

FONCIA PIERRE RENDEMENT

RAPPORT
ANNUEL

**FONCIA**
PIERRE GESTION

2017



RAPPORT ANNUEL



FONCIA PIERRE RENDEMENT

2017

Table des matières

MOT DU GERANT	4
FONCIA PIERRE RENDEMENT / CHIFFRES CLES	5
ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE	6
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	7
MARCHE DES PARTS	7
PATRIMOINE	10
CONSEIL DE SURVEILLANCE	17
PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE	18
REGLEMENTATION	19
REGIME FISCAL DES REVENUS	20
TRESORERIE	21
RESULTATS	21
PRESENTATION DU PATRIMOINE	23
COMPTES DE L'EXERCICE	53
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	66
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	67
ASSEMBLEE GENERALE	70
GLOSSAIRE	72



Danielle **FRANCOIS-BRAZIER**
Directeur Général

L'environnement économique en 2017 :

L'année 2017 se clôture par une croissance de 1,9%* soit 0,1 point de plus que ce que prévoyait l'INSEE en octobre et 0,3 point de plus que sa prévision de Juin. Elle représente ainsi l'année de la meilleure performance économique depuis 2011 et s'inscrit dans une logique commune à la zone euro ; celle-ci réalisant une progression de 2,4%. L'INSEE souligne ainsi un "mouvement d'ensemble" auquel la France participe, précisant l'optimisme des chefs d'entreprise et un climat affairiste à son paroxysme depuis la crise économique de 2008. Pour cause de cet élan, les secteurs de l'industrie, des services et de la construction bénéficient en même temps d'une hausse de la demande.

Le marché de l'investissement en 2017 :

Comparativement à l'année 2016, le bilan des investissements réalisés en 2017 aboutit à la conclusion d'une baisse de l'investissement de 3%. Néanmoins, 26,1 milliards d'euros ont été investis sur le marché de l'immobilier d'entreprise avec une part prépondérante pour l'investissement en immobilier de bureaux (72%) faisant de l'année 2017, l'année record pour le marché des bureaux en île de France et en régions ; et ce dès le 1^{er} semestre : 745 000 m² commercialisés représentant une hausse de 6 % par rapport au premier semestre 2016. Cette progression du premier semestre continue et se confirme sur le reste de l'année grâce aux transactions réalisées dans la région île de France qui enregistre une hausse de 8 % dans l'immobilier de bureaux avec pas moins de 2 633 000 m² de bureaux placés. Ce record a pour raison première, une fin d'année remarquable : le 4^{ème} trimestre enregistre 854 000 m² de surfaces commercialisées et s'inscrit comme le meilleur de tous les temps en terme de commercialisation de surfaces bureautiques. Sur cette période, Paris conserve encore sa dynamique haussière avec 348 000 m² placés faisant de la capitale et sa région, le lieu prisé des investissements dans le secteur tertiaire. Dans la continuité, l'année 2017 enregistre une hausse des loyers à Paris et en Première couronne ; précisément des loyers faciaux de bureaux de première main avec des croissances respectives de 2 % et 4 % ; étant précisé que les loyers de la Défense, 4^{ème} centre d'affaires du monde, sont stables.

Perspectives et évolutions 2017 :

L'année 2017 souligne, une nouvelle fois, le succès des SCPI immobilier d'entreprise. Après une année 2016 affichant une collecte nette globale de plus de 5 milliards d'euros, l'année 2017 atteint une collecte totale supérieure à 6 milliards d'euros**, permettant à ces fonds d'investissement en immobilier de réaliser un nouveau record historique.

L'année 2017 est aussi et surtout l'année de l'investissement en zone euro, si bien que le 1^{er} semestre 2017 enregistre un taux d'investissement en zone euro de près de 40% avec pour destinations prisées l'Allemagne, les Pays-Bas et l'Italie. Les SCPI, par l'intermédiaire de leur société de gestion, font donc preuve de pragmatisme en allant chercher la sécurisation des rendements par le biais d'une diversification géographique en zone euro. Nécessairement, leur choix se porte sur des métropoles économiquement vives plutôt que sur des villes secondaires potentiellement plus fragiles. Ainsi, après une année 2016 qui enregistre 20% de placements en zone euro ; l'année 2017 intensifie cette part de placement pour la porter à 30 % dont 60 % en Allemagne.

Pour mémoire, votre SCPI a amorcé cette stratégie d'investissement dès 2016 par l'acquisition de locaux destinés à l'hôtellerie d'affaires et aux séminaires professionnels en Allemagne, précisément à KRICKENBECK et poursuivra cette stratégie sur les exercices à venir.

La capitalisation des SCPI immobilier d'entreprise affiche elle aussi une progression (+18.01%) puisqu'elle passe de près de 39 milliards d'euros sur l'exercice 2016 à plus de 46 milliards d'euros au 31 décembre 2017; permettant, une nouvelle fois, de réaliser un record historique.

La capitalisation des SCPI de commerces connaît également une hausse significative puisqu'elles réalisent une progression de 16% passant de 6,377 milliards d'euros à 7,410 milliards d'euros au 31 décembre 2017**.

Par ailleurs, FONCIA PIERRE RENDEMENT affiche, au 31 décembre 2017, une capitalisation de 396,888 millions d'euros pour une capitalisation de 365,167 millions d'euros au 31 décembre 2016 ; soit une progression de près de 9% par rapport à l'exercice précédent. Aussi, la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT enregistre une collecte nette de près de 28 millions d'euros sur l'exercice 2017.

Votre SCPI réalise d'excellents résultats conformes à ceux annoncés lors de la dernière Assemblée Générale : 44,36€ par part en jouissance sur toute l'année contre 43,22€ en 2016. Le versement du dividende s'élève à 44,04€ par part faisant ressortir un taux de distribution sur la valeur de marché de votre SCPI à 4,59% (revenu 2017 / prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2017 de 959,62€), permettant ainsi de redoter le report à nouveau par part passant de 4,47€ en 2016 à 4,93€ en 2017 et ce ; nonobstant l'émission de plus de 29 000 parts nouvelles.

La variation du prix moyen acquéreur de la part ressort à + 1,52% (VPM année N = 959,62 € / VPM année N-1 = 945,29 €).

La 13^{ème} augmentation de capital ouverte en date du 25 avril 2017 a permis, au 31 décembre 2017, de collecter près de 28 millions d'euros permettant de réaliser des investissements de qualité. Ainsi, près de 41 millions d'euros d'acquisitions ont été signées au cours de l'exercice écoulé ; la majeure partie concerne des baux fermes de longue durée permettant à votre SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT de maintenir un taux d'occupation financier supérieur à 95%.

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

Enfin et dans la continuité des résultats obtenus, la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT enregistre un TRI*** annualisé sur 10 ans de 7,78% pour une moyenne dans le secteur des SCPI spécialisées en commerces de 7,62%.

*Source INSEE, note de conjoncture, 19 déc 2017.

**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 des résultats de votre SCPI pour les années à venir

FONCIA PIERRE RENDEMENT

- Société Civile de Placement Immobilier
à capital fixe de 165 370 400 € au 31 décembre 2017
- Siège Social: 13 avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex
- Date de création: 4 juillet 1990
- N° siren : 378 557 425 RCS NANTERRE
- Durée statutaire: 99 ans
- Capital statutaire maximum: 500 000 000 €
- Visa AMF: SCPI n° 17-06 du 21 mars 2017

CHIFFRES CLES

	au 31/12/2017	Global	Par part
Capital souscrit (nominal)		165 370 400,00 €	400,00 €
Nombre de parts		413 426	
Nombre d'associés		5 837	
Valeur vénale / Expertise		353 369 700,00 €	854,74 €
Valeur de réalisation		328 021 194,91 €	793,42 €
Valeur de reconstitution		384 244 016,21 €	929,41 €
Valeur moyenne pondérée acquéreur 2017			959,62 €
Valeur de marché net acquéreur au 31/12/2017			960,00 €
Capitalisation (Basée sur la valeur de marché net acquéreur au 31/12/2017)		396 888 960,00 €	
Valeur de marché net vendeur au 31/12/2017			864,86 €
Valeur I.F.I résident au 31 décembre 2017 ⁽¹⁾			853,09 €
Valeur I.F.I non résident au 31 décembre 2017 ⁽²⁾			817,68 €
Bénéfice ⁽³⁾		17 124 031,14 €	44,36 €
Distribution de dividendes 2017 ⁽³⁾		17 001 678,70 €	44,04 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2017)		2 037 460,52 €	4,93 €
Surface en m ²		154 460,56 m ²	
Nombre de lignes du patrimoine		198	
Taux d'occupation financier		95,53 %	

⁽¹⁾ Application du ratio immobilier du 31/12/2017 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 98,64 %

⁽²⁾ Application du ratio immobilier du 31/12/2017 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 94,54 %

⁽³⁾ Base de 386 051 parts en jouissance sur toute l'année

397 M€
CAPITALISATION

95,53 %
Taux
d'occupation
financier

198
Actifs

5837
Associés

44,04 €/part
Dividende 2017

4,93 €/part
Report à nouveau

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE FONCIA PIERRE GESTION

Société anonyme au capital de 400000€

Siège social : 13, avenue Lebrun 92 188 ANTONY Cedex

RCS NANTERRE B642037162

Tel : 01 55 52 53 16 - Fax : 01 55 52 52 51

Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

DIRECTION DE LA SOCIETE :

Directeur Général : Madame **Danielle FRANCOIS-BRAZIER**

INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Monica DA COSTA

▸ Tel: 01 55 52 53 16

▸ Site internet: pierre-gestionfoncia.com

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2018

Président

Monsieur **Pierre ALZON**
22, rue Johnson - MAISONS-LAFFITTE (78600)

Secrétaire

SOCIETE SOPARGI

Représentée par Monsieur **Dominique CHUPIN**
11 rue Pierre Louis de Jabrun - Appart 403 -
BORDEAUX Cedex (33074)

Membres

Monsieur **Antoine BATTISTELLI**
14, boulevard Jean Mermoz - NEUILLY SUR SEINE (92200)

Monsieur **Olivier BLICQ**
26, rue Rabelais - LILLE (59000)

Monsieur **Bertrand DE GELOES**
4, allée Prad Bihan – BP 150 - VANNES Cedex (56004)

Monsieur **Régis GALPIN**
24, rue Beauregard - MILLY LA FORET (91490)

SARL CSIM

Représentée par Madame **Dany PONTABRY**
28, boulevard Tripet - CANNES (06400)

Monsieur **Jean PARROT**
La Covillonerie - LA BUSSIÈRE (45230)

Monsieur **Michel ROLAND**
27, rue Cassette - PARIS (75006)

SOCIETE MMA VIE SA

Représentée par Madame **Chantal BOURREAU**
10, boulevard Alexandre Oyon - BP 23041
LE MANS Cedex 1 (72003)

SOCIETE GENERALI VIE

Représentée par Monsieur **Sébastien PEZET**
11, boulevard Haussmann - PARIS Cedex 9 (75311)

SOCIETE LA PERRIERE

Représentée par Monsieur **Joël MAITRE**
3B, rue Jean la Bruyère - VERSAILLES (78000)

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire

REVISION CONSEIL AUDIT

Madame **Hélène LEROY**
4, rue Brunel - PARIS (75017)

Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26/06/2014 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2019, [mandat renouvelable en juin 2020](#).

Suppléant

Monsieur **Jean-Loïc LEFAUCHEUX**
50, rue de Marseille - LYON (69007)

Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26/06/2014 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2019, [mandat renouvelable en juin 2020](#).

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

Monsieur **Didier LOUGE**
167, quai de la bataille de Stalingrad
ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex (92867)

Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26/06/2014 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2018, [mandat renouvelable en juin 2019](#).

DEPOSITAIRE

Jusqu'au 31 décembre 2017, la société **CREDIT COOPERATIF** située à NANTERRE (92024), 12 boulevard Pésaro CS 10002 et représentée par Monsieur François DOREMUS était désignée par la société de gestion comme dépositaire en application des dispositions des articles L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier.

A compter du 1^{er} janvier 2018, la société de gestion a désigné la société **CACEIS BANK** située à PARIS (75013), 1-3 place Valhubert et représentée par Madame Carine ECHELARD, comme dépositaire en application des dispositions des articles L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2017 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 leur rapport respectif.

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

La Société de Gestion

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^{er} 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 reçue 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€ pour le ramener de 22 859 425,23€ à 15 784 000€, représenté par 39 460 parts de 400€.

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€ soit une valeur nominale de 400€ 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.

Lors de l'Assemblée Générale du 21 juin 2017, il a été approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital d'un montant de 60 000 000 d'euros par la création de 150 000 parts nouvelles au nominal de 400€.

Collecte des capitaux en 2017

Au cours de l'exercice 2017, la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a collecté 27 878 400€, portant sur :

- La 13^{ème} augmentation de capital ouverte en date du 25 avril 2017, via la souscription de 29 040 parts au prix de 960€.

Au 31 décembre 2017, le capital est de 165 370 400€, il est divisé en 413 426 parts de 400€ de nominal souscrites par 5 837 associés.

Evolution du capital de FONCIA PIERRE RENDEMENT

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2015, les associés ont approuvé le nouveau capital social statutaire maximum de la société fixé à 500 000 000 d'euros, soit 1 250 000 parts de 400 € de nominal.

Date de l'Assemblée Générale	Approbation de porter le capital		Nombre de parts autorisées	Valeur de la part au nominal
	De	A		
18/06/2015	143 754 400 € pour 359 386 parts	183 754 400 € pour 459 386 parts	100 000 parts	400 €
21/06/2017	183 754 400 € pour 459 386 parts	243 754 400 € pour 609 386 parts	150 000 parts	400 €

AUGMENTATIONS DE CAPITAL

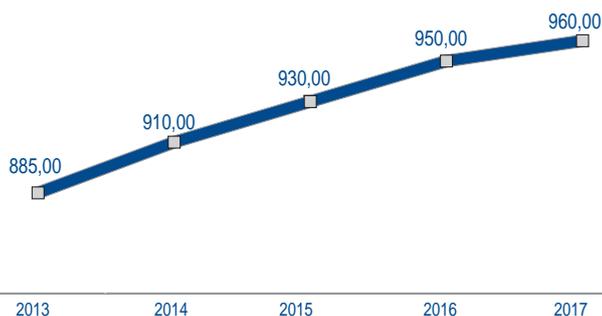
N°	Situation à l'ouverture (avant collecte)		Collecte			Situation à la clôture (après collecte)			Solde de capital nominal "ouvrable" (Dans la limite de l'autorisation de l'A.G. du 18/06/2015 et du 21/06/2017)
	Date	Capital nominal	Nombre de parts ouvertes à la souscription	Valeur de souscription	Capitaux collectés	Date	Capital Nominal	Nombre d'associés	
12	02/05/2016	139 754 400 € pour 349 386 parts	35 000 parts	950 €	33 250 000 € (35 000 parts)	02/12/2016	153 754 400 € pour 384 386 parts	5 527	76 000 000 € pour 190 000 parts
13	25/04/2017	153 754 400 € pour 384 386 parts	35 000 parts	960 €	33 600 000 € (35 000 parts)				

EVOLUTION DES PRIX DE LA PART (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

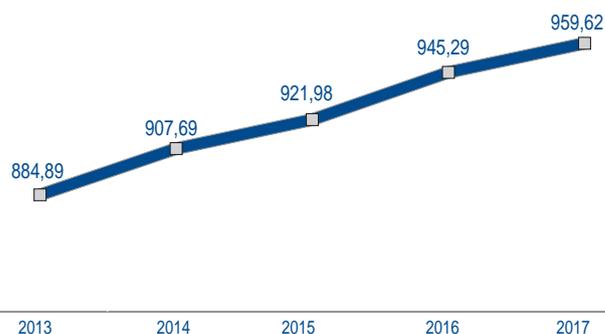
	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription net acquéreur au 31/12	885,00	910,00	930,00	950,00	960,00
Variation du prix de souscription		+ 2,82%	+ 2,20%	+ 2,15%	+ 1,05%
		+ 8,47%			
Prix moyen pondéré de la part	884,89	907,69	921,98	945,29	959,62
Variation de prix moyen pondéré*		+ 2,58%	+ 1,57%	+ 2,53%	+ 1,52%
		+ 8,44%			

* Déterminé par la division de l'écart entre le prix moyen de l'année N et le prix moyen de l'année N-1 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1

Prix de souscription net acquéreur au 31/12 (en €)



Prix moyen pondéré de la part (en €)



II MODALITES DE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conditions valables par l'application de l'article L214-93 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 souhaite 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, 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€HT (à majorer du taux de TVA en vigueur), correspondant aux frais de dossier, et ce quelque soit le nombre de parts cédées.

2. La cession avec intervention de la société de gestion

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

Pour les vendeurs :

Les demandes de vente ou ordres de vente sont à adresser avec la 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 société de gestion de 5%HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) sur la valeur de marché.

Dans tous les cas, la société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

2.2 : Détermination de la valeur de marché

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangé la plus grande quantité de parts. En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagné 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 égal, 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 site internet : pierre-gestion.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

	Nombre de parts	Nombre d'ordres
Au cours de l'exercice 2017 :		
Ordres de vente exécutés	6 338	108
Ordres d'achat exécutés	6 338	115
Au 31/12/2017 :		
Ordres de vente non exécutés	-	-
Ordres d'achat non exécutés	317	4

En tout, 6 338 parts ont été cédées au cours de l'exercice 2017 étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 29 décembre 2017, 1 395 parts ont été échangées à une valeur de 960,00€ net acquéreur par part.

Le prix de la part moyen pondéré acquéreur sur l'année 2017 en ce compris les parts souscrites sur la 13^{ème} augmentation de capital ressort à 959,62€.

EVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de parts cédées ou retirées	1 593	3 561	3 825	2 859	6 338
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31 décembre	0,65%	1,30%	1,13%	0,74%	1,53%
Demandes de retraits en suspens au 31 décembre (nbre de parts)	44	-	-	-	-

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 2017 de 198 actifs immobiliers représentant une surface totale de 154 460,56 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 313 495 786 €.

BNP Paribas Real Estate Valuation France, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2017 à 353 369 700 € hors droits.

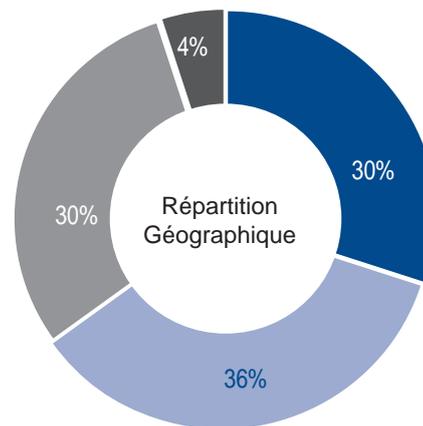
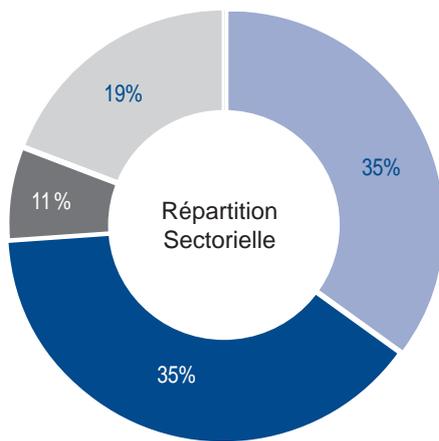
A patrimoine identique au titre de l'exercice 2017 c'est-à-dire sans tenir compte des acquisitions et de la cession partielle détaillées au point II-A ci-après, la valeur du patrimoine de la société ressort à 316 037 700 € en 2017, contre 313 584 700 € en 2016, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 0,78 %.

Pour la détermination des valeurs d'expertises droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,90 % ou 7,50 % (selon la taxe régionale) de la valeur hors droits des immeubles expertisés.

Ces valeurs tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation et sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

La valeur expertisée de chacun des immeubles figure dans le tableau intitulé « Présentation du Patrimoine ».

REPARTITION DU PATRIMOINE <small>en fonction des valeurs vénales des immeubles HD</small>		Répartition Géographique				valeurs en €
		Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Etranger	
Répartition Sectorielle	BUREAUX	17 264 000 4,89%	16 606 000 4,70%	4 606 000 1,30%		38 476 000 10,89%
	LOCAUX COMMERCIAUX	38 640 000 10,94%	26 835 000 7,59%	58 566 000 16,57%		124 041 000 35,10%
	BOUTIQUES	69 898 000 19,78%	31 142 000 8,81%	22 365 000 6,33%		123 405 000 34,92%
	HOTELS / SEMINAIRES		31 607 000 8,94%	19 840 000 5,62%	14 665 700 4,15%	66 112 700 18,71%
	AUTRES		1 335 000 0,38%			1 335 000 0,38%
	TOTAUX	125 802 000 35,60%	107 525 000 30,43%	105 377 000 29,82%	14 665 700 4,15%	353 369 700 100,00%



II GESTION DU PATRIMOINE

A EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Acquisitions :

Grâce à la collecte de capitaux réalisée sur la treizième augmentation de capital, FONCIA PIERRE RENDEMENT a réalisé vingt acquisitions au cours de l'exercice 2017 :

Treizième augmentation de capital	En € droits & frais inclus
13, avenue Lebrun ANTONY (92160) Bureaux de 3 607 m ² acquis le 09/01/2017 en indivision	14 368 650
Bois de Coulanges AMNEVILLE LES THERMES (57360) Hôtel de 603,80 m ² acquis le 05/05/2017 en indivision	1 022 987
26 rue des Métiers COLMAR (68000) Hôtel de 787 m ² acquis le 05/05/2017 en indivision	1 255 893
1, B rue des Frères Lumières COLMAR (68000) Hôtel de 459,80 m ² acquis le 05/05/2017 en indivision	923 926
10, rue Joseph Graff HOLTZHEIM (67810) Hôtel de 545 m ² acquis le 05/05/2017 en indivision	646 303
13, B rue de la Griotte KINGERSHEIM (68260) Hôtel de 476,60 m ² acquis le 05/05/2017 en indivision	619 224
4 rue Thomas Edison MUNDOLSHEIM (67450) Hôtel de 510,30 m ² acquis le 05/05/2017 en indivision	751 651
45 avenue Général Patton SAINT AVOLD (57500) Hôtel de 658,80 m ² acquis le 05/05/2017 en indivision	668 427
ZA Ile de Napoleon - RD 201 SAUSHEIM (68390) Hôtel de 349 m ² acquis le 05/05/2017 en indivision	592 864
66, avenue du Maine PARIS (75014) Bureaux de 1 071,40 m ² acquis le 19/06/2017	7 989 500
21, rue Hérold PARIS (75001) Bureaux de 571,03 m ² acquis le 28/07/2017	4 614 500

Treizième augmentation de capital	En € droits & frais inclus
160, route de la Reine BOULOGNE BILLANCOURT (92100) Locaux commerciaux de 126,70 m ² acquis le 20/09/2017	1 318 750
15/17/19/21 rue Marco Del Pont CANNES LA BOCA (06400) Locaux commerciaux de 77,35 m ² acquis le 28/11/2017	194 801
119 avenue Amiral Wester Weymiss CANNES (06400) Locaux commerciaux de 108,92 m ² acquis le 28/11/2017	534 023
Avenue de la Mine SAINT HILAIRE DE TALMONT (85440) Locaux commerciaux de 1 158,65 m ² acquis le 28/11/2017	1 068 046
12 à 15 rue du Lac Lieudit "Le Bourgenay" SAINT HILAIRE DE TALMONT (85440) Locaux commerciaux de 134,37 m ² acquis le 28/11/2017	534 023
Place de Bretagne ARZON (56640) Locaux commerciaux de 29,94 m ² acquis le 28/11/2017	235 105
Domaine de Pont Royal MALLEMORT (13370) Locaux commerciaux de 230,36 m ² acquis le 28/11/2017	566 490
Résidence Place des Fontaines MALLEMORT (13370) Locaux commerciaux de 378,77 m ² acquis le 28/11/2017	2 216 700
Quartier Roberly les Bruyères LES BRUYERES (73440) Locaux commerciaux de 324,50 m ² acquis le 28/11/2017	808 312
Total	40 930 175

Cession :

Lors de l'exercice 2017, la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a réalisé une cession :

- Le 19/06/2017, la SCPI a cédé 24,93 m² de locaux d'habitation situés 12 rue des Deux Portes à VERSAILLES (78) pour un montant total de 145 000 € net vendeur.

B GESTION LOCATIVE

Le montant des loyers facturés en 2017 ressort à 21 980 964,62€ contre 18 543 447,77€ en 2016, augmentant de 18,54% essentiellement grâce aux loyers relatifs aux acquisitions réalisées en 2016 et 2017.

Le taux d'occupation financier moyen de l'année 2017 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) ressort à 95,53%.

VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA BAISSSE

2136	39, rue de Bischwiller - SCHILTIGHEIM (67300) VACANCE	- 88 289,42
2149	101, rue de la 101 ^{ème} Airbone - CARENTAN (50500) VACANCE	- 76 118,88
2110	Mas de la Garrigue - RIVERSALTES (66600) VACANCE	- 65 925,12
2088	Tour Eve - Défense 9 - PUTEAUX (92800) VACANCE	- 48 174,65
2037	50/58, rue Victor Hugo - LEVALLOIS PERRET (92300) VACANCE	- 38 943,07
2138	87-89, rue de Dunkerque - ARMENTIERES (59280) VACANCE	- 36 385,80
2097	1-5, avenue de Rocquencour - LE CHESNAY (78150) VACANCE	- 35 528,72
2108	2, rue des Fourmeries - LIMOGES (87000) VACANCE	- 32 596,00
2154	11, rue des Clouteries - SAINT OMER (62500) VACANCE ET BAISSSE DE LOYER	- 29 749,50

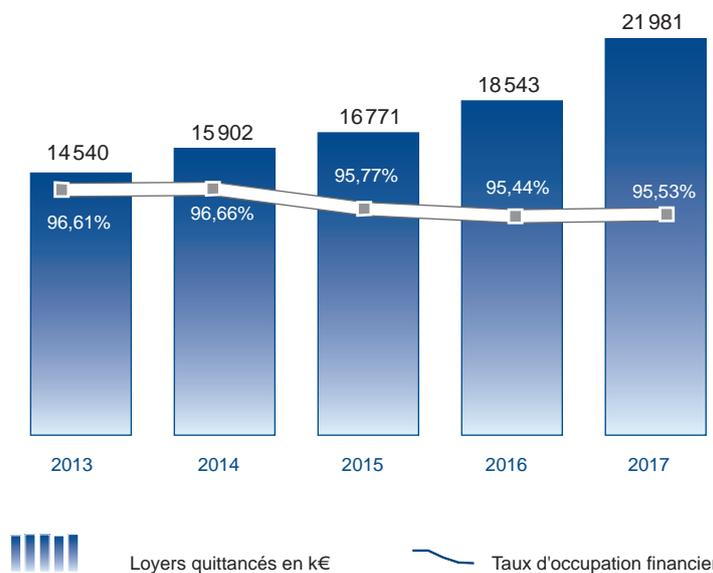
VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA HAUSSE

2189	Schloss Krickenbeck - ALLEMAGNE ACQUISITION 2016	898 880,94
2191	11-13, avenue Lebrun - ANTONY (92160) ACQUISITION début 2017	774 933,72
2187	17, rue Nationale - BELLE EGLISE (60540) ACQUISITION 2016	665 954,25
2185	Domaine Grand Château - ROCHEFORT EN YVELINES (78730) ACQUISITION 2016	366 501,08
2188	81/81 bis rue Saint-Charles - PARIS 15^{ème} ACQUISITION 2016	297 043,42
21101	66, avenue du Maine - PARIS (75014) ACQUISITION 2017	217 505,84
21102	21, rue Hérold - PARIS (75001) ACQUISITION 2017	104 547,95
2186	Krickenbeck - ALLEMAGNE GOLF ACQUISITION 2016	82 500,54
2190	15, boulevard de Strasbourg - PARIS (75010) ACQUISITION fin 2016	81 103,23

	2013	2014	2015	2016	2017
EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)					
Loyers théoriques 100%	15050469	16451811	17511237	19428706	23009328
Loyers quittancés	14540479	15902499	16770909	18543448	21980965
	+ 9,37%	+ 5,46%	+ 10,57%	+ 18,54%	
			+ 51,17%		

EVOLUTION ANNUELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 5 DERNIERES ANNEES				
MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	MOYENNE 2015	MOYENNE 2016	MOYENNE 2017
96,61%	96,66%	95,77%	95,44%	95,53%

EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS QUITTANCES & DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

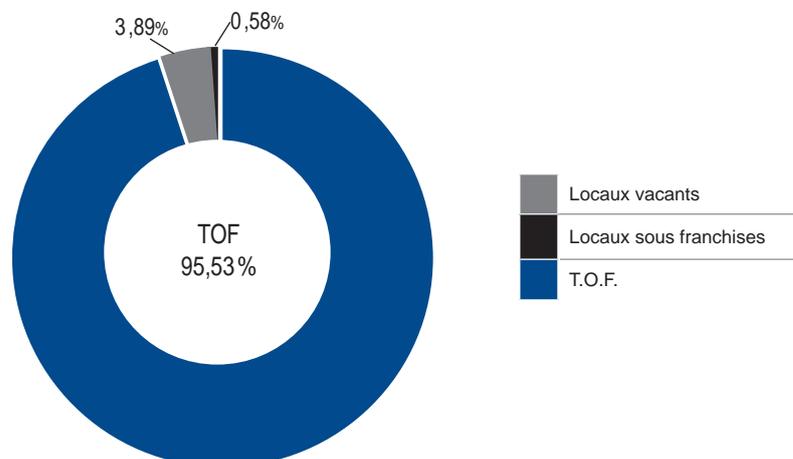


EVOLUTION TRIMESTRIELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 2 DERNIERES ANNEES

ANNEE	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4
2016	95,12%	95,38%	95,48%	95,74%
2017	95,38%	95,51%	95,70%	95,53%

Les surfaces libres représentent au 31/12/2017, 16 190,56 m²,
sur un total de 154 460,56 m² constituant le patrimoine de la SCPI.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER au 4^{ème} trimestre 2017



C ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

Les tableaux de synthèse ci-dessous reprennent pour votre SCPI l'ensemble des mouvements locatifs de l'année

Locaux vacants au 31/12/16					Relocation en 2017					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
2002	Galerie Géant Casino SAINT VICTORET									
	FY	01/11/14	27	5 000	REBAI	01/08/17	27	4 590	- 8%	3 294
	BJO	01/09/14	60	12 000						12 000
	SUD BRASSERIE	01/09/14	218	25 000						25 000
	KTY MODE	12/02/15	52	9 000						9 000
	PORTREX (emplacement photmaton)	30/09/15	24	100						100
	STYLE HOME	16/05/16	42	5 000	ALTERNATIVE	01/09/17	42	6 300	+26%	3 856
	AKIKI	30/09/16	60	10 000						10 000
2014	1/3, rue Campo Formio PARIS									
	ANS	04/10/16	32	6 000	ROMAIN SALOMON	01/03/17	32	9 000	+ 5%	1 013
2037	50/58, rue Victor Hugo LEVALLOIS PERRET									
	2RD	31/05/15	117	16 000						16 000
2042	2, rue du grand marché POISSY									
	ADDECO	30/06/15	103,20	15 000	PROMAN INDUSTRIE	01/03/17	103,20	20 000	+33%	7 532
2068	19, rue docteur Leroy LE MANS									
	BELLE HELENE	01/11/14	140	10 000						10 000
2070	6, rue du Chapitre NIMES									
	Mme BEGON	03/11/09	39	3 000						3 000
2078	13/15, route de Voulx SENS									
	Prairies de France	30/04/12	850	15 000						15 000
	ALD	01/10/14	600	20 000						20 000
	NGUYEN	01/01/15	220	10 000						10 000
	LA HALLE	30/11/15	955	30 000						30 000
2079	36-52, boulevard Pasteur FRESNES									
	Melle Bouillard	09/11/10	53	2 648						2 648
	Mr Delahaye & Gendrillon	31/07/11	89	4 448						4 448
	AQUINO	16/05/15	49,50	2 500						2 500
	MORENO	13/05/15	70	8 000						8 000
2080	Rue du Docteur Serge Bazelaire REIMS									
	Sodisa SNC	14/12/11	1 800	60 000	ANDREZ BRAJON DUPONT	17/11/17	1 800	80 000	+41%	62 445
2083	2, avenue Jean Jaures SARTROUVILLE									
	ES FLEURS	31/05/16	154,39	30 000						30 000
2092	1/3, rue Paul Verlaine SAINT MAURICE									
	AB DRIVE	01/01/15	56,67	7 000						7 000
2097	1-5, avenue de Rocquencourt CHESNAY									
	Rivolion	22/10/13	183,60	15 000						15 000
	PALAIS D'OR	31/10/16	56,20	5 000						5 000
2098	2, rue Jean Rostand MASSY									
	SISTI	31/07/15	930	30 000	DAWANBI II	01/01/17	930	25 000	-16%	10 440
2106	Place du marché notre Dame VERSAILLES									
	RICHARD FRANCE	01/04/15	-	1 000						1 000

Locaux vacants au 31/12/16					Relocation en 2017					valeurs en €	
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise	
2108	2, rue des Fourneries LIMOGES										
	FAG LIMOGES	31/05/16	765	60 000						60 000	
2116	12, rue des 2 portes VERSAILLES										
	RICHARD	28/02/15	24,93	5 000	VENDU LE 19/06/17					2 500	
2124	23, rue Nungesser et Coli CHATELLERAULT										
	VETIR	01/01/12	1 500	67 500	BASIC FIT II	18/09/17	1 500	63 000	-6%	63 819	
2126	Lieu Dit Le Seignon ST DIZIER										
	CARAT AUTO	30/04/15	1 815	80 000						80 000	
2128	27, villa Wagram PARIS										
	MAJORS CONSULTANTS	01/01/16	115,38	30 000	BS FOOTBALL CONSULTING	15/09/17	115,38	36 800	+22%	25 895	
2140	17, boulevard de la Croisette CANNES										
	SOLO GRAY D'ALBION	01/10/15	43,28	35 000						35 000	
2143	11-13, rue Joubert AUXERRE										
	ZEGUERMAN	01/01/16	71,80	5 000						5 000	
2147	Résidence Villa d'Este TOULOUSE										
	O SALON	18/12/14	114,40	15 000						15 000	
2154	11, rue des Clouteries SAINT OMER										
	LILI et JADE	30/11/16	109,70	20 000	BONNE PIOCHE	01/12/17	109,70	14 400	-30%	17 046	
2156	Route Nationale 6 MAILLOT										
	JARDINERIE DELBARD	30/06/15	4 823	110 000						110 000	
2184	Galerie Berri/ Washington PARIS										
	TOM	30/06/16	12,49	5 000						5 000	
Total Surfaces vacantes			16 375,11	Total Surfaces relouées			4 659,28				
Locaux vendus			23,50								
Solde de locaux vacants au 31/12/17 (hors locaux vendus)			11 692,33								

Locaux libérés au cours de l'année 2017					Relocation en 2017					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface (m²)	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface (m²)	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
2002	Galerie Géant Casino SAINT VICTORET									
	STYLE HOME	17/07/17	80	15 000						3 750
	NEW LINE	29/06/17	126	15 000						7 554
2037	50/58, rue Victor Hugo LEVALLOIS PERRET									
	ALL CAR	08/06/17	327	30 000	BAYNARA	09/06/17	327	28 000	-6%	22 448
2051	La Coupole CHARENTON LE PONT									
	PRESS STYL	30/09/17	60,72	15 000						3 750
2052	1, rue du Pré Saint Gervais PANTIN									
	PHILIPPE ARLAUD	30/11/17	167	34 318						2 830
2088	Tour Eve PUTEAUX									
	GRETA 92 NORD	30/06/17	242	60 000						30 000
2091	9, rue Téhéran PARIS									
	PODIAFRANCE	17/09/17	87,50	30 000	ALTUR GESTION	15/10/17	87,50	44 500	+48	4 501

Locaux libérés au cours de l'année 2017					Relocation en 2017					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface (m²)	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface (m²)	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
2093	61-71, rue Danielle Casanova SAINT-DENIS									
	AUTO ECOLE LA REUSSITE	31/03/17	73	5 000						4 958
2097	1/5, avenue de Rocquencourt LE CHESNAY									
	TAMBOUILLE	28/02/17	121,15	20 000	KRAV MAGA	01/11/17	121,15	21 280	+6%	16 878
2102	Le Chêne Saint-Amand SAINT DIZIER									
	CHEZ NINA	14/11/17	600	20 000						2 520
21210	Mas de Garrigue RIVERSALTES									
	PERPICASH	01/01/17	745	50 000						50 000
	TOOTIM	30/11/17	745	50 000						4 166
2129	Centre commercial Art de Vivre VELIZY-VILLACOUBLAY									
	KAMATIRA	06/10/17	170,96	30 000						6 900
2131	4 rue Henri Irénée Marrou CHATENAY MALABRY									
	REGAL EMOI	26/11/17	100	10 000						850
2136	39 rue de Bischwiller SCHILTIGHEIM									
	ORANGE	31/01/17	353,92	50 000						45 833
2138	87-89 rue de Dunkerque ARMENTIERES									
	DETOLLENAERE	31/01/17	775	10 000						1 250
	DETOLLENAERE	31/01/17	175	15 000						13 750
2147	Résidence Villa d'Este TOULOUSE									
	B.K.P.	17/05/17	43,70	10 000						6 200
2148	Résidence O Pont Jumeaux TOULOUSE									
	AREKI	18/05/17	40,90	10 000						6 200
2149	101, rue de la 101 ^{ème} Airbone CARENTAN									
	CARREFOUR PROXIMITE	15/01/17	1 204	80 000	ACTION FRANCE	10/03/17	1 204	80 000		18 645
Total Surfaces vacantes			6 237,88		Total Surfaces relouées			1 739,65		
Solde de locaux vacants au 31/12/17			4 498,23							

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 2017, le poste « provisions pour gros entretien » représente 1 792 560,00 €, après une dotation de 837 920,00 € et une reprise de 486 906,35 € au cours de l'exercice 2017.

Le poste « charges d'entretien du patrimoine locatif » représente un montant de 254 393,15 €. Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2017 concernent les immeubles ci-après :

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2017				valeurs en €
N°	Adresse		Nature des travaux	Montant
2088	Tour Eve - Defense 9 PUTEAUX (92800)		REPLACEMENT RADIATEURS ET RENOVATION LOCAUX VAVANTS	97 535
2032	2, avenue du Docteur Roux LONGJUMEAU (91160)		TRAVAUX DE TOITURE	82 088
2178	31/33, rue du hameau PARIS (75015)		RAVALEMENT DE FACADE	64 988
2111	15/17, boulevard Beaumarchais PARIS (75014)		RAVALEMENT DE FACADE	52 314

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2017

valeurs
en €

N°	Adresse	Nature des travaux	Montant
21 62	63, rue Saint Laud ANGERS (49 000)	TAVAUX DE REMPLACEMENT FENETRES	49 957
21 45	20, avenue de denain VALENCIENNES (59 300)	TRAVAUX DE TOITURE	27 400
21 91	13, avenue Lebrun ANTONY (92 160)	TRAVAUX DALLAGE PATIOS	22 826
20 38	5/7, rue Coypel VERSAILLES (78 000)	TRAVAUX REFECTION BITUME COUR	15 107
21 34	Zac du clos Saint Vincent NOISY LE GRAND (93 160)	RAVALEMENT DE FACADE	13 333

Travaux prévus pour l'année 2018 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation

N°	Adresse	Nature des travaux	Montant
21 61	63, rue Saint Laud ANGERS (49 000)	RENOVATION LOCAUX VACANTS	300 000
20 02	Galerie Géant Casino SAINT VICTORET (13 730)	TRAVAUX REFECTION TOITURE	110 000
20 36	39, rue de Bischwiller SCHILTIGHEIM (67 300)	RENOVATION LOCAUX VACANTS	50 000
21 24	23, rue Nungesser et Colis CHATELLERAULT (86 100)	TRAVAUX REFECTION TOITURE	50 000
20 82	31 avenue de l'Europe VELIZY VILLACOUBLAY (78 140)	TRAVAUX DE COPROPRIETE PARKING	25 000
20 51	Galerie La Coupole CHARENTON LE PONT (94 220)	TRAVAUX DE COPROPRIETE	20 000
20 52	1, rue du Pré Saint Gervais PANTIN (93 500)	RENOVATION LOCAUX VACANTS	20 000
20 68	19/19bis, rue du Docteur Leroy LE MANS (72 000)	TRAVAUX REFECTION TOITURE	20 000
21 33	2-4, allée d'Argenson CHATELLERAULT (86 000)	TRAVAUX REFECTION TOITURE	20 000
21 55	Le Domaine du Val de Seine SEINE PORT (77 240)	TRAVAUX STRUCTURE CHEMINEE	20 000

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

La totalité des mandats des 12 membres arrive à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale. Les membres ont été élus lors de l'Assemblée Générale Mixte du 18 juin 2015 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 2017, [soit en juin 2018](#).

La Société de Gestion soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale, des résolutions portant sur l'élection des associés ayant fait acte de candidature suite à l'appel inséré dans le bulletin d'information n°04-17 du 4^{ème} trimestre 2017. Les membres seront élus pour une durée de trois ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

FRAIS DE DEPLACEMENT

Conformément aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 21 juin 2017, 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 € par personne et par réunion.

Lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, une nouvelle résolution sera soumise à votre approbation sur une base de 650 € par personne et par réunion.

REMUNERATION

Conformément à l'article « 22 point 4 – Rémunération » des statuts de votre société, l'Assemblée Générale du 21 juin 2017 a fixé à 15 000 € la somme globale allouée au titre de jetons de présence et répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle.

Lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, une nouvelle résolution sera soumise à votre approbation sur une base de 18 000 € pour l'ensemble des membres.

PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

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

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT IMMOBILIER

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

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

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

DEPOSITAIRE

La Société de Gestion désigne un dépositaire pour la SCPI, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers. Conformément à la Directive AIFM, la mission du dépositaire est de :

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

Rappel de l'organisation de gestion de votre SCPI :

- ▶ 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.
- ▶ L'animation du marché des parts conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier.
- ▶ La gestion locative qui veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.
- ▶ La comptabilité qui veille au respect des normes comptables et à la sécurisation des opérations.

Accès à l'information : Les porteurs de parts sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

Provenance des fonds : Dans le respect des dispositions légales ou réglementaires en vigueur, FONCIA PIERRE GESTION fait preuve de vigilance dans ses opérations avec les clients, contreparties et distributeurs afin de ne jamais faciliter le blanchiment de capitaux et le financement d'opérations illégales ou criminelles. FONCIA PIERRE GESTION accorde une vigilance particulière à la provenance et la destination des fonds tant à l'actif qu'au passif des SCPI qu'elle gère.

Diverses réglementations entrent en vigueur durant l'année 2018 : les réglementations dites **PRIIPs**, **MIF II** et **RGPD**.

- La réglementation dite PRIIPs, dont l'entrée en vigueur est en date du 1er janvier 2018, relative aux produits d'investissements packagés de détail et fondés sur l'assurance impose aux sociétés de gestion de fournir un document d'informations clés du placement visé permettant la transparence de frais supportés à l'entrée, pendant la durée du placement et à la sortie du placement. Aussi, ce document rend compte du rendement potentiel de l'investissement selon différents scénarios et durées de détention.

Ce document élaboré par votre société de gestion est publié sur notre site internet : <http://pierre-gestion.foncia.com/>.

- La directive dite MIF II, entrée en vigueur le 3 janvier 2018, impose un certain nombre d'obligations à la charge de la société de gestion telles que la définition d'un marché cible, la transparence du produit et l'analyse de l'adéquation de ce dernier avec le profil de l'investisseur. En ce sens, votre société de gestion a mis en place un test d'adéquation, permettant de constater l'adéquation du profil du souscripteur à l'investissement envisagé, qui sera réalisé à chaque nouvelle souscription.

Aussi, la directive précitée impose une transparence plus accrue concernant la rémunération des conseillers en investissement qui doivent, à ce titre, choisir entre deux statuts. Dès lors, si votre conseil en investissement a fait le choix d'un statut indépendant, il sera rémunéré par son client, le souscripteur, sous la forme d'honoraires alors que s'il est non-indépendant, il sera rémunéré par la société de gestion sous forme de commission et devra, quel que soit le choix, vous indiquer quel est le montant de sa rémunération et l'incidence de cette dernière sur votre rendement potentiel.

- Dans la continuité de la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978, entrera en vigueur au 25 mai 2018, le Règlement général sur la protection des données personnelles (RGPD) dont le but est de renforcer la protection des informations vous concernant qui sont collectées lors de la souscription. Il précise, pour ce faire, les droits dont vous êtes titulaires : le droit d'accès, le droit de rectification, le droit à la portabilité, le droit à l'effacement, le droit à l'information, le droit à la limitation et le droit d'opposition.

Politique de rémunération des collaborateurs de la société de gestion « FONCIA PIERRE GESTION »

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion Foncia Pierre Gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des SCPI gérées par la société de gestion, seuls les dirigeants et les responsables de la gestion des SCPI sont considérés comme « preneurs de risques ». Trois collaborateurs ont été identifiés, en 2017, comme preneurs de risques.

La société de gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la gouvernance: les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises à l'issue d'une procédure collégiale à travers les diligences effectuées par les équipes de la société de gestion,
- la nature et la complexité de l'activité de la société de gestion: la société de gestion gère exclusivement des produits non complexes de type SCPI,
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs,
- l'absence de mise en place de comité de rémunération au regard du montant des encours gérés par la société de gestion et du nombre de salariés de la société de gestion.

Le montant total des rémunérations versées par Foncia Pierre Gestion pour l'exercice 2017 a représenté 1,180 M€ pour un effectif moyen de 23 ETP (Equivalent Temps Plein).

La société de gestion Foncia Pierre Gestion a consacré un budget de 29,49% (23,15% en rémunération fixe et 6,34% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

REGIME FISCAL DES REVENUS

Conformément à l'article 8 du Code Général des Impôts, les SCPI sont dotées de la transparence fiscale entraînant l'imposition entre les mains des associés.

Ainsi, les associés déclarent leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT comprennent :

Les revenus fonciers, qu'ils soient de source française ou allemande (depuis 2016) sont issus des loyers provenant de la location des immeubles, après imputation de diverses charges tels que les frais de gérance, les charges d'intérêts d'emprunt et l'imposition foncière. En vertu de la Convention fiscale franco-allemande du 21 juillet 1959, les revenus locatifs perçus par la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables en Allemagne. Ces revenus sont ajoutés aux revenus fonciers français que les personnes physiques doivent déclarer à l'administration fiscale française. La part d'impôt français liée aux revenus allemands est annulée et donne lieu à un crédit d'impôt.

Les revenus financiers, produits par la trésorerie sont issus des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance. La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est soumise au prélèvement obligatoire au taux de 24 %.

Les plus-values de cession qui découlent de la revente des parts par un associé, sont soumises à une imposition forfaitaire. Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières, l'abattement pour durée de détention est de :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année ;
- 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.

Au total, l'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au-delà d'un délai de détention de vingt-deux ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières, l'abattement pour durée de détention est de :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième année.

Au total, l'exonération des prélèvements sociaux est acquise au-delà d'un délai de détention de trente ans.

Les plus-values de cession pour un montant supérieur à 50000€, sont soumises à une taxation forfaitaire supplémentaire en application de l'article 1609 nonies G du Code Général des Impôts.

L'impôt sur la fortune immobilière : Conformément à la loi de finance pour 2018 n°2017-1837, adoptée le 30 décembre 2017 et publiée au JO le 31 décembre suivant, l'impôt sur la fortune (ISF) est supprimé. A compter du 1^{er} janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'applique et grève les biens et droits immobiliers détenus en France et/ou à l'étranger selon la résidence fiscale du contribuable. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de ce nouvel impôt.

Au visa de l'article 964 du Code général des impôts (CGI), sont soumises à cet impôt :

- **Résident** : Les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France, à raison de leurs actifs mentionnés à l'article 965 du CGI situés en France ou hors de France ;
- **Non Résident** : Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France, à raison des biens et droits immobiliers mentionnés au 1^o de l'article 965 du CGI situés en France et des parts ou actions de sociétés ou organismes mentionnés au 2^o du même article 965 du CGI, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens et droits immobiliers situés en France.

Personnes Physiques :

Revenu Foncier 2017		
	Français	Allemand
Revenu Brut	20 493 195 €	1 106 215 €
Charges déductibles	4 009 646 €	129 884 €
Intérêts d'emprunt	131 585 €	0 €
Revenu net	16 351 964 €	976 331 €
Soit par part en pleine jouissance	42,36 €	2,53 €
Soit un total par part en pleine jouissance (42,36 € + 2,53 €)	44,89 €	

Revenu Financier 2017	
Revenu global pour 413 426 parts	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libérateur (24 %) et prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €

Personnes Morales :

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	17 124 031 €
Réintégrations	980 421 €
Déductions	- 6 406 819 €
dont résultat foncier de source Allemande	976 331 €
Plus-value de cessions	47 309 €
Résultat fiscal	11 744 942 €
Soit par part en pleine jouissance	30,42 €

FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en € par part)

	2013	2014	2015	2016	2017
Revenus fonciers nets à déclarer	42,97	46,98	43,01	42,41	44,89
Dont revenus fonciers nets à déclarer de source Allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt	-	-	-	0,35	2,53
Produits financiers brut	0,230	0,110	0,017	0,000	0,000
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	33,25	38,11	26,95	19,66	30,42

TRESORERIE

Au 31 décembre 2017, elle s'établit à 1 809 052,69€ en intégrant la collecte du mois de décembre 2017 d'un montant de 1474560€. Sachant que la distribution du 4^{ème} trimestre 2017 s'élève à 4372059,99€.

La SCPI dispose d'une autorisation d'emprunt et de la faculté d'autorisation de découvert, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers. Elle a usé de cette faculté d'autorisation de découvert en fin d'année 2017 à hauteur de 4500000€ ainsi que du recours à l'emprunt à hauteur de 15000000€. Ce crédit et cette facilité de caisse ont été consenti par la Banque PALATINE aux conditions suivantes :

- Recours à l'emprunt : 1 % l'an plus Euribor positif 3 mois
- Facilité de caisse : 0,80 % plus Euribor positif 3 mois

Recours à l'emprunt

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT est autorisée, conformément à la 8^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 21 juin 2017 à emprunter à hauteur de 50000000€.

Dans son principe, ce crédit est destiné à saisir une ou plusieurs opportunités d'investissements, tout en tenant compte d'arbitrage(s) éventuel(s), conformément à la politique menée avec votre Conseil de Surveillance.

Compte tenu de la capitalisation de la SCPI, nous allons lors de la prochaine Assemblée Générale, vous proposer de renouveler cette autorisation.

RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2017 s'élève à 17 124 031,14€ soit 44,36€ par part pour 386 051 parts en jouissance sur toute l'année contre 15 093 730,08€ pour l'exercice 2016. Le résultat 2017 est donc en augmentation de 13,45%, grâce aux loyers sur les investissements immobiliers réalisés, et au différé de jouissance des parts nouvelles souscrites.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 44,04€ par part en 2017 pour une part en jouissance sur l'année entière.

Ainsi, une dotation de 122 352,44 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2017.

Par ailleurs, compte tenu du changement de méthode de calcul de la provision pour grosses réparations, devenue provision pour gros entretien, le report à nouveau a été augmenté de la somme de 65 983,19 €.

Enfin, lors de la dernière assemblée générale de votre SCPI, il avait été décidé de doter le report à nouveau à hauteur du report à nouveau par part au 31 décembre 2016, soit 4,47 € par nouvelle part souscrite dans le cadre de l'augmentation de capital en cours, par prélèvement sur la prime d'émission, soit pour l'année 2017 un montant de 129 808,80 € (4,47 € x 29 040 parts nouvelles).

Ainsi, le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2017 à la somme de 2037 460,52 €, **soit 4,93€ par part sur une base de 413 426 parts au 31 décembre 2017.**

REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2017

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2017	17 124 031,14 €								
Report à nouveau après affectation 2016	1 719 316,09 €								
Reprise Provision sur gros entretien vers report à nouveau	65 983,19 €								
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	129 808,80 €								
Résultat disponible	19 039 139,22 €								
Dividendes proposés à l'Assemblée Générale									
<table border="0"> <tr> <td>1^{er} TRIMESTRE</td> <td>11,01 € par part pour 377 885 parts en jouissance soit : 4 160 510,18 €</td> <td>2^{ème} TRIMESTRE</td> <td>11,01 € par part pour 384 386 parts en jouissance soit : 4 232 089,86 €</td> <td>3^{ème} TRIMESTRE</td> <td>11,01 € par part pour 384 834 parts en jouissance soit : 4 237 018,67 €</td> <td>4^{ème} TRIMESTRE</td> <td>11,01 € par part pour 397 099 parts en jouissance soit : 4 372 059,99 €</td> </tr> </table>	1 ^{er} TRIMESTRE	11,01 € par part pour 377 885 parts en jouissance soit : 4 160 510,18 €	2 ^{ème} TRIMESTRE	11,01 € par part pour 384 386 parts en jouissance soit : 4 232 089,86 €	3 ^{ème} TRIMESTRE	11,01 € par part pour 384 834 parts en jouissance soit : 4 237 018,67 €	4 ^{ème} TRIMESTRE	11,01 € par part pour 397 099 parts en jouissance soit : 4 372 059,99 €	
1 ^{er} TRIMESTRE	11,01 € par part pour 377 885 parts en jouissance soit : 4 160 510,18 €	2 ^{ème} TRIMESTRE	11,01 € par part pour 384 386 parts en jouissance soit : 4 232 089,86 €	3 ^{ème} TRIMESTRE	11,01 € par part pour 384 834 parts en jouissance soit : 4 237 018,67 €	4 ^{ème} TRIMESTRE	11,01 € par part pour 397 099 parts en jouissance soit : 4 372 059,99 €		
Soit un total de dividendes versés proposé pour 2017 :	17 001 678,70 €								
Report à nouveau après affectation	2 037 460,52 €								

	2013	2014	2015	2016	2017
--	------	------	------	------	------

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)

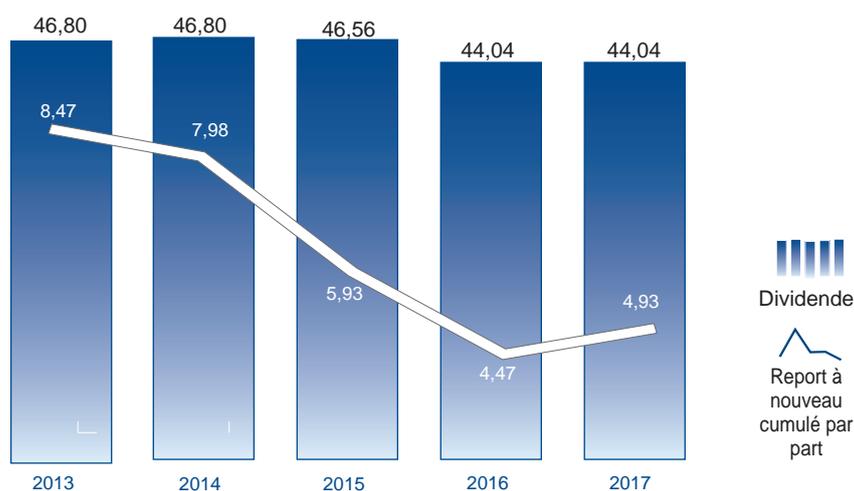
Dividende versé au titre de l'année					
Dividende	46,80	46,80	46,56	44,04	44,04
DVM*	5,29%	5,16%	5,05%	4,66%	4,59%
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	884,89	907,69	921,98	945,29	959,62

* Le taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N.

EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en € par part)

Report à nouveau cumulé par part (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	8,47	7,98	5,93	4,47	4,93
---	------	------	------	------	------

Evolution du dividende & du report à nouveau (en € par part)



TAUX DE RENDEMENT INTERNE (T.R.I.)

5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2012 → 2017	2007 → 2017	2002 → 2017	1997 → 2017
5,42%	7,78%	11,58%	11,44%

Le Taux de Rendement 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.

PRESENTATION DU PATRIMOINE

(valeurs en Euros)

20.01	7 RUE TRAVERSOT TROYES (10000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				12/02/1991	Boutiques	1200
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		731 755		13 900		745 655
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	125 788,43		125 788,43	100 %		
2017	124 545,09		124 545,09	100 %		
20.02	GALERIE SAINT VICTORET SAINT-VICTORET (13730)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				08/04/1991	Commerces	1 784
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		2 164 776		37 494		2 202 270
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	311 616,62	66 129,22	377 745,84	82,49%		
2017	283 461,94	74 563,71	358 025,65	79,17%		
20.04	31 COURS FAURIEL SAINT ETIENNE (42000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				29/02/1992	Boutiques	202
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		205 219				205 219
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	23 081,60		23 081,60	100 %		
2017	23 185,79		23 185,79	100 %		
20.05	33 AVENUE CHARLES DE GAULLE LA BAULE (44500)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				29/09/1993	Boutiques	733
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		2 066 904		430 179		2 497 083
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	213 210,47		213 210,47	100 %		
2017	213 705,69		213 705,69	100 %		
20.06	2 BIS AVENUE PAUL BERT EPERNAY (51200)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				12/02/1991	Boutiques	1 213
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		823 225		15 715		838 940
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	129 960,08		129 960,08	100 %		
2017	129 640,72		129 640,72	100 %		
20.07	40/42 RUE DES DOMINICAINS NANCY (54 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				05/08/1994	Boutiques	101
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		359 017		75 162		434 179
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	48 699,41		48 699,41	100 %		
2017	49 342,06		49 342,06	100 %		
20.08	3 RUE DESAIX LILLE (59000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				29/01/1991	Boutiques	209
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		282 393		6 967		289 360
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	30 044,17		30 044,17	100 %		
2017	29 846,79		29 846,79	100 %		

20.09	7/9 GRANDE RUE BOULOGNE SUR MER (62200)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				22/05/1992	Boutiques	289
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 137 148				1 137 148
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	33 164,30	8 529,66	41 693,96	79,54%		
2017	42 203,30		42 203,30	100 %	633 000	
20.10	20 RUE SERGENT BLANDAN LYON (69001)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				30/01/1991	Boutiques	63
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		79 823		17 713		97 536
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	12 723,14		12 723,14	100 %		
2017	12 784,03		12 784,03	100 %	158 000	
20.11	12 BOULEVARD MARECHAL TASSIGNY AIX LES BAINS (73100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				04/09/1991	Boutiques	1 231
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 017 597		18 388		1 035 985
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	152 211,42		152 211,42	100 %		
2017	152 964,24		152 964,24	100 %	2 090 000	
20.12	161 AVENUE DAUMESNIL PARIS (75012)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				07/12/1992	Boutiques	1 617
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		2 713 593		52 595		2 766 188
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	321 106,76		321 106,76	100 %		
2017	330 857,49		330 857,49	100 %	4 900 000	
20.14	1/3 RUE CAMPO FORMIO PARIS (75013)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				07/12/1992	Boutiques	32
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		83 573		20 123		103 696
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	7 544,04	1 434,78	8 978,82	84,02%		
2017	7 525,00	1 013,33	8 538,33	88,13%	116 000	
20.15	28 BIS - 34 RUE DAMREMONT PARIS (75018)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				28/12/1992	Boutiques	159
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		350 633				350 633
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	54 908,35		54 908,35	100 %		
2017	54 773,40		54 773,40	100 %	860 000	
20.16	116 RUE D'AVRON PARIS (75020)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				07/12/1992	Boutiques	46
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		231 287		51 680		282 967
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	29 534,17		29 534,17	100 %		
2017	30 024,92		30 024,92	100 %	370 000	

20.17	37 RUE TRUFFAUT - Batiment A PARIS (75017)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				31/01/1992	Boutiques	39
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		113 035		27 751		140 786
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	8 976,57		8 976,57	100 %	130 000	
2017	8 939,71		8 939,71	100 %	138 000	
20.18	231 BOULEVARD VOLTAIRE PARIS (75011)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				31/01/1992	Boutiques	56
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		298 714		71 888		370 602
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	19 864,19		19 864,19	100 %	315 000	
2017	19 932,27		19 932,27	100 %	325 000	
20.19	92 RUE LEGENDRE PARIS (75017)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				31/01/1992	Boutiques	40
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		191 928		46 927		238 855
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	16 730,84		16 730,84	100 %	255 000	
2017	16 689,74		16 689,74	100 %	270 000	
20.20	10 RUE LEON JOST PARIS (75017)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				31/01/1992	Boutiques	27
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		130 324		32 220		162 544
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	10 407,69		10 407,69	100 %	151 000	
2017	10 007,86		10 007,86	100 %	158 000	
20.21	14 RUE DES GRAVILLIERS PARIS (75003)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				31/01/1992	Boutiques	72
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		549 754		136 184		685 938
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	36 511,48		36 511,48	100 %	600 000	
2017	36 735,88		36 735,88	100 %	630 000	
20.22	101 RUE SAINT MAUR PARIS (75011)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				31/01/1992	Boutiques	107
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		500 455		119 197		619 652
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	34 858,07		34 858,07	100 %	500 000	
2017	34 910,00		34 910,00	100 %	550 000	
20.23	7 RUE VOLTA PARIS (75003)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				07/12/1992	Boutiques	171
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		768 390		170 438		938 828
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	53 835,82		53 835,82	100 %	880 000	
2017	54 107,92		54 107,92	100 %	950 000	

20.24	1 RUE DU CLOITRE SAINT MERRI PARIS (75004)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				16/07/1991	Boutiques	120
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		895 028		2 897		897 925
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	86 123,32		86 123,32	100 %	
2017	86 123,32		86 123,32	100 %		
20.25	11 AVENUE D'ITALIE PARIS (75013)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				31/01/1992	Boutiques	48
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		250 251		60 442		310 693
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	25 077,33		25 077,33	100 %	
2017	25 363,27		25 363,27	100 %		
20.27	24 RUE DU FBG MONTMARTRE PARIS (75009)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				31/01/1992	Boutiques	52
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		412 743		99 327		512 070
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	26 818,54		26 818,54	100 %	
2017	26 553,43		26 553,43	100 %		
20.28	54 RUE D'AUTEUIL PARIS (75016)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				26/12/1991	Boutiques	150
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 295 817				1 295 817
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	69 530,26		69 530,26	100 %	
2017	69 359,40		69 359,40	100 %		
20.29	7 RUE DE LA MICHODIERE PARIS (75002)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				25/10/1990	Boutiques	97
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		670 776		135 464		806 240
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	45 309,78		45 309,78	100 %	
2017	46 116,26		46 116,26	100 %		
20.31	77/79 RUE DE LA CATHEDRALE POITIERS (86 000)			Dates d'acquisitions	Nature	Surface m ²
				22/05/1992 & 25/12/1992	Boutiques	201
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		470 610				470 610
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	69 389,83		69 389,83	100 %	
2017	69 498,83		69 498,83	100 %		
20.32	2 AVENUE DU DOCTEUR ROUX LONGJUMEAU (91 160)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				05/04/1991	Commerces	700
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		610 436		69 115		679 551
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	74 480,45		74 480,45	100 %	
2017	75 473,37		75 473,37	100 %		

20.33	84 AVENUE CHARLES DE GAULLE NOGENT SUR MARNE (94 130)	Date d'acquisition	Nature		Surface m²		
			30/04/1992	Boutiques		171	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			1 016 835		31 100		1 047 935
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	75 928,98		75 928,98	100 %	1 070 000		
	2017	75 789,40		75 789,40	100 %	1 160 000	
20.34	49 RUE BELGRAND PARIS (75020)	Date d'acquisition	Nature		Surface m²		
			04/02/1999	Boutiques		307	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			707 363		45 979		753 342
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	101 900,38		101 900,38	100 %	1 707 000		
	2017	101 848,32		101 848,32	100 %	1 750 000	
20.35	6 RUE FRANCOIS PONSARD PARIS (75016)	Date d'acquisition	Nature		Surface m²		
			04/02/1999	Boutiques		52	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			190 561		12 386		202 947
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	37 248,18		37 248,18	100 %	560 000		
	2017	37 477,12		37 477,12	100 %	590 000	
20.36	22-24 RUE DE COURCELLES PARIS (75008)	Dates d'acquisitions	Nature		Surface m²		
			04/02/1999 & 17/09/1999	Bureaux		124	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			318 618		21 800		340 418
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	44 206,66		44 206,66	100 %	682 000		
	2017	44 210,43		44 210,43	100 %	700 000	
20.37	50/58 RUE VICTOR HUGO LEVALLOIS PERRET (92300)	Date d'acquisition	Nature		Surface m²		
			23/01/2001	Boutiques		320	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			579 306		12 096		591 402
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	45 334,37	17 500,00	62 834,37	72,15 %	1 080 000		
	2017	6 391,30	39 862,82	46 254,12	13,82 %	840 000	
20.38	5-7 RUE ANTOINE COYPEL VERSAILLES (78000)	Date d'acquisition	Nature		Surface m²		
			03/10/2001	Bureaux		1 741	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			838 470		39 971		878 441
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	94 320,24		94 320,24	100 %	1 110 000		
	2017	94 320,24		94 320,24	100 %	1 130 000	
20.39	25-27 RUE DE POLOGNE SAINT GERMAIN EN LAYE (78 100)	Date d'acquisition	Nature		Surface m²		
			29/11/2001	Boutiques		107	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			400 941		27 284		428 225
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	45 000,00		45 000,00	100 %	760 000		
	2017	45 007,60		45 007,60	100 %	780 000	

20.40	RUE DU DOCTEUR SCHWEITZER BEAUVAIS (60 000)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²			
			21/03/2002	Commerces	1 440		
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			945 184		90 867	678 433	1 714 484
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	151 116,36		151 116,36	100 %	2 290 000		
2017	164 949,00		164 949,00	100 %	2 290 000		
20.41	8-10 AVENUE DU PRESIDENT KENNEDY PARIS (75 016)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²			
			28/06/2002	Boutiques	292		
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			683 000		75 520		758 520
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	95 774,92		95 774,92	100 %	1 448 000		
2017	95 033,66		95 033,66	100 %	1 500 000		
20.42	2 RUE DU GRAND MARCHÉ POISSY (78 300)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²			
			24/06/2002	Boutiques	103,20		
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			173 774		8 226		182 000
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	-	15 000,00	15 000,00	0 %	203 000		
2017	11 648,35	7 532,20	19 180,55	60,73 %	250 000		
20.44	9 RUE DE MAUBEUGE PARIS (75 009)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport		
			01/07/2002	Boutiques	53	124 800	
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2016	17 488,04		17 488,04	100 %	280 000
		2017	17 574,72		17 574,72	100 %	304 000
En indivision à 32% Le solde de 68% étant détenu par la SCPI PLACEMENT PIERRE							
20.45	2 RUE VOLTA ALFORTVILLE (94 140)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport		
			01/07/2002	Bureaux	1 051	750 000	
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2016	99 660,10	14 207,08	113 867,18	87,52 %	1 200 000
		2017	113 404,61		113 404,61	100 %	1 133 000
20.46	16 RUE D'ALEMBERT TRAPPES (78 190)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport		
			01/07/2002	Locaux d'activités	1 183	1 135 000	
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2016	88 776,08		88 776,08	100 %	1 060 000
		2017	89 287,09		89 287,09	100 %	1 070 000
20.47	4 RUE DE GISY BIEVRES cedex (91 571)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport		
			01/07/2002	Bureaux	740	850 000	
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2016	104 045,75		104 045,75	100 %	1 000 000
		2017	104 556,16		104 556,16	100 %	1 000 000
20.48	36 AVENUE DE LA REPUBLIQUE SAINT NAZAIRE (44 600)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport		
			01/07/2002	Boutiques	941	933 000	
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
		2016	138 873,44		138 873,44	100 %	1 680 000
		2017	137 798,62		137 798,62	100 %	1 700 000

20.49	7 RUE DU MAL DE LATTRE TASSIGNY CHARTRES (28000)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	161	290 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	83 921,06		83 921,06	100 %
2017	84 270,07		84 270,07	100 %		
20.51	GALERIE LA COUPOLE LIBERTE 141 RUE DE PARIS CHARENTON LE PONT (94220)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	2 641	4 514 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	673 301,89		673 301,89	100 %
2017	673 174,62	3 750,00	676 924,62	99,45 %		
20.52	1 RUE DU PRE SAINT GERVAIS PANTIN (93500)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Bureaux	167	200 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	34 620,28		34 620,28	100 %
2017	31 488,56	2 830,00	34 318,56	91,75 %		
20.54	18 RUE MOUFFETARD PARIS (75005)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	73	255 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	41 362,31		41 362,31	100 %
2017	41 128,06		41 128,06	100 %		
20.55	25-27 RUE MONTORGUEIL PARIS (75001)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	65	260 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	38 540,55		38 540,55	100 %
2017	38 914,21		38 914,21	100 %		
20.56	21 AVENUE CHARLES DE GAULLE ST MANDE (94160)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	70	240 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	30 944,23		30 944,23	100 %
2017	31 096,48		31 096,48	100 %		
20.57	6 RUE DE MONTENOTTE PARIS (75017)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Bureaux	295	680 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	78 288,85		78 288,85	100 %
2017	79 332,53		79 332,53	100 %		
20.58	24 RUE DE BAGNOLET PARIS (75020)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	72	160 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	23 059,80		23 059,80	100 %
2017	23 172,93		23 172,93	100 %		
20.59	55 AVENUE MEDERIC NOISY LE GRAND (93160)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Commerces	374	560 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	74 833,39		74 833,39	100 %
2017	73 704,98		73 704,98	100 %		

20.60	94 RUE DIDOT PARIS (75014)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	226	300 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	56 166,16		56 166,16	100 %
2017	56 452,56		56 452,56	100 %	846 000	
20.61	5 RUE J.B. CLEMENT CLAMART (92 140)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	133	358 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	48 999,96		48 999,96	100 %
2017	48 999,96		48 999,96	100 %	560 000	
20.62	31 RUE DU BOIS MERRAIN CHARTRES (28000)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	275	900 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	134 547,93		134 547,93	100 %
2017	125 105,09		125 105,09	100 %	2 020 000	
20.63	2 AVENUE DE TRUDAINE PARIS (75009)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	69	256 100	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	35 427,00		35 427,00	100 %
2017	35 274,00		35 274,00	100 %	555 000	
20.64	19 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER CLAMART (92 140)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	85	194 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	29 172,57		29 172,57	100 %
2017	29 569,01		29 569,01	100 %	390 000	
20.67	4 BIS RUE DE BONNE GRENOBLE (38000)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	88	82 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	49 010,62		49 010,62	100 %
2017	49 176,93		49 176,93	100 %	810 000	
20.68	19/19BIS RUE DU DOCTEUR LEROY LE MANS (72000)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	277	180 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	20 950,83	10 000,00	30 950,83	67,69 %
2017	20 788,00	10 000,00	30 788,00	67,52 %	332 000	
20.70	6 RUE DU CHAPITRE NIMES (30900)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	32	38 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016		3 000,00	3 000,00	0 %
2017		3 000,00	3 000,00	0 %	55 000	
20.71	65 RUE SAINT DOMINIQUE PARIS (75007)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	57	320 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	46 675,86		46 675,86	100 %
2017	46 870,97		46 870,97	100 %	940 000	

20.72	38/40 RUE SAINT JEAN SAUMUR (49400)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	42	61 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	10 851,20		10 851,20	100 %
2017	10 785,32		10 785,32	100 %		
20.73	12 ESPLANADE "GRAND SIECLE" VERSAILLES (78 000)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	72	135 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	22 426,92		22 426,92	100 %
2017	22 535,14		22 535,14	100 %		
20.74	50 RUE DES MERCIERS LA ROCHELLE (17 000)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	80	229 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	35 243,36		35 243,36	100 %
2017	35 564,00		35 564,00	100 %		
20.75	12 PLACE DE LA PUCELLE ROUEN (76 000)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	150	180 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2016	29 875,40		29 875,40	100 %
2017	29 875,40		29 875,40	100 %		
20.76	15 RUE EUGENE RENAULT MAISONS-ALFORT (94 700)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²		
		29/12/2003	Boutiques	129,50		
		Val. Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		249 242				249 242
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016	32 997,05		32 997,05	100 %		
2017	33 139,09		33 139,09	100 %		
20.77	RUE DES CASTORS MONTVILLIERS (76 290)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²		
		23/01/2004	Commerces	1 429,39		
		Val. Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		610 000		36 593		646 593
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016	96 345,21		96 345,21	100 %		
2017	96 108,45		96 108,45	100 %		
20.78	13-15 ROUTE DE VOULX SENS (89 100)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²		
		07/04/2004	Commerces	3 663		
		Val. Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 914 853		106 393		2 021 246
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016	67 998,48	100 000,00	167 998,48	40,48 %		
2017	68 416,42	87 500,00	155 916,42	43,88 %		
20.79	36-52 BOULEVARD PASTEUR FRESNES (94 260)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²		
		29/06/2004	Commerces	3 149		
		Val. Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		2 300 000		136 407	37 613	2 474 020
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016	333 211,22	17 596,00	350 807,22	94,98 %		
2017	332 560,76	17 596,00	350 156,76	94,97 %		

20.80	RUE DU DOCTEUR SERGE BAZELAIRE REIMS (51 100)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					15/10/2004	Commerces	2 106,50	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		1 989 491		38 240		2 027 731		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	51 134,41	60 000,00	111 134,11	46,01 %			
	2017	50 928,74	62 445,65	113 374,39	44,92 %			
	20.81	25-27 RUE DU MAIL PARIS (75002)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				27/04/2005	Boutiques	182,66		
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		760 000	30 400	46 707		837 107		
TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.	
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016		80 491,64		80 491,64	100 %			
2017		80 890,63		80 890,63	100 %			
20.82		31 AVENUE DE L'EUROPE VELIZY-VILLACOUBLAY (78 140)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					29/04/2005	Commerces	1 461	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		2 900 000	87 000	171 295		3 158 295		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	356 874,30		356 874,30	100 %			
	2017	353 193,47		353 193,47	100 %			
	20.83	2 AVENUE JEAN JAURES SARTROUVILLE (78500)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				-	Boutiques	187 + 129,78 = 316,78		
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		418 000 + 285 000 = 703 000	15 000 + 17 100 = 32 100	8 364 + 6 667 = 15 031		441 364 + 308 767 = 750 131		
TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.	
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016		41 919,22	21 944,32	63 863,54	65,64 %			
2017		21 581,04	30 000,00	51 581,04	41,84 %			
20.85		129-131 BOULEVARD HAUSSMANN PARIS (75008)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					30/12/2005	Boutiques	155	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		2 311 890	57 325	144 261		2 513 476		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	204 252,10		204 252,10	100 %			
	2017	203 750,16		203 750,16	100 %			
	20.87	135 QUAI DE NANCY SENS (89 100)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				24/10/2005	Commerces	770		
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		754 000		46 000		800 000		
TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.	
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016		70 533,95		70 533,95	100 %			
2017		70 879,97		70 879,97	100 %			
20.88		TOUR EVE - DEFENSE 9 PUTEAUX (92800)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					28/09/2005	Bureaux	740	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		2 200 000	66 000	131 501		2 397 501		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	202 545,30		202 545,30	100 %			
	2017	154 370,65	30 000,00	184 370,65	83,73 %			

20.89	122 RUE DE COLOMBES COURBEVOIE (92 400)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					03/01/2006	Boutiques (71%) Bureaux (29%)	520	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		1 370 000		86 800	63 440	1 520 240		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016	113 279,25		113 279,25	100 %				
2017	114 155,84		114 155,84	100 %		1 570 000		
20.90	RUE HENRI BOUQUILLARD VARENNES VAUZELLES (58 640)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					21/11/2005	Commerces	1 192	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		1 326 300	35 000	110 500		1 471 800		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016	76 321,32	11 181,00	87 502,32	87,22 %				
2017	88 530,97		88 530,97	100 %		1 150 000		
20.91	9 RUE DE TEHERAN PARIS (75 008)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					15/05/2006	Bureaux	87,50	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		565 000	28 220	35 548		628 768		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016	38 159,78		38 159,78	100 %				
2017	34 439,75	4 501,36	38 941,11	88,44 %		710 000		
2017						846 000		
20.92	1-3 RUE PAUL VERLAINE SAINT MAURICE (94 410)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					28/09/2006	Boutiques	56,67	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		150 000	6 000	10 536		166 536		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016		7 000,00	7 000,00	0 %				
2017		7 000,00	7 000,00	0 %		160 000		
2017						137 000		
20.93	61 A 71 BIS RUE DANIELLE CASANOVA SAINT DENIS (93 200)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					28/09/2006	Commerces	1 695	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		2 750 000	100 000	166 878		3 016 878		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016	163 086,08		163 086,08	100 %				
2017	156 155,26	4 958,52	161 113,78	96,92 %		1 910 000		
2017						1 910 000		
20.94	147 RUE DU MARECHAL LECLERC SAINT MAURICE (94 410)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					16/10/2006	Boutiques	110,38	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		405 000	18 225	26 419		449 644		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016	20 680,04		20 680,04	100 %				
2017	20 861,15		20 861,15	100 %		280 000		
2017						280 000		
20.95	10 RUE JEAN JAURES TRAPPES (78 190)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					02/10/2006	Boutiques	178,82	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		320 000	30 000	21 083		371 083		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016	41 283,78		41 283,78	100 %				
2017	41 290,84		41 290,84	100 %		413 000		
2017						412 000		

20.96	18 RUE DE LA COURONNE PITHIVIERS (45 300)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				13/10/2006	Boutiques	417,62
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		460 000	19 230	28 460	32 854	540 544
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	43 977,65		43 977,65	100 %	
	2017	44 262,19		44 262,19	100 %	

20.97	1-5 AVENUE DE ROCQUENCOURT LE CHESNAY (78 150)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				29/09/2006	Boutiques	665,90
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		2 316 000	84 000	140 580		2 540 580
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	123 722,65	16 666,00	140 388,65	88,13 %	
	2017	88 193,93	36 878,17	125 072,10	70,51 %	

20.98	2 RUE JEAN ROSTAND MASSY (91 300)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				05/03/2007	Commerces	1 030
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		640 000	38 400	39 792	33 700	751 892
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016		30 000,00	30 000,00	0 %	
	2017	14 560,44	10 439,56	25 000,00	58,24 %	

20.99	2 PLACE DU 8 MAI 1945 VERSAILLES (78 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				09/03/2007	Commerces	659
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		2 000 000	100 000	121 766		2 221 766
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	148 584,48		148 584,48	100 %	
	2017	149 497,72		149 497,72	100 %	

21.01	100 RUE DE MEAUX PARIS (75 019)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				12/04/2007	Boutiques	84,30
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		420 000	25 200	27 348		472 548
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	40 976,76		40 976,76	100 %	
	2017	41 077,56		41 077,56	100 %	

21.02	LE CHENE SAINT AMAND SAINT DIZIER (52 100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				27/04/2007	Commerces	1 200
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		880 000	60 000	21 500		961 500
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	56 938,27	21 807,07	78 745,34	72,31 %	
	2017	89 870,98	2 520,00	92 390,98	97,27 %	

21.03	ZAC DES FAUVELLES ILOT 17 COURBEVOIE (92 400)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				30/04/2007	Boutiques	265,74
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 120 000	56 000	69 014		1 245 014
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	104 462,08		104 462,08	100 %	
	2017	104 298,50		104 298,50	100 %	

21.04	254 RUE DU MARECHAL LECLERC SAINT MAURICE (94 410)	Date d'acquisition	25/05/2007		Nature	Boutiques	Surface m ²	53,37			
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total				
			150 000	7 500	10 556		168 056				
		TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.		
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%					
		2016	15 387,37		15 387,37	100 %		180 000			
		2017	15 322,86		15 322,86	100 %		180 000			
		21.05	1 RUE ALBERT PREMIER LA ROCHELLE (17 000)	Date d'acquisition	30/03/2007		Nature	Boutiques	Surface m ²	39	
				Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
					50 000		4 265		54 265		
TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.				
Année	Loyers facturés			Manque à gagner	Total facturable	%					
2016	6 181,71				6 181,71	100 %		89 000			
2017	6 211,56				6 211,56	100 %		78 000			
21.06	PLACE DU MARCHÉ NOTRE DAME VERSAILLES (78 000)			Date d'acquisition	30/03/2007		Nature	1 parking	Surface m ²	-	
				Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
					10 000		510		10 510		
		TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.		
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%					
		2016		1 000,00	1 000,00	0 %		12 000			
		2017		1 000,00	1 000,00	0 %		12 000			
		21.07	9001 RUE BUXEROLLES (LOT 10) LIMOGES (87 000)	Date d'acquisition	29/06/2007		Nature	Commerces	Surface m ²	624	
				Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
					850 000	32 300	52 430		934 730		
TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.				
Année	Loyers facturés			Manque à gagner	Total facturable	%					
2016	79 572,80				79 572,80	100 %		890 000			
2017	79 248,48				79 248,48	100 %		870 000			
21.08	2 RUE DES FOURNERIES (LOT 5) LIMOGES (87 000)			Date d'acquisition	29/06/2007		Nature	Commerces	Surface m ²	720	
				Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
					830 000	31 540	51 223		912 763		
		TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.		
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%					
		2016	32 596,00	35 000,00	67 596,00	48,22 %		810 000			
		2017		60 000,00	60 000,00	0 %		760 000			
		21.10	MAS DE LA GARRIGUE (LOT 16) RIVESALTES (66 600)	Date d'acquisition	29/06/2007		Nature	Commerces	Surface m ²	1 490	
				Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
					1 600 000	60 800	30 205		1 691 005		
TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.				
Année	Loyers facturés			Manque à gagner	Total facturable	%					
2016	130 735,86				130 735,86	100 %		1 650 000			
2017	64 810,74			54 166,00	118 976,74	54,47 %		1 290 000			
21.11	15 BOULEVARD BEAUMARCHAIS PARIS (75 004)			Date d'acquisition	20/06/2007		Nature	Boutiques	Surface m ²	259	
				Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
					1 408 296	127 475	86 739		1 622 510		
		TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.		
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%					
		2016	150 506,17		150 506,17	100 %		2 740 000			
		2017	152 080,94		152 080,94	100 %		2 920 000			

21.12	5-11 BOULEVARD GUY CHAUVET LOUDUN (86200)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					30/01/2008	Commerces	1 126
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		1 330 000	79 800	80 916		1 490 716	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	108 410,52		108 410,52	100 %	1 320 000	
	2017	108 947,88		108 947,88	100 %	1 320 000	

21.13	ZAC LA FONTAINE (LOT1) CRENEY PRES TROYES (10150)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					31/08/2007	Commerces	289,20
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		456 000	30 000	10 389		496 389	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	3 646,74	18 413,78	22 060,52	16,53 %	280 000	
	2017	22 071,32		22 071,32	100 %	283 000	

21.14	1 PLACE DU GENERAL DE GAULLE LE RAINCY (93340)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					31/08/2007	Boutiques	470,28
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		2 040 000	117 200	126 555		2 283 755	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	168 800,50		168 800,50	100 %	2 353 000	
	2017	168 668,78		168 668,78	100 %	2 450 000	

21.15	44 RUE CARNOT VERSAILLES (78000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					11/07/2007	Boutiques	242,02
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		835 000		51 205		886 205	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	87 962,60		87 962,60	100 %	1 330 000	
	2017	86 305,92		86 305,92	100 %	1 340 000	

21.16	12 RUE DES DEUX PORTES VERSAILLES (78000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					11/07/2007	Boutiques	109,27
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		344 901		27 146		372 047	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	34 652,99	5 000,00	39 652,99	87,39 %	580 000	
	2017	35 188,44	2 500,00	37 688,44	-	510 000	

CESSION partielle au 19/06/2017 de 24,93 m² pour un prix net vendeur de 145 000 €

21.17	68 RUE DU GROS HORLOGE ROUEN (76000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					01/08/2007	Boutiques	394,16
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		820 000		51 534		871 534	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	85 462,90		85 462,90	100 %	1 690 000	
	2017	85 988,18		85 988,18	100 %	1 800 000	

21.18	26 RUE DU DOCTEUR LAINE TOUQUES (14800)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					01/08/2007	Boutiques	590,01
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		448 000		27 806		475 806	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	44 704,32		44 704,32	100 %	550 000	
	2017	44 982,96		44 982,96	100 %	570 000	

21.19	52 RUE DE LA REPUBLIQUE SAINT GERMAIN EN LAYE (78 100)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					01/10/2007	Boutiques	50,06
	Val. Prix de revient HD HT		Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
	148 000			9 687		157 687	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	13 334,80		13 334,80	100 %		
	2017	13 400,74		13 400,74	100 %		
	21.20	RESIDENCE DE LA VIEILLE PORTE LE MANS (72 000)				Date d'acquisition	Nature
				01/10/2007	Boutiques	116,50	
Val. Prix de revient HD HT		Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
135 000			9 088		144 088		
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.	
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016		13 167,28		13 167,28	100 %		
2017		13 255,66		13 255,66	100 %		
21.21		AVENUE DE BAIXAS SAINT ESTEVE (66 240)				Date d'acquisition	Nature
					31/01/2008	Commerces	1 200
	Val. Prix de revient HD HT		Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
	850 000		42 500	52 277		944 777	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	97 166,52		97 166,52	100 %		
	2017	97 763,74		97 763,74	100 %		
	21.22	109 RUE DU DOCTEUR PIASCEKI LE HAVRE (76 600)				Date d'acquisition	Nature
				01/04/2008	Commerces	648	
Val. Prix de revient HD HT		Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
1 000 000		30 000	61 423		1 091 423		
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.	
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016		98 414,60		98 414,60	100 %		
2017		98 902,40		98 902,40	100 %		
21.23		124 AVENUE DU MARECHAL FOCH MONTVILLIERS (76 290)				Date d'acquisition	Nature
					-	Commerces	553 + 445 = 998
	Dates d'acquisitions		Val. Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
	12/12/2008 & 01/07/2009		800 000 + 641 000 = 1 441 000	24 000 + 18 600 = 42 600	18 950 + 11 533 = 30 483		842 950 + 671 133 = 1 514 083
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	133 083,86		133 083,86	100 %		
	2017	133 332,18		133 332,18	100 %		
	21.24	23 RUE NUNGESSER ET COLIS CHATELLERAULT (86 100)				Date d'acquisition	Nature
				16/05/2008	Commerces	1 500	
Val. Prix de revient HD HT		Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
2 220 000		30 000	134 626		2 384 626		
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.	
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016			67 750,00	67 750,00	0 %		
2017		2 396,74	63 819,29	66 216,03	3,62 %		
21.25		20 RUE DE SECLIN VENDEVILLE (59 175)				Date d'acquisition	Nature
					20/02/2008	Commerces	612
	Val. Prix de revient HD HT		Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
	760 000		38 000	46 734		844 734	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	68 402,56		68 402,56	100 %		
	2017	68 572,08		68 572,08	100 %		

21.26	94 LIEUDIT LE SEUGNON SAINT DIZIER (52 100)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					03/07/2008	Commerces	1 815	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		1 570 000	100 000	98 300		1 768 300		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016		80 000,00	80 000,00	0 %			
	2017		80 000,00	80 000,00	0 %			

21.27	LA VILLA MAINTENON - 5 RUE MARCEAU SAINT CYR L'ECOLE (78 210)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					01/07/2008	Boutiques	198	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		620 000	43 400	13 033		676 433		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	27 598,91		27 598,91	100 %			
	2017	29 672,22		29 672,22	100 %			

21.28	27 VILLA WAGRAM SAINT HONORE PARIS (75 008)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					25/06/2008	Bureaux	117	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		800 000	40 000	49 846		889 846		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016		30 000,00	30 000,00	0 %			
	2017	6 100,00	25 895,65	31 995,65	19,06 %			

21.29	CENTRE COMMERCIAL ART DE VIVRE VELIZY-VILLACOUBLAY (78 140)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					14/10/2008	Commerces	129	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		640 000	38 400	41 202		719 602		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	56 581,10		56 581,10	100 %			
	2017	47 405,37	6 900,00	54 305,37	87,29 %			

21.30	7-7 BIS RUE JEAN MERMOZ VERSAILLES (78 000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					24/12/2008	Bureaux	350	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		885 000		57 867		942 867		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	79 564,36		79 564,36	100 %			
	2017	80 002,68		80 002,68	100 %			

21.31	4 RUE HENRI IRENEE MARROU CHATENAY MALABRY (92 290)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					18/12/2009	Boutiques	330,69	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		730 000	20 000	45 831		795 831		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	66 254,62		66 254,62	100 %			
	2017	64 675,04	850,00	65 525,04	98,70 %			

21.32	129 141 ET 185 AVENUE DE PARIS MONTAUBAN (82 000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					30/07/2010	Commerces	2 437	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		3 000 000	80 000	181 568		3 261 568		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	258 297,72		258 297,72	100 %			
	2017	256 197,11		256 197,11	100 %			

21.33	2 - 4 ALLEE D'ARGENSON CHATELLERAULT (86000)	Date d'acquisition	29/06/2010		Nature	Commerces	Surface m ²	2 131			
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total				
			1 375 000	56 250	26 054		1 457 304				
		TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.		
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%					
		2016	101 950,65		101 950,65	100 %		1 350 000			
		2017	102 014,10		102 014,10	100 %		1 350 000			
		21.34	ZAC DU CLOS SAINT VINCENT NOISY LE GRAND (93 160)	Date d'acquisition	20/09/2010		Nature	Boutiques	Surface m ²	150,31	
				Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
					430 000	20 000	27 418		477 418		
TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.				
Année	Loyers facturés			Manque à gagner	Total facturable	%					
2016	36 278,03				36 278,03	100 %		481 000			
2017	36 532,53				36 532,53	100 %		483 000			
21.35	6 RUE DE L'ECHIQUIER PARIS (75010)			Date d'acquisition	20/10/2010		Nature	Boutiques	Surface m ²	402	
				Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
					1 000 000	50 000	61 752		1 111 752		
		TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.		
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%					
		2016	107 129,56		107 129,56	100 %		1 750 000			
		2017	107 129,56		107 129,56	100 %		1 870 000			
		21.36	39 RUE DE BISCHWILLER SCHILTIGHEIM (67300)	Date d'acquisition	27/08/2010		Nature	Boutiques	Surface m ²	465,92	
				Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
					1 100 000	55 000	66 152		1 221 152		
TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.				
Année	Loyers facturés			Manque à gagner	Total facturable	%					
2016	96 599,34				96 599,34	100 %		1 070 000			
2017	8 309,92			45 833,00	54 142,92	15,35 %		1 070 000			
21.38	87-89 RUE DE DUNKERQUE ARMENTIERES (59280)			Date d'acquisition	27/07/2010		Nature	Boutiques	Surface m ²	430	
				Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
					400 000	24 000	24 918		448 918		
		TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.		
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%					
		2016	39 671,31		39 671,31	100 %		300 000			
		2017	3 285,51	22 916,00	26 201,51	12,54 %		250 000			
		21.39	37 RUE BOULARD PARIS (75014)	Date d'acquisition	27/01/2011		Nature	Autres	Surface m ²	1 963	
				Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
					6 500 000		403 205		6 903 205		
TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.				
Année	Loyers facturés			Manque à gagner	Total facturable	%					
2016	550 973,39				550 973,39	100 %		7 390 000			
2017	553 335,70				553 335,70	100 %		7 420 000			
21.40	17 BOULEVARD DE LA CROISSETTE CANNES (06400)			Date d'acquisition	30/11/2010		Nature	Boutiques	Surface m ²	44	
				Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
					660 000	25 000	40 860		725 860		
		TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.		
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%					
		2016		35 000,00	35 000,00	0 %		580 000			
		2017		35 000,00	35 000,00	0 %		530 000			

21.41	6 RUE DES CHAPELIERS NANTES (44 000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					31/12/2010	Boutiques	98,81	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		165 000		12 000		177 000		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	16 304,03		16 304,03	100 %			
	2017	16 307,51		16 307,51	100 %			
	21.42	10 RUE DE LA ROTISSERIE TOURS (37 000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				31/12/2010	Boutiques	73,80		
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		143 000		11 000		154 000		
TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.	
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016		13 248,82		13 248,82	100 %			
2017		13 644,22		13 644,22	100 %			
21.43		11-13 RUE JOUBERT AUXERRE (89 000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					31/12/2010	Boutiques	225,35	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		110 000		8 500		118 500		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	8 147,53	5 000,00	13 147,53	61,97 %			
	2017	7 554,63	5 000,00	12 554,63	60,17 %			
	21.44	50 RUE CROIX DES PETITS CHAMPS PARIS (75 001)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				18/10/2011	Commerces	450		
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		3 300 000	100 000	202 293		3 602 293		
TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.	
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016		249 007,16		249 007,16	100 %			
2017		249 849,30		249 849,30	100 %			
21.45		20 AVENUE DE DENAIN VALENCIENNES (59 300)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					15/11/2011	Loc. Commerciaux	8 054	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		3 500 000	350 000	213 490		4 063 490		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	369 458,64		369 458,64	100 %			
	2017	369 526,84		369 526,84	100 %			
	21.46	41-43 AVENUE LEON BOLLEE LE MANS (72 000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				14/10/2011	Boutiques	454		
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		580 000		41 032		621 032		
TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.	
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016		45 629,63	4 260,87	49 890,50	91,46 %			
2017		49 852,70		49 852,70	100 %			
21.47		VILLA D'ESTE - 46 BOULEVARD DES SUISSES TOULOUSE (31 000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					13/09/2011	Boutiques	173	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		395 232	13 728	8 939		417 899		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	10 126,86	15 000,00	25 126,86	40,30 %			
	2017	3 851,78	21 200,00	25 051,78	15,37 %			

21.48	RES. PONTS JUMEAUX - 100 BLD DE L'EMBOUCHURE TOULOUSE (31 000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					13/09/2011	Boutiques	196
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		526 033	18 272	11 898		556 203	
	TAUX D'OCCUPATION						
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.	
	2016	35 995,66	7 047,00	43 042,66	83,63 %	510 000	
	2017	36 958,06	6 200,00	43 158,06	85,63 %	450 000	
	21.49	101 RUE DE LA 101^{EME} AIRBONE CARENTAN (50 500)				Date d'acquisition	Nature
				04/11/2011	Commerces	2 694	
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		3 200 000		65 190		3 265 190	
TAUX D'OCCUPATION							
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.	
2016		254 157,56		254 157,56	100 %	2 600 000	
2017		178 038,68	18 644,69	196 683,37	90,52 %	2 280 000	
21.50		2 RUE GUSTAVE DORE PARIS (75 017)				Date d'acquisition	Nature
					23/12/2011	Boutiques	65,62
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		340 000	17 000	21 080		378 080	
	TAUX D'OCCUPATION						
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.	
	2016	16 794,59		16 794,59	100 %	282 000	
	2017	16 835,82		16 835,82	100 %	300 000	
	21.51	BOULEVARD DU 8 MAI 1945 CAUDRY (59 540)				Date d'acquisition	Nature
				01/12/2011	Commerces	2 958	
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		3 400 000	100 000	64 102		3 564 102	
TAUX D'OCCUPATION							
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.	
2016		242 982,49		242 982,49	100 %	3 600 000	
2017		245 136,68		245 136,68	100 %	3 600 000	
21.52		9 RUE DU PLAT D'ETAIN SENS (89 100)				Date d'acquisition	Nature
					29/11/2011	Boutiques	156
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		345 000		23 000		368 000	
	TAUX D'OCCUPATION						
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.	
	2016	31 217,52		31 217,52	100 %	400 000	
	2017	31 217,52		31 217,52	100 %	410 000	
	21.53 & 68	1 AVENUE DU PRESIDENT WILSON PARIS (75 016)				Date d'acquisition	Nature
				-	Boutiques	336 + 114,60 = 450,60	
Dates d'acquisitions 23/01/2012 & 24/06/2014							
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		3 897 664 + 1 500 000 = 5 397 664	80 000 + 75 000 = 155 000	233 846 + 95 200 = 329 046		4 211 510 + 1 670 200 = 5 881 710	
TAUX D'OCCUPATION							
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.	
2016		356 465,26		356 465,26	100 %	5 950 000	
2017		365 099,93		365 099,93	100 %	6 000 000	
21.54		11 RUE DES CLOUTERIES SAINT OMER (62 500)				Date d'acquisition	Nature
					19/03/2012	Boutiques	109
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		370 000	15 000	24 050		409 050	
	TAUX D'OCCUPATION						
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.	
	2016	29 749,50	1 666,00	31 415,50	94,70 %	350 000	
	2017		17 045,04	17 045,04	0 %	223 000	

21.55	LE DOMAINE DU VAL DE SEINE SEINE PORT (77240)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					05/04/2012	Hôtels / Séminaires	4 782	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		10 455 000		175 151		10 630 151		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	812 475,54		812 475,54	100 %			
	2017	814 087,74		814 087,74	100 %			
	21.56	ROUTE NATIONALE 6 MAILLOT (89100)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				01/06/2012	Commerces	4 755		
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		3 670 000	100 000	222 120		3 992 120		
TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.	
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016			130 000,00	130 000,00	0 %			
2017			120 000,00	120 000,00	0 %			
21.57		1 RUE BECHEVELIN LYON (69007)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					26/12/2012	Commerces	905	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		2 025 000	75 000	43 384		2 143 384		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	156 223,88		156 223,88	100 %			
	2017	156 223,88		156 223,88	100 %			
	21.58	5 RUE DU LIEUTENANT MORIN SAINT ETIENNE (42000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				28/02/2013	Commerces	568,21		
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		516 550		32 782		549 332		
TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.	
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016		37 085,00		37 085,00	100 %			
2017		37 204,40		37 204,40	100 %			
21.59		LE CENTRE D'AUMARD - 55 AVENUE VOLTAIRE FERNEY VOLTAIRE (01210)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					28/02/2013	Commerces	303,35	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		589 000		37 976		626 976		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	51 830,20		51 830,20	100 %			
	2017	52 087,12		52 087,12	100 %			
	21.60	51 COURS ROMESTANG VIENNE (38200)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				28/02/2013	Commerces	518,21		
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		826 500		52 274		878 774		
TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.	
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2016		70 752,12		70 752,12	100 %			
2017		71 102,80		71 102,80	100 %			
21.61		560 AVENUE DU MARECHAL FOCH TOULON (83000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					31/05/2013	Commerces	1 897,68	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		2 750 000		167 668		2 917 668		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2016	200 539,00		200 539,00	100 %			
	2017	201 533,00		201 533,00	100 %			

21.62	63 RUE SAINT LAUD ANGERS (49000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				31/05/2013	Commerces	543,93	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		1 450 000		89 267		1 539 267	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	95 061,54	1 250,00	96 311,54	98,70 %	1 600 000	
	2017	96 796,10		96 796,10	100 %	1 600 000	
	21.63	20 RUE DE L'EGLISE PORNIC (44210)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
			28/05/2013	Commerces	272,83		
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		490 000	19 600	30 567		540 167	
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.	
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016		39 774,39		39 774,39	100 %		531 000
2017		39 839,92		39 839,92	100 %		531 000
21.64		2 BOULEVARD OUDRY CRETEIL (94000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				30/04/2013	Boutiques	198,81	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		700 000	35 000	43 828		778 828	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	53 695,60		53 695,60	100 %	730 000	
	2017	54 000,00		54 000,00	100 %	730 000	
	21.65	ZAC DE PIED SEC NORD GEMOZAC (17260)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
			30/04/2013	Commerces	1 223,90		
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		1 180 000	59 000	20 599		1 259 599	
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.	
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016		106 722,14		106 722,14	100 %		1 220 000
2017		106 973,80		106 973,80	100 %		1 210 000
21.66		ZAC DE LA CROIX BLANCHE SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91700)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				31/05/2013	Commerces	811	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		2 390 000	70 000	144 559	41 680	2 646 239	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	186 447,96		186 447,96	100 %	2 710 000	
	2017	184 625,60		184 625,60	100 %	2 800 000	
	21.69	29 AVENUE LUCIEN RENE DUCHESNE LA CELLE SAINT CLOUD (78140)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
			24/10/2013	Commerces	276,34		
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		1 380 000	99 000	84 675		1 563 675	
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.	
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016		95 644,53		95 644,53	100 %		1 464 000
2017		95 661,83		95 661,83	100 %		1 470 000
21.70		1 SQUARE ALEXANDRE PREMIER L'ISLE ADAM (95290)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				28/01/2014	Commerces	353,15	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		800 000	30 000	50 088		880 088	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	70 700,36		70 700,36	100 %	810 000	
	2017	70 752,60		70 752,60	100 %	825 000	

21.71	29 BOULEVARD MALESHERBES PARIS (75008)	Date d'acquisition	23/12/2013		Nature	Boutiques (60%) Bureaux (40%)	Surface m²	504,70		
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total			
			3 312 500	45 000	200 742		3 558 242			
		TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.		
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%				
		2016	217 112,10		217 112,10	100 %	3 912 000			
		2017	217 680,42		217 680,42	100 %	3 800 000			
		21.72	14 RUE DE LA PINAUDERIE SAINT CYR SUR LOIRE (37540)	Date d'acquisition	18/12/2013		Nature	Commerces	Surface m²	850,29
				Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
	1 060 000			53 000	66 922		1 179 922			
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.				
Année	Loyers facturés			Manque à gagner	Total facturable		%			
2016	82 252,83				82 252,83		100 %	1 210 000		
2017	82 246,40				82 246,40		100 %	1 170 000		
21.73	22 RUE LATOUR MAUBOURG CANNES (06400)			Date d'acquisition	29/11/2013		Nature	Commerces	Surface m²	60,63
				Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
			875 000	40 000	54 229		969 229			
		TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.		
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%				
		2016	49 987,23		49 987,23	100 %	860 000			
		2017	50 078,83		50 078,83	100 %	862 000			
		21.74	40 RUE DU CHEMIN VERT PARIS (75011)	Date d'acquisition	31/03/2014		Nature	Commerces	Surface m²	911,57
				Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
	4 910 000			245 500	295 790		5 451 290			
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.				
Année	Loyers facturés			Manque à gagner	Total facturable		%			
2016	360 000,00				360 000,00		100 %	5 200 000		
2017	360 000,00				360 000,00		100 %	5 480 000		
21.75	346 RUE DU GENERAL LECLERC FRANCONVILLE (95252)			Date d'acquisition	08/04/2014		Nature	Commerces	Surface m²	810
				Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
			3 200 000	160 000	193 891		3 553 891			
		TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.		
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%				
		2016	246 841,07		246 841,07	100 %	3 300 000			
		2017	246 880,76		246 880,76	100 %	3 320 000			
		21.76	62 RUE GLACIERE PARIS (75013)	Date d'acquisition	20/06/2014		Nature	Bureaux	Surface m²	928,78
				Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
	4 650 000			200 000	281 109		5 131 109			
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.				
Année	Loyers facturés			Manque à gagner	Total facturable		%			
2016	316 678,33				316 678,33		100 %	4 810 000		
2017	322 148,10				322 148,10		100 %	4 920 000		
21.78	31/33 RUE DU HAMEAU PARIS (75015)			Date d'acquisition	01/12/2014		Nature	Commerces	Surface m²	1 534,80
				Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
			6 230 000	311 500	388 300		6 929 800			
		TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.		
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%				
		2016	450 335,57		450 335,57	100 %	6 590 000			
		2017	442 266,95		442 266,95	100 %	6 780 000			

21.79	8 ROUTE DE SAINT GERMAIN CELY EN BIÈRE (77 930)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²	
				09/09/2014	Hôtels / Séminaires	1 526,73	
	En indivision à 30% Le solde de 70% étant détenu par la SCPI FONCIA CAPHEBERGIMMO	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			4 290 000				4 290 000
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016	261 709,62		261 709,62	100%	4 290 000		
2017	261 815,82		261 815,82	100%	4 293 000		

21.80	157 RUE DU FAUBOURG ST HONORE PARIS (75 008)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²	
				11/12/2014	Boutiques	79,01	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			920 000	50 000	59 200		1 029 200
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016	66 484,29		66 484,29	100%	1 110 000		
2017	66 874,49		66 874,49	100%	1 230 000		

21.77	11 RUE SAINT SULPICE PARIS (75 016)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²	
				19/01/2015	Boutiques	155,90	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			3 300 000	165 000	204 600		3 669 600
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016	189 967,41		189 967,41	100%	3 500 000		
2017	190 215,27		190 215,27	100%	3 420 000		

21.81	44 RUE CROIX DES PETITS CHAMPS PARIS (75 001)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²	
				30/03/2015	Boutiques	112,90	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			1 230 000	61 500	76 260		1 367 760
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016	71 938,62		71 938,62	100%	1 350 000		
2017	72 023,08		72 023,08	100%	1 350 000		

21.82	98/100 AV. JB CLEMENT BOULOGNE BILLANCOURT (92 100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²	
				21/06/2015	Boutiques	152,27	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			1 450 000	72 500	100 050		1 622 550
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016	92 083,34		92 083,34	100%	1 624 000		
2017	93 074,73		93 074,73	100%	1 630 000		

21.83	55/57 RUE MARCEAU PARIS (75 016)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²	
				21/07/2015	Boutiques	149,10	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			1 270 000	60 000	78 740		1 408 740
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016	84 000,00		84 000,00	100%	1 460 000		
2017	83 977,45		83 977,45	100%	1 500 000		

21.84	GALERIE BERRI-WASHINGTON PARIS (75 008)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²	
				12/11/2015	Boutiques	2 566,34	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			22 000 000	200 000	1 364 000		23 564 000
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016	1 255 341,83	1 250,00	1 256 591,83	99,90%	22 500 000		
2017	1 262 637,57	5 000,00	1 267 637,57	99,61%	22 500 000		

21.85	DOMAINE GRAND CHATEAU ROCHEFORT EN YVELINES (78730)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				16/06/2016	Hôtels / Séminaires	8 120	
	En indivision à 70% Le solde de 30% étant détenu par la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			12 250 000		914 683		13 164 683
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	412 942,90		412 942,90	100 %		12 300 000
	2017	779 443,98		779 443,98	100 %		12 572 000

21.86	DOMAINE GRAND CHATEAU ROCHEFORT EN YVELINES (78730)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				16/06/2016	Hôtels / Séminaires	golfs	
	En indivision à 70% Le solde de 30% étant détenu par la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			2 800 000		216 186		3 016 186
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	95 905,54		95 905,54	100 %		2 840 000
	2017	178 406,08		178 406,08	100 %		2 842 000

21.87	17 RUE NATIONALE BELLE EGLISE (60540)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				14/09/2016	Hôtels / Séminaires	7 280	
	En indivision à 80% Le solde de 20% étant détenu à hauteur de : ‣ 10% par la SCPI PIERREVENUS ‣ 10% par la SCPI PLACEMENT PIERRE	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			13 303 600	133 280	947 800		14 384 680
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	276 777,79		276 777,79	100 %		13 570 000
	2017	942 732,04		942 732,04	100 %		13 648 000

21.88	81/81 bis RUE SAINT CHARLES PARIS (75015)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				20/09/2016	Boutiques	1 122,40	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			6 500 000	325 000	490 250		7 315 250
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	110 948,57		110 948,57	100 %		6 840 000
	2017	407 991,99		407 991,99	100 %		7 250 000

21.89	SCHLOSS KRICKENBECK (ALLEMAGNE)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				07/10/2016	Hôtels / Séminaires	11 378	
	En indivision à 70% Le solde de 30% étant détenu à hauteur de : ‣ 10% par la SCPI PIERREVENUS ‣ 20% par la SCPI PLACEMENT PIERRE	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			14 665 700		1 012 546		15 678 246
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	121 654,17		121 654,17	100 %		14 665 700
	2017	1 020 535,11		1 020 535,11	100 %		14 665 700

21.90	15 BOULEVARD DE STRASBOURG PARIS (75010)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				16/12/2016	Boutiques	209	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			1 315 000	65 750	100 750		1 481 500
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2016	3 406,05		3 406,05	100 %		1 315 000
	2017	84 509,28		84 509,28	100 %		1 350 000

21.91	13 AVENUE LEBRUN ANTONY (92188)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				09/01/2017	Bureaux	3 607	
	En indivision à 30% Le solde de 70% étant détenu à hauteur de : ‣ 50% par la SCPI PLACEMENT PIERRE ‣ 20% par la SCPI PIERREVENUS	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			13 200 000	180 000	988 650		14 368 650
	ACQUISITION 2017						EXPERTISE H.D.
	TAUX D'OCCUPATION						
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2017	774 933,72		774 933,72	100 %		13 200 000

21.93	BOIS DE COULANGES AMNEVILLE LES THERMES (57 360)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				05/05/2017	Hôtel	603,80
	En indivision à 20%					
	Le solde de 80% étant détenu à hauteur de :					
	<ul style="list-style-type: none"> ▸ 40% par la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO ▸ 40% par la SCPI PIERREVENUS 					
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		964 583		58 404		1 022 987
	ACQUISITION 2017					
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2017	41 487,48		41 487,48	100%	970 000	
21.94	26 RUE DES METIERS COLMAR (68 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				05/05/2017	Hôtel	787
	En indivision à 20%					
	Le solde de 80% étant détenu à hauteur de :					
	<ul style="list-style-type: none"> ▸ 40% par la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO ▸ 40% par la SCPI PIERREVENUS 					
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 170 793		85 100		1 255 893
	ACQUISITION 2017					
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2017	50 356,61		50 356,61	100%	1 196 000	
21.95	1 B RUE DES FRERES LUMIERES COLMAR (68 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				05/05/2017	Hôtel	459,80
	En indivision à 20%					
	Le solde de 80% étant détenu à hauteur de :					
	<ul style="list-style-type: none"> ▸ 40% par la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO ▸ 40% par la SCPI PIERREVENUS 					
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		862 302	85 100	61 624		923 926
	ACQUISITION 2017					
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2017	37 088,26		37 088,26	100%	868 000	
21.96	10 RUE JOSEPH GRAFF HOLTZHEIM (67 810)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				05/05/2017	Hôtel	545
	En indivision à 20%					
	Le solde de 80% étant détenu à hauteur de :					
	<ul style="list-style-type: none"> ▸ 40% par la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO ▸ 40% par la SCPI PIERREVENUS 					
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		603 474		42 829		646 303
	ACQUISITION 2017					
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2017	25 955,83		25 955,83	100%	606 000	
21.97	13 B RUE DE LA GRIOTTE KINGERSHEIM (68 260)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				05/05/2017	Hôtel	476,60
	En indivision à 20%					
	Le solde de 80% étant détenu à hauteur de :					
	<ul style="list-style-type: none"> ▸ 40% par la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO ▸ 40% par la SCPI PIERREVENUS 					
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		579 033		40 191		619 224
	ACQUISITION 2017					
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2017	24 904,66		24 904,66	100%	580 000	
21.98	4 RUE THOMAS EDISON MUNDOLSHEIM (67 450)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				05/05/2017	Hôtel	510,30
	En indivision à 20%					
	Le solde de 80% étant détenu à hauteur de :					
	<ul style="list-style-type: none"> ▸ 40% par la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO ▸ 40% par la SCPI PIERREVENUS 					
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		702 548		49 103		751 651
	ACQUISITION 2017					
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2017	30 217,17		30 217,17	100%	706 000	
21.99	45 AVENUE GENERAL PATTON SAINT AVOLD (57 500)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				05/05/2017	Hôtel	658,80
	En indivision à 20%					
	Le solde de 80% étant détenu à hauteur de :					
	<ul style="list-style-type: none"> ▸ 40% par la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO ▸ 40% par la SCPI PIERREVENUS 					
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		662 834		5 593		668 427
	ACQUISITION 2017					
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2017	28 509,04		28 509,04	100%	708 000	

21.100	ZA ILE NAPOLEON - RD 201 SAUSHEIM (68 390)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				05/05/2017	Hôtel	349
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		554 433		38 431		592 864
En indivision à 20%						
Le solde de 80% étant détenu à hauteur de :						
<ul style="list-style-type: none"> ▸ 40% par la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO ▸ 40% par la SCPI PIERREVENUS 						
ACQUISITION 2017						
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2017	23 846,54		23 846,54	100%		
21.101	66 AVENUE DU MAINE PARIS (75 014)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				19/06/2017	Bureaux	1 071,40
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		7 100 000	355 000	534 500		7 989 500
ACQUISITION 2017						
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2017	217 505,84		217 505,84	100%		
21.102	21 RUE HEROLD PARIS (75 001)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				28/07/2017	Commerces	571,03
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		4 100 000	205 000	309 500		4 614 500
ACQUISITION 2017						
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2017	104 547,95		104 547,95	100%		
21.103	160 ROUTE DE LA REINE BOULOGNE BILLANCOURT (92 100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				20/09/2017	Commerces	126,70
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 170 000	58 500	90 250		1 318 750
ACQUISITION 2017						
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2017	20 538,33		20 538,33	100%		
21.104	15/17/19 et 21 RUE MARCO DEL PONT CANNES LA BOCA (06 400)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				28/11/2017	Commerces	77,35
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		174 000	8 700	12 101		194 801
ACQUISITION 2017						
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2017	1 084,93		1 084,93	100%		
21.105	119 AVENUE AMIRAL WESTER WEYMISSE CANNES (06 400)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				28/11/2017	Commerces	108,92
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		477 000	23 850	33 173		534 023
ACQUISITION 2017						
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2017	2 983,56		2 983,56	100%		
21.106	RESIDENCE PORT BOURGENAY - AVENUE DE LA MINE SAINT HILAIRE DE TALMONT (85 440)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				28/11/2017	Commerces	1 158,65
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		954 000	47 700	66 346		1 068 046
ACQUISITION 2017						
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2017	5 967,12		5 967,12	100%		

21.107	12 A 15 RUE DU LAC LIEUDIT "LE BOURGENAY" SAINT HILAIRE DE TALMONT (85 440)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				28/11/2017	Commerces	134,37
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		477 000	23 850	33 173		534 023
ACQUISITION 2017						
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2017	2 983,56		2 983,56	100%		477 000

21.108	RESIDENCE LA BRETAGNE DOUCE PLACE DE BRETAGNE ARZON (56640)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				28/11/2017	Commerces	29,94
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		210 000	10 500	14 605		235 105
ACQUISITION 2017						
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2017	1 310,96		1 310,96	100%		210 000

21.109	DOMAINE DE PONT ROYAL MALLEMORT (13370)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				28/11/2017	Commerces	230,36
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		506 000	25 300	35 190		566 490
ACQUISITION 2017						
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2017	3 164,38		3 164,38	100%		506 000

21.110	RESIDENCE PLACE DES FONTAINES LIEUDIT CAMP BLANC MALLEMORT (13370)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				28/11/2017	Commerces	378,77
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 980 000	99 000	137 700		2 216 700
ACQUISITION 2017						
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2017	12 386,30		12 386,30	100%		1 980 000

21.111	QUARTIER ROBERTY LES BRUYERES LES BRUYERES (73440)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				28/11/2017	Commerces	324,50
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		722 000	36 100	50 212		808 312
ACQUISITION 2017						
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2017	4 520,55		4 520,55	100%		722 000

TOTAL SCPI	FONCIA PIERRE RENDEMENT			198 actifs pour 154 460,56 m²		
	Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Immobilisations	Prix total
			305 990 908	6 612 995	891 883	313 495 786
					Droits & Taxes	17 875 719
						331 371 505
	TAUX D'OCCUPATION					
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	18 543 447,77	885 258,27	19 428 706,06	95,44%	
					313 584 700*	
	2017	21 980 964,62	1 028 360,99	23 009 327,60	95,53%	
				353 369 700		
				316 037 700*		

* Données à périmètre constant

EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES	2013		2014		2015		2016		2017	
	€	% de total produits								
PRODUITS										
Terrains et constructions locatives	57,03	99,45%	57,70	98,81%	55,51	98,99%	53,10	99,86%	56,94	99,87%
Produits financiers avant prélèvements	0,27	0,47%	0,07	0,12%	0,02	0,03%	0,00	-	0,00	-
Produits divers	0,05	0,08%	0,62	1,07%	0,55	0,98%	0,07	0,14%	0,08	0,13%
TOTAL PRODUITS	57,35	100%	58,39	100%	56,08	100%	53,17	100%	57,01	100%
CHARGES										
Charges externes										
Commission de gestion	5,51	9,61%	5,63	9,65%	5,28	9,42%	5,15	9,69%	5,40	9,48%
Autres frais de gestion	1,46	2,54%	3,18	5,44%	2,76	4,92%	1,75	3,29%	2,59	4,54%
Entretien du patrimoine	2,50	4,35%	0,49	0,84%	2,54	4,53%	2,49	4,68%	2,11	3,71%
Charges locatives non récupérables	1,02	1,78%	0,95	1,62%	1,17	2,09%	1,10	2,07%	0,97	1,71%
Sous-total charges externes	10,48	18,28%	10,25	17,55%	11,75	20,95%	10,49	19,74%	11,08	19,43%
Charges internes										
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements nets										
Provisions nettes pour travaux	0,65	1,14%	2,67	4,58%	0,93	1,65%	0,56	1,06%	0,91	1,59%
Autres provisions nettes	-0,72	-1,25%	-1,48	2,54%	-2,21	-3,94%	-1,26	-2,37%	0,67	1,18%
Sous-total charges internes	-0,06	-0,11%	1,19	2,04%	-1,28	-2,29%	-0,70	-1,31%	1,58	2,77%
TOTAL CHARGES	10,42	18,17%	11,44	19,59%	10,47	18,66%	9,80	18,42%	12,66	22,20%
RESULTAT COURANT	46,93	81,83%	46,96	80,41%	45,61	81,34%	43,38	81,58%	44,36	77,80%
Variation du report à nouveau	0,03	0,06%	0,03	0,06%	0,03	0,05%	-0,93	-1,76%	-0,24	-0,41%
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	46,80	81,61%	46,80	80,15%	46,56	83,02%	44,04	82,83%	44,04	77,24%
Distribution exceptionnelle										
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoire	46,71	81,45%	46,76	80,08%	46,56	83,02%	44,04	82,83%	44,04	77,24%

Les éléments de l'exercice 2017 sont établis pour 386.051 parts en jouissance (moyenne annuelle).

EMPLOI DES FONDS (en €)	Total au 31/12/2016	2017	Total au 31/12/2017
+ Fonds collectés	301 562 474,86	27 878 400,00	329 440 874,86
+ Cessions d'immeubles	1 629 056,02	136 408,00 ⁽¹⁾	1 765 464,02
+ Divers (réserve)			
+ Emprunts			
- Reconstitution RAN		- 129 808,80	- 129 808,80
- Commissions de souscriptions 8 %	- 23 858 060,10	- 2 266 036,32	- 26 124 096,42
- Acquisitions d'immeubles	- 277 586 738,59	- 38 247 663,42	- 315 834 402,01
- Frais d'acquisitions	- 15 619 011,78	- 2 640 045,50	- 18 259 057,28
- Divers		- 37 500,00	- 37 500,00
TOTAUX	- 13 872 279,59	- 15 306 246,04	- 29 178 525,63

⁽¹⁾ Montant net d'impôts et taxes

EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE (en €) Valeur de la société en :	2013	2014	2015	2016	2017
Capitaux propres au 31 décembre	177 226 293,38 645,90	190 818 113,80 652,94	227 658 635,78 672,81	263 184 259,39 684,69	286 354 722,22 692,64
Valeur comptable	177 226 293,38 645,90	190 818 113,80 652,94	227 658 635,78 672,81	263 184 259,39 684,69	286 354 722,22 692,64
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	190 001 600,00 692,46	219 589 300,00 751,39	259 914 300,00 768,14	313 664 700,00 816,01	353 369 700,00 854,74
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	201 855 404,65 735,66	217 941 510,16 745,75	264 253 874,13 780,96	303 019 266,04 788,32	328 021 194,91 793,42
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	252 558 924,09 864,20	305 991 928,40 904,31	353 907 680,48 920,71	384 244 016,21 929,41

Toutes les valeurs en bleu figurant dans ce tableau sont les valeurs en €uro par part.

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT COMPTES DE L'EXERCICE

31 décembre 2017

Table des matières

INTRODUCTION	53
ETAT DU PATRIMOINE	54
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	55
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	56
ANNEXES	57
DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE	62
DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT	64

INTRODUCTION

PRESENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2017 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux S.C.P.I., conformément au plan comptable défini par le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 relatif au dispositif comptable applicable aux SCPI.

L'ETAT DU PATRIMOINE

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

LE COMPTE DE RESULTAT

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 Décembre 2017

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels				
Amortissement droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions s/sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	313 495 787,31	353 369 700,00	275 337 222,89	313 664 700,00
Immobilisations en cours				
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 1 792 560,00		- 1 507 529,54	
Provisions pour risques et charges	- 52 587,50	- 52 587,50	- 52 587,50	- 52 587,50
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des Immo financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	311 650 639,81	353 317 112,50	273 777 105,85	313 612 112,50
<i>Immobilisations financières</i>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des Immo financières non contrôlées				
Avances cpte courant & créances rattachées IF C				
Avances cpte courant & créances rattachés IF NC				
Dépréciation avances cpte courant & créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations Financières)				
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)	226 378,49	226 378,49	183 388,93	183 388,93
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	4 223 497,83	4 223 497,83	3 539 278,34	3 539 278,34
Autres créances	139 745,22	139 745,22	604 425,62	604 425,62
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 521 569,32	- 1 521 569,32	- 1 262 010,29	- 1 262 010,29
<i>Valeurs de placements et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 809 052,69	1 809 052,69	590 385,14	590 385,14
TOTAL III (Actifs d'Exploitation)	4 877 104,91	4 877 104,91	3 655 467,74	3 655 467,74
<i>Provisions pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 24 112 363,53	- 24 112 363,53	- 8 397 506,59	- 8 397 506,59
Dettes d'exploitation	- 680 766,67	- 680 766,67	- 427 750,88	- 427 750,88
Dettes diverses	- 5 324 147,13	- 5 324 147,13	- 5 382 996,14	- 5 382 996,14
TOTAL IV (Passifs d'Exploitation)	- 30 117 277,33	- 30 117 277,33	- 14 208 253,61	- 14 208 253,61
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance	3 341,05	3 341,05	25 835,70	25 835,70
Produits constatés d'avance	- 59 086,22	- 59 086,22	- 65 896,29	- 65 896,29
Autres comptes de régularisation				
TOTAL V (Comptes de régularisation)	- 55 745,17	- 55 745,17	- 40 060,59	- 40 060,59
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	286 354 722,22		263 184 259,39	
Valeur estimée du patrimoine		328 021 194,91		303 019 266,04

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 Décembre 2017

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	153 754 400,00		-	153 754 400,00
Capital remboursé	-		-	-
Capital en cours de souscription	-		11 616 000,00	11 616 000,00
Primes d'émission et de fusion				
Prime d'émission	138 207 291,60		-	138 207 291,60
Prime d'émission en cours de souscription	-		16 262 400,00	16 262 400,00
Prime d'émission remboursée	-		-	-
Prime de fusion	2 525 358,02		-	2 525 358,02
Prime de réduction de capital	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 39 135 027,65		- 5 073 390,60	- 44 208 418,25
Prélèvement sur prime de fusion	- 342 044,23		-	- 342 044,23
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-		-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-		-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-		-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	- 620 459,68	-	47 309,00	- 573 150,68
Réserves	7 075 425,24			7 075 425,24
Report à nouveau	2 006 229,38	- 286 913,29	195 791,99	1 915 108,08
Résultat de l'exercice	15 093 730,08	- 15 093 730,08	17 124 031,14	17 124 031,14
Acomptes sur distribution	- 15 380 643,37	15 380 643,37	- 17 001 678,70	-17 001 678,70
TOTAL GENERAL	263 184 259,39	-	23 170 462,83	286 354 722,22

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2017

	31/12/2017	31/12/2016
Produits Immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	21 980 964,62	18 543 447,77
Charges facturées	3 294 614,57	2 884 598,52
Produits annexes	81 308,35	20 764,21
Reprise de provisions pour gros entretiens	486 906,35	597 511,99
Transfert de charges immobilières	49 854,00	7 799,79
Total I : Produits immobiliers	25 893 647,89	22 054 122,28
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 3 294 614,57	- 2 884 598,52
Travaux de gros entretiens	- 486 906,35	- 597 511,99
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 254 393,15	- 163 408,63
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 837 920,00	- 196 393,87
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	- 500 167,06	- 501 534,36
Total II : Charges immobilières	- 5 374 001,13	- 4 343 447,37
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	20 519 646,76	17 710 674,91
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	60 558,07	113 102,62
Transferts de charges d'exploitation	4 943 581,80	7 217 042,04
Total I : Produits d'exploitation	5 004 139,87	7 330 144,66
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la société de gestion	- 2 085 779,82	- 1 799 549,89
Charges d'exploitation de la société	- 5 729 018,85	- 7 871 355,62
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	- 320 117,10	- 269 270,45
Total II : Charges d'exploitation	- 8 134 915,77	- 9 940 175,96
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I+II)	- 3 130 775,90	- 2 610 031,30
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	165,47
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
Total I : Produits financiers	-	165,47
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	- 212 969,28	- 12 299,00
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
Total II : Charges financières	- 212 969,28	- 12 299,00
Résultat financier C = (I+II)	- 212 969,28	- 12 133,53
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	18 655,00	5 220,00
Reprise d'amortissement et de provisions exceptionnelles	-	-
Total I : Produits exceptionnels	18 655,00	5 220,00
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	- 70 525,44	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
Total II : Charges exceptionnelles	- 70 525,44	-
Résultat exceptionnel D = (I+II)	- 51 870,44	5 220,00
RESULTAT NET (A+B+C+D)	17 124 031,14	15 093 730,08

ANNEXE

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2017, dont le total est de 286 354 722,22€ dégageant un bénéfice de 17 124 031,14€.

- › 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.

1. Informations sur les règles générales d'évaluation	
1.1 Modes et méthodes d'évaluation	PRODUITE
1.2 Evaluation des immeubles	PRODUITE
1.3 Plan pluriannuel d'entretien	PRODUITE
1.4 Frais d'acquisitions des immeubles et frais d'expertises	PRODUITE
1.5 Valeur des terrains	PRODUITE
2. Informations sur les comptes	
2.1 Mouvements de l'actif immobilisé	PRODUITE
2.2 Liste des immeubles	PRODUITE
2.3 Etat des amortissements	Non produite
2.4 Etat des provisions	PRODUITE
2.5 Ecart de réévaluation	Non applicable
2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent	PRODUITE
2.7 Variation du compte de report à nouveau	PRODUITE
3. Informations diverses	
3.1 Produits à recevoir	PRODUITE
3.2 Charges à payer	PRODUITE
3.3 Charges constatées d'avance	PRODUITE
3.4 Produits constatés d'avance	PRODUITE
3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices	Non applicable
3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs	Non applicable
3.7 Charges et produits exceptionnels	PRODUITE
3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse	PRODUITE
3.9 Engagements financiers	Non applicable
3.10 Cession de parts	PRODUITE
3.11 Engagements hors bilan	PRODUITE
3.12 Expertise des Immeubles	PRODUITE
3.13 Augmentation de capital	PRODUITE
3.14 Informations complémentaires	PRODUITE

I. Informations sur les règles générales d'évaluation

1.1 MODES ET METHODES D'EVALUATION

Les comptes annuels ont été établis dans le respect du plan comptable applicable aux SCPI et conformément aux principes comptables généraux, sur la base des hypothèses suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables
- Indépendance des exercices.

Concernant la permanence des méthodes et s'agissant de la première année d'application du règlement ANC 2016-03, le changement de réglementation au 1^{er} janvier 2017 se traduit par un changement de méthode comptable au titre de l'exercice 2017 : la provision pour grosses réparations est supprimée et remplacée par la provision pour gros entretien, conformément aux dispositions mentionnées dans le paragraphe correspondant des annexes (voir paragraphe 1.3, ci-après).

La mise en place de la provision pour gros entretien a entraîné un ajustement des capitaux propres de la SCPI à l'ouverture de l'exercice 2017, et ce à hauteur de 65 983,19 €.

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

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

1. Commissions versées par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière :

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

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

2. Les frais de recherche de locataires (honoraires d'agence) :

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

1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES

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

1.3. PLAN PLURIANNUEL D'ENTRETIEN

Au 1^{er} janvier 2017, la provision pour grosses réparations (PGR) est remplacée par la provision pour gros entretien (PGE).

Les gros entretiens concernent les travaux ayant pour seul objet de maintenir en état les immeubles et installations, sans prolonger leur durée de vie : ces travaux doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

Les travaux pour gros entretien sont inscrits dans un plan pluriannuel, qui intègre les travaux prévus pour les 5 prochaines années.

	DOTATION			REPRISE		Montant provision 2017
	Montant provision au 31/12/2016	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	
Dépenses prévisionnelles 2017	486 906,35				- 486 906,35	0,00
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2018)	526 000,00	100 000,00	406 500,00			1 032 500,00
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2019)	306 240,00	2 400,00	219 680,00			528 320,00
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2020)	86 000,00	12 000,00	31 000,00			129 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2021)	36 400,00		20 400,00			56 800,00
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2022)	0,00	600,00	45 340,00			45 940,00
TOTAUX	1 441 546,35	115 000,00	722 920,00	0,00	- 486 906,35	1 792 560,00

1.4. FRAIS D'ACQUISITIONS DES IMMEUBLES ET FRAIS D'EXPERTISES

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.

II. Informations sur les comptes

2.1 MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	A nouveau au 01/01/2017	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2017
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains et immeubles	275 337 222,89	38 247 663,42	89 099,00	313 495 787,31
Immobilisation en cours				
SOUS-TOTAL	275 337 222,89	38 247 663,42	89 099,00	313 495 787,31
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Dépôts et cautionnements versés	183 388,93	44 219,75	1 230,19	226 378,49
SOUS-TOTAL	183 388,93	44 219,75	1 230,19	226 378,49
TOTAUX	275 520 611,82	38 291 883,17	90 329,19	313 722 165,80

2.2 LISTE DES IMMEUBLES

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

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	A nouveau au 01/01/2017	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2017
1. Pour dépréciation				
. des comptes clients	1 262 010,29	320 177,10	60 558,07	1 521 569,32
. des autres créances				
2. Pour risques et charges				
. pour risques et charges	52 587,60			52 587,50
. pour grosses réparations	1 507 529,54			
. changement méthode imputée sur le RAN	- 65 983,19			
. provision pour gros entretien	1 441 546,35	837 920,00	486 906,35	1 792 560,00
TOTAUX	2 756 144,14	1 158 037,10	547 464,42	3 366 716,82

2.6 AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat 2016 est de 15 093 730,08 €. Il a été distribué un dividende de 15 380 643,37 €, la différence de 286 913,29 €, ayant été prélevée sur le compte de report à nouveau.

2.7 VARIATION DU COMPTE DE REPORT A NOUVEAU

Conformément à la décision prise par les associés lors de l'assemblée générale mixte de juin 2017, il a été procédé sur l'exercice à la reconstitution du poste de report à nouveau en prélevant sur la prime d'émission afin de maintenir le niveau de report à nouveau par part existant.

Le report à nouveau a ainsi été augmenté de 129 808,80 € sur 2017 soit 4,47 € par parts nouvelles créées sur l'exercice (soit 29 040 parts).

Par ailleurs, comme mentionné précédemment, le compte de report à nouveau est également impacté sur l'exercice par la mise en application de la provision pour gros entretien.

Report à nouveau au 01/01/2017	2 006 229,38
Affectation du résultat 2016	- 286 913,29
Mise en application de la provision pour gros entretien	65 983,19
Reconstitution du report à nouveau par part soit 4,47 € x 29 040 parts nouvelles	129 808,80
Total du report à nouveau au 31/12/2017	1 915 108,08

III. 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	62 550,30
Avoirs à recevoir	-
Produits à recevoir	36 193,87
TOTAL	98 744,17

3.2 CHARGES A PAYER

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

Dettes d'exploitation - factures non parvenues	268 410,19
Dettes d'exploitation - locataires avoir à établir	2 710,14
Dettes diverses - charges à payer	105 384,44
Dettes diverses - charges d'état à payer	35 500,00
TOTAL	412 004,77

3.3 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

Assurance immeuble 21.45 - Avenue de Denain VALENCIENNES	3 341,05
TOTAL	3 341,05

3.4 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Droit d'entrée FMPG Optic	684,60
Indemnité jugement Av. Docteur Roux	21 423,93
Indemnité de déspecialisation sur locataire Xemel	30 000,00
Notaire séquestre sprinkler TITOM	6 977,69
TOTAL	59 086,22

3.7 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

PRODUITS	
indemnité de spécialisation à amortir sur 9 ans loyer XEMEL	5 000,00
Dégrèvement taxe foncière	13 655,00
TOTAL	18 665,00
CHARGES	
Immeuble 20.93 : factures EDF 2013/2014 refacturées à tort (reclassement)	61 525,44
Immeuble 21.84 ; pénalités Galerie Berry	9 000,00
TOTAL	70 525,44

3.8 EMPRUNTS BANCAIRES ET FACILITES DE CAISSE

La SCPI a souscrit le 02/06/2017 à un emprunt de nature revolving de 15 000 000 € d'une durée de 24 mois au taux Euribor 3 mois + 1 % (indice de référence Euribor de la période de tirage).

La SCPI dispose également d'une facilité de caisse ouverte à la Banque Palatine depuis 2016, plafonnée à 25 000 000 € au taux de 0,8 %.

Au 31/12/2017, le découvert bancaire du compte Banque Palatine est de 4 475 776,10 €.

VENTILATION PAR MATURETE RESIDUELLE	Jusqu'à 1 an	(1 - 5 ans)	> 5 ans	Total
EMPRUNTS A TAUX FIXE				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"		15 000 000,00		15 000 000,00
EMPRUNTS A TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
TOTAUX		15 000 000,00		15 000 000,00

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS	2017	2016
Emprunts "in fine"	15 000 000,00	0,00
Autres emprunts		

3.10 CESSION DE PARTS

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

3.11 ENGAGEMENTS HORS BILAN

En garantie de l'emprunt, la SCPI a consenti à la banque Palatine une promesse hypothécaire de 1^{er} rang portant sur un ensemble de biens immobiliers : le Domaine de Rochefort (Domaine du Grand Château et son Golf) sur la commune de Rochefort-en-Yvelines.

3.12 EXPERTISE DES IMMEUBLES

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

3.13 AUGMENTATION DE CAPITAL

L'assemblée générale du 18 juin 2015 a approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital d'un montant total de 40 millions d'euros (100 000 parts) pour le porter de 143 754 400 € à 183 754 400 €.

En date du 25 avril 2017, une treizième augmentation de capital a été ouverte pour 35 000 parts au prix de 960,00 € et ce jusqu'au 24 avril 2018 ; 29 040 parts ont été souscrites au 31 décembre 2017.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2017 s'élève ainsi à 165 370 400,00 €, divisé en 413 426 parts sociales de 400,00 € de valeur nominale.

3.14 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 49750€HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE
 Au 31 Décembre 2017

	31/12/2017	31/12/2016
DETAIL DE L'ACTIF		
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bâtiments	313 495 787,31	275 337 222,89
Agencements	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
	313 495 787,31	275 337 222,89
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires débiteurs	3 337 617,96	2 888 232,74
Charges à régulariser	823 329,57	646 238,77
Factures à établir	62 550,30	4 806,83
	4 223 497,83	3 539 278,34
AUTRES CREANCES		
T.V.A. déductible	3 755,01	10 342,41
T.V.A. à régulariser clients	-	-
T.V.A. crédit	20 691,00	-
T.V.A. sur factures à recevoir	42 574,92	32 047,76
Produits à recevoir	36 193,87	1 620,63
Notaire	-	545 592,85
Débiteurs/crédeurs divers (étalement loyers/Associés)	-	-
Fournisseurs d'exploitation (Avoirs)	36 530,42	14 821,97
	139 745,22	604 425,62
DISPONIBILITES		
Comptes à termes	-	-
Comptes bancaires courants	1 809 052,69	590 385,14
	1 809 052,69	590 385,14

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE
Au 31 Décembre 2017

	31/12/2017	31/12/2016
DETAIL DU PASSIF		
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS		
Provision antérieure	1 507 529,54	1 908 647,66
Reprise de la période	- 486 906,35	- 597 511,99
Reprise pour le transfert s/RAN	- 65 983,19	-
Dotations de la période	837 920,00	196 393,87
Provision fin de période	1 792 560,00	1 507 529,54
PROVISIONS POUR RISQUES		
Provision antérieure	52 587,50	52 587,50
Reprise de la période	-	-
Dotations de la période	-	-
Provision fin de période	52 587,50	52 587,50
DETTES FINANCIERES		
Dépôts de garantie - locataires	4 555 203,62	3 885 645,27
Découvert BFCC autorisé	-	-
Découvert PALATINE autorisé	4 475 776,10	4 500 490,00
Emprunt	15 000 000,00	-
Intérêts courus	81 383,81	11 371,32
	24 112 363,53	8 397 506,59
DETTES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la gérance	117 354,58	56 494,65
Fournisseurs d'exploitation	188 068,43	12 510,02
Factures non parvenues	268 410,19	194 650,28
Locataires créditeurs	69 512,37	91 267,05
Avoirs à établir	2 710,14	316,46
Charges à régulariser	34 710,96	72 512,42
	680 766,67	427 750,88
DETTES DIVERSES		
T.V.A. à payer	103 218,72	195 216,00
T.V.A. collectée sur créances locataires	507 183,07	416 367,54
T.V.A. à régulariser sur factures à établir	192,14	-
C.R.L.	87,19	0,40
Charges d'Etat à payer	35 500,00	-
Charges à payer	105 384,44	12 600,00
Solde notaire	14 364,73	-
Associés dividendes à payer	4 558 216,84	4 758 812,20
	5 324 147,13	5 382 996,14

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT
 Au 31 Décembre 2017

PRODUITS	31/12/2017	31/12/2016
CHARGES REFACTUREES		
Refacturation taxes foncières	1 572 728,70	1 351 374,03
Refacturation taxe sur les bureaux	141 221,82	68 127,44
Diverses refacturations	29 724,41	54 420,74
Provisions sur charges	1 550 939,64	1 410 676,31
	3 294 614,57	2 884 598,52
PRODUITS ANNEXES		
Refacturations privatives assujetties à TVA	14 149,06	8 066,95
Honoraires sur régularisations des charges	-	-
Profits sur régularisations des charges faites	-	-
Trop provisionné sur exercices antérieurs	-	-
Divers : loyers antennes / chèques prescrits	67 159,29	12 697,26
Condamnation locataire art. 700	-	-
	81 308,35	20 764,21
TRANSFERT DE CHARGES		
Indemnités d'assurance	49 854,00	7 799,79
TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscriptions prélevées sur la prime d'émission	2 230 272,00	3 479 590,40
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	35 764,30	63 387,54
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	2 640 045,50	3 674 064,10
Frais de fusion prélevés sur la prime de fusion	-	-
Frais de souscription d'emprunt	37 500,00	-
	4 943 581,80	7 153 654,50
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS		
Produits divers - indemnité de déspecialisation	5 000,00	5 220,00
Dégrèvement taxe foncière	13 655,00	-
Reprise de provision sur risque exceptionnel	-	-
	18 655,00	5 220,00

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT
Au 31 Décembre 2017

CHARGES	31/12/2017	31/12/2016
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Dépenses d'entretien	254 393,15	163 408,63
	254 393,15	163 408,63
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES		
Impôts fonciers non récupérables	306 992,59	286 850,96
Taxes sur les bureaux non récupérables	1 263,88	2 124,31
Provisions pour charges sur lots vacants	124 178,07	116 802,12
Assurance	67 732,52	95 756,97
Taxes sur les logements vacants	-	-
C.R.L.	-	-
	500 167,06	501 534,36
COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION	2 085 779,82	1 799 549,89
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires de commissaire aux comptes	49 750,00	49 000,00
Honoraires d'expertises	121 096,20	113 000,00
Honoraires dépositaire	39 392,50	34 353,00
Honoraires prestations dégrèvement taxes foncières	-	-
Honoraires de commercialisation	54 060,00	14 274,15
Honoraires d'avocats	76 233,26	60 961,16
Honoraires d'architecte	-	-
Frais d'actes et contentieux	17 621,19	10 097,78
Information des associés (rapports annuels / documentations)	104 421,39	50 774,39
Déplacements, missions, réceptions	7 861,33	7 411,59
TVA non récupérable	55 728,69	55 952,48
C.V.A.E.	234 792,00	144 117,00
Rémunération du conseil	15 000,00	15 000,00
Cotisations AMF et redevances diverses	4 475,14	4 217,54
Services bancaires	1 319,80	721,70
Frais de souscription d'emprunt	37 500,00	-
Autres charges	3 685,55	11 314,59
Sous total 1	822 937,05	571 195,38
FRAIS D'ACQUISITION ET HONORAIRES DE SOUSCRIPTION		
Frais d'acquisition	2 640 045,50	3 674 064,10
Pertes sur créances irrécouvrables	-	83 118,20
Commissions de souscriptions	2 230 272,00	3 479 590,40
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	35 764,30	63 387,54
Sous total 2	4 906 081,80	7 300 160,24
Total 1+2	5 729 018,85	7 871 355,62
AUTRES CHARGES FINANCIERES		
Autres charges financières	-	-
DAP DES PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Dotations amortissement construction s/sol d'autrui	-	-
Dotations amortissement droit d'occupation	-	-
	-	-
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
Dotations amortissement frais acquisition	-	-
Dotations amortissement frais émission emprunts	-	-
	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES		
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers	70 525,44	-
Dotations provisions pour charges	-	-
	70 525,44	-

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I.
A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 20 JUIN 2018

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

I. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article 22 du titre IV des statuts et en ma qualité de Président de votre Conseil de Surveillance, je vous présente au nom de l'ensemble des membres de votre Conseil de Surveillance notre rapport annuel relatif à la mission de contrôle et d'assistance que nous avons menée tout au long de l'année 2017.

Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors de la réunion du 11 avril 2018, votre Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner le rapport présenté par la gérance, les conditions de gestion des immeubles ainsi que les comptes arrêtés au 31 décembre 2017 de votre SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT, certifiés par votre Commissaire aux Comptes, la société REVISION CONSEIL AUDIT.

II. GESTION DU PATRIMOINE

A ce jour, le patrimoine de notre SCPI se compose de 198 actifs immobiliers d'une surface totale de 154.460,56 m², représentant un prix de revient total, hors droits, travaux immobilisés inclus de 313.495.786 euros.

Ce patrimoine a fait l'objet d'une estimation annuelle par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, votre expert immobilier. Sa valeur s'établit à 353.369.700 euros au 31 décembre 2017.

Notre SCPI ayant réalisé vingt acquisitions au cours de l'exercice 2017 et une cession partielle, à patrimoine identique, au titre de l'exercice 2017, la valeur du patrimoine de la société ressort à 316.037.700 euros hors droits, contre 313.584.700 euros en 2016, faisant ainsi apparaître une valorisation de 0,78 %.

Le montant des loyers facturés en 2017 qui ressort à 21.980.964,62 euros pour 18.543.447,77 euros en 2016 a augmenté de 18,54 % compte tenu des acquisitions réalisées.

Le taux d'occupation moyen de l'année 2017 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) est de 95,53 %.

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a réalisé vingt acquisitions pour un montant global de 40.930.175 euros droits et frais inclus.

III. LES RESULTATS / LA DISTRIBUTION ANNUELLE

Le résultat de l'exercice 2017 s'élève à 17.124.031,14 euros contre 15.093.730,08 euros en 2016. Le résultat 2017 est donc en augmentation de 13,45 %.

Nous avons approuvé la politique de distribution présentée par notre société de gestion. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire sera donc de 17.001.678,70 euros soit 44,04 euros par part en jouissance sur l'année entière.

IV. AUGMENTATION DU CAPITAL DE LA SCPI

Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 21 juin 2017, les associés ont approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentation de capital, portant le capital nominal de 183.754.400 euros à 243.754.400 euros, par la création de 150 000 parts nouvelles au nominal de 400 euros plus prime d'émission, soit un prix de souscription compris entre la valeur de reconstitution plus ou moins 10 %.

V. LES CONVENTIONS PARTICULIERES

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

VI. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Notre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 12 membres élus lors de la dernière Assemblée Générale Mixte du 18 juin 2015 pour une durée de trois ans. Ces mandats arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes du 31 décembre 2017, soit en juin 2018.

La Société de gestion soumettra à votre approbation une résolution portant sur l'élection des associés ayant fait acte de candidature suite à l'appel inséré dans le bulletin d'information n°04-17 du 4^{ème} trimestre 2017 lors de la prochaine Assemblée Générale Mixte. Les membres seront élus pour une durée de trois ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

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

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

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

Pour le Conseil de Surveillance
Monsieur Pierre ALZON
Le Président

Révision Conseil Audit

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS Exercice clos le 31 décembre 2017

SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 165 370 400 € au 31 décembre 2017
Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale des Associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.1 de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode comptable relatif à la mise en place de la provision pour gros entretien.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

- Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant ;
- La provision pour gros entretien a été déterminée par la société de gestion sur la base d'un plan pluriannuel d'entretien des immeubles. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance de la procédure mise en œuvre par la société de gestion pour évaluer cette provision pour gros entretien et à apprécier la cohérence et le caractère approprié des hypothèses retenues. Nous nous sommes assurés que l'annexe faisait régulièrement mention de cette procédure et que celle-ci était correctement traduite dans les comptes annuels ;
- La société civile de placement immobilier étant soumise à des dispositions comptables spécifiques, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables retenues par la société de gestion pour l'arrêté des comptes annuels au 31 décembre 2017 et la cohérence des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes annuels, ainsi que leur correcte application.

VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSES AUX ASSOCIES

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

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

RESPONSABILITES DE LA SOCIETE DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 12 avril 2018

Révision Conseil Audit
Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY

Société de Commissariat aux Comptes membre de la Compagnie Régionale des
Commissaires aux Comptes de Paris
4 rue Brunel, 75017 Paris Tél. 01 58 05 00 50 Fax 01 58 05 00 49 rca@
rca-paris.com
Société anonyme au capital de 62500€ SIRET 411 608 508 00031

Révision Conseil Audit

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2017

SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 165 370 400 € au 31 décembre 2017

Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

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

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

Dans le cadre de l'augmentation de capital ouverte au cours de l'exercice 2017, dont le principe avait été approuvé par votre assemblée générale, votre SCPI a versé à la société FONCIA PIERRE GESTION une commission de souscription correspondant à 8% HT des souscriptions, primes d'émission comprises.

La commission de souscription ainsi calculée et imputée sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2017 s'est élevée à la somme de 2.266.036,30 euros.

II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

Dans ce cadre, et bien qu'il s'agisse de l'application de l'Article 20 des statuts, nous vous précisons que votre société a pris en charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la Société FONCIA PIERRE GESTION correspondant à l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et les missions incombant aux administrateurs et gérants d'immeubles.

Cette rémunération s'élève à la somme de 2.085.779,82 euros hors taxes pour l'exercice 2017 : elle correspond à 8% des loyers hors taxes de la chaîne « Chateaufort » et à 10% des autres loyers hors taxes et produits financiers encaissés.

Par ailleurs, votre SCPI a repris des baux existants avec des agences du groupe FONCIA :

- ▶ SAINT-ETIENNE (42) :
 - Locataire : FONCIA IDG
 - Loyer quittancé pour l'année 2017 : 37 204,00€
 - Dépôt de Garantie reçu : NEANT
- ▶ FERNEY VOLTAIRE (01) :
 - Locataire : FONCIA VOLTAIRE SAS
 - Loyer quittancé pour l'année 2017 : 52 087,12€
 - Dépôt de Garantie reçu : 13 021,78€
- ▶ VIENNE (38) :
 - Locataire : FONCIA L'IMMOBILIERE SAS
 - Loyer quittancé pour l'année 2017 : 71 102,80€
 - Dépôt de Garantie reçu : 17 775,70€
- ▶ TOULON (83) :
 - Locataire : FONCIA JOMEL SAS
 - Loyer quittancé pour l'année 2017 : 201 533,00€
 - Dépôt de Garantie reçu : 50 383,25€
- ▶ ANGERS (49) :
 - Locataire : FONCIA GAULON
 - Loyer quittancé pour l'année 2017 : 83 965,46€
 - Dépôt de Garantie reçu : 21 000,54€
- ▶ BOURG-LA-REINE (92) :
 - Locataire : FONCIA COLBERT
 - Loyer quittancé pour l'année 2017 : 22 343,66€
 - Dépôt de Garantie reçu : 5 636,06€
- ▶ ANTONY (92) :
 - Locataire : FONCIA GROUPE
 - Loyer quittancé pour l'année 2017 : 774 933,73€
 - Dépôt de Garantie reçu : 193 733,43€

Votre SCPI fait également appel au service de la Société ASSURIMO appartenant au Groupe FONCIA pour assurer son patrimoine immobilier.

Fait à Paris, le 12 avril 2018

Révision Conseil Audit
Commissaire aux Comptes
Madame **Hélène LEROY**

Approbation des comptes et quitus

1^{ère} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2017, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

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

Approbation de l'affectation du résultat 2017

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 17 124 031,14 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2017	17 124 031,14 €
Report à nouveau	1 719 316,09 €
Reprise Provision sur gros entretien vers Report à nouveau	65 983,19 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	129 808,80 €
Résultat disponible	19 039 139,22 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	17 001 678,70 €
Report à nouveau après affectation du résultat	2 037 460,52 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 44,04 € en 2017.

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

3^{ème} résolution :

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

Approbation des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société

4^{ème} résolution :

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

	de la SCPI	Par part
Valeur Comptable	286 354 722,22 €	692,64 €
Valeur de réalisation	328 021 194,91 €	793,42 €
Valeur de reconstitution	384 244 016,21 €	929,41 €

Commercialisateurs

5^{ème} résolution :

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

Cession d'actif

6^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire est informée et prend acte de la cession intervenue au cours de l'exercice 2017 :

- Le 19/06/2017, la SCPI a cédé 24,93 m² de locaux commerciaux situés 12 rue des Deux Portes 78000 VERSAILLES pour un montant de 145 000 € net vendeur.

Recours à l'emprunt

7^{ème} résolution :

Dans le cas où une opportunité d'acquisition se présenterait, qui serait à conclure rapidement, l'Assemblée Générale Ordinaire autorise la gérance après consultation du conseil de surveillance, à contracter des emprunts, dans une limite globale de 50 000 000 (cinquante millions) d'euros et ce, conformément à l'article L 214-101 du Code Monétaire et Financier.

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

Frais de déplacement

8^{ème} résolution :

La présente Assemblée Générale autorise la société de gestion à rembourser sur justificatif, les frais de déplacement engagés par les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle pour assister aux réunions du Conseil de Surveillance et ce, dans la limite de 650 € par personne et par réunion et ce, jusqu'à nouvelle décision.

Rémunération du Conseil de Surveillance

9^{ème} résolution :

Conformément à l'article 22-4 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale de 18 000 € qui sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

Prise en charge par la SCPI d'une police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance

10^{ème} résolution :

Conformément à la 11^{ème} résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 21 juin 2017, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2019 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance de Foncia Pierre Rendement dans l'exercice de leur mandat es qualité, dont la prime 2018 d'un montant de 1 866,97 € TTC pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, soit un montant de 0,004 € par part, qui sera prise en charge par la SCPI.

Election des membres du Conseil de Surveillance

11^{ème} résolution :

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

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

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

Les membres ainsi désignés le seront pour une durée de trois ans. Leur fonction prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

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

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

La SC SOPARGI représentée par Monsieur Dominique CHUPIN domicilié 11 rue Pierre Louis de Jabrun - appt 403 - à BORDEAUX (33074), titulaire de **417 parts** sociales, Secrétaire du Conseil de Surveillance sortant.

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

Monsieur Olivier BLICQ domicilié 26 rue Rabelais à LILLE (59000), né le 12 novembre 1957, titulaire de **40 parts** sociales, Investisseur privé, membre du Conseil de Surveillance sortant.

Monsieur Bertrand DE GELOES domicilié 4 allée Prad Bihan - BP 150 à VANNES (56004), né le 6 novembre 1947, titulaire de **314 parts** sociales, Chef d'entreprise, membre du Conseil de Surveillance sortant.

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

Monsieur Michel ROLAND domicilié 27 rue Cassette à PARIS (75006), né le 1^{er} janvier 1944, titulaire de **673 parts** sociales, Avocat, membre du Conseil de Surveillance sortant.

La Sarl CSIM représentée par Madame Dany Pontabry domiciliée 28 boulevard Tripet à CANNES (06400), titulaire de **320 parts en toute propriété et 180 parts en nue-propriété**, membre du Conseil de Surveillance sortant.

La SC LA PERRIERE représentée par Monsieur Joël MAITRE domiciliée 3B rue Jean la Bruyère à VERSAILLES (78000), titulaire de **188 parts** sociales, membre du Conseil de Surveillance sortant.

La société MMA VIE SA représentée par Monsieur Xavier VALEAU domiciliée 10 boulevard Alexandre Oyon - BP 23041 à LE MANS (72003), titulaire de **17 086 parts** sociales, membre du Conseil de Surveillance sortant.

Monsieur Bertrand FAVIER domicilié 7 rue du Pont des Chasses à VIROFLAY (78220), né le 6 juin 1965, titulaire de **114 parts** sociales, Directeur associé au sein du cabinet Oresys, nouvelle candidature.

Monsieur Sébastien RODECURT domicilié 43 rue du Souvenir à LYON (69009), né le 26 août 1978, titulaire de **32 parts** sociales, Ingénieur dans le secteur de l'énergie, nouvelle candidature.

Monsieur Patrick LORAND domicilié 3 boulevard Thierry Sabine à LE TOUQUET (62520), né le 26 avril 1953, titulaire de **160 parts** sociales, Directeur de Lorand Conseil, nouvelle candidature.

Monsieur Christian DESMAREST domicilié 148 chemin des Quartallées à SAINT ISMIER (38330), né le 8 avril 1961, titulaire de **25 parts** sociales, Ingénieur dans le secteur de la construction électrique, nouvelle candidature.

La SCI 3JCA représentée par Monsieur Jean-Jacques VIGOUROUX domicilié 587 route de chez Cottet à CRANVES SALES (74380), titulaire de **62 parts** sociales, nouvelle candidature.

Monsieur Jacques CHATAIN domicilié 30 rue d'Estienne d'Orves à MAISONS ALFORT (94700), né le 25 mai 1952, titulaire de **250 parts** sociales, Directeur de Société, nouvelle candidature.

La société MENHIR AEDIFICIUM représentée par Monsieur Lucien TULLIO domiciliée 3 rue Duguesclin 30 rue d'Estienne d'Orves à L'HAY LES ROSES (94240), titulaire de **36 parts** sociales, nouvelle candidature.

Monsieur Yves BOUGET domicilié 6 rue du Rempart - Résidence Jardin Anglais à DINAN (22100), né le 23 avril 1952, titulaire de **462 parts** sociales, Masseuse Kinésithérapeute, nouvelle candidature.

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

La société ALCYON représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE domicilié 10 rue Henri Poincaré à PARIS (75020), titulaire de **5 parts** sociales, nouvelle candidature.

Monsieur Michel YON domicilié 15 Boulevard de Lesseps à VERSAILLES (78000), né le 22 février 1975, titulaire de **257 parts** sociales, nouvelle candidature.

Monsieur Jacques BESSEYRE domicilié Le Grand Balcon - 385 chemin de Champraz à CHAMONIX (74400), né le 7 juin 1938, titulaire de **46 parts** sociales, nouvelle candidature.

Monsieur Yves DEJEAN domicilié 2 allée Mireval à SAUVAGNON (64230), né le 27 août 1954, titulaire de **25 parts** sociales, nouvelle candidature.

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

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

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

Monsieur Michel CATTIN domicilié 1, rue du Chalet "Le Souillot" à CHAPELLE D'HUIN (25270), né le 20 décembre 1948, titulaire de **110 parts** sociales, nouvelle candidature.

La Sarl PROJET représentée par Monsieur Jean-Pierre PROCUREUR domicilié 5 avenue Pol Antoine à CHAUMONT (52000), titulaire de **1 209 parts** sociales, nouvelle candidature.

Pouvoirs

12^{ème} résolution :

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

A

Agrément Société de gestion de portefeuille (SGP) : Pour pouvoir exercer une activité de gérant pour compte de tiers, les sociétés de gestion doivent obtenir un agrément auprès de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Pour délivrer son agrément, l'AMF vérifie que la société dispose des moyens et compétences nécessaires à ses missions. Elle s'assure également de la mise en place et du respect des règles prévues en matière de conformité, de contrôle interne, de déontologie et de contrôle des risques.

Agrément SCPI : Pour pouvoir être commercialisée, la SCPI doit d'abord avoir été agréée par l'AMF. L'agrément peut être retiré par l'Autorité des Marchés Financiers quand celle-ci estime que les conditions ne sont plus remplies.

Acompte sur dividende : Le dividende d'une SCPI est versé sous forme de 4 acomptes à la fin de chaque trimestre. Ces acomptes forment le revenu effectivement distribué aux associés.

Arbitrage : Acte qui consiste à céder un actif immobilier pour en acquérir un autre. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

AMF (Autorité des Marchés Financiers) : Organisme public indépendant de contrôle et de médiation ayant pour mission de veiller à la protection de l'épargne, à l'information des investisseurs et au respect des règles établies.

ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) : L'ASPIM est une association dite « loi 1901 » qui réunit les sociétés de gestion de plus d'une centaine de SCPI et OPCI. Elle a pour objectif de les représenter et promouvoir leurs intérêts auprès des pouvoirs publics et de l'AMF.

Assemblée Générale Ordinaire : Elle réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier.

Assemblée Générale Extraordinaire : Elle prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

Augmentation de capital : Opération financière consistant à augmenter le montant du capital social d'une entreprise. Elle est soumise au vote des associés réunis en Assemblée Générale. L'augmentation de capital ne concerne que les SCPI à capital fixe.

Associé : Personne physique ou morale porteuse de parts de SCPI.

B

Bulletin d'information trimestriel : Document récapitulatif de l'activité trimestrielle de la SCPI. Il est publié quatre fois par an.

C

Capital fixe : Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital ne peut évoluer que par décision des associés réunis en assemblée générale (augmentation de capital).

Capital social : Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale de la part.

Capital variable : Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital évolue à tout moment en fonction des retraits et des souscriptions de parts.

Capitalisation : Valeur totale de toutes les parts. Elle se calcule en multipliant le nombre de parts par le prix de la part.

Collecte brute : Correspond au montant cumulé des souscriptions et des achats enregistrés par les sociétés de gestion pour procéder à une augmentation du capital, ou pour assurer la contre partie des ventes et des retraits sur le marché des parts.

Collecte nette : Correspond à la collecte brute déduction faite des retraits (ventes) réalisée par les souscripteurs.

Commissaire aux comptes : Nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 6 ans, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

Commission de souscription : Les frais de souscription sont inclus dans le prix d'achat de la part. Fixés dans les statuts, ils varient entre 5 et 12 % environ.

Confrontation : Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

Conseil de surveillance : Représente les associés des SCPI auprès de la société de gestion. Composé de 7 à 12 membres élus par l'Assemblée Générale. Son rôle est de contrôler l'activité de la société de gestion.

D

Décalage de jouissance : Correspond au décalage entre la date de l'achat des parts de la SCPI et la date à laquelle les parts commencent à donner des revenus. Ce délai de jouissance peut aller de 1 à 5 mois.

Démembrement de propriété : Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

Dépositaire : Depuis l'application de la directive AIFM, les SCPI doivent obligatoirement avoir recours à un dépositaire. Son rôle est de conserver les actifs, de contrôler le calcul de la valeur des parts et de la régularité des décisions prises par la société de gestion ainsi que le suivi du passif.

Directive AIFM : Directive européenne destinée à accroître la transparence des gestionnaires de FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) et à réguler les principales sources de risques.

Dividende : Part du résultat distribué par une société pour rémunérer ses associés. Il est voté par l'Assemblée Générale. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau.

DVM : Depuis le 1^{er} juillet 2012, la notion de "Rendement" a été remplacée par celle de "Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)". Son calcul est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire de l'année « N » par le prix de la part acquéreur moyen de la même année.

E

Expertise immobilière : Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire, pour une durée de 5 ans est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

F

Frais de gestion : Commission perçue par la société de gestion en rémunération de la gestion de la SCPI. Cette commission correspond à un pourcentage annuel des revenus locatifs de la SCPI.

G

Gré à gré : Désigne les échanges de parts de SCPI réalisés directement entre particuliers, sans l'intervention de la société de gestion de la SCPI.

I

IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière) : Organisme d'étude et de recherche indépendant sur les marchés et les produits d'épargne immobiliers français et européens.

Immobilier d'entreprise : Cette notion est née du développement de l'immobilier tertiaire dans les années 1970. L'immobilier d'entreprise comprend : les bureaux, les locaux d'activités ou ateliers, les entrepôts, les bâtiments industriels, les commerces ou boutiques, les grandes surfaces commerciales.

M

Marché des parts : Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

Marché primaire : Marché des parts nouvelles offertes à la souscription à l'émission ou lors d'une augmentation de capital (SCPI à capital fixe).

Marché secondaire : Le marché secondaire est le marché des transactions des parts organisés par les sociétés de gestion de SCPI. Ce marché s'organise différemment selon que la forme juridique du capital de la SCPI.

- Pour les **SCPI à capital fixe**, le marché secondaire est commandé par un carnet d'ordres tenu par la société de gestion.

- Pour les **SCPI à capital variable**, le marché secondaire est régi sous la forme d'un rachat de parts compensé par une émission de part à un prix fixé par la société de gestion à plus ou moins 10% autour de la valeur de réalisation.

Mutualisation : Le patrimoine d'une SCPI est composé de nombreux biens immobiliers. Le risque locatif est ainsi « mutualisé » car il est réparti sur un grand nombre d'immeubles et de locataires. En conséquence, le départ d'un locataire aura un impact limité sur le revenu locatif global et sur le revenu distribué aux associés.

N

Nantissement : Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

Note d'information : Document visé par l'AMF et obligatoirement remis à toute personne souhaitant acquérir des parts de SCPI. Il renseigne sur le fonctionnement de la société, sa stratégie d'investissement, les conditions d'achat et de vente de parts.

P

Parts en attente de cession : Parts ayant fait l'objet d'un ordre de vente, mais dont la transaction n'a pas eu lieu faute d'acheteur au prix demandé.

Performance globale : La performance globale d'une part de SCPI est égale au rendement de la part augmenté de l'évolution du prix de la part. Cette notion n'est plus applicable aux SCPI depuis le mois de juillet 2012 (AMF).

Prime d'émission : Différence entre le prix de souscription actuel d'une part et sa valeur nominale. Son évolution est destinée à préserver l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Prix de souscription : Il s'agit de la valeur d'achat d'une part de SCPI sur le marché primaire.

Prix acquéreur : Prix d'achat d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Précisément, il s'agit du dernier prix d'exécution fixé augmenté des frais.

Prix de retrait : Prix de vente d'une part pour une SCPI à capital variable. C'est le prix net vendeur d'une part de SCPI.

Prix d'exécution : Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Il s'entend net des frais : droits d'enregistrement et de la commission de souscription. Le prix d'exécution résulte de la confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre d'ordres. Il remplace le "prix de cession conseillé" abrogé par la loi du 9 septembre 2001. La confrontation doit avoir lieu périodiquement.

Provisions pour grosses réparations (PGR) ou Provisions pour gros entretiens (PGE): Alimentée chaque année par prélèvement d'un pourcentage des loyers. Elle permet de financer le plan d'entretien du patrimoine.

Provisions pour créances douteuses : Provision permettant de couvrir la SCPI contre un risque locatif identifié.

R

Rapport annuel : Document établi à chaque fin d'exercice, contenant le rapport de gestion ainsi que les projets de résolutions. Il présente également le bilan et le compte de résultat de la SCPI pour l'exercice.

Registre des ordres : Tenu par la Société de Gestion, il recense par date tous les ordres d'achat et de vente reçus, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un prestataire de services.

Report à Nouveau (RAN) : Partie du résultat d'une entreprise non distribuée sous forme de dividende et affectée en réserve. Il peut être intégré aux réserves ou utilisé les années suivantes pour verser un dividende.

S

S.C.P.I. : Société Civile de Placement Immobilier dont l'objet est d'investir dans le secteur immobilier. La SCPI peut être investie en immobilier d'entreprise (SCPI de rendement) ou en immobilier résidentiel (SCPI fiscale).

Société de Gestion : Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

Statuts : Document légal fixant les caractéristiques (dénomination, siège social, capital, etc.) et les modalités de fonctionnement de la SCPI. Une copie des statuts de la société est remise au client avant toute souscription de parts de SCPI.

T

Taux de rendement interne (TRI) : Mesure de la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (le plus souvent 5,10 et 15 ans) en tenant compte du prix d'acquisition, des revenus perçus et de la valeur de retrait au 31 décembre.

Taux de distribution sur valeur de marche (DVM) : Indicateur clé de la performance d'une SCPI. Il s'obtient par la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen pondéré de l'année N.

Taux d'occupation financier (TOF) : Expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Taux d'occupation physique (TOP) : Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

V

Valeur comptable : Elle apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilancielles ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

Valeur de retrait : Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

Valeur vénale : Elle résulte des expertises du patrimoine immobilier (situations locative, technique et de marché). En pratique, une expertise approfondie est réalisée tous les cinq ans. Les autres années, la valeur vénale est actualisée par l'expert.

Valeur de réalisation : Elle correspond à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction des dettes de la société.

Valeur de reconstitution : Elle correspond à la valeur de réalisation à laquelle s'ajoute les frais et droits que devrait supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles.

Valorisation : Evolution de la valeur des parts d'une société liée aux valeurs d'expertise successives de ses actifs immobiliers.

FONCIA PIERRE RENDEMENT

**Société Civile de
Placement Immobilier**
à capital fixe de 165 370 400 €
au 31 décembre 2017

RCS Nanterre n° 378 557 425

Siège social :
13 avenue Lebrun
92188 ANTONY Cedex

Visa A.M.F. SCPI n° 17-06
en date du 21 Mars 2017

