

Chère Associée, Cher Associé,

Dans un environnement où la demande locative incite nombre d'entreprises à préférer une renégociation de leur bail à un déménagement, nos équipes doivent tout particulièrement faire preuve d'une forte réactivité afin d'éviter la vacance de nos actifs immobiliers. Par ailleurs les incertitudes du climat des affaires allongent la prise de décision de relocation des locaux vacants. Dans ce contexte, votre SCPI atteint un taux d'occupation financier moyen de 87,36 % sur l'exercice 2014.

Néanmoins, les investissements réalisés au cours des deux dernières années, nous permettent en 2014 de maintenir les loyers quittancés au même niveau que ceux de l'année 2013 ; faisant ressortir un résultat de 27,57 € par part correspondant au montant du dividende versé pour l'année 2014.

Parallèlement, le prix moyen pondéré acquéreur de la part s'établit à 521,83 euros sur l'année 2014 ; faisant ressortir un taux de distribution sur la valeur de marché de 5,28 %* supérieur à la moyenne du taux de distribution des SCPI de bureaux qui devrait s'établir aux alentours de 5 % cette année.

Votre Société de gestion se mobilise d'autant plus dans ce contexte où le marché immobilier est tendu pour réunir toutes les conditions nécessaires à la pérennité des résultats de votre SCPI pour les années à venir.

Mon équipe et moi-même restons à votre entière disposition pour toute information complémentaire au 01.55.52.53.16.

* dividende 2014 : 27,57 € / prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2014 : 521,83 €

Danielle FRANCOIS-BRAZIER
Directeur Général

1 Caractéristiques

Type de SCPI	SCPI à capital fixe
Siège Social	13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex
Date de création	10 février 1987
N° d'immatriculation au RCS	340 222 553 RCS Nanterre
Echéance statutaire	50 ans
Capital statutaire maximum	28 625 000 €
Capital effectif	28 625 000 €
Visa AMF	SCPI n°07-05 du 2 mars 2007

CONTACT

Service Associés
Tel. : 01.55.52.53.16
Fax. : 01.55.52.52.51
E-mail : scpi@foncia.fr
Site internet : Foncia.com

2 Chiffres Clés

FININPIERRE est une SCPI à capital fixe, elle a absorbé FININPIERRE 1 en date du 26 juin 2001.

Au 31 Décembre 2013

Capital social	28 625 000 €
Nombre d'associés	1 939
Nombre de parts	125 000
Nombre d'immeubles	72
Surface totale	37 576,34 m ²
Loyers quittancés du 01/01/13 au 31/12/13	4 978 830,97 €
Valeur expertisée des immeubles HD	58 456 000,00 € ⁽¹⁾
Valeur de réalisation*	56 665 716,64 € ⁽¹⁾
Valeur de reconstitution	66 988 876,27 € ⁽¹⁾

Au 31 Décembre 2014

Capital social	28 625 000 €
Nombre d'associés	1 920
Nombre de parts	125 000
Nombre d'immeubles	71
Surface totale	37 827,04 m ²
Loyers quittancés du 01/01/14 au 31/12/14	4 976 351,56 €

(1) Ces valeurs ont été approuvées par les associés lors de l'Assemblée Générale du 24 Juin 2014
* Valeur d'expertise du patrimoine +/- Valeur nette des autres actifs

3

Marché Secondaire

Date de confrontation	Parts échangeables en fin de période avant exécution				Nombre de parts exécutées	Prix d'exécution (par part)		Ordres non exécutés (nbre de parts)	
	A la vente		A l'achat			Net Vendeur	Net Acquéreur	A la vente	A l'achat
	Nbre d'ordres	Nbre de parts	Nbre d'ordres	Nbre de parts					
20/10/2014	13	264	3	237	237	470,00	521,70	27	0
20/11/2014	4	70	6	241	70	471,62	523,50	0	171
22/12/2014	2	95	5	219	95	473,06	525,10	0	124 ⁽¹⁾

(1) 5 parts à une valeur unitaire de 525,00 € net acheteur soit 472,97 € net vendeur et 119 parts à une valeur unitaire de 521,70 € net acheteur soit 470 € net vendeur.

Rappel Exercice 2013 (12 mois)	Prix de la part Acquéreur moyen pondéré	Du 01/01/14 au 31/03/14 (3 mois)	Du 01/01/14 au 30/06/14 (6 mois)	Du 01/01/14 au 30/09/14 (9 mois)	Du 01/01/14 au 31/12/14 (12 mois)
520,51 €		521,61 €	521,61 €	521,38 €	521,83 €

4

Distribution des revenus et performances

4-1 / Distribution des revenus :

Les dividendes font l'objet de 4 versements au cours de l'année : 3 acomptes trimestriels et le solde déterminé à la clôture de l'exercice.

Période	Acompte par part	Prélèvements sociaux	Prélèvement obligatoire non libératoire et prélèvements sociaux
1 ^{er} trimestre 2014	7,20 €	--	--
2 ^{ème} trimestre 2014	7,20 €	--	--
3 ^{ème} trimestre 2014	7,20 €	--	--
4 ^{ème} trimestre 2014	5,97 €	--	--
Revenu annuel 2014	27,57 € / part		

4-2 / Performances :

Taux de Rendement Interne (TRI)

Le Taux de Rentabilité 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

5 ans (2009/2014)	10 ans (2004/2014)	15 ans (1999/2014)*	20 ans (1994/2014)*
7,89 %	11,04 %	13,08 %	4,87 %

*Les valeurs prises en compte de 1994 à 2001 pour le calcul du TRI, sont les valeurs de la SCPI FININPIERRE 2 qui a absorbé la SCPI FININPIERRE 1 en date du 26 juin 2001.

	2013	2014
(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire au titre de l'année	30,33 €	27,57 €
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année	520,51 €	521,83 €
Taux de distribution sur valeur de marché* (DVM) = (1)/(2)	5,83 %	5,28 %
(3) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	537,31 €	520,51 €
(4) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	520,51 €	521,83 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part = (4-3)/(3)	-3,13 %	+0,25 %

*Ce prix de part acquéreur moyen est la moyenne, au titre d'un exercice, des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs. ** ND : non déterminé

5

Fiscalité

Les SCPI relèvent du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts qui institue la transparence fiscale de l'imposition des revenus. Chaque associé sera imposé suivant sa fiscalité propre, à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés, à hauteur de sa quote-part dans la SCPI. Les revenus de parts de SCPI sont constitués de revenus fonciers et éventuellement de revenus financiers.

Revenus Fonciers :

Les revenus fonciers des SCPI peuvent être imposés soit aux frais réels, soit selon le régime dit « micro-foncier ».

1/ Frais réels

Les revenus fonciers perçus, après abattement des charges déductibles liées au bien acquis (travaux d'entretien, frais de gérance, intérêts d'emprunts, etc), sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. S'y ajoutera l'assujettissement aux prélèvements sociaux.

2/ Le régime dit « Micro-Foncier »

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, **peuvent bénéficier du régime fiscal du micro foncier**. L'abattement est ramené à 30 % sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15 000 €.

La Société de gestion détermine pour chaque associé le montant du revenu net imposable et lui adresse un relevé individuel.

Revenus Financiers :

Il est rappelé que la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance est placée en certificat de dépôt négociable (CDN), à l'exclusion de tout autre type de placement.

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précède le paiement de ces revenus, est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement.

Attention pour l'année fiscale 2016 : Une nouvelle demande de dispense du « Prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu », disponible sur notre site www.foncia.com « rubrique investir », devra nous être retournée avant le 30 novembre 2015.

Les produits financiers sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux en vigueur de 15,5 %, ceux-ci sont retenus à la source au moment de leur versement, ils concernent les résidents et les non-résidents.

Nous vous rappelons que ce prélèvement ne s'applique qu'aux produits financiers étant précisé que les produits financiers versés par la SCPI restent marginaux.

Déclaration de l'impôt de solidarité sur la fortune :

Conformément aux dispositions de l'article 885 S du Code Général des Impôts, les associés des sociétés civiles de placements immobiliers imposables au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune doivent faire figurer sur leur déclaration les parts de SCPI qu'ils détiennent pour leur valeur vénale ou valeur d'échange net vendeur. **Rappel valeur ISF au 31 décembre 2014 : 473,06 €**

6

Situation Locative

Locaux vacants

Adresse	Nature	Surface en m ²	Relouée le	Taux de vacance sur la surface totale
1 rue Claire à LYON 69009	Bureaux + Commerce	600 m ²	En cours de vente	1,59 %
34 quai de Magellan à NANTES 44000	Bureaux	79 m ²	01/01/2015	0,21 %
35/37 rue Jules Vernes à NANTES ORVAULT 44000	Bureaux	91 m ²	En cours de vente	0,24 %
3 rue Nationale à BOULOGNE BILLANCOURT 92100	Bureaux	394 m ²		1,04 %
Quartier de la Gare à ORLEANS 45000	Bureaux	569 m ²		1,50 %
45 bis route des Gardes à MEUDON 92190	Bureaux	336 m ²		0,89 %
7 rue Victor Hugo à SEVRES 92310	Bureaux	556 m ²		1,47 %
1 avenue de l'Europe à TOULOUSE 31100	Bureaux	150 m ²		0,40 %
Route de Gisy à BIEVRES 91570	Bureaux	315 m ²		0,83 %
Avenue du Général de Gaulle à CRETEIL	Parkings	7 parkings		--
35 rue Gambetta à NANTES 44000	Bureaux	112 m ²	15/01/2015	0,30 %
Centre d'Affaires Off Shore à LABEGE INNOPOLE 31000	Bureaux	244 m ²		0,64 %
80/88 avenue du Général Leclerc à VIROFLAY 78000	Bureaux	261 m ²		0,69 %
34/38 rue Jules Vernes à ORVAULT NANTES 44700	Bureaux	480 m ²	En cours de vente	1,27 %
65 rue de la Garenne à SEVRES 92310	Bureaux	497 m ²	En cours de vente	1,31 %
99 rue Ordener à PARIS 75018	Commerce	55 m ²		0,14 %
Tour Malte à EVRY 91000	Bureaux	486 m ²		1,28 %
12 rue Edmond Michelet à NEUILLY PLAISANCE 93000	Bureaux + activités	1 815 m ²		4,80 %
33 rue des Chardonnerets à TREMBLAY EN FRANCE 93290	Bureaux	248 m ²		0,66 %
Total des surfaces vacantes (m²)		7 288 m² + 7 pks		

7

Patrimoine

Vente / Cession :

Date	Adresse	Nature	Surface en m ²	Prix d'acquisition HD
30/09/2014	66 avenue de la Gare à ANNEMASSE	Bureaux	100 m ²	265 000 €

Acquisition :

Date	Adresse	Nature	Surface carrez en m ²	Prix d'acquisition HD
------	---------	--------	----------------------------------	-----------------------

Aucune acquisition sur ce trimestre

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est déterminé par la division :

(i) du montant des loyers et indemnités d'occupation facturés au cours du trimestre ainsi que des éventuelles indemnités compensatrices de loyers, (ii) par le montant total des loyers facturables au cours de la même période dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué. Ainsi, la valeur locative des locaux vacants mis en vente ou en cours de gros travaux est intégrée dans l'assiette de calcul.

Taux moyen 2014	Taux d'occupation financier	Au 31/03/2014	Au 30/06/2014	Au 30/09/2014	Au 31/12/2014
87,36 %		86,55 %	86,96 %	87,76 %	88,18 %

Modalités de fonctionnement du marché secondaire

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

⇒ Conditions Générales :

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.

Conformément aux statuts, l'acquéreur perçoit les acomptes sur dividendes à compter du 1^{er} jour du mois qui suit l'inscription de la cession au registre des associés. Les acomptes sur dividendes afférents au trimestre au cours duquel s'effectue le transfert de parts sont répartis entre vendeur et acquéreur au « prorata-temporis » compte tenu de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts cédées.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

⇒ Confrontation et prix d'exécution :

La société de gestion procédera tous les **20 du mois à 12 heures** ou le premier jour ouvrable suivant, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre. Le prix d'exécution ainsi que la quantité de parts échangées sont consultables sur notre **serveur vocal n° 0 810 69 79 04** et sur notre site internet : **www.foncia.com**

⇒ Cession de parts :

Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un **ordre de vente** précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix minimum de vente souhaité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre.

L'ordre doit être accompagné de la copie recto verso de la carte d'identité nationale du ou des signataires ainsi que de la copie **du bulletin de souscription** ou une attestation sur l'honneur précisant la date et la valeur d'acquisition des parts, à défaut, la demande de vente ne pourra être prise en compte.

Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant déduction faite du montant de l'impôt acquitté par la société de gestion pour son compte.

La durée de validité du présent ordre arrivera à échéance soit par l'exécution totale de celui-ci soit au terme d'une période de douze mois suivant son enregistrement. Si celui-ci n'est pas exécuté en totalité au terme de cette période, vous avez la faculté de proroger sa durée de validité pour une durée maximale de douze mois, à compter de la date de la première échéance. Cette prorogation doit nous être parvenue au plus tard la veille de la date d'échéance de votre ordre de vente (cf. : article 422-205 du RG AMF).

⇒ Acquisition de parts :

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un **ordre d'achat** précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix maximum tout frais inclus à payer, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre.

L'ordre doit être accompagné du règlement ainsi que du document « questionnaire de connaissance client et déclaration de provenance de fonds ».

L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1^{er} janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts et la commission d'intervention de la gérance de 5 % HT (*à majorer du taux de TVA en vigueur*) sur la valeur de marché.

Les ordres de cession ou d'acquisition de parts 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.

Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, sous réserve que ceux-ci soient reçus au plus tard la veille de la confrontation.

Le carnet d'ordre n'est pas consultable en ligne mais les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués sur simple demande par téléphone ou par mail.

Cession de parts sans intervention de la Société de Gestion

Cession de gré à gré :

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 % depuis le 1^{er} janvier 2006 et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 100 Euros HT (*à majorer du taux de TVA en vigueur*) et ce quel que soit le nombre de parts cédées. 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 dont le montant correspond aux frais de dossier ; et du formulaire 2048 « déclaration de plus-value sur les cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière » si il y a lieu.

Transferts de parts :

Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaire d'un montant de 100 € HT (*à majorer du taux de TVA en vigueur*) seront versés à la société de gestion pour tout transfert de parts (succession, donation, liquidation de communauté et rupture d'indivision). Ce droit fixe sera dû par dossier et quel que soit le nombre de parts transférées.

La note d'information de la SCPI FININPIERRE a reçu de l'AMF le Visa SCPI n°07-05 en date du 2 Mars 2007

Siège social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex

Société de Gestion de Portefeuille : **FONCIA PIERRE GESTION 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex – Tél : 01.55.52.53.16 – Fax : 01.55.52.52.51**
Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014