2 750 000 € Commissions 0 € Droits et taxes 167 668 € Prix total 2 917 668 €  Expertise H.D 2013 2 780 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés 103 500,00 Manque à gagner 0,00  Loyers facturables 103 500,00	100,00%  103 500,00 0,00  103 500,00	100,00%  Acquisition de 1 897,68 m² de locaux commerciaux le 31/05/2013 pour un montant de 2.750.000 euros HD/HT	



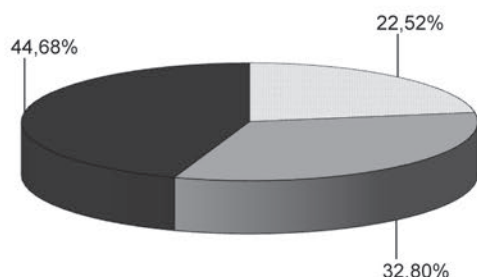
## PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 EUROS	OBSERVATIONS
21-62	63 rue Saint Laud / 65 rue Plantagenet 49000 ANGERS  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 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables		100,00%  59 586,64 0,00  59 586,64	Acquisition de 543,93 m² de locaux commerciaux le 31/05/2013 pour un montant de 1.450.000 euros HD/HT
21-63	20 rue de l'Eglise 44210 PORNIC  Date d'acquisition 28 mai 2013	Locaux commerciaux  Surface carrez 272,83 m²	Acquisition HD HT 490 000 € Commissions 19 600 € Droits et taxes 32 650 € Prix total 542 250 €  Expertise H.D 2013 500 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables		100,00%  22 756,62 0,00  22 756,62	Acquisition de 272,83 m² de locaux commerciaux le 28/05/2013 pour un montant de 490.000 euros HD/HT
21-64	2 boulevard Oudry 94000 CRETEIL  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 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables		100,00%  36 253,61 0,00  36 253,61	Acquisition de 198,81 m² de locaux commerciaux le 30/04/2013 pour un montant de 700.000 euros HD/HT
21-65	Zone du Pied Sec 17260 GEMOZAC  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 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables		100,00%  69 971,78 0,00  69 971,78	Acquisition de 1 223,90 m² de locaux commerciaux le 30/04/2013 pour un montant de 1.180.000 euros HD/HT
21-66	Zac de la Croix Blanche 91700 STE GENEVIEVE DES BOIS  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 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables		100,00%  111 035,59 0,00  111 035,59	Acquisition de 811 m² de locaux commerciaux le 31/05/2013 pour un montant de 2.390.000 euros HD/HT
21-69	29 avenue Lucien René Duchesne 78170 LA CELLE ST CLOUD  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 88 500 € Prix total 1 567 500 €  Expertise H.D 2013 1 420 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables		100,00%  17 554,35 0,00  17 554,35	Acquisition de 276,34 m² de locaux commerciaux le 24/10/2013 pour un montant de 1.380.000 euros HD/HT
21-71	29 boulevard Malesherbes 75008 PARIS  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 206 900 € Prix total 3 564 400 €  Expertise H.D 2013 3 312 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables		100,00%  5 311,29 0,00  5 311,29	Acquisition de 504,70 m² de locaux commerciaux le 23/12/2013 pour un montant de 3.312.500 euros HD/HT
21-72	14 rue de la Pinauderie 37540 ST CYR SUR LOIRE  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 70 000 € Prix total 1 183 000 €  Expertise H.D 2013 1 060 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables		100,00%  3 107,41 0,00  3 107,41	Acquisition de 850,29 m² de locaux commerciaux le 18/12/2013 pour un montant de 1.060.000 euros HD/HT
21-73	22 rue de la Tour Maubourg 06400 CANNES  Date d'acquisition 29 novembre 2013	Local commercial  Surface carrez 60,63 m²	Acquisition HD HT 875 000 € Commissions 40 000 € Droits et taxes 57 000 € Prix total 972 000 €  Expertise H.D 2013 875 000 €	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables		100,00%  6 193,12 0,00  6 193,12	Acquisition de 60,63 m² de locaux commerciaux le 29/11/2013 pour un montant de 875.000 euros HD/HT
TOTAL FONCIA PIERRE RENDEMENT			Prix d'acquisition HD HT 163 767 375 € Commissions 3 627 353 € <b>Total immobilisé 167 394 728 €</b> Droits et taxes 8 432 519 € Prix total 175 827 248 €  Expertise H.D 2012 171 030 700 € A patrimoine égal : Valeur 2012 171 030 700 € valeur 2013 172 324 600 € <b>Expertise H.D 2013 190 001 600 €</b>	Taux d'occupation  Loyers facturés Manque à gagner  Loyers facturables	96,70%  13 173 603,30 € 449 573,78 €  13 623 177,08 €	96,61%  14 540 479,41 € 509 989,86 €  15 050 469,27 €	
162 actifs immobiliers		Surface totale 105 644,80					

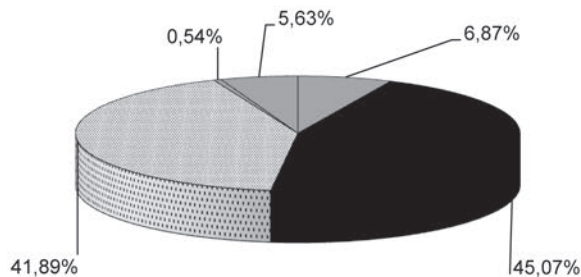
# ETAT ANNEXE AU RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION - FPR

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

	Bureaux	Locaux Commerciaux	Boutiques	Locaux d'Activités	Autres	Entrepôts	Totaux
Paris	4 682 000 € 2,46%		31 297 600 € 16,47%		6 830 000 € 3,59%		42 809 600 € 22,52%
Région Parisienne	7 679 000 € 4,04%	28 570 000 € 15,04%	25 041 000 € 13,18%	1 020 000 € 0,54%			62 310 000 € 32,80%
Métropole Régionale	704 000 € 0,37%	57 050 000 € 30,03%	23 258 000 € 12,24%		3 870 000 € 2,04%		84 882 000 € 44,68%
Totaux	13 065 000 € 6,87%	85 620 000 € 45,07%	79 596 600 € 41,89%	1 020 000 € 0,54%	10 700 000 € 5,63%		190 001 600 € 100,00%



Paris Région Parisienne Métropole Régionale



Bureaux Locaux Commerciaux Boutiques Locaux d'activités Autres

## 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
26/10/2009 <sup>(1)</sup>	69 754 400,00 €	8 052 390,00	175 767	-	8%	765,00 €
31/12/2009 <sup>(2)</sup>	70 306 800,00 €	1 077 180,00	175 767	2 105	8%	780,00 €
20/05/2010 <sup>(3)</sup>	77 754 400,00 €	14 522 820,00	-	-	8%	780,00 €
31/12/2010 <sup>(4)</sup>	80 740 800,00 €	5 972 800,00	201 852	2 517	8%	800,00 €
10/02/2011 <sup>(5)</sup>	85 754 400,00 €	10 027 200,00	214 386	-	8%	800,00 €
31/12/2011	85 754 400,00 €	-	214 386	2 650	8%	850,00 €
20/07/2012 <sup>(6)</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>(7)</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 €

(1) Au 26/10/2009, 10 526 parts ont été souscrites dans le cadre de la 5<sup>ème</sup> augmentation de capital de la SCPI clôturée le 26 octobre 2009

(2) Au 31/12/2009, 1 381 parts ont été souscrites dans le cadre de la 6<sup>ème</sup> augmentation de capital

(3) 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

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

(5) 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

(6) 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

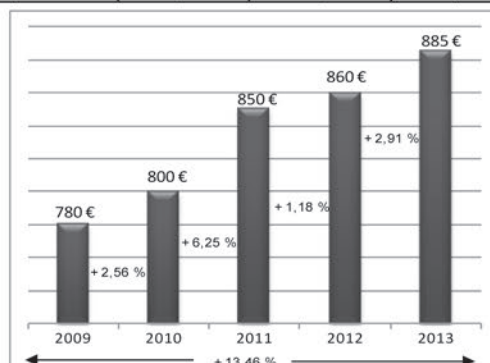
(7) Au 31/10/2013, 30 000 parts ont été souscrites dans le cadre de la 9<sup>ème</sup> augmentation de capital de la SCPI clôturée le 31 octobre 2013

## 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 gérance sur les cessions (TTC)*
2009	1 299	0,79%	-	-	-
2010	4 079	2,32%	-	-	-
2011	1 361	0,67%	-	-	-
2012	1 857	0,87%	-	-	-
2013	1 593	0,65%	44	-	-

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

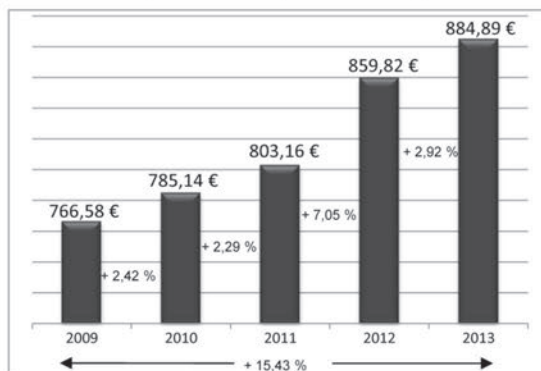
	2009	2010	2011	2012	2013
Valeur de Marché ou prix de souscription net acquéreur	780,00 €	800,00 €	850,00 €	860,00 €	885,00 €





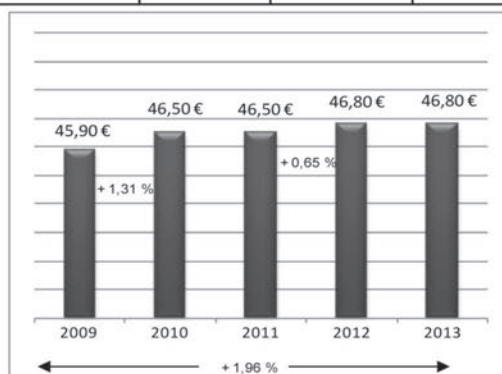
##### 5- PRIX MOYEN PONDERE AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2009	2010	2011	2012	2013
Prix moyen pondéré acquéreur y compris la collecte des parts en augmentation de capital	766,58 €	785,14 €	803,16 €	859,82 €	884,89 €



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

	2009	2010	2011	2012	2013
Dividende versé au titre de l'année	45,90 €	46,50 €	46,50 €	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)	5,99%	5,92%	5,79%	5,44%	5,29%



##### 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 (2008/2013)	Sur 10 ans (2003/2013)	Sur 15 ans (1998/2013)	Sur 20 ans (1993/2013)
6,81%	10,27%	12,39%	5,06%

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

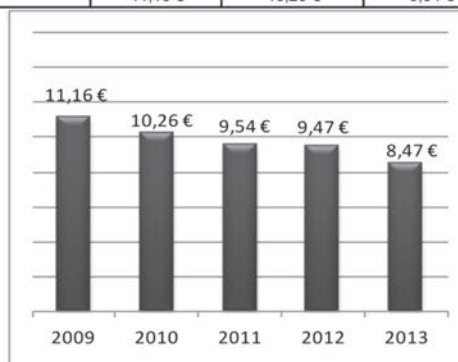
##### 8- FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2009	2010	2011	2012	2013
Revenus fonciers nets à déclarer	47,96 €	46,09 €	44,26 €	47,72 €	42,97 €
Produits financiers brut	0,30 €	0,51 €	0,94 €	0,34 €	0,23 €
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	44,25 €	35,33 €	37,07 €	39,72 €	33,25 €

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

	2009	2010	2011	2012	2013
Report à nouveau cumulé par part (1)	11,16 €	10,26 €	9,54 €	9,47 €	8,47 €

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



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

ANNEE	2009		2010		2011		2012		2013	
	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	61,49	98,67%	55,29	97,23%	54,37	96,56%	57,94	99,16%	57,03	99,45%
Produits fin. av. prélèv	0,28	0,45%	0,58	1,02%	1,09	1,94%	0,17	0,30%	0,27	0,47%
Produits divers.	0,55	0,88%	1,00	1,75%	0,84	1,50%	0,32	0,54%	0,05	0,08%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>62,31</b>	<b>100,00%</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>Charges</b>										
Commission de gestion	5,94	9,53%	5,56	9,78%	5,42	9,62%	5,75	9,84%	5,51	9,61%
Autres frais de gestion	1,87	3,01%	2,50	4,39%	2,27	4,04%	2,43	4,16%	1,46	2,54%
Entretien du patrimoine	1,99	3,19%	1,51	2,65%	2,03	3,61%	-2,56	-4,38%	2,50	4,35%
Charges locatives non récupérables	0,91	1,46%	0,84	1,48%	0,79	1,40%	0,94	1,61%	1,02	1,78%
<b>Sous total charges externes</b>	<b>10,70</b>	<b>17,18%</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>Amortissements nets:</b>										
Du patrimoine,	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres,	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions nettes</b>										
Pour travaux,	1,94	3,12%	0,66	1,16%	0,64	1,13%	4,54	7,78%	0,65	1,14%
Autres	2,30	3,69%	-1,32	-2,33%	-1,31	-2,32%	-0,78	-1,33%	-0,72	-1,25%
<b>Sous total charges internes</b>	<b>4,24</b>	<b>6,80%</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>TOTAL CHARGES</b>	<b>14,94</b>	<b>23,98%</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>RESULTAT COURANT</b>	<b>47,37</b>	<b>76,02%</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>
Variation du report à nouveau	1,86	2,98%	0,54	0,95%	-0,12	-0,21%	1,10	1,88%	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>45,90</b>	<b>73,66%</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>Revenus distribués après PS et PL</b>	<b>45,81</b>	<b>73,52%</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>

Les éléments de l'exercice 2013 sont établis pour 254.953 parts en jouissance (moyenne annuelle).

11- EMPLOI DES FONDs

	TOTAL AU 31/12/12	2013	TOTAL AU 31/12/13
	Euros	Euros	Euros
Fonds collectés	172 712 474,86	26 550 000,00	199 262 474,86
+ Cession d'immeubles	694 056,02	-	694 056,02
+ Fonds de reserves	-	-	-
+ Divers	-	-	-
-Commissions de souscription 8 %	- 13 359 104,95	- 2 151 856,75	- 15 510 961,70
-Achat d'immeubles	- 150 169 618,58	- 17 981 830,00	- 168 151 448,58
-Frais d'acquisition	- 7 742 254,67	- 1 043 607,79	- 8 785 862,46
-Divers	-	-	-
<b>= SOMME RESTANT A INVESTIR</b>	<b>2 135 552,68</b>	<b>5 372 705,46</b>	<b>7 508 258,14</b>

12- EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE

VALEUR	DE LA SOCIETE	POUR UNE PART
	Euros	Euros
VALEUR COMPTABLE	177 226 293,38	645,90
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	190 001 600,00	692,46
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. corrigée de la valeur nette des autres actifs	201 855 404,65	735,66
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	232 212 504,08	846,30



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

(Etabli selon la recommandation n°97-01 de la C.O.B)

**I - Compte de résultat 2013**

- Produits de l'activité immobilière  
- dont Loyers

16 638 094,09  
14 540 479,41

- Excédent brut d'exploitation

11 876 998,16

- Résultat net comptable

11 944 043,48

**II - Etat du Patrimoine au 31/12/2013**

- Capital social

109 754 400,00

- Total des capitaux propres

177 226 293,38

- Immobilisations locatives Bruts

167 394 727,31

**III - Autres informations****Base pondérée pour les parts souscrites en 2013**

254 953

- Bénéfice

11 944 043,48

- Dividende

11 935 120,60

**IV - Patrimoine****Base de****274 386**

- Valeur vénale / expertise  
(Hors Droit)

190 001 600,00

- Valeur comptable

177 226 293,38

- Valeur de réalisation

201 855 404,65

- Valeur de reconstitution

232 212 504,08

par part  
Euros

46,85

46,80

692,46

645,90

735,66

846,30





**S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT**  
*31 décembre 2013*

# SOMMAIRE

	Page
<b>DOSSIER COMPTABLE</b>	
Introduction .....	37
Etat du patrimoine et tableau d'analyse de la variation des capitaux propres .....	38 – 39
Compte de Résultat.....	40 – 41
l'Annexe .....	42
<b>DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES</b>	
Locataires et comptes rattachés .....	48
Autres créances.....	48
Disponibilités .....	48
<b>DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - DETTES</b>	
Provisions pour risques et charges .....	49
Provisions pour grosses réparations .....	49
Dettes financières.....	49
Dettes d'exploitation .....	49
Dettes diverses .....	49
<b>COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS</b>	
Charges refacturées .....	50
Autres produits d'exploitation .....	50
Transfert de charges .....	50
Produits financiers .....	50
Produits exceptionnels .....	50
<b>COMPTE DE RESULTAT - CHARGES</b>	
Travaux d'entretien courants .....	51
Autres charges immobilières .....	51
Diverses charges d'exploitation .....	51
Charges exceptionnelles diverses.....	51



## **COMPTES DE L'EXERCICE**

### **Présentation des comptes**

Les comptes de votre société sont arrêtés au 31 décembre 2013 et soumis à votre approbation, selon les dispositions du plan comptable des S.C.P.I., approuvées par le décret n° 85-334 du 27 février 1985, et conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995 du ministère de l'économie, modifié par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (C.R.C) n°99-06 du 23 Juin 99.

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

Il présente les éléments du patrimoine de la S.C.P.I 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 214-78 du code monétaire et financier, et à l'article 14 du décret n° 71524 du 01/07/71).

Les frais d'acquisition des immeubles, les frais de recherche de capitaux et du patrimoine locatif ont été prélevés sur la prime d'émission.

### **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.

## ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013

	31 décembre 2013		31 décembre 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	167 394 727,31	190 001 600,00	149 412 897,31	171 030 700,00
Immobilisations en cours	-		-	
<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	- 2 022 238,58		- 2 294 239,60	
Autres risques et charges	- 92 744,38	- 92 744,38	- 92 744,38	- 92 744,38
<b>Total I</b>	<b>165 279 744,35</b>	<b>189 908 855,62</b>	<b>147 025 913,33</b>	<b>170 937 955,62</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	98 539,75	98 539,75	86 397,63	86 397,63
Amortissements des immob. incorporelles	-		-	
Amortissements des immob. corporelles	-		-	
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	2 500 992,40	2 500 992,40	1 704 353,04	1 704 353,04
Autres créances	702 921,48	702 921,48	432 703,50	432 703,50
Dépréciation des créances	- 1 011 305,82	- 1 011 305,82	- 755 536,14	- 755 536,14
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	14 300 000,00	14 300 000,00	11 400 000,00	11 400 000,00
Disponibilités	2 480 929,99	2 480 929,99	356 356,42	356 356,42
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 3 098 122,87	- 3 098 122,87	- 2 819 456,28	- 2 819 456,28
Dettes d'exploitation	- 395 664,03	- 395 664,03	- 368 539,11	- 368 539,11
Dettes diverses	- 3 619 906,23	- 3 619 906,23	- 3 181 398,25	- 3 181 398,25
<b>Total II</b>	<b>11 958 384,67</b>	<b>11 958 384,67</b>	<b>6 854 880,81</b>	<b>6 854 880,81</b>
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-		-	
Produits constatés d'avance	- 11 835,64	- 11 835,64	- 17 959,10	- 17 959,10
<b>Total III</b>	<b>- 11 835,64</b>	<b>- 11 835,64</b>	<b>- 17 959,10</b>	<b>- 17 959,10</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>177 226 293,38</b>		<b>153 862 835,04</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>201 855 404,65</b>		<b>177 774 877,33</b>



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

AU 31 DECEMBRE 2013

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation 01-janv-13	Affectation Résultat 12	Autres mouvements	Situation 31-déc-13
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	97 754 400,00		12 000 000,00	109 754 400,00
<b>Primes d'émission</b>				-
Primes d'émission	65 357 291,60		14 550 000,00	79 907 291,60
Prime de fusion	2 525 358,02		-	2 525 358,02
Prélèvement sur prime d'émission	- 20 759 315,39		- 3 195 464,54	- 23 954 779,93
Prélèvement sur prime de fusion	- 342 044,23		-	- 342 044,23
<b>Ecart 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>	2 045 290,49	269 094,56	-	2 314 385,05
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	10 916 558,15	- 10 916 558,15	11 944 043,48	11 944 043,48
Acomptes sur distribution	- 10 647 463,59	10 647 463,59	- 11 935 120,60	- 11 935 120,60
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>153 862 835,04</b>	<b>-</b>	<b>23 363 458,34</b>	<b>177 226 293,38</b>

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2013 - PRODUITS

PRODUITS	31 décembre 2013		31 décembre 2012	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b><u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u></b>		<b>16 638 094,09</b>		<b>15 187 073,03</b>
<i>Produits de l'activité immobilière</i>				
Loyers	14 540 479,41		13 173 603,30	
Charges facturées	2 088 915,33		1 944 466,30	
<i>Produits annexes</i>	8 699,35		69 003,43	
<b><u>Autres produits d'exploitation</u></b>		<b>3 875 027,26</b>		<b>4 268 245,70</b>
<i>Reprises d'amortissements d'exploitation</i>	-		-	
<i>Reprises de provisions d'exploitation</i>				
. Dépréciation des créances	137 643,57		238 322,10	
. Provision pour grosses réparations	438 651,62		174 074,87	
<i>Transferts de charges d'exploitation</i>	3 298 732,07		3 855 848,73	
<i>Autres produits</i>	-		-	
<b><u>Produits financiers</u></b>		<b>68 025,48</b>		<b>39 458,71</b>
<i>Produits financiers</i>	68 025,48		39 458,71	
<i>Reprise de provisions sur charges financières</i>	-		-	
<b><u>Produits exceptionnels</u></b>		<b>3 210,80</b>		<b>3 195,97</b>
<i>Produits exceptionnels</i>	3 210,80		3 195,97	
<i>Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels</i>	-		-	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>20 584 357,63</b>		<b>19 497 973,41</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>20 584 357,63</b>		<b>19 497 973,41</b>



COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2013 - CHARGES

CHARGES	31 décembre 2013		31 décembre 2012	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b><u>Charges immobilières (1)</u></b>		<b>3 088 188,76</b>		<b>2 659 547,80</b>
<i>Charges ayant leur contrepartie en produits</i>	2 088 915,33		1 944 466,30	
<i>Charges d'entretien du patrimoine locatif</i>	300 844,58		327 488,12	
<i>Grosses réparations</i>	438 651,62		174 074,87	
<i>Autres charges immobilières</i>	259 777,23		213 518,51	
<b><u>Charges d'exploitation de la société</u></b>		<b>5 552 125,39</b>		<b>5 916 585,66</b>
<i>Diverses charges d'exploitation</i>	4 971 639,24		4 626 920,61	
<i>Dotation aux amortissements d'exploitation</i>	-			
<i>Dotation aux provisions d'exploitation</i>				
. Dépréciation des créances	393 413,25		236 134,39	
. Provision pour grosses réparations	166 650,60		1 033 238,72	
<i>Autres charges</i>	20 422,30		20 291,94	
<b><u>Charges financières</u></b>		<b>-</b>		<b>5 281,80</b>
<i>Charges financières diverses</i>	-		5 281,80	
<i>Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières</i>	-		-	
<b><u>Charges exceptionnelles</u></b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<i>Charges exceptionnelles</i>			-	
<i>Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles</i>	-			
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>8 640 314,15</b>		<b>8 581 415,26</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>		<b>11 944 043,48</b>		<b>10 916 558,15</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>20 584 357,63</b>		<b>19 497 973,41</b>

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

**ANNEXE**

**A L'ETAT DU PATRIMOINE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013**

A l'Etat du patrimoine de l'exercice clos le 31 Décembre 2013, dont le total est de 177 226 293,38 € et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 20 584 357,63 € dégageant un bénéfice de 11 944 043,48 €.

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 "Néant" et est une information en elle-même.

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 constatés 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 produite produite non applicable produite</p> <p>produite produite non applicable produite non applicable produite non applicable non applicable produite 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.

Conformément aux dispositions du CRC n° 2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er 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 locataires doivent être comptabilisés dans les charges de l'exercice où ils sont engagés. Ils ne sont plus étalés.

- Les règles généralement appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable Particulier applicable aux S.C.P.I. (décret n° 85-334 du 27 Février 1985 - Article 1er), modifié par le règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable.

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.

### **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 D'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 134 781,89 Euros et 3% pour les bureaux soit 31 868,71 Euros.

En fonction des travaux réalisés sur l'exercice, la provision antérieurement constituée a fait l'objet d'une reprise de 438.651,62 €.

### **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 01.01.2013	augmentation	diminution	solde au 31.12.2013
<b><u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u></b>				
Terrain	-	-	-	-
Terrains et immeubles	149 412 897,31	17 981 830,00	-	167 394 727,31
Agencements et aménagements divers	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b><u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u></b>				
Dépôts et cautionnements versés	86 397,63	12 142,50	0,40	98 539,73
Titres subordonnés remboursables	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>149 499 294,94</b>	<b>17 993 972,50</b>	<b>0,40</b>	<b>167 493 267,04</b>

### 2.2. LISTE DES IMMEUBLES

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

### 2.3. ETAT DES AMORTISSEMENTS

#### Des immobilisations corporelles

	au 01.01.2013	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	au 31.12.2013
Agencements des constructions	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01.01.2013	Dotation	Reprise	au 31.12.2013
<b>1) pour dépréciation</b>				
. des comptes clients	755 536,14	393 413,25	137 643,57	1 011 305,82
<b>2) Pour risques et charges</b>				
. pour travaux courants	-	-	-	-
. pour risques et charges	92 744,38	-	-	92 744,38
. grosses réparations	2 294 239,60	166 650,60	438 651,62	2 022 238,58
<b>TOTAL</b>	<b>3 142 520,12</b>	<b>560 063,85</b>	<b>576 295,19</b>	<b>3 126 288,78</b>

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

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

Le résultat de l'exercice 2012 s'élevait à 10 916 558,15 €. Il a été distribué un dividende de 10 647 463,59 €.

Le poste report à nouveau a été porté à 2 314 385,05 €, contre 2 045 290,49 € au 31 décembre 2012.

### **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	28 464,01
Intérêts courus sur Compte à terme	11 609,83
<b>TOTAL</b>	<b>40 073,84</b>

#### **3.2. CHARGES A PAYER**

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

Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	165 402,00
Dettes d'exploitation - Rémunération de la gérance	141 151,77
Dettes diverses - Charges à payer	10 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>316 553,77</b>

#### **3.4. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE**

Produits constatés d'avance - Droit d'entrée FMPG Optic	11 835,64
<b>TOTAL</b>	<b>11 835,64</b>

#### **3.6. CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS**

Dividendes prescrits	3 210,80
<b>TOTAL</b>	<b>3 210,80</b>

#### **3.9. ENGAGEMENTS RECUS OU DONNES**

Néant



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

### **3.10. CESSION DE PARTS**

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

### **3.11. ENGAGEMENTS HORS BILAN**

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a signé en novembre et décembre 2013 plusieurs promesses pour les acquisitions suivantes :

- immeuble à l'ISLE ADAM au prix de 800.000 euros,
- immeuble à PARIS 11e au prix de 4.910.000 euros,
- immeuble à FRANCONVILLE au prix de 3.200.000 euros.

Les indemnités d'immobilisations versées dans le cadre de la signature de ces promesses s'élèvent à la somme globale de 443.800 euros.

### **3.12. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 42.000 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

### **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 25 juin 2010 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 79.754.400 euros à 99.754.400 euros.

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

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2013 s'élève ainsi à 109.754.400,00 euros, divisé en 274.386 parts sociales de 400,00 euros de valeur nominale.

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

AU 31 DECEMBRE 2013

	31 décembre 2013	31 décembre 2012
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>		
Locataires ordinaires	1 899 267,35	1 258 408,03
Locataires indivisions	236 611,52	171 328,74
Charges à régulariser 2011 et 2013	336 649,52	243 444,54
Factures à établir	28 464,01	31 171,73
	-	-
	<b>2 500 992,40</b>	<b>1 704 353,04</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>		
Crédit de TVA	146 125,00	315 297,00
T.V.A. sur factures à recevoir	24 402,00	24 304,00
Débiteurs divers (Fournisseurs, Notaires)	443 800,00	93 102,50
Immeuble Beauvais en attente remboursement	18 594,48	
Produits à recevoir Immeuble Dijon	70 000,00	-
	<b>702 921,48</b>	<b>432 703,50</b>
<b>DISPONIBILITES</b>		
Comptes bancaires courants	2 469 320,16	351 359,42
Intérêts courus	11 609,83	4 997,00
	<b>2 480 929,99</b>	<b>356 356,42</b>

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

AU 31 DECEMBRE 2013

	31 décembre 2013	31 décembre 2012
<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	2 294 239,60	1 435 075,74
Reprise de la période	- 438 651,62	- 174 074,87
Dotation de la période	166 650,60	1 033 238,72
	<b>2 022 238,59</b>	<b>2 294 239,60</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Dépôts de garantie locataire	3 098 122,87	2 819 456,28
	<b>3 098 122,87</b>	<b>2 819 456,28</b>
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Gérance	141 151,77	174 696,29
Fournisseurs d'exploitation	57 390,34	6 150,22
Factures non parvenues	165 402,00	161 804,00
Locataires ordinaires	31 719,92	25 888,60
Locataires - Factures avoir à établir	-	-
	<b>395 664,03</b>	<b>368 539,11</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>		
T.V.A. à payer	-	-
T.V.A. restant due sur loyers non encaissés	302 738,77	197 075,03
T.V.A. déductible	-	-
Charges d'Etat à payer	5 029,96	-
Charges à payer	10 000,00	10 000,00
Associés dividendes à payer - (dont acompte sur dividende du 4e trimestre)	3 302 137,50	2 974 323,22
	<b>3 619 906,23</b>	<b>3 181 398,25</b>



## DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT - PRODUITS

AU 31 DECEMBRE 2013

	31 décembre 2013	31 décembre 2012
<b>CHARGES REFACTUREES</b>		
Refacturation taxe foncière	1 017 644,34	953 085,89
Refacturation taxe sur les bureaux	54 960,52	52 813,90
Diverses refacturations	115 510,95	71 219,38
Provision sur charges non assujetties à la TVA	846 340,31	834 886,30
Provision sur charges assujetties à la TVA	54 459,21	32 460,83
	<b>2 088 915,33</b>	<b>1 944 466,30</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Produits divers	8 099,35	51,80
Indemnité entrée	-	20 000,00
Profits sur régularisation charges	-	28 547,27
Indemnité Art 700 NCPC	600,00	1 500,00
Provisions travaux sortie locataire	-	18 904,36
	<b>8 699,35</b>	<b>69 003,43</b>
<b>TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Frais d'acquisition	1 043 607,79	679 994,76
Honoraires d'augmentation de Capital	2 151 856,75	2 093 006,35
Indemnité de sinistre	23 267,53	9 436,90
Indemnité de sinistre Dijon	80 000,00	-
Indemnité de sinistre Saint Denis	-	550 000,00
Indemnité de sinistre Longjumeau		523 410,72
	<b>3 298 732,07</b>	<b>3 855 848,73</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Autres produits financiers	68 025,48	39 458,71
	<b>68 025,48</b>	<b>39 458,71</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS</b>		
Dividendes prescrits	3 210,80	3 195,97
	<b>3 210,80</b>	<b>3 195,97</b>

# **DETAILS DES COMPTES DE RESULTAT - CHARGES** **AU 31 DECEMBRE 2013**

	31 décembre 2013	31 décembre 2012
<b>TRAVAUX D'ENTRETIEN COURANTS</b>		
Travaux d'entretien habituels et courants	258 732,14	286 333,78
Charges pour lots vacants	42 112,44	41 154,34
	<b>300 844,58</b>	<b>327 488,12</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIERES</b>		
Impôts fonciers non récupérables	204 043,58	160 749,42
Taxe sur les bureaux non récupérables	399,73	114,85
Assurance	55 348,82	42 301,92
Contribution sur les revenus locatifs C.R.L.	- 14,90	10 352,32
	<b>259 777,23</b>	<b>213 518,51</b>
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Honoraires de gérance	1 404 471,34	1 306 740,68
Honoraires de commissaire aux comptes	42 000,00	40 000,00
Honoraires d'expertise	86 215,01	76 508,51
Honoraires de commercialisation	27 603,15	16 077,56
Honoraires d'avocats	29 227,73	38 889,44
Honoraires divers (dégrèvements d'impôts)	-	4 798,00
Frais d'acquisition	1 043 607,79	679 994,76
Honoraires d'augmentation de Capital	2 151 856,75	2 093 006,35
Frais d'actes et contentieux	8 159,04	4 787,64
Déplacements, missions, réceptions	4 866,17	6 437,45
Divers (services bancaires)	1 241,76	1 585,55
Cotisations et redevances diverses	3 075,00	3 075,00
C.V.A.E	86 329,00	46 494,00
Information des associés	39 427,58	39 266,26
Rémunération conseil de surveillance	14 850,00	11 850,00
Pertes sur créances irrécouvrables	28 706,94	257 360,62
Charges gestion courante	1,98	48,79
	<b>4 971 639,24</b>	<b>4 626 920,61</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES</b>		
Charges diverses	-	5 281,80
	-	<b>5 281,80</b>

