

FININPIERRE



Rapport annuel 2014



FININPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 28.625.000 euros

RCS Nanterre n° 340.222.553

Siège Social : 13, avenue Lebrun à Antony Cedex (92188)

L'Autorité des Marchés Financiers a apposé le Visa SCPI n° 07-05 en date du 2 Mars 2007

FININPIERRE

RAPPORT ANNUEL 2014



Société Civile de Placement Immobilier au capital de 28.625.000 €uros

RCS Nanterre n° 340.222.553

Siège Social : 13, avenue Lebrun à Antony Cedex (92188)

L'Autorité des Marchés Financiers a apposé le Visa SCPI n° 07-05 en date du 2 Mars 2007

SOMMAIRE

Organes de direction et de contrôle	p 3
Rapport de la société de gestion	p 4
Perspectives et évolution de la société	p 4
Marché des parts	p 5
Gestion du patrimoine	p 6
Résultats	p 13
Présentation du Patrimoine	p 14
Etat annexe au rapport de gestion	p 20
Comptes de l'exercice	p 25
Rapport du Conseil de surveillance	p 41
Rapports du Commissaire aux Comptes	p 43
Texte des résolutions	p 51

FININPIERRE

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
Durée statutaire	50 ans
Capital statutaire effectif	28.625.000 €
Visa AMF	SCPI n° 07-05 du 2 Mars 2007

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

* *SCI de l'Ouest*
Représentée par Monsieur Philippe BAILLON
41 rue Poliveau – PARIS (75005)
Mandat arrivant à échéance en juin 2017

Vice-président :

* Monsieur Philippe VENANCIE
LES CARBONNEAUX
SAINT-MEARD DE GURCON (24610)
Mandat arrivant à échéance en juin 2017

Secrétaire :

* Monsieur Jean-Jacques BENAZET
2 squares François Couperin - La Fontaine
ANTONY (92160)
Mandat arrivant à échéance en juin 2017

Membres :

- * Association APPSCPI
BP 70040 – FOSSES (95472)
Mandat arrivant à échéance en juin 2017
- * Monsieur Christophe CARLUS
382 rue de l'Eglise – BOIS GUILLAUME (76230)
Mandat arrivant à échéance en juin 2017
- * Monsieur Bertrand DE GELOES
4 allée Prad Bihan – BP 150 - VANNES (56000)
Mandat arrivant à échéance en juin 2017
- * Monsieur Jean-Claude GALLIFFET
102 Montée des Chals – ROUSSILLON (38150)
Mandat arrivant à échéance en juin 2017
- * Société SCI ISIS
Représentée par Mademoiselle Dany PONTABRY
28 Boulevard Tripet – CANNES (06400)
Mandat arrivant à échéance en juin 2017
- * Monsieur Jean-Philippe RICHON
7 allée des Poiriers – LAXOU (54520)
Mandat arrivant à échéance en juin 2017
- * Monsieur Michel ROLAND
27 rue Cassette – PARIS (75006)
Mandat arrivant à échéance en juin 2017
- * Monsieur Jean TOUCHARD
34 cours de l'Yser – BORDEAUX (33000)
Mandat arrivant à échéance en juin 2017
- * S.N.R.T.S.A
Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN
Cité Mondiale / 23 parvis des Chartrons –
BORDEAUX Cedex (33074)
Mandat arrivant à échéance en juin 2017

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire :

* REVISION CONSEIL AUDIT
4 rue Brunel à Paris (75017)
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du
07.06.2011 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera
sur les comptes au 31.12.2016.

Suppléant :

* Monsieur Jean-Loïc LEFAUCHEUX
26, Allée des Chênes – MARCY L'ETOILE (69280)
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du
07.06.2011 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera
sur les comptes au 31.12.2016.

EXPERT IMMOBILIER

Société FIDAL
12/14 Boulevard du Général Leclerc
92200 NEUILLY SUR SEINE
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du
07.06.2011 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui
statuera sur les comptes au 31.12.2014, mandat renouvelable en
Juin 2015

DEPOSITAIRE

Crédit Coopératif
12 boulevard Pesaro
92024 NANTERRE

INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Monica DA-COSTA
Tel : 01.55.52.53.16
Site internet : www.foncia.com

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

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

Le conseil de surveillance et le Commissaire aux Comptes vous donneront ensuite lecture de leur rapport respectif.

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

La Société de Gestion

PERSPECTIVES ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

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

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

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

1) en matière d'activité :

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

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

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

2) en matière de transparence :

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

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

3) en matière de protection :

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

Afin de limiter l'impact du coût de celui-ci, Foncia Pierre Gestion a lancé une consultation auprès des principaux dépositaires de la place, et après négociation, le choix s'est porté sur le « Crédit Coopératif » dont le coût total représente 0,014 % de la valeur de réalisation avec un montant forfaitaire de 10.000 euros sur l'exercice 2015, compte tenu de la petite taille de votre SCPI, qui sur la valeur de capitalisation ressort à 0,015 %.

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

b) Perspectives et évolution de la société

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

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

Comme nous l'avons souligné à plusieurs reprises la demande locative incite nombre d'entreprises à préférer une renégociation de leur bail à un déménagement. Par ailleurs, les incertitudes du climat des affaires allongent la prise de décision de relocation des locaux vacants.

Néanmoins dans ce contexte, votre SCPI a atteint un taux d'occupation financier moyen de 87,36 % sur l'exercice 2014.

Dans ce contexte, nos équipes doivent tout particulièrement faire preuve d'une forte réactivité afin d'éviter la vacance de nos actifs immobiliers.

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 est passé de 419,93 € en 2009 à 521,83 € en 2014 soit + 24,27 % sur 6 ans, faisant ressortir un taux de distribution sur la valeur de marché pondérée de 5,28 %* supérieur à la moyenne du taux de distribution des SCPI de bureaux qui s'est établit à 5,05 % cette année.

L'année 2015 sera également pour votre SCPI celle de la présentation d'un projet de fusion avec d'autres SCPI classiques diversifiées gérées par votre Société de Gestion.

Celle-ci permettra de mieux dimensionner la SCPI Absorbante avec une capitalisation de l'ordre de 230 M€ après fusion, dans un marché où la concentration s'est accélérée ces dernières années et où la taille est devenue un des critères majeurs de sélection des souscripteurs, assurant une plus grande répartition des risques locatifs, facilitant les arbitrages nécessaires et engendrant des économies de fonctionnement ; mais surtout lui assurant la pérennité locative à moyen et long terme grâce au développement de la Société Absorbante par voie d'augmentation de capital permettant ainsi l'acquisition de nouveaux immeubles.

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

CARACTERISTIQUE PRINCIPALES AU 31/12/2014

Nous vous rappelons que la SCPI FININPIERRE 2 a été créée le 10 Février 1987. Sa dernière augmentation de capital a été clôturée le 14 juin 1990 date à laquelle le capital nominal a été porté à 22.867.352 € réparti en 75.000 parts sociales de 304,89 € détenues par 1.237 associés au 31.12.2000. La totalité des capitaux collectés s'élevait à 34.646.688,70 € prime d'émission comprise.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2001, les associés de la SCPI FININPIERRE 2 ont approuvé l'opération de fusion avec la SCPI FININPIERRE 1.

La SCPI FININPIERRE 1 qui avait été créée le 10 décembre 1982 avait elle-même clôturé sa dernière augmentation de capital le 6 Février 1987 avec un capital nominal de 15.244.901,70 € et un total de capitaux collectés de 20.366.232,80 € au 31.12.2000 détenus par 1.042 associés. Cette dernière a été dissoute de plein droit et la totalité de son patrimoine a été transmis à la SCPI FININPIERRE 2 dont la nouvelle dénomination sociale est FININPIERRE.

Consécutivement à cette fusion, le nouveau capital de FININPIERRE clôturé au 26 juin 2001 est de 28.625.000 € suite à la création de 50.000 parts nouvelles entièrement libérées d'une valeur nominale de 229 € chacune.

Au 31 décembre 2014, le nombre total de parts est de 125.000 détenues par 1.920 associés.

	Global au 31/12/2014	Par part au 31/12/2014
Capital effectif	28.625.000 €	229,00 €
Nombre de parts	125.000	
Nombre d'associés	1.920	
Bénéfice	3.446.228,02 €	27,57 €
Valeur de réalisation	55.830.212,12 €	446,64 €
Valeur de reconstitution	66.400.079,02 €	531,20 €
Valeur vénale / expertise	58.909.000,00 €	471,27 €
Valeur moyenne pondérée acquéreur 2014		521,83 €
Valeur de marché net acquéreur au 22/12/2014	-	525,10 €
Valeur de marché net vendeur au 22/12/2014	-	473,06, €
Valeur ISF pour 2014	-	473,06 €
Distribution 2014	3.446.250,00 €	27,57 €

Les tableaux d'évolution du capital, du prix de la part, et du marché secondaire figurent dans l'état annexe au présent rapport.

MARCHE DES PARTS

I. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DU MARCHE SECONDAIRE

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

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

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

1. La cession sans intervention de la société de gestion

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur. Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 %, depuis le 1^{er} janvier 2006, 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 « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de FONCIA PIERRE GESTION d'un montant de 100 euros HT (à majorer du taux de TVA en vigueur), correspondant aux frais de dossier, et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

2. La cession avec intervention de la société de gestion

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

⇒ Pour les vendeurs :

Les demandes de vente ou **ordres de vente** sont à adresser avec l'original du certificat de parts à la société de gestion par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception ainsi que la copie du bulletin de souscription, 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 par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix limite d'achat, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable s'il est accompagné du moyen de paiement correspondant. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation. L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) et la commission d'intervention de la gérance de 5 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) sur la valeur de marché.

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

2.2 : Détermination de la valeur de marché

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

La société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées.

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

La société de gestion procédera le **20 de chaque 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 au n° 0 810.69.79.04 et sur notre site internet : www.foncia.com**

3. Les ordres de vente et d'achat réalisés

	Nbre de parts	Nbre d'ordres
Ordres de vente exécutés au cours de l'exercice 2014	1.279	38
Ordres d'achat exécutés au cours de l'exercice 2014	1.279	34
Ordres de vente non exécutés au 22.12.2014	0	0
Ordres d'achat non exécutés au 22.12.2014 (1)	124	3

(1) 5 parts à une valeur unitaire de 525 Euros net acheteur soit 472.97 Euros net vendeurs et 119 parts à une valeur de 521.70 Euros net acheteur soit 470 Euros net vendeurs.

En tout, 1 279 parts ont été cédées au cours de l'exercice à un prix moyen pondéré payé par les acquéreurs de **521,83 €**, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 22 décembre 2014, 95 parts ont été échangées à une valeur de 525,10 € net acquéreur par part.

PATRIMOINE

I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

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

Le patrimoine immobilier de la SCPI FININPIERRE se compose, de 71 actifs immobiliers, représentant 37.827.04 m², pour un prix de revient total, hors droits et frais de 54.053.932,61 euros.

La société FIDAL, expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2014 à 58.909.000,00 euros hors droits.

A patrimoine identique au 31 décembre 2014, c'est-à-dire sans tenir compte de l'acquisition en date du 7 février 2014 des 636,70 m² carrez de locaux commerciaux situés 17 avenue Arnold Netter à PARIS et au 31 décembre 2013 en tenant compte des cessions en date du 31 aout 2014 des 202 m² de bureaux situés 35-37 rue du Général Galliéni à BOULOGNE, en date du 30 septembre 2014 des 100 m² de bureaux à ANNEMASSE et de la cession partielle en date du 15 septembre 2014 des 84 m² de bureaux situés 35-37 rue Jules Verne à NANTES ORVAULT, **la valeur d'expertise 2014** ressort à **57.079.000 €** contre **57.472.000 €** en 2013, soit une baisse de 0,68 %.

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

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

II. GESTION DU PATRIMOINE

A./ EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

a- Acquisition

Lors de l'exercice 2014 la SCPI FININPIERRE a réalisé une acquisition :

- En date du 07/02/2014, 636,70 m² carrez de locaux commerciaux (salle de sport) acquis en indivision à hauteur de 1/3 entre trois SCPI de même nature gérées par Foncia Pierre Gestion (Rocher Pierre 1, Fininpiere et Placement Pierre Select 1), situé 17 rue du Docteur Arnold Netter à PARIS (12^{ème}) avec un bail ferme de 12 ans à effet du 1/7/2012 jusqu'au 30/06/2024, pour un montant de 1.944.288 € droits et frais inclus.

b- Cessions

La SCPI a réalisé trois cessions au cours de l'exercice 2014 :

- En date du 15/09/2014, la SCPI a cédé 84 m² de bureaux situés Le forum 35-37 rue Jules Verne 44700 ORVAULT-NANTES pour un montant de 80 000 Euros net vendeur.
- En date du 31/08/2014, la SCPI a cédé 202 m² de bureaux situés 35-37 rue du Général Galliéni 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT pour un montant de 875 000 Euros net vendeur.
- En date du 30/09/2014, la SCPI a cédé 100 m² de bureaux situés 66 avenue de la Gare 74100 ANNEMASSE pour un montant de 265 000 Euros net vendeur.

La présentation du patrimoine figure dans l'état annexe au présent rapport.

B./ GESTION LOCATIVE

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, votre SCPI affiche un taux moyen d'occupation financier en 2014 de 87,36 %.

Le montant des loyers facturés en 2014, ressort quant à lui à 4.976.351,56 € contre 4.978.830,97 € en 2013, en léger retrait de 0,05 % due essentiellement aux vacances des immeubles situés :

En Métropole Régionale :

- n° 36 : Centre d'affaire off shore LABEGE INNOPOLE (31320) avec un impact négatif en 2014 de 16.223,01 €.
- n° 54 : Le Forum 34-38 rue Jules Verne ORVAULT-NANTES (44700) avec un impact négatif en 2014 de 8.813,74 €
- n° 23 : Innopark 2 à LABEGE (31) avec un impact négatif en 2014 de 6.675,85 €.

En Région Parisienne :

- n° 82 : 12 rue Edmond Michelet NEUILLY PLAISANCE (92) avec un impact négatif en 2014 de 127.489,33 €
- n° 10 : 3 rue national Boulogne BOULOGNE-BILLANCOURT (92) avec un impact négatif en 2014 de 70.455,41 €.
- n° 13 : 45 bis routes des gardes à MEUDON(92) avec un impact négatif en 2014 de 43.911,19 €.

En contrepartie, les acquisitions réalisées fin 2013 et début d'année 2014, la relocation de certains lots vacants et le renouvellement de baux ont eu un impact positif, il s'agit principalement des immeubles situés :

- n° 91 : 17 rue du Docteur Arnold Netter PARIS (12^{ème}) avec un impact positif de 115.971 € en 2014.
- n° 90 : 62/64 rue de Javel PARIS (12^{ème}) avec un impact positif de 65.527 € en 2014.
- n° 83 : 36 à 50 rue Donzelot NEUILLY SUR MARNES (9330) avec un impact positif de 67.085 € en 2014.

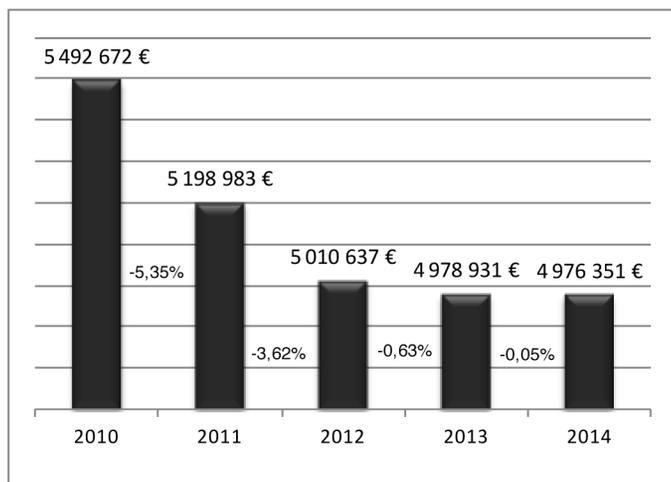
Les conditions de négociation des nouveaux baux avec les candidats locataires sont plus tendues et nécessitent certains sacrifices (octroi de franchises de loyer, loyers progressifs, prise en charge de travaux d'aménagement par les bailleurs).

Au cours de l'année 2014, votre société de gestion a continué sa politique de remise en état de certains locaux pour permettre leur relocation aux meilleures conditions dans la mesure où la demande a fléchi et où l'offre de locaux disponibles a augmenté.

Évolution annuelle des loyers

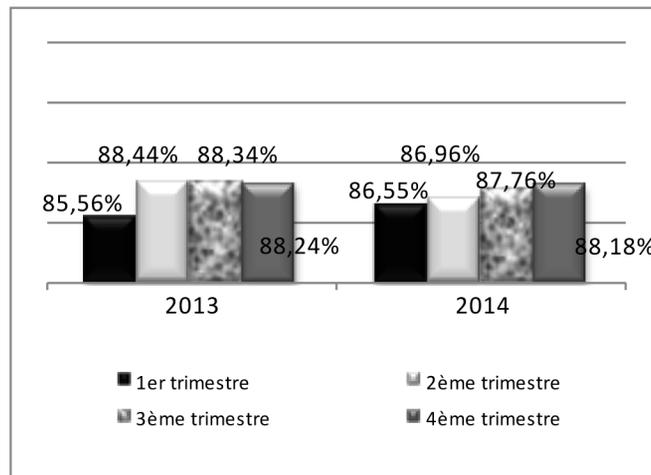
	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers théoriques 100 %	5 880 414 €	5 724 430 €	5 666 393 €	5 675 741 €	5 696 127 €
Loyers quittancés	5 492 672 €	5 198 983 €	5 010 637 €	4 978 831 €	4 976 351 €

- Loyers Quittancés -



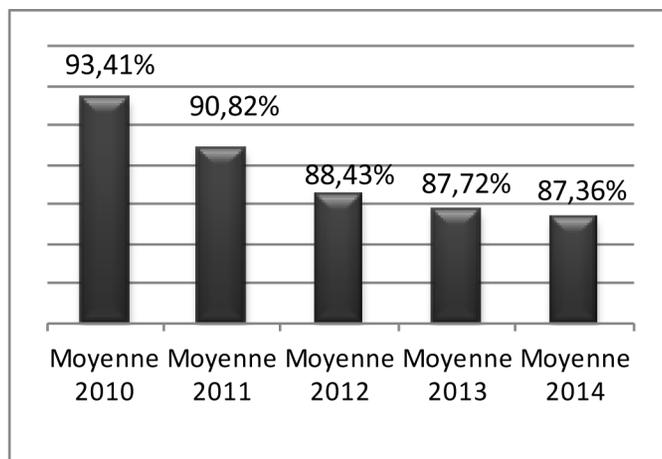
Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier

	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
2013	85,56 %	88,44 %	88,34 %	88,24 %
2014	86,55 %	86,96 %	87,76 %	88,18 %



Évolution annuelle du taux d'occupation financier

Moyenne 2010	Moyenne 2011	Moyenne 2012	Moyenne 2013	Moyenne 2014	Evolution 2013/2014
93,41 %	90,82 %	88,43 %	87,72 %	87,36%	- 0.36



Les surfaces libres représentent au 31/12/2014, 7.288 m² sur un total de 37.827,04 m² que constitue le patrimoine de la SCPI.

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 31 décembre 2013						Relocations 2014					
N° Im.	Adresse	Locataire	Départ	m²	Loyer Théorique	Locataire	date entrée	m²	nouveau loyer	écart en %	Vacance
1	1 rue Claire à LYON	Crédit Agricole Centre Est	30/06/11	600	45 000						45 000
3	Quai de Magellan à NANTES	CEGECO	01/01/12	114	11 400	Sodie	01/01/14	114	17 880	56,84%	0
9	35/37 rue Jules Vernes à ORVAULT NANTES	REGICOM	31/12/11	91	8 730						8 730
10	3 rue Nationale à BOULOGNE	Wstore	31/03/10	167	23 380						23 380
		ABC.COM	27/07/12	108	14 053						14 053
		Synomia	31/08/13	220	32 280	DXO Labs	01/07/14	220	43 991	36,28%	19 877
11	Quartier de la Gare à ORLEANS	DPT LORET	01/03/13	216	26 600						26 600
		DPT Loiret	31/10/11	353	35 000						35 000
13	45 bis Routes des gardes à MEUDON	BBCB	30/06/13	140	21 370						21 370
		Espaces	31/10/13	196	30 000						30 000
14	7 rue Victor Hugo à SEVRES	Alere	31/07/11	556	97 300						97 300
15	1 avenue de l'Europe à TOULOUSE	Cunningham Lindsey	30/09/11	150	11 250						11 250
16	Route de Gisy à BIEVRES	Abound Logic	12/10/10	210	18 868						18 868
		Kalimera Productions	11/04/12	53	4 180						4 180
		Ridgway Organisation	16/04/12	26	2 409						2 409
22	Avenue du Gal de Gaulle à CRETEIL	Valoris Habitat	01/06/11	7 pks	400						400
24	Domaine du Pissaloup à ST QUENTIN en YVELINES	Calgraph	01/04/12	497	27 000	Hieroglyphe	15/11/14	497	37 275	38,05%	28 211
25	31/35 rue de Neuilly à CLICHY LA GARENNE	Iris Création	31/10/10	104	14 560	Variance	01/02/14	104	18 540	27,34%	5 092
37	80/88 avenue du Gal Leclerc à VIROFLAY	SNCF CCF	31/03/11	261	31 320						31 320
44	Bât Orchidée à MEYLAN	Kla Tencor	01/01/10	224	19 040	Territorial Pau	01/09/14	224	12 375	-35,01%	12 728
51	35/37 rue du Général Gallieni	Capital Régie	30/09/13	202	40 000	Vendu le 31/08/2014					23 333
54	38 rue Jules Vernes à ORVAULT NANTES	Nec Computer	31/01/09	33	2 970						2 970
		Magnus France	30/06/08	93	8 370						8 370
		Tais	30/09/09	24	2 640						2 640
		Esso	27/08/08	18	1 980						1 980
		Johnson controls	31/03/08	26	2 340						2 340
		Cabi	31/05/08	37	4 070						4 070
		Petithomme	01/01/11	48	5 280						5 280
		Activmedias	11/02/12	96	9 120						9 120
59	65 rue de la Garenne à SEVRES	GIE Ecometering	31/03/10	273	30 030						30 030
		GNFA	01/01/11	224	25 280						25 280
80	Tour Malte à EVRY	Département de l'Essonne	30/11/09	76	6 460						6 460
		Arsif Ile de France	06/05/11	410	35 190						35 190
84	33 rue des Chardonnerets à TREMBLAY EN FRANCE	First Way	28/02/13	75	7 976	CIM2A	01/05/14	75	6 375	-20,07%	6 668
		Studio Tactic	12/09/13	98	10 000						14 107
TOTAL m²				6 123 + 7 pks		Total m² reloués				1 234 + 7 pks	
Locaux vendus en 2014				202							
Locaux vacants au 31/12/2014				4 687 + 7 pks							

Locaux libérés au cours année 2014						Relocations 2014						
N° Imm	Adresse	Locataire	Départ	m²	Loyer actualisé	Locataire	date entrée	m²	nouveau loyer	écart en %	Vacance	
03	34 quai Magellan à Nantes	TIMELIVING	15/08/14	79	9 480						3 555	
09	35/37 rue J.Verne à ORVAULT-NANTES	ATPS	31/04/14	84	8 250	VENDU					2 650	
10	3 rue Nationale à BOULOGNE	EXPAY	01/01/14	119	17 700						17 700	
16	Route de Gisy à BIEVRES	TECHNOSERVES	21/06/14	26	2 673						2 457	
32	35 RUE Gambetta à NANTES	20 MINUTES	14/12/14	112	16 445						759	
35	47 avenue de Versailles à PARIS	BUSINESS BIKE France	28/02/14	71	22 992	AU VELO BRANCHE	05/05/14	71	30 000	+ 30,48 %	4 647	
36	Centre d'affaire offshore à LABEGE INNOPOLE	DEPECHE DU MIDI	01/05/14	126	12 600						11 004	
		ADECO	31/05/14	118	11 800						7 887	
74	99 rue Ordener à PARIS	EPHELID	17/07/14	55	20 000						8 200	
82	12 rue Edmond Michelet à NEUILLY PLAISANCE	KARDEX	05/05/14	2 762	275 580	KARDEX	05/03/14	946	93 765		45 624	
84	35 rue des Chardonnerets à TREMBLAY EN France	First way	30/04/14	75	7 975	CIM2A	01/05/14	75	6 375	- 20.06 %	3 719	
		TRANSPORT MARITIME	31/07/14	150	15 600						6 486	
85	17 rue du Président Kruger à COURBEVOIE	POLE EMPLOI	14/03/14	768	258 471	POLE EMPLOI	15/03/14	768	321 013			
TOTAL m²				4 545	TOTAL m² reloués				1 860			
Locaux vendu				84								
Locaux vacants au 31/12/2014				2 601								

D./ TRAVAUX

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

Des campagnes de travaux sont programmées et des actions ponctuelles sont lancées en fonction des événements qui peuvent survenir au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2014, le poste « Provisions pour Grosses Réparations » représente 1.042.688,50 euros après dotation de 201.290,55 euros et reprise de 319.164,64 euros en 2014.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" représente un montant de 485.727,77 euros dont 297.931,82 euros de travaux.

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

⇒ 1 rue Claire à LYON (N°01)

Nature des travaux: Travaux de copropriété

Montant des travaux : 11.459 €

⇒ 3 rue Nationale à BOULOGNE (N°10)

Nature des travaux: Travaux de réfection des locaux

Montant des travaux : 80.262 €

⇒ Domaine de Pissaloup à TRAPPES (N°24)

Nature des travaux: Travaux de réfection des locaux

Montant des travaux : 75.584 €

⇒ 31/35 rue de Neuilly à CLICHY LA GARENNE (N°25)

Nature des travaux: Travaux de rafraîchissement

Montant des travaux : 10.331 €

⇒ Centre d'Affaires OFF SHORE à LABEGE INNOPOLE (N°36)

Nature des travaux: Travaux de Climatisation et toiture

Montant des travaux : 33.243 €

⇒ 30/32 Quai de la Loire – PARIS (n°38)

Nature des travaux: Travaux de réfection de l'étanchéité

Montant des travaux : 33.133 €

⇒ 34/38 rue Jules Verne à ORVAULT NANTES (N°54)

Nature des travaux: Travaux de copropriété

Montant des travaux : 25.064 €

⇒ 2 quai du Commerce à LYON (N°81)

Nature des travaux: Travaux de copropriété

Montant des travaux : 17.863 €

⇒ 17 rue du Président Kruger à COURBEVOIE (N°85)

Nature des travaux: Travaux de réfection des locaux

Montant des travaux : 192.676 €

⇒ 400 avenue Roumanille à BIOT (N°86)

Nature des travaux: Travaux de réfection des locaux

Montant des travaux : 29.346 €

⇒ 156/200 rue Denis Papin à BARENTIN (N°88)

Nature des travaux: Travaux de maçonnerie et de revêtement de sol

Montant des travaux : 16.787 €

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

⇒ 1 rue Claire à LYON (n°1)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants

Montant des travaux : 15.000 €

⇒ 34 Quai de Magellan à NANTES (n°3)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants

Montant des travaux : 5.000 €

⇒ Tour Malte à EVRY (n°4)

Nature des travaux : Travaux de copropriété

Montant des travaux : 2.000 €

⇒ 3 rue Nationale à BOULOGNE (n°10)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants

Montant des travaux : 20.000 €

⇒ 45 bis Route des Gardes à MEUDON (n°13)

Nature des travaux : Travaux de copropriété et locaux vacants

Montant des travaux : 5.000 €

⇒ Route de Gisy à BIEVRES (n°16)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants et toiture

Montant des travaux : 30.000 €

⇒ 1 rue du Pré Saint Gervais à PANTIN (n°20)

Nature des travaux : Travaux de copropriété

Montant des travaux : 2.500 €

⇒ 6 rue Albert Einstein à CRETEIL (n°21)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants

Montant des travaux : 20.000 €

⇒ Centre d'affaire OFF SHORE à LABEGE INNOPOLE (n°36)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants

Montant des travaux : 60.000 €

⇒ 80/88 avenue du Général Leclerc à VIROFLAY (n°37)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants

Montant des travaux : 21.000 €

⇒ 30/32 Quai de la Loire – PARIS (n°38)

Nature des travaux : Travaux de copropriété

Montant des travaux : 10.000 €

⇒ 12 rue Edouard Michelet à NEUILLY PLAISANCE (n°82)

Nature des travaux : Travaux de séparation des lots activités / bureaux

Montant des travaux : 70.000 €

⇒ 33 rue des Chardonnerets à TREMBLAY EN FRANCE (n°84)

Nature des travaux : Travaux locaux vacants

Montant des travaux : 20.000 €

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article « 19 point 1 – Nomination » des statuts, le Conseil de Surveillance est composé de 7 membres au moins et 12 membres au plus, choisis parmi les associés.

Votre Conseil de Surveillance est composé de 12 membres, ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 24 juin 2014 pour une durée de trois ans qui expire à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

FRAIS DE DEPLACEMENT ET REMUNERATION

a – FRAIS DE DEPLACEMENT

Conformément aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 Juin 2014, les membres du conseil exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle ont pu bénéficier de remboursement, sur justificatifs, des frais de déplacement engagés pour participer aux réunions et ce dans la limite de 600 Euros par personne et par réunion.

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

b - REMUNERATION

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2014 et conformément à l'article 19-4 des statuts de votre société l'Assemblée Générale a fixé à 12.000 euros la somme globale allouée à titre de jetons de présence et répartie entre les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle.

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

PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

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

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT IMMOBILIER

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

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

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

DEPOSITAIRE

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

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

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

Rappel de l'organisation de gestion de votre SCPI :

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

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

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

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

REGIME FISCAL DES REVENUS

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

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

I – ASSOCIE PERSONNE PHYSIQUE, relevant du régime des particuliers

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

a. Revenu Foncier

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

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

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

Revenu Foncier 2014

Revenu Brut	4.925.505 €
Charges déductibles	1.707.571 €
Intérêt d'emprunt	29.670 €
Revenu net	3.188.264 €
Soit par part en pleine jouissance	25,51 €

b. Produits financiers

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

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

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

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

Revenu Financier 2014

Revenu	71,11 €
Soit par part en pleine jouissance	NS
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement social (15,5 %)	NS
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (24 %) et prélèvement social (15,5 %)	NS

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

a) Revenus Fonciers

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

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

b) Produits Financiers

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

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

II – ASSOCIE PERSONNE MORALE, relevant du régime BIC

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

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	3.446.228,02 €
Plus ou moins values de cessions	623.544,84 €
Réintégration (dotation aux provisions pour grosses réparations de 201.290,55 € et dotation pour risques de 18.870,30 €)	220.160,85 €
Déduction (reprise de provision pour grosses Réparations de 319.164,64 € et frais d'acquisition sur prime d'émission de 108.614,55 €)	- 427.779,19 €
Résultat fiscal	3.862.154,52 €
Soit par part en pleine jouissance	30,90 €

TRESORERIE

Comme nous l'avons indiqué dans le rapport de gérance de l'année 2013, nous avons au cours de l'exercice 2014 utilisé une ligne de découvert autorisé à hauteur de 2.000.000 euros. Ce qui nous a permis d'anticiper les arbitrages situés :

- 35/37 rue du Général Gallieni à Boulogne pour un montant de 875.000 euros net vendeur en date du 31 août 2014,
- 35/37 rue Jules Verne à Nantes-Orvault pour un montant de 80.000 euros net vendeur en date du 15 septembre 2014,
- 66 avenue de la gare à Annemasse pour un montant de 265.000 euros net vendeur en date du 30 septembre 2014.

Et d'acquérir en date du 7 février 2014 l'actif situé rue Arnorld Netter à Paris pour un montant de 1.944.288 euros actes en mains.

Au 31 décembre 2014, la ligne de découvert autorisée ressort à 1.040.552,49 euros.

Recours à l'emprunt :

Nous vous rappelons que la SCPI FININPIERRE est autorisée conformément à la 7^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale Ordinaire du 27 juin 2014 à emprunter à hauteur de 5.000.000 euros.

Dans son principe, ce crédit est destiné à saisir une ou plusieurs opportunités d'investissements dans l'attente d'arbitrage(s), conformément à la politique menée avec votre Conseil de Surveillance.

Compte tenu des investissements à venir et de notre politique d'arbitrage, nous allons lors de la présente Assemblée Générale, vous proposer de renouveler cette autorisation à hauteur de 5.000.000 euros.

RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2014 s'élève à 3.446.228,02 euros.

Le revenu distribuable pour l'exercice 2014 est de 27,57 euros.

REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2014	3.446.228,02 €
Report à nouveau	1.052.737,68 €
Résultat disponible	4.498.965,70 €
Dividende proposé à l'assemblée générale : 27,57 € x 125.000 parts	3.446.250,00 €
Report à nouveau après affectation du résultat	1.052.715,70 €

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 27,57 euros par part en 2014.

Après affectation du résultat 2014, le report à nouveau ressort à 1.052.715,70 euros, soit 8,42 euros par part au 31 décembre 2014, ce qui représente un peu plus d'un trimestre (plus de 3 mois) de distribution d'avance.

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FININPIERRE

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	OBSERVATIONS SITUATION LOCATIVE
1	1 rue Claire 69009 LYON	Bureaux	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	294 876,65 € 0,00 € 294 876,65 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	0,00% 0,00 45 000,00	0,00% 0,00 45 000,00	
	Date d'acquisition 24 mars 1987	Surface 600,00 m²	Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	536 000,00 € 500 000,00 €	Loyers facturables	45 000,00	45 000,00	
80	Tour Malte 1 boulevard de France 91000 EVRY	Bureaux	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	342 023,56 € 64 558,58 € 406 582,14 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	80,77% 52 457,48 12 493,00	81,04% 53 395,78 12 492,76	
	Date d'acquisition 30 mars 1987	Surface 557,00 m²	Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	524 000,00 € 450 000,00 €	Loyers facturables	64 950,48	65 888,54	
80	Tour Malte 1 boulevard de France 91000 EVRY	Bureaux	Valeur d'apport HDHT	1 078 576,80 €	Taux d'occupation	80,77%	81,04%	
	Date d'apport 1er Janvier 2001	Surface 1 300,00 m²	Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	1 223 000,00 € 1 050 000,00 €	Loyers facturés Manque à gagner	122 432,18 29 157,00	124 622,11 29 157,24	
3	34 quai Magellan 44000 NANTES	Bureaux	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	1 028 273,77 € 20 547,85 € 1 048 821,62 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	90,81% 112 706,68 11 400,00	97,21% 123 765,99 3 555,00	
	Date d'acquisition 13 mai 1987	Surface 930,00 m²	Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	1 129 000,00 € 1 200 000,00 €	Loyers facturables	124 106,68	127 320,99	
4	Tour Malte 1 boulevard de France 91000 EVRY	Bureaux	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	309 471,50 € 59 343,12 € 368 814,62 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 61 018,62 0,00	100,00% 60 587,40 0,00	
	Date d'acquisition 12 juin 1987	Surface 489,00 m²	Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	518 000,00 € 490 000,00 €	Loyers facturables	61 018,62	60 587,40	
7	141 avenue de Verdun 92130 ISSY LES MOULINEAUX Immeuble en Indivision détenu à hauteur du tiers avec OPI et AGF (gérée par AGF)	Bureaux	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	954 000,12 € 18 700,41 € 972 700,53 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 129 425,56 0,00	100,00% 130 441,67 0,00	
	Date d'acquisition 30 juillet 1987	Surface 593,00 m²	Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	1 114 000,00 € 1 127 000,00 €	Loyers facturables	129 425,56	130 441,67	
8	12/14 rue de Wolfenbuttel 92310 SEVRES	Bureaux	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	791 736,16 € 15 244,90 € 806 981,06 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 81 075,64 0,00	100,00% 79 664,36 0,00	
	Date d'acquisition 29 septembre 1987	Surface 927,00 m²	Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	796 000,00 € 783 000,00 €	Loyers facturables	81 075,64	79 664,36	
9	Le Forum 35-37 rue Jules Verne 44700 ORVAULT-NANTES Indivision 50 % Fininpierre et 50 % Rocher Pierre 1	Bureaux	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	130 280,30 € 14 359,79 € 144 640,09 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	49,61% 8 593,92 8 730,00	20,14% 2 870,67 11 380,43	<i>Cession de 84 m² de bureaux pour un prix net vendeur de 80.000 euros le 15/09/14</i>
	Date d'acquisition 20 octobre 1987	Surface 102,00 m²	Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	152 000,00 € 67 000,00 €	Loyers facturables	17 323,92	14 251,10	
10	3 rue Nationale 20 quai de Stalingrad 92100 BOULOGNE Indivision 75,07 % fininpierre 24,93 % OPI	Bureaux	Acquisition HD HT Droits et taxes Immobilisation Prix total	1 448 789,16 € 9 756,74 € 21 719,78 € 1 480 265,68 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	83,34% 119 427,25 23 874,75	67,65% 82 415,86 39 414,79	
	Date d'acquisition 21 juin 1987	Surface 581,00 m²	Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	1 464 000,00 € 1 450 000,00 €	Loyers facturables	143 302,00	121 830,65	
10	3 rue Nationale 20 quai de Stalingrad 92100 BOULOGNE Indivision 75,07 % fininpierre 24,93 % OPI	Bureaux	Valeur d'apport HDHT Immobilisation Prix total	1 157 697,84 € 19 626,30 € 1 177 324,14 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	83,34% 107 916,19 21 573,57	67,65% 74 472,17 35 615,78	
	Date d'apport 1er Janvier 2001	Surface 525,00 m²	Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	1 323 000,00 € 1 310 000,00 €	Loyers facturables	129 489,76	110 087,95	
11	10 rue Emile Zola quartier de la gare 45000 ORLEANS Indivision 50 % Fininpierre 50 % CIC (gérée par CIC)	Bureaux	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	1 292 996,34 € 15 473,58 € 1 308 469,92 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	67,23% 104 011,55 50 700,50	71,60% 98 571,81 39 100,00	
	Date d'acquisition 30 décembre 1987	Surface 1 134,00 m²	Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	1 374 000,00 € 1 333 000,00 €	Loyers facturables	154 712,05	137 671,81	
12 40 66	42 boulevard Guist'hau 44000 NANTES	Bureaux	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	136 132,40 € 3 388,94 € 139 521,34 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 22 854,72 0,00	100,00% 22 694,31 0,00	
	Date d'acquisition 28 janvier 1988	Surface 96,00 m²	Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	221 000,00 € 223 000,00 €	Loyers facturables	22 854,72	22 694,31	
12 40 66	Résidence 3 Mousquetaires 44 boulevard Guist'hau 44000 NANTES	Bureaux	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	38 112,25 € 11 249,67 € 49 361,92 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 8 570,52 0,00	100,00% 8 510,37 0,00	
	Date d'acquisition 22 juillet 1996	Surface 36,00 m²	Expertise H.D 2013 Expertise H.D 2014	82 900,00 € 84 000,00 €	Loyers facturables	8 570,52	8 510,37	

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FININPIERRE

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	OBSERVATIONS SITUATION LOCATIVE
12 40 66	42 boulevard Guist'hau 44000 NANTES	Bureaux	Valeur d'apport HDHT	431 430,72 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Loyers facturés		63 088,56	62 645,76		
			Manque à gagner		0,00	0,00		
			Date d'apport 1er Janvier 2001	Surface 265,00 m²	Expertise H.D 2013 610 100,00 €	Expertise H.D 2014 617 000,00 €	Loyers facturables	63 088,56
13	45 bis route des Gardes 92190 MEUDON	Bureaux	Acquisition HD HT	1 067 143,12 €	Taux d'occupation	87,74%	57,10%	
			Droits et taxes	19 172,29 €	Loyers facturés	112 282,94	68 371,75	
			Prix total	1 086 315,41 €	Manque à gagner	15 685,16	51 370,32	
			Date d'acquisition 31 mars 1988	Surface 706,00 m²	Expertise H.D 2013 1 156 000,00 €	Expertise H.D 2014 1 028 000,00 €	Loyers facturables	127 968,10
14	7 avenue Victor Hugo 92310 SEVRES	Bureaux	Acquisition HD HT	2 700 622,65 €	Taux d'occupation	70,22%	69,89%	
			Droits et taxes	57 168,38 €	Loyers facturés	229 468,81	225 864,66	
			Prix total	2 757 791,03 €	Manque à gagner	97 300,00	97 300,00	
			Date d'acquisition 20 avril 1988	Surface 1 374,00 m²	Expertise H.D 2013 3 067 000,00 €	Expertise H.D 2014 2 800 000,00 €	Loyers facturables	326 768,81
15	1 avenue de l'Europe 31100 TOULOUSE	Bureaux	Acquisition HD HT	629 208,17 €	Taux d'occupation	74,67%	79,46%	
			Immobilisation	16 769,39 €	Loyers facturés	39 991,15	43 523,96	
			Droits et taxes	10 926,02 €	Manque à gagner	13 568,61	11 250,00	
			Prix total	640 134,19 €	Expertise H.D 2013 461 000,00 €	Expertise H.D 2014 450 000,00 €	Loyers facturables	53 559,76
16	Burospace route de Gisy 91570 BIEVRES Indivision 33,00 % Fininpiere, 34 % Rocher Pierre 1 et 33 % OPI	Bureaux	Acquisition HD HT	977 794,02 €	Taux d'occupation	67,85%	65,01%	
			Droits et taxes	20 525,74 €	Loyers facturés	53 713,63	51 863,95	
			Prix total	998 319,76 €	Manque à gagner	25 452,52	27 909,28	
			Date d'acquisition 07 novembre 1988	Surface 708,00 m²	Expertise H.D 2013 859 000,00 €	Expertise H.D 2014 782 000,00 €	Loyers facturables	79 166,15
18	1 rue de Chazelles 75017 PARIS Indivision 50 % Fininpiere et 50 % OPI	Bureaux	Acquisition HD HT	692 118,54 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	115 861,25 €	Loyers facturés	45 371,05	45 536,84	
			Prix total	807 979,79 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Date d'acquisition 18 novembre 1988	Surface 105,00 m²	Expertise H.D 2013 591 000,00 €	Expertise H.D 2014 610 000,00 €	Loyers facturables	45 371,05
20	1 rue du Pré Saint Gervais 93500 PANTIN	Bureaux	Acquisition HD HT	1 166 864,97 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	20 631,13 €	Loyers facturés	140 605,35	140 159,17	
			Prix total	1 187 496,10 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Date d'acquisition 30 décembre 1988	Surface 824,00 m²	Expertise H.D 2013 1 410 000,00 €	Expertise H.D 2014 1 390 000,00 €	Loyers facturables	140 605,35
21 22	6 rue Albert Einstein 94000 CRETEIL	Bureaux	Acquisition HD HT	292 205,28 €	Taux d'occupation	92,67%	98,90%	
			Droits et taxes	6 372,37 €	Loyers facturés	32 609,17	35 805,16	
			Prix total	298 577,65 €	Manque à gagner	2 579,18	400,00	
			Date d'acquisition 28 février 1989	Surface 201,00 m²	Expertise H.D 2013 247 800,00 €	Expertise H.D 2014 247 800,00 €	Loyers facturables	35 188,35
21 22	6 rue Albert Einstein 94000 CRETEIL	Bureaux	Acquisition HD HT	504 833,24 €	Taux d'occupation	92,67%	100,00%	
			Droits et taxes	16 540,72 €	Loyers facturés	62 784,83	68 938,29	
			Prix total	521 373,96 €	Manque à gagner	4 965,89	0,00	
			Date d'acquisition 07 juin 1989	Surface 387,00 m²	Expertise H.D 2013 477 100,00 €	Expertise H.D 2014 477 100,00 €	Loyers facturables	67 750,72
21 22	6 rue Albert Einstein 94000 CRETEIL	Bureaux	Acquisition HD HT	475 425,23 €	Taux d'occupation	92,67%	100,00%	
			Droits et taxes	40 173,56 €	Loyers facturés	62 784,83	68 938,29	
			Prix total	515 598,79 €	Manque à gagner	4 965,89	0,00	
			Date d'acquisition 29 septembre 1989	Surface 387,00 m²	Expertise H.D 2013 477 100,00 €	Expertise H.D 2014 477 100,00 €	Loyers facturables	67 750,72
23	INNOPARK 2 31328 LABEGE	Bureaux	Acquisition HD HT	654 500,61 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Immobilisation	45 514,15 €	Loyers facturés	61 915,75	55 239,90	
			Droits et taxes	27 135,93 €	Manque à gagner	0,00		
			Prix total	681 636,54 €	Expertise H.D 2013 511 000,00 €	Expertise H.D 2014 504 000,00 €	Loyers facturables	61 915,75
24	Domaine de Pissaloup 78190 TRAPPES	Bureaux	Acquisition HD HT	1 178 278,45 €	Taux d'occupation	73,46%	70,94%	
			Droits et taxes	24 391,84 €	Loyers facturés	80 060,14	68 865,37	
			Prix total	1 202 670,29 €	Manque à gagner	28 924,00	28 211,00	
			Date d'acquisition 31 mars 1989	Surface 1 154,00 m²	Expertise H.D 2013 999 000,00 €	Expertise H.D 2014 984 000,00 €	Loyers facturables	108 984,14
25	31-35 rue de Neuilly 92110 CLICHY LA GARENNE Indivision à hauteur de 50 % avec AGF (gérée par AGF)	Bureaux	Acquisition HD HT	1 206 572,73 €	Taux d'occupation	88,50%	96,13%	
			Droits et taxes	24 391,84 €	Loyers facturés	93 068,58	105 143,99	
			Prix total	1 230 964,57 €	Manque à gagner	12 089,00	4 228,58	
			Date d'acquisition 06 avril 1989	Surface 548,00 m²	Expertise H.D 2013 1 270 000,00 €	Expertise H.D 2014 1 287 000,00 €	Loyers facturables	105 157,58

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FININPIERRE

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	OBSERVATIONS SITUATION LOCATIVE
28	Chemin du Petit Wasquehal 59700 MARCQ EN BAROEUL Indivision à 33,33 % Fininpierre 66,66 % CIC (gérée par CIC) Date d'acquisition 30 juin 1989	Bureaux	Acquisition HD HT	832 319,29 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	16 261,23 €	Loyers facturés	107 032,00	105 168,88	
			Prix total	848 580,52 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	1 008 000,00 €	Loyers facturables	107 032,00	105 168,88	
31	3 rue Nationale 20 quai de Stalingrad 92100 BOULOGNE Date d'acquisition 29 décembre 1989	Bureaux	Acquisition HD HT	246 967,41 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	6 402,86 €	Loyers facturés	20 789,62	20 684,92	
			Prix total	253 370,27 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	236 000,00 €	Loyers facturables	20 789,62	20 684,92	
32	35 rue Gambetta 44000 NANTES Date d'acquisition 29 décembre 1989	Bureaux	Acquisition HD HT	126 532,68 €	Taux d'occupation	100,00%	95,63%	
			Droits et taxes	2 695,95 €	Loyers facturés	17 126,29	16 614,32	
			Prix total	129 228,63 €	Manque à gagner	0,00	759,71	
			Expertise H.D 2013	174 000,00 €	Loyers facturables	17 126,29	17 374,03	
37	Le Plein Centre 80-88 avenue du GI Leclerc 78220 VIROFLAY Immeuble en Indivision détenu à hauteur du tiers avec Immovalor et OPI Date d'acquisition 03 mai 1990	Bureaux	Acquisition HD HT	1 408 730,55 €	Taux d'occupation	85,15%	83,56%	
			Droits et taxes	26 372,84 €	Loyers facturés	69 814,50	76 234,08	
			Prix total	1 435 103,39 €	Manque à gagner	12 178,66	15 000,00	
			Expertise H.D 2013	1 190 000,00 €	Loyers facturables	81 993,16	91 234,08	
25 34im mo	31-33 rue de Neuilly 92110 CLICHY Indivision à hauteur de 50 % avec AGF (gérée par AGF) Date d'acquisition 29 juin 1990	Bureaux	Acquisition HD HT	313 599,06 €	Taux d'occupation	88,50%	96,13%	
			Droits et taxes	0,00 €	Loyers facturés	19 021,32	21 489,28	
			Prix total	313 599,06 €	Manque à gagner	2 471,00	864,23	
			Expertise H.D 2013	259 000,00 €	Loyers facturables	21 492,32	22 353,51	
35	47 rue de Versailles 75116 PARIS Date d'acquisition 26 juillet 1990	Boutique	Acquisition HD HT	426 857,25 €	Taux d'occupation	100,00%	81,98%	
			Droits et taxes	8 614,24 €	Loyers facturés	23 871,06	21 150,63	
			Prix total	435 471,49 €	Manque à gagner	0,00	4 647,69	
			Expertise H.D 2013	280 000,00 €	Loyers facturables	23 871,06	25 798,32	
36	Centre d'Affaires Off Shore 31320 LABEGE INNOPOLE Date d'acquisition 26 septembre 1990	Bureaux	Acquisition HD HT	731 412,27 €	Taux d'occupation	94,54%	79,00%	
			Droits et taxes	0,00 €	Loyers facturés	87 283,91	71 060,90	
			Prix total	731 412,27 €	Manque à gagner	5 041,57	18 891,81	
			Expertise H.D 2013	722 000,00 €	Loyers facturables	92 325,48	89 952,71	
38	30-32 quai de la Loire 75019 PARIS Indivision 62,50 % Fininpierre et 37,50 % OPI Date d'acquisition 28 septembre 1990	Bureaux	Acquisition HD HT	1 223 789,63 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	252 493,68 €	Loyers facturés	88 886,47	88 376,82	
			Prix total	1 476 283,31 €	Manque à gagner	0,00		
			Expertise H.D 2013	897 000,00 €	Loyers facturables	88 886,47	88 376,82	
39	9 rue de Maubeuge 75009 PARIS Indivision 68 % Fininpierre et 32 % Foncia Pierre Rendement Date d'acquisition 15 avril 1991	Bureaux	Acquisition HD HT	533 210,93 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	120 344,86 €	Loyers facturés	37 820,40	37 162,08	
			Prix total	653 555,79 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	496 000,00 €	Loyers facturables	37 820,40	37 162,08	
41	35 rue Pergolèse 75016 PARIS Indivision 45 % Fininpierre et 55 % OPI Date d'acquisition 03 juillet 1991	Bureaux	Acquisition HD HT	419 484,81 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	80 682,45 €	Loyers facturés	19 995,40	19 906,45	
			Prix total	500 167,26 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	248 000,00 €	Loyers facturables	19 995,40	19 906,45	
42	34 avenue Gambetta 83 HYERES Date d'acquisition 22 décembre 1997	Bureaux	Acquisition HD HT	457 347,05 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	60 638,44 €	Loyers facturés	85 373,24	83 887,16	
			Prix total	517 985,49 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	1 058 000,00 €	Loyers facturables	85 373,24	83 887,16	
81	2 quai du commerce 69009 LYON Date d'acquisition 15 octobre 1987	Bureaux	Acquisition HD HT	677 998,73 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	12 210,55 €	Loyers facturés	89 844,65	88 311,62	
			Prix total	690 209,28 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	820 000,00 €	Loyers facturables	89 844,65	88 311,62	
81	2 quai du Commerce 69009 LYON Date d'apport 1er Janvier 2001	Bureaux	Valeur d'apport HDHT	216 020,26 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Expertise H.D 2013	365 000,00 €	Loyers facturés	39 990,96	39 308,59	
			Expertise H.D 2014	360 000,00 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Loyers facturables	39 990,96	39 308,59			

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FININPIERRE

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	OBSERVATIONS SITUATION LOCATIVE
43	19 rue de Belfort Residence Les Bastions 71100 CHALON SUR SAONE Date d'acquisition 29 septembre 2000	Commerce	Acquisition HD HT	328 375,18 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	0,00 €	Loyers facturés	48 919,35	48 758,53	
			Prix total	328 375,18 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	630 000,00 €	Loyers facturables	48 919,35	48 758,53	
46	358 rue de Vaugirard 75015 PARIS Date d'apport 1er Janvier 2001	Commerce	Valeur d'apport HDHT	215 715,36 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Expertise H.D 2013	410 000,00 €	Loyers facturés	30 729,82	30 429,00	
			Expertise H.D 2014	422 000,00 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Loyers facturables	30 729,82	30 429,00			
49	38 rue des Martyrs 75009 PARIS Date d'apport 1er Janvier 2001	Commerce	Valeur d'apport HDHT	172 572,29 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Expertise H.D 2013	340 000,00 €	Loyers facturés	24 879,82	24 606,38	
			Expertise H.D 2014	355 000,00 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Loyers facturables	24 879,82	24 606,38			
50	151 rue Saint Martin 75003 PARIS Date d'apport 1er Janvier 2001	Commerce	Valeur d'apport HDHT	359 474,78 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Expertise H.D 2013	656 000,00 €	Loyers facturés	47 347,88	47 357,80	
			Expertise H.D 2014	690 000,00 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Loyers facturables	47 347,88	47 357,80			
51	35 -37 rue du Gl Gallieni 92100 BOULOGNE Indivision 50 % Fininpiere et 50 % AGF Pierre Date d'apport 1er Janvier 2001	Bureaux	Valeur d'apport HDHT	402 770,30 €	Taux d'occupation	80,90%	0,00%	<i>Cession de 202 m² de bureaux pour un prix net vendeur de 875.000 euros le 31/08/14</i>
			Loyers facturés		42 361,53	0,00		
		Surface	Expertise H.D 2013	709 000,00 €	Manque à gagner	10 000,00	23 333,00	
			Loyers facturables	52 361,53	23 333,00			
52	90 rue de Paris 92100 BOULOGNE Date d'apport 1er Janvier 2001	Bureaux	Valeur d'apport HDHT	453 078,48 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Expertise H.D 2013	700 000,00 €	Loyers facturés	60 299,23	58 573,17	
			Expertise H.D 2014	667 000,00 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Loyers facturables	60 299,23	58 573,17			
54	Le Forum d'Orvault 34-38 rue Jules Verne 44700 ORVAULT-NANTES Date d'apport 1er Janvier 2001	Bureaux	Valeur d'apport HDHT	791 057,95 €	Taux d'occupation	63,43%	55,81%	
			Expertise H.D 2013	810 000,00 €	Loyers facturés	67 195,19	58 381,45	
			Expertise H.D 2014	790 000,00 €	Manque à gagner	38 748,49	46 220,00	
			Loyers facturables	105 943,68	104 601,45			
55	26 boulevard de la Liberté 59800 LILLE Date d'apport 1er Janvier 2001	Commerce	Valeur d'apport HDHT	179 737,39 €	Taux d'occupation	64,07%	100,00%	
			Expertise H.D 2013	348 000,00 €	Loyers facturés	16 712,81	26 164,83	
			Expertise H.D 2014	348 000,00 €	Manque à gagner	9 374,33	0,00	
			Loyers facturables	26 087,14	26 164,83			
57	26 rue des Carmes 75005 PARIS Date d'apport 1er Janvier 2001	Bureaux	Valeur d'apport HDHT	532 199,52 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Expertise H.D 2013	783 000,00 €	Loyers facturés	59 615,48	59 031,88	
			Expertise H.D 2014	814 000,00 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Loyers facturables	59 615,48	59 031,88			
59	65 rue de la Garenne 92310 SEVRES Date d'apport 1er Janvier 2001	Bureaux	Valeur d'apport HDHT	553 694,83 €	Taux d'occupation	19,55%	19,28%	
			Expertise H.D 2013	618 000,00 €	Loyers facturés	13 444,24	13 210,24	
			Expertise H.D 2014	550 000,00 €	Manque à gagner	55 310,00	55 310,00	
			Loyers facturables	68 754,24	68 520,24			
61	188 avenue du Gl de Gaulle 92200 NEUILLY SUR SEINE Date d'apport 1er Janvier 2001	Commerce	Valeur d'apport HDHT	409 935,41 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Expertise H.D 2013	780 000,00 €	Loyers facturés	54 953,52	55 945,77	
			Expertise H.D 2014	834 000,00 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Loyers facturables	54 953,52	55 945,77			
62	381 rue de Vaugirard 75015 PARIS Date d'apport 1er Janvier 2001	Commerce	Valeur d'apport HDHT	438 595,82 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Expertise H.D 2013	595 000,00 €	Loyers facturés	40 897,92	40 897,92	
			Expertise H.D 2014	632 000,00 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Loyers facturables	40 897,92	40 897,92			

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FININPIERRE

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	OBSERVATIONS SITUATION LOCATIVE	
63	<i>Tour Essor 14 rue Scandicci 93500 PANTIN</i>	Bureaux	Valeur d'apport HDHT	70 279,02 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Loyers facturés		11 377,96	11 301,93			
			Manque à gagner		0,00	0,00			
			Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	29 000,00 €			
	1er Janvier 2001	70,00 m²	Expertise H.D 2014	28 000,00 €	Loyers facturables	11 377,96	11 301,93		
65	<i>6-8 rue Wolfenbuttel 92310 SEVRES</i>	Activités	Valeur d'apport HDHT	481 738,89 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Loyers facturés		62 325,77	62 004,59			
			Manque à gagner		0,00	0,00			
			Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	599 000,00 €			
	1er Janvier 2001	752,00 m²	Expertise H.D 2014	571 000,00 €	Loyers facturables	62 325,77	62 004,59		
68	<i>29 rue Tronchet 75008 PARIS</i>	Bureaux	Valeur d'apport HDHT	208 550,26 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Loyers facturés		28 287,93	28 010,49			
			Manque à gagner		0,00	0,00			
			Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	425 000,00 €			
	1er Janvier 2001	75,00 m²	Expertise H.D 2014	442 000,00 €	Loyers facturables	28 287,93	28 010,49		
69	<i>Le Métroport 20 place Salvador Allende 59650 VILLENEUVE D'ASCQ</i>	Bureaux	Valeur d'apport HDHT	1 315 939,92 €	Taux d'occupation	96,92%	100,00%		
			Loyers facturés		209 220,19	216 227,82			
			Manque à gagner		6 650,33	0,00			
			Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	1 837 000,00 €			
	1er Janvier 2001	1 583,00 m²	Expertise H.D 2014	1 888 000,00 €	Loyers facturables	215 870,52	216 227,82		
72	<i>34 quai de Magellan rue de Belfort 44000 NANTES</i>	Bureaux	Valeur d'apport HD HT	733 432,22 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Loyers facturés		112 003,63	111 977,91			
			Manque à gagner		0,00	0,00			
			Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	1 047 000,00 €			
	1er Janvier 2001	791,00 m²	Expertise H.D 2014	1 045 000,00 €	Loyers facturables	112 003,63	111 977,91		
74	<i>99 rue Ordener 75018 PARIS</i>	Commerce	Valeur d'apport HDHT	179 737,39 €	Taux d'occupation	100,00%	67,13%		
			Loyers facturés		30 258,79	16 748,54			
			Manque à gagner		0,00	8 200,00			
			Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	381 000,00 €			
	1er Janvier 2001	55,00 m²	Expertise H.D 2014	381 000,00 €	Loyers facturables	30 258,79	24 948,54		
75	<i>66 avenue de la gare 74100 ANNEMASSE</i>	Commerce	Valeur d'apport HDHT	129429,22	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	<i>Cession de 100 m² de commerce pour un prix net vendeur de 265 000 euros le 30/09/2014</i>	
			Loyers facturés		18 749,84	14 424,00			
			Manque à gagner		0,00	0,00			
			Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	195 000,00 €			
	1er Janvier 2001			Loyers facturables	18 749,84	14 424,00			
76	<i>2 rue du Général Pacthod 74133 ST JULIEN GENEVOIS</i>	Commerce	Valeur d'apport HDHT	79 121,04 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Loyers facturés		15 464,76	15 356,22			
			Manque à gagner		0,00	0,00			
			Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	142 000,00 €			
	1er Janvier 2001	45,00 m²	Expertise H.D 2014	138 000,00 €	Loyers facturables	15 464,76	15 356,22		
77	<i>101 rue de Prony 75017 PARIS</i>	Commerce	Valeur d'apport HDHT	330 814,37 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Loyers facturés		50 553,10	50 198,28			
			Manque à gagner		0,00	0,00			
			Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	671 000,00 €			
	1er Janvier 2001	117,00 m²	Expertise H.D 2014	689 000,00 €	Loyers facturables	50 553,10	50 198,28		
78	<i>50, rue Louis Rouquiers 92300 LEVALLOIS-PERRET</i>	Bureaux	Valeur d'apport HDHT	176 840,86 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Loyers facturés		28 065,80	27 868,81			
			Manque à gagner		0,00	0,00			
			Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	356 000,00 €			
	1er Janvier 2001	72,00 m²	Expertise H.D 2014	361 000,00 €	Loyers facturables	28 065,80	27 868,81		
79	<i>170, Cour Emile Zola 69100 VILLEURBANNE</i>	Commerces	Valeur d'apport HDHT	251 693,33 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Loyers facturés		41 952,98	42 112,80			
			Manque à gagner		0,00	0,00			
			Date d'apport	Surface	Expertise H.D 2013	469 000,00 €			
	1er Janvier 2001	294,50 m²	Expertise H.D 2014	478 000,00 €	Loyers facturables	41 952,98	42 112,80		
44	<i>32 bis chemin du Vieux Chêne 38240 MEYLAN</i>	Bureaux	Acquisition HD HT	1 793 837,83 €	Taux d'occupation	85,86%	90,26%		
			Droits et taxes		22 552,41 €				
			Prix total		1 816 390,24 €	Loyers facturés	115 580,75		117 939,50
			Date d'acquisition	Surface	Expertise H.D 2013	1 360 000,00 €	Manque à gagner		19 040,99
	31 juillet 2001	1 490,00 m²	Expertise H.D 2014	1 311 000,00 €	Loyers facturables	134 621,74	130 667,33		
82	<i>12 Rue Edmond Michelet 93 NEUILLY PLAISANCE</i>	Bureaux	Acquisition HD HT	1 906 220,98 €	Taux d'occupation	100,00%	76,22%		
			Droits et taxes		113 019,53 €				
			Immobilisation		21 810,00 €	Loyers facturés	273 700,93		146 211,60
			Prix total		2 041 050,51 €	Manque à gagner	0,00		45 624,00
Date d'acquisition	Surface	Expertise H.D 2013	2 278 000,00 €	Loyers facturables	273 700,93	191 835,60			
	31 juillet 2002	2 762,00 m²	Expertise H.D 2014	2 031 000,00 €					

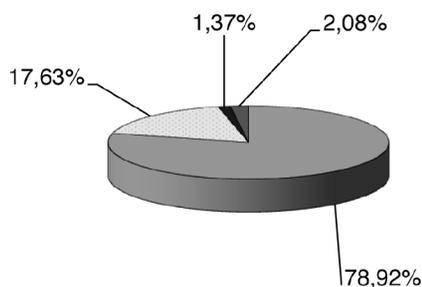
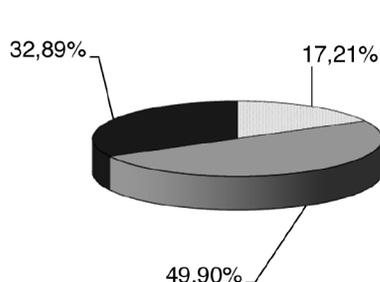
PRESENTATION DU PATRIMOINE - FININPIERRE

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	OBSERVATIONS SITUATION LOCATIVE
83	36/50 rue du Général Donzelot 93 NEUILLY SUR MARNE Date d'acquisition 30 octobre 2003	Commerce	Acquisition HD HT	1 280 000,00 €	Taux d'occupation	10,29%	100,00%	
			Droits et taxes	74 816,65 €	Loyers facturés	10 625,00	77 710,59	
			Prix total	1 354 816,65 €	Manque à gagner	92 675,14	0,00	
			Expertise H.D 2013	1 088 000,00 €	Loyers facturables	103 300,14	77 710,59	
84	33 Rue des Chardonnerets 93290 TREMBLAY EN France Date d'acquisition 10 novembre 2005	Bureaux	Acquisition HD HT	810 000,00 €	Taux d'occupation	89,87%	73,79%	
			Commissions	41 500,00 €	Loyers facturés	83 951,86	68 446,58	
			Droits et taxes	50 099,81 €	Manque à gagner	9 460,13	24 312,41	
			Prix total	860 099,81 €	Loyers facturables	93 411,99	92 758,99	
85	17 Rue du Président Kruger 92400 COURBEVOIE Indivision 60% Fininpierre et 40 % Rocher Pierre 1 Date d'acquisition 27 octobre 2005	Bureaux	Acquisition HD HT	2 400 000,00 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	30 000,00 €	Loyers facturés	257 938,34	308 331,62	
			Immobilisation	362 415,82 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Droits et taxes	144 540,00 €	Loyers facturables	257 938,34	308 331,62	
86	400 Avenue Roumanille 06905 BIOT Indivision 50 % Fininpierre et 50 % Placement Pierre Select 1 Date d'acquisition 4 octobre 2006	Bureaux	Acquisition HD HT	1 317 150,00 €	Taux d'occupation	75,11%	75,45%	
			Immobilisation	238 116,55 €	Loyers facturés	82 993,20	84 506,81	
			Commissions	0,00 €	Manque à gagner	27 500,00	27 500,00	
			Droits et taxes	82 850,00 €	Loyers facturables	110 493,20	112 006,81	
87	3 rue Nationale 92000 BOULOGNE Date d'acquisition 29 juin 2007	Bureaux	Acquisition HD HT	1 422 450,00 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	102 550,00 €	Loyers facturés	119 671,24	118 904,11	
			Droits et taxes	83 106,31 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Prix total	1 608 106,31 €	Loyers facturables	119 671,24	118 904,11	
88	156 200 rue Denis Papin 76000 BARENTIN Indivision 40 % Fininpierre et 60 % Rocher Pierre 1 Date d'acquisition 23 avril 2008	Bureaux	Acquisition HD HT	820 000,00 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	24 600,00 €	Loyers facturés	82 549,68	82 557,69	
			Droits et taxes	15 998,02 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Prix total	860 598,02 €	Loyers facturables	82 549,68	82 557,69	
89	2/4 Quai Saint-Antoine 69002 LYON Date d'acquisition 28 février 2013	Bureaux	Acquisition HD HT	1 384 500,00 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	0,00 €	Loyers facturés	92 815,90	110 089,09	
			Droits et taxes	88 150,00 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Prix total	1 472 650,00 €	Loyers facturables	92 815,90	110 089,09	
90	62/64 rue de Javel 75015 PARIS Indivision 25 % Fininpierre, 25 % Placement Pierre Select 1 et 50 % Rocher Pierre 1 Date d'acquisition 12 septembre 2013	Laboratoire d'analyse	Acquisition HD HT	1 262 500,00 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	42 500,00 €	Loyers facturés	28 301,61	93 828,76	
			Droits et taxes	76 439,55 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Prix total	1 381 439,55 €	Loyers facturables	28 301,61	93 828,76	
91	17 rue du Docteur Arnold Netter 75012 PARIS Immeuble en Indivision détenu à hauteur du tiers avec Placement Pierre Select 1 et Rocher Pierre 1 Date d'acquisition 7 février 2014	Locaux Commerciaux	Acquisition HD HT	1 833 333,00 €	Taux d'occupation		100,00%	Acquisition de 636,70 m² carrez de locaux commerciaux le 7 février 2014 pour un montant de 1 833 333 euros HD/HT
			Commissions	0,00 €	Loyers facturés	115 971,54	0,00	
			Droits et taxes	110 955,00 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Prix total	1 944 288,00 €	Loyers facturables	115 971,54	115 971,54	
TOTAL FININPIERRE	71 actifs immobiliers	Surface 37 827,04 m²	Acquisition HD HT	53 086 810,62 €	Loyers facturés	4 978 830,97 €	4 976 351,57 €	
			Immobilisation	725 971,99 €	Manque à gagner	696 909,71 €	719 775,86 €	
			Commissions	241 150,00 €	Loyers facturables	5 675 740,68 €	5 696 127,43 €	
			Total Immobilisé	54 053 932,61 €				
			Droits et taxes	2 065 159,02 €				
			Prix total	56 119 091,63 €				
			Expertise H.D 2013	58 456 000,00 €				
			A patrimoine égal					
			Valeur 2013	57 472 000,00 €				
			Valeur 2014	57 079 000,00 €				
Expertise H.D 2014	58 909 000,00 €							

ETAT ANNEXE AU RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

1-COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN FONCTION DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES HORS DROITS

	Bureaux	Locaux Commerciaux	Locaux d'Activités	Entrepôts	Autres	Totaux
Paris	2 624 000 € 4,45%	6 290 000 € 10,68%			1 225 000,00 € 2,08%	10 139 000 € 17,21%
Région Parisienne	26 258 000 € 44,57%	2 331 000 € 3,80%	806 000 € 1,37%			29 395 000 € 49,90%
Métropole Régionale	17 615 000 € 29,90%	1 760 000 € 2,99%				19 375 000 € 32,89%
Totaux	46 497 000 € 78,92%	10 381 000 € 17,63%	806 000 € 1,37%		1 225 000 € 2,08%	58 909 000 € 100,00%



Paris
 Région Parisienne
 Métropole Régionale
 Bureaux
 Locaux Commerciaux
 Locaux d'Activités
 Autres

2-EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

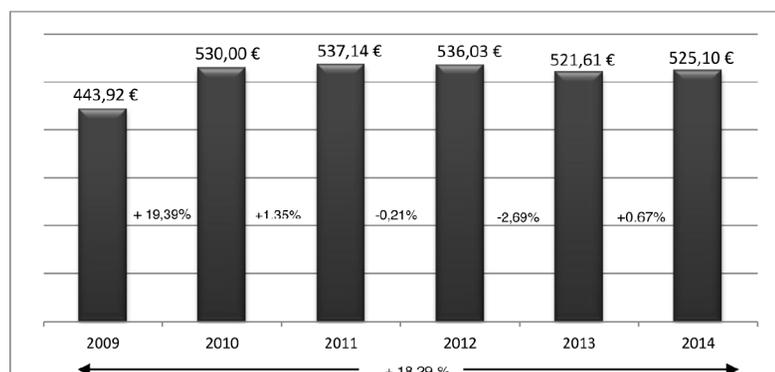
ANNEE	Montant du Capital nominal au 31 Décembre	Montant des capitaux apportés par les associés	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés	Rémunération H.T sur augmentation de capital	Prix d'entrée au 31/12
2010	28 625 000 €		125 000	1 889		530,00 €
2011	28 625 000 €		125 000	1 917		537,14 €
2012	28 625 000 €		125 000	1 928		536,03 €
2013	28 625 000 €		125 000	1 939		521,61 €
2014	28 625 000 €		125 000	1 920		525,10 €

3-EVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

ANNEE	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou ordre de vente non exécutés (en nombre de parts) au 31/12	Délai moyen d'exécution (1) d'une cession (en Mois)	Rémunération de la gérance sur les cessions (TTC)*
2010	2 065	1,65%	-	-	-
2011	2 636	2,11%	190	-	-
2012	1 013	0,81%	226	-	-
2013	1 587	1,27%	-	-	-
2014	1 279	1,02%	-	-	-

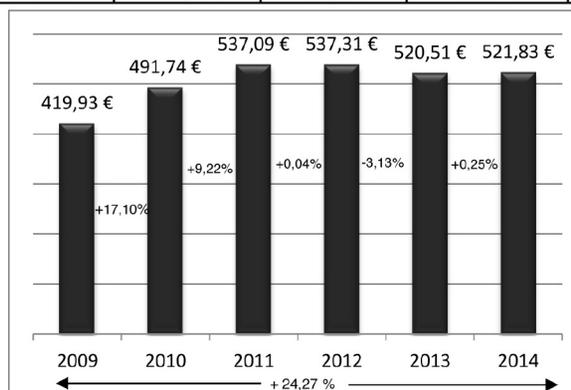
4- EVOLUTION DU PRIX DE LA PART AU COURS DES 6 DERNIERES ANNEES

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Valeur de marché net acquéreur au 31/12	443,92 €	530,00 €	537,14 €	536,03 €	521,61 €	525,10 €



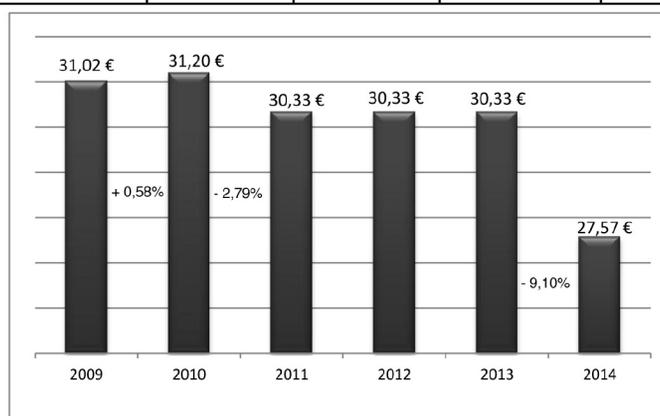
5- PRIX MOYEN PONDERE AU COURS DES 6 DERNIERES ANNEES

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Prix moyen pondéré acquéreur	419,93 €	491,74 €	537,09 €	537,31 €	520,51 €	521,83 €



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

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Dividende versé au titre de l'année	31,02 €	31,20 €	30,33 €	30,33 €	30,33 €	27,57 €
Taux de distribution sur la valeur de marché (dividende au titre de l'année N rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année N)	7,39%	6,34%	5,65%	5,64%	5,83%	5,28%



7- TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)

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.

Sur 5 ans (2009/2014)	Sur 10 ans (2004/2014)	Sur 15 ans (1999/2014)	Sur 20 ans (1994/2014)
4,64%	8,95%	7,93%	6,08%

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.

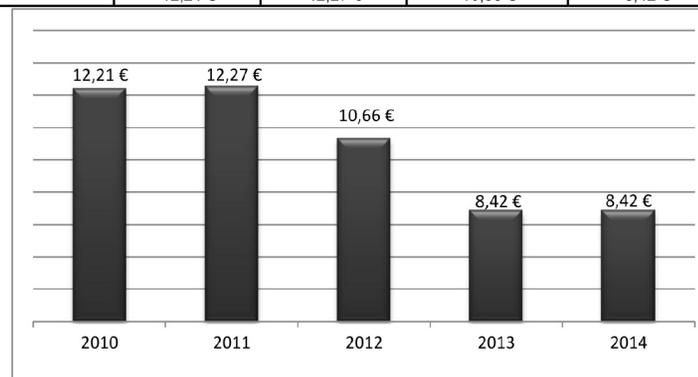
8- FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2010	2011	2012	2013	2014
Revenus fonciers nets à déclarer	33,17 €	30,97 €	27,32 €	28,68 €	25,51 €
Produits financiers brut	0,07 €	0,23 €	0,18 €	0,05 €	0,00 €
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	37,11 €	33,92 €	27,04 €	26,22 €	30,90 €

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

	2010	2011	2012	2013	2014
Report à nouveau cumulé par part (2)	12,21 €	12,27 €	10,66 €	8,42 €	8,42 €

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



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

ANNEE	2010		2011		2012		2013		2014	
	Euros	% de total produits								
Produits										
Recettes locatives brutes	43,94	99,04%	41,59	98,75%	40,09	97,99%	39,83	99,10%	39,81	98,14%
Produits fin. av. prélev	0,07	0,15%	0,28	0,66%	0,15	0,36%	0,05	0,11%	0,00	0,00%
Produits divers.	0,36	0,81%	0,25	0,59%	0,68	1,65%	0,32	0,78%	0,75	1,86%
TOTAL PRODUITS	44,37	100,00%	42,12	100,00%	40,91	100,00%	40,20	100,00%	40,56	100,00%
Charges										
Commission de gestion	4,75	10,70%	4,56	10,81%	4,29	10,49%	4,32	10,74%	4,21	10,37%
Autres frais de gestion	1,25	2,82%	1,25	2,96%	1,47	3,60%	1,24	3,07%	1,92	4,74%
Entretien du patrimoine	0,48	1,08%	0,60	1,42%	2,33	5,69%	1,73	4,30%	2,55	6,30%
charges locatives non récupérables	5,16	11,63%	5,17	12,27%	4,90	11,98%	5,19	12,90%	5,54	13,67%
Sous total charges externes	11,64	26,23%	11,57	27,46%	12,99	31,75%	12,48	31,00%	14,22	35,08%
Amortissements nets:										
du patrimoine,	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
autres,	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes										
Pour travaux,	0,84	1,89%	0,65	1,54%	-1,13	-2,75%	-0,54	-1,33%	-0,94	-2,33%
autres	-0,09	-0,20%	-0,49	-1,17%	0,33	0,80%	0,16	0,41%	-0,29	-0,71%
Sous total charges calculées	0,75	1,69%	0,16	0,37%	-0,80	-1,95%	-0,38	-0,92%	-1,23	-3,04%
TOTAL CHARGES	12,39	27,92%	11,73	27,83%	12,20	29,80%	12,10	30,08%	12,99	32,04%
RESULTAT COURANT	31,98	72,08%	30,39	72,16%	28,71	70,19%	28,10	69,91%	27,57	67,98%
Report à nouveau	11,43	25,77%	12,21	28,99%	12,28	30,01%	10,66	26,51%	8,42	20,77%
Variation du report à nouveau	0,78	1,76%	0,06	0,15%	-1,62	-3,95%	-2,24	-5,56%	0,00	0,00%
Variation autres réserves	3,76	8,48%	2,50	5,94%	-0,54	-1,33%	-1,34	-3,32%	-0,87	-2,14%
Revenus distribués avant P.L	31,20	70,32%	30,33	72,01%	30,33	74,14%	30,33	75,45%	27,57	67,98%
Revenus distribués après P.S. et P.L	31,179	70,27%	30,242	71,80%	30,256	73,96%	30,310	75,39%	27,570	67,98%

11- EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/13	2014	TOTAL AU 31/12/14
Fonds collectés	52 466 611,83	-	52 466 611,83
+ Cession d'immeubles	13 010 029,01	1 196 911,00	14 206 940,01
+ Divers	-	-	-
-commissions de souscription	3 453 761,15	-	3 453 761,15
-Achat d'immeubles	63 334 608,28	2 258 904,90	65 593 513,18
- commissions intermédiaires	174 050,00	-	174 050,00
-Frais d'acquisition	2 263 663,36	108 614,55	2 372 277,91
-Frais de fusion	254 141,69	-	254 141,69
-Fonds de réserve	-	-	-
= SOMME RESTANT A INVESTIR	4 003 583,64	1 170 608,45	5 174 192,09

12- EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE

VALEUR	DE LA SOCIETE	POUR UNE PART
	Euros	Euros
Valeur comptable	49 932 456,23	399,46
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	58 909 000,00	471,27
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs	55 830 212,12	446,64
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	66 400 079,02	531,20

13- TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS DE VOTRE SOCIETE

I - Compte de résultat 2014

- Produits de l'activité immobilière
- dont Loyers
- Excédent brut d'exploitation
- Résultat net comptable

EUROS	
6 427 592,78	
4 976 351,56	
3 311 172,09	
3 446 228,02	

II - Etat du Patrimoine au 31/12/2014

- Capital social
- Total des capitaux propres
- Immobilisations locatives Brutes

28 625 000,00	
49 932 456,23	
54 053 932,61	

III - Autres informations

- Bénéfice
- Dividende

	Global	par part
3 446 228,02	27,57	
3 446 250,00	27,57	

IV - Patrimoine

- Valeur vénale / expertise
(Hors Droit)
- Valeur comptable
- Valeur de réalisation
- Valeur de reconstitution

58 909 000,00	471,27	
49 932 456,23	399,46	
55 830 212,12	446,64	
66 400 079,02	531,20	

S.C.P.I. FININPIERRE

31 décembre 2014

SOMMAIRE

	<i>Page</i>
DOSSIER COMPTABLE	
Introduction	27
Etat du patrimoine et tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	28 - 29
Compte de Résultat	30 - 31
l'Annexe	32
DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES	
Locataires et comptes rattachés	36
Provisions pour créances douteuses	36
Autres créances	36
Disponibilités	36
DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - DETTES	
Provisions pour grosses réparations	37
Dettes financières	37
Dettes d'exploitation	37
Dettes diverses	37
COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS	
Charges refacturées	38
Transfert de charges	38
Produits exceptionnels	38
COMPTE DE RESULTAT - CHARGES	
Travaux d'entretien et de réparation	39
Autres charges immobilières	39
Diverses charges d'exploitation	39
Autres charges	39
Charges exceptionnelles diverses	39

COMPTES DE L'EXERCICE

Présentation des comptes

Les comptes de votre société sont arrêtés au 31 décembre 2014 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux SCPI définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n°99-06 du comité de la Réglementation Comptable du 23 Juin 1993.

L'Etat du patrimoine

Il présente les éléments du patrimoine de la S.C.P.I au coût historique, hors TVA, et à titre d'information, la valeur expertisée des immeubles. Cette valeur permet de déterminer la valeur de réalisation définie à l'article L 214-109 du code monétaire et financier.

Le compte de résultat

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

L'ANNEXE

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

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

	31 décembre 2014		31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	53 327 960,62	58 909 000,00	52 067 993,78	58 456 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immob. locatives	-	-	-	-
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Grosses réparations	- 1 042 688,50	-	- 1 160 562,59	-
Autres risques et charges	- 18 870,30	- 18 870,30	-	-
Total I	52 266 401,82	58 890 129,70	50 907 431,19	58 456 000,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements)	725 971,99		300 400,09	
Immobilisations financières	80 352,76	80 352,76	79 284,96	79 284,96
Amortissements des immob. incorporelles	-	-	-	-
Amortissements des immob. corporelles	-	-	-	-
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	295 790,37	295 790,37	275 879,08	275 879,08
Autres créances	53 324,10	53 324,10	114 434,87	114 434,87
Dépréciation des créances	- 94 835,79	- 94 835,79	- 149 849,79	- 149 849,79
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Disponibilités	-	-	650 066,52	650 066,52
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 2 125 553,77	- 2 125 553,77	- 1 194 968,21	- 1 194 968,21
Dettes d'exploitation	- 194 016,54	- 194 016,54	- 270 497,96	- 270 497,96
Dettes diverses	- 1 074 978,71	- 1 074 978,71	- 1 294 632,83	- 1 294 632,83
Total II	- 2 333 945,59	- 3 059 917,58	- 1 489 883,27	- 1 790 283,36
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Total III	-	-	-	-
Capitaux propres comptables	49 932 456,23		49 417 547,92	
Valeur estimée du patrimoine		55 830 212,12		56 665 716,64

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

AU 31 DECEMBRE 2014

Capitaux propres comptables	Situation	Affectation	Autres	Situation
Evolution au cours de l'exercice	01-janv-14	Résultat 13	mouvements	31/12/2014
Capital				-
Capital souscrit	28 625 000,00		-	28 625 000,00
Capital en cours de souscription	-			-
Primes d'émission				
Primes d'émission	11 738 526,88		-	11 738 526,88
Primes de fusion	6 386 246,81		-	6 386 246,81
Primes d'émission en cours de souscription	-			-
Prélèvement sur prime d'émission	- 5 717 424,51		- 108 614,55	- 5 826 039,06
Prélèvement sur prime de fusion	- 254 141,69			- 254 141,69
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-			-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-			-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-			-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	1 869 764,60		623 544,84	2 493 309,44
Réserves	5 716 838,15		-	5 716 838,15
Report à nouveau	1 332 228,99	- 279 491,31	-	1 052 737,68
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	3 511 758,69	- 3 511 758,69	3 446 228,02	3 446 228,02
Acomptes sur distribution	- 3 791 250,00	3 791 250,00	- 3 446 250,00	- 3 446 250,00
TOTAL GENERAL	49 417 547,92	-	514 908,31	49 932 456,23

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2014 - PRODUITS

PRODUITS	31 décembre 2014		31 décembre 2013	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u>		6 427 592,78		6 414 842,22
<i>Produits de l'activité immobilière</i>				
<i>Loyers</i>	4 976 351,56		4 978 830,97	
<i>Charges facturées</i>	1 400 125,02		1 418 027,48	
<i>Produits annexes</i>	51 116,20		17 983,77	
			-	
<u>Autres produits d'exploitation</u>		562 772,39		469 477,90
<i>Reprises d'amortissements d'exploitation</i>	-		-	
<i>Reprises de provisions d'exploitation</i>				
. Dépréciation des créances	101 867,90		70 682,55	
. Provision pour grosses réparations	319 164,64		216 246,35	
<i>Transferts de charges d'exploitation</i>	108 614,55		169 016,00	
<i>Autres produits</i>	33 125,30		13 533,00	
<u>Produits financiers</u>		71,11		5 687,03
<i>Produits financiers</i>	71,11		5 687,03	
<i>Reprise de provisions sur charges financières</i>	-		-	
<u>Produits exceptionnels</u>		9 996,22		8 820,76
<i>Produits exceptionnels</i>	9 996,22		8 820,76	
<i>Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels</i>	-		-	
TOTAL DES PRODUITS		7 000 432,50		6 898 827,91
Solde débiteur = perte		-		-
TOTAL GENERAL		7 000 432,50		6 898 827,91

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2014 - CHARGES

CHARGES	31 décembre 2014		31 décembre 2013	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<u>Charges immobilières (1)</u>		2 412 237,11		2 284 578,47
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 400 125,02		1 418 027,48	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	485 727,77		483 443,75	
Grosses réparations	319 164,64		216 246,35	
Autres charges immobilières	207 219,68		166 860,89	
<u>Charges d'exploitation de la société</u>		1 093 427,08		1 102 490,75
Diverses charges d'exploitation	816 253,44		838 488,36	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
. Dépréciation des créances	46 853,90		91 181,36	
. Provision pour grosses réparations	201 290,55		149 364,93	
Autres charges	29 029,19		23 456,10	
<u>Charges financières</u>		29 669,99		-
Charges financières diverses	29 669,99		-	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières	-		-	
<u>Charges exceptionnelles</u>		18 870,30		-
Charges exceptionnelles	-		-	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	18 870,30		-	
TOTAL DES CHARGES		3 554 204,48		3 387 069,22
Solde créditeur = bénéfice		3 446 228,02		3 511 758,69
TOTAL GENERAL		7 000 432,50		6 898 827,91

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

ANNEXE

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

A l'Etat du patrimoine avant répartition, de l'exercice clos le 31 Décembre 2014, dont le total est de 49 932 456,23 euros, et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 7 000 432,50 euros dégagant un bénéfice de 3 446 228,02 euros.

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.

S.C.P.I. FININPIERRE

OBJET DU RENSEIGNEMENT	Informations produites ou non applicables
<p>1. Informations sur les règles générales d'évaluation</p> <p>1.1 Modes et méthodes d'évaluation</p> <p>1.2 Evaluation des immeubles</p> <p>1.3 Plan d'entretien</p> <p>1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise</p> <p>1.5 Valeur des terrains</p> <p>2. Informations sur les comptes</p> <p>2.1 Mouvements de l'Actif immobilisé</p> <p>2.2 Liste des immeubles</p> <p>2.3 Etat des amortissements</p> <p>2.4 Etat des provisions</p> <p>2.5 Ecart de réévaluation</p> <p>2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent</p> <p>3. Informations diverses</p> <p>3.1 Frais d'établissement</p> <p>3.2 Produits à recevoir</p> <p>3.3 Charges à payer</p> <p>3.4 Charges constatées d'avance</p> <p>3.5 Produits constatés d'avance</p> <p>3.6 Charges à répartir sur plusieurs exercices</p> <p>3.7 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs</p> <p>3.8 Charges et produits exceptionnels</p> <p>3.9 Dettes garanties par des sûretés réelles</p> <p>3.10 Engagements financiers</p> <p>3.11 Engagements reçus ou donnés</p> <p>3.12 Cession de parts</p> <p>3.13 Engagements hors bilan</p> <p>3.14 Information complémentaire</p> <p>3.15 Expertise des Immeubles</p>	<p>produite</p> <p>produite</p> <p>produite</p> <p>produite</p> <p>produite</p> <p>produite</p> <p>produite</p> <p>produite</p> <p>non applicable</p> <p>produite</p> <p>non applicable</p> <p>produite</p> <p>non applicable</p> <p>non applicable</p> <p>non applicable</p> <p>produite</p> <p>non applicable</p> <p>non applicable</p> <p>produite</p> <p>non applicable</p> <p>non applicable</p> <p>produite</p> <p>produite</p> <p>produite</p> <p>produite</p>

S.C.P.I. FININPIERRE

1.1. MODES ET METHODES D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables spécifiques aux SCPI, dans le respect du principe de prudence et de l'indépendance des exercices, et en présupposant la continuité de l'exploitation.

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

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

Afin de mettre en harmonie la présentation des comptes avec les dispositions comptables, l'acompte sur dividende du quatrième trimestre 2014 distribué au mois de janvier 2015 a été intégré dans les comptes sous la rubrique "Dettes Diverses".

Ainsi la valeur estimée du patrimoine figurant dans l'Etat du patrimoine correspond à la valeur de réalisation de la société.

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

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

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

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

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

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

1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES

La Société n'utilise pas la faculté d'amortir les immeubles par la constatation des dépréciations éventuelles sur l'ensemble du patrimoine locatif, elle lui substitue des provisions pour grosses réparations ci-dessous détaillées.

1.3. PLAN D'ENTRETIEN

Une provision pour grosses réparations est constituée forfaitairement sur la base de 3 % des loyers HT de l'exercice, soit 149 290,55 euros.

Compte tenu des travaux réalisés, il a été repris sur la provision antérieurement constituée, un montant de 319 164 euros.

Il est précisé que les locaux occupés par Pôle Emploi au 17, rue du Président Kruger font l'objet d'important travaux de réaménagement estimés à 754 800 euros TTC.

Ils sont financés à hauteur de 396 000 euros par la facturation d'un surloyer du 15/03/2014 au 14/03/2020.

Au terme de l'exercice 2014, la SCPI a engagé 555 092,72 euros de travaux pour cet immeuble, 362 415,82 euros ont été immobilisés et le solde, soit 192 676,90 euros a été comptabilisé en grosses réparations. Par conséquent, pour reconstituer ce poste, il a été doté un complément de provision de 52 000 euros. Cette opération sera reconduite lors des six prochains exercices sur la base annuelle de 66 000 euros.

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

Les frais d'acquisition d'immeubles sont imputés sur la prime d'émission. Les frais d'expertise sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice où ces dépenses ont été engagées.

1.5. VALEUR DES TERRAINS

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

2.1. MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	à nouveau au 01.01.2014	augmentation	diminution	solde au 31.12.2014
<u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u>				
Immeubles	52 067 993,78	1 833 333,00	573 366,16	53 327 960,62
Agencements, aménagement divers	300 400,09	425 571,90	-	725 971,99
<u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u>				
Dépôts et cautionnements	79 284,96	2 836,65	1 768,85	80 352,76
TOTAL	52 447 678,83	2 261 741,55	575 135,01	54 134 285,37

2.2. LISTE DES IMMEUBLES

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

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01.01.2014	Dotation	Reprise	au 31.12.2014
1) pour dépréciation				
. des comptes clients	69 343,53	29 225,28	58 994,77	39 574,04
. des comptes clients/indivisions	71 716,09	-	42 538,17	29 177,92
. des comptes clients/ind. Ext.	8 790,17	17 628,62	334,96	26 083,83
2) Pour risques et charges				
. grosses réparations*	1 160 562,59	201 290,55	319 164,64	1 042 688,50
. Risques locatifs	-	-	-	-
. Pour charges	-	-	-	-
TOTAL	1 310 412,38	248 144,45	421 032,54	1 137 524,29

* dont pour l'immeuble du 17 Président Kruger le complément de 52 000,00 et la reprise de 192 676,90.

2.6 AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2013 s'élevait à 3 511 758,69 euros. Il a été distribué un dividende de 3 791 250,00 euros. Le poste "report à nouveau" a été porté à 1 052 737,68 euros contre 1 332 228,99 euros au 31/12/2013.

3 - INFORMATIONS DIVERSES

3.2. PRODUITS A RECEVOIR

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

Locataires et comptes rattachés - Factures à établir	1 571,90
Disponibilités - Intérêts courus	-
Indivisions extérieures : reversement 4e trimestre 2014	14 689,66
Charges à régulariser	9 981,04
TOTAL	26 242,60

3.3. CHARGES À PAYER

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

Dettes d'exploitation - rémunération de la gérance	75 576,93
Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	78 127,60
Dettes d'exploitation - Avoirs à établir	-
Charges locatives à régulariser	-
Etat charges à payer	774,00
Dettes diverses - Provision impôts fonciers non reçus	-
Dettes diverses - Provision Travaux	-
Dettes diverses - Indivisions extérieures	1 513,56
Dettes diverses - honoraires sur dégrèvements fonciers	-
TOTAL	155 992,09

3.8. CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

charges exceptionnelles	
Charges diverses	-
TOTAL	-
produits exceptionnels	
Extourne provision travaux non réalisés	-
Divers	-
Dégrèvements impôts	-
Dividendes prescrits	9 996,22
TOTAL	9 996,22

3.12. CESSIION DE PARTS

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

3.13. ENGAGEMENT HORS BILAN

Une autorisation de découvert a été accordée à la SCPI, à échéance au 31/08/2015 et à hauteur de 2.000.000 euros. Pour sureté et en garantie, la SCPI a consenti une promesse d'affectation hypothécaire portant sur l'immeuble sis 7, avenue Victor Hugo à Sèvres. A la clôture de l'exercice le découvert est de 1.040.552,49 euros.

3.14. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant dans le compte de résultat s'élève à 23 200,00 euros et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

3.15. EXPERTISE DES IMMEUBLES

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

DETAIL DES COMPTES DE L'ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES

AU 31 DECEMBRE 2014

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires ordinaires	170 064,70	146 163,28
Locataires indivisions	50 027,96	107 405,16
Locataires en indivisions extérieurs	64 144,77	19 609,19
Charges à régulariser s/exercices antérieurs	9 981,04	-
Factures à établir	1 571,90	2 701,45
	295 790,37	275 879,08
PROVISIONS SUR CREANCES DOUTEUSES		
Locataires ordinaires	39 574,04	69 343,53
Locataires indivisions	29 177,92	71 716,09
Locataires indivisions extérieurs	26 083,83	8 790,17
	94 835,79	149 849,79
AUTRES CREANCES		
T.V.A. sur factures à recevoir	9 827,60	9 307,65
T.V.A. à payer (du par T.P)	-	-
T.V.A déductible	-	-
T.V.A. à régulariser	-	1 564,10
Prélèvement libératoire	1,55	-
Produits à recevoir	14 689,66	2 711,33
Débiteurs divers (Avoirs s/fournisseurs)	28 805,29	8 918,46
Notaire	-	91 933,33
	53 324,10	114 434,87
DISPONIBILITES		
Comptes bancaires courants	-	650 066,52
Intérêts courus	-	-
	-	650 066,52

DETAIL DES COMPTES DE L'ETAT DU PATRIMOINE - DETTES

AU 31 DECEMBRE 2014

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS		
Provision antérieure	1 160 562,59	1 227 444,01
Reprise de la période	- 319 164,64	- 216 246,35
Dotations de la période	201 290,55	149 364,93
	1 042 688,50	1 160 562,59
DETTES FINANCIERES		
Découvert Autorisé	1 040 552,49	-
Intérêts courus	5 094,09	
Dépôts de garantie locataires	1 079 907,19	1 194 968,21
	2 125 553,77	1 194 968,21
DETTES D'EXPLOITATION		
Gérance	75 576,93	95 162,63
Factures non parvenues	78 127,60	75 957,65
Fournisseurs d'exploitation	2 851,78	3 269,64
Charges à régulariser s/exercices antérieurs	-	41 496,63
Locataires créditeurs	35 161,02	41 055,41
Locataires créditeurs indivisions	2 299,21	1 680,37
Locataires - avoirs à établir	-	11 125,63
Autres créditeurs	-	750,00
	194 016,54	270 497,96
DETTES DIVERSES		
T.V.A. à payer	46 970,00	48 521,86
T.V.A. Collectée	-	-
T.V.A. restant due sur loyers non encaissés	39 381,03	32 127,21
T.V.A. à régulariser sur factures à établir	-	-
C.R.L.	5 831,05	2 972,70
Charges d'Etat à payer	774,00	774,00
Dettes Fiscales	-	-
Charges à payer	1 513,56	352,29
Notaire	-	-
Associés dividendes à payer	980 509,07	1 209 884,77
	1 074 978,71	1 294 632,83

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT - PRODUITS

AU 31 DECEMBRE 2014

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
CHARGES REFACTUREES		
Refacturation taxe foncière	498 413,37	518 441,57
Refacturation taxe sur les bureaux	112 796,17	125 277,25
Diverses refacturations	13 176,82	13 155,22
Provision sur charges non assujetties à la TVA	763 738,66	757 533,87
Provision sur charges assujetties à la TVA	12 000,00	3 619,57
	1 400 125,02	1 418 027,48
TRANSFERT DE CHARGES		
		-
Imputation frais d'acquisition sur prime d'émission	108 614,55	166 929,28
Indemnité sur sinistres	-	2 086,72
	108 614,55	169 016,00
AUTRES PRODUITS		
Profits s/régularisations des charges des exercices antérieurs	31 335,30	10 596,26
Trop provisionné s/exercices antérieurs	1 790,00	2 936,74
	33 125,30	13 533,00
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Divers	-	-
Dégrèvements d'impôts	-	-
Dividendes prescrits	9 996,22	8 820,76
	9 996,22	8 820,76

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

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REPARATION		
Travaux d'entretien courants	297 931,82	287 604,39
Travaux couverts par une indemnité de sinistres	-	2 086,72
Charges pour lots vacants	187 795,95	193 752,64
	485 727,77	483 443,75
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES		
Impôts fonciers non récupérables	162 391,53	134 179,87
Taxe sur les bureaux non récupérables	41 551,05	30 828,67
Assurance	853,47	2 855,61
CRL	2 423,63	1 003,26
	207 219,68	166 860,89
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires de gérance	525 870,80	539 585,43
Honoraires de commissaire aux comptes	23 200,00	22 600,00
Honoraires d'expertise	33 000,00	31 500,00
Honoraires de commercialisation	9 934,25	12 365,12
Honoraires avocats	8 268,18	10 891,40
Honoraires architectes	-	-
Honoraires notaires	-	-
Honoraires divers (Hono. s/audit taxes foncières)	-	-
Information des associés	19 854,14	15 000,00
Cotisations et redevances diverses	2 298,00	2 298,00
Déplacements, mission, réception	6 138,57	5 605,79
Défraiement du conseil de surveillance	12 000,00	12 000,00
Services bancaires	1 173,60	459,82
Frais d'actes et contentieux	3 750,49	1 241,05
Divers	5 951,57	1 000,00
Perte sur créances irrécouvrables	56 199,29	17 012,47
Frais d'acquisition	108 614,55	166 929,28
	816 253,44	838 488,36
AUTRES CHARGES		
TVA non récupérable	10 647,29	8 912,52
CVAE	18 348,00	13 596,00
Pertes s/charges exercice antérieur	33,90	947,58
	29 029,19	23 456,10
CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES		
Charges diverses	18 870,30	-
Dotation provision recherche amiante	-	-
	18 870,30	-

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE FININPIERRE

Mesdames, Messieurs, Chères Associées, Chers Associés,

Conformément à l'article 19 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 du Conseil notre rapport annuel relatif à la mission de contrôle et d'assistance que nous avons menée tout au long de l'année 2014.

I. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Lors du Conseil de Surveillance du 25 Mars 2014, les membres ont examiné le rapport présenté par la gérance, les conditions de gestion des immeubles ainsi que les comptes arrêtés au 31 décembre 2014 de notre SCPI FININPIERRE, certifiés par notre Commissaire aux Comptes, la société REVISION CONSEIL AUDIT.

II. GESTION DU PATRIMOINE

Les mouvements ont été les suivants :

Cession : 386 m² de bureaux dont 184 m² situé en province et 202 m² situé dans la première couronne parisienne, pour un total de 1 220 000 Euros, décomposé comme suit :

- Le 15 juin, 84 m² de bureaux au 35-37 rue Jules Verne à Orvault-Nantes pour un montant de 80 000 Euros.*
- Le 31 Août 202 m² de bureaux au 35-37 rue du Général Gallieni à Boulogne Billancourt pour 875 000 Euros.*
- Le 30 Septembre, 100 m² au 66 Av de la Gare à Annemasse pour 265 000 Euros.*

Acquisition le 7 février en indivision à parts égales avec Rocher Pierre et Placement Pierre Select de locaux commerciaux de 636,70 m² situés 17 rue Arnold Netter, à Paris 12^{ème} pour 1 944 288 Euros droits et frais inclus. Ce nouvel investissement génère 129 000 Euros de loyers et une rentabilité de 6,634 %.

Le patrimoine immobilier de la SCPI FININPIERRE se compose, de 71 immeubles, représentant 37 827,04 m², pour un prix de revient total, hors droits et frais de 54.053.932,61 euros, expertisé par FIDAL à 58.909.000 Euros.

A patrimoine identique au 31 décembre 2014, c'est-à-dire sans tenir compte de l'acquisition ci dessus, mais en excluant au 31 décembre 2013 les cessions des 386 m² de bureaux ci-dessus, la valeur d'expertise 2014 ressort à 57.079.000 euros contre 57.472.000 euros en 2013.

Le taux moyen d'occupation de l'année 2014 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) s'est établi à 87,36 % contre 87,72% pour l'exercice 2013.

Le montant des loyers facturés en 2014 est de 4.976.351,56 € contre 4.978.831 € en 2013.

Ainsi la situation en 2014 en très léger retrait, est quasi stagnante par rapport à 2013.

III. LES RESULTATS / LA DISTRIBUTION ANNUELLE

Le résultat de l'exercice 2014 s'élève à 3.446.228,02 € soit 27,57 € par part contre 28,09 euros en 2013.

Comme les années passées, nous avons approuvé la politique de distribution prudente présentée par votre société de gestion qui vise à amortir les aléas du marché locatif et servir un dividende assurant un revenu aux associés.

Mais il ne nous est plus possible de maintenir le dividende à hauteur des années passées en puisant dans le report à nouveau.

Ainsi, le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 27,57 € par part sur 2013, contre 30,33 € pour l'exercice précédent.

La valeur de marché de la part net acquéreur à 521,83 €. Mais nous devons noter que notre marché ne concerne que 1.279 parts soit 1,02 % des 125 000 parts.

Le rendement de vos parts s'établit ainsi à 5,283 % contre 5,81 % en 2013.

Notre report à nouveau est inchangé et reste confortable à 1 052 715 € et représente 8,42 euros par part soit plus de 3,6 mois de distribution.

IV. LES CONVENTIONS PARTICULIERES

Les conventions visées à l'article L 214-76 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.

V. CONSEQUENCES DE LA DIRECTIVE AIFM

En conformité avec la directive AIFM, nous avons choisis le Crédit Coopératif comme dépositaire. Le cout de ce nouvel organisme de contrôle a été négocié à 10 000 Euros annuel.

VI. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Notre Conseil de Surveillance est actuellement composé de douze membres élus lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2014 pour une durée de trois ans.

Comme je vous l'ai dit l'année dernière, compte tenu de l'activité économique à laquelle nous sommes intimement liée, notre SCPI doit faire face à un tassement de son résultat.

Des choix stratégiques doivent être fait pour permettre une adaptation de notre patrimoine plus intense.

C'est pourquoi votre conseil de surveillance appuie le projet de croissance externe proposée par la société de gestion.

Ce projet prendra corps dès cette année.

Les membres de votre conseil remercient toute l'équipe de la société de gestion pour leur gestion prudente et avisée, Madame Danielle-FRANCOIS BRAZIER pour son dynamisme et Monsieur Patrick VERMOT pour son implication dans la gestion locative.

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 soumises au vote de l'assemblée générale.

***Pour le Conseil de Surveillance,
Le Président
Philippe BAILLON,***

révision conseil audit

S.C.P.I. FININPIERRE

**Société Civile de Placements Immobiliers
au Capital de 28.625.000 Euros**

Siège Social : 13 avenue Lebrun - 92160 ANTONY

***RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS***

Exercice clos le 31 Décembre 2014

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

4 rue Brunel, 75017 Paris, Tél. 01 58 05 00 50, Fax 01 58 05 00 49, rca@rca-paris.com

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

A Mesdames et Messieurs les Associés de la **S.C.P.I
FININPIERRE**

Aux Associés de la SCPI FININPIERRE,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la **S.C.P.I. FININPIERRE**, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion **FONCIA PIERRE GESTION SA**. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société FIDAL, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale.

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

.../...

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

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

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

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

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

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

.../...

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

Fait à Paris, le 7 avril 2015

révision conseil audit

Représentée par **Hélène LEROY**

Commissaire aux Comptes

révision conseil audit

S.C.P.I. FININPIERRE

**Société Civile de Placements Immobiliers
au Capital de 28.625.000 Euros**

Siège Social : 13 avenue Lebrun - 92160 ANTONY

***RAPPORT SPECIAL
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES***

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

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

4 rue Brunel, 75017 Paris, Tél. 01 58 05 00 50, Fax 01 58 05 00 49, rca@rca-paris.com

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

A Mesdames et Messieurs les Associés de la **S.C.P.I
FININPIERRE**

Aux Associés de la SCPI FININPIERRE,

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

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

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

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

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention nouvelle intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

.../...

II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLE 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 17 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 525.870,80 euros hors taxes pour l'exercice 2014 et correspond à 9,50% des loyers et produits assimilés encaissés au cours de l'exercice.

Dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble à LYON en date du 28 février 2013, votre SCPI a repris un bail existant avec l'agence FONCIA SAINT-ANTOINE. Le loyer quittancé par votre SCPI à ce titre s'est élevé à 110.089,09 euros pour l'année 2014. Le montant du Dépôt de Garantie reçu s'élève à 27.547,89 euros au 31 décembre 2014.

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

Fait à Paris, le 7 avril 2015

révision conseil audit

*Représentée par **Hélène LEROY***

Commissaire aux Comptes

RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

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 2014, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes, tels qu'ils lui sont présentés, l'Assemblée Générale donne quitus à la société de gestion.

Approbation de l'affectation du résultat 2014

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 3.446.228,02 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2014	3.446.228,02 €
Report à nouveau	1.052.737,68 €
Résultat disponible	4.498.965,70 €
Dividende proposé à l'assemblée générale : 27,57 € x 125.000 parts	3.446.250,00 €
Report à nouveau après affectation du résultat	1.052.715,70 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'exercice 2014 à 27,57 euros.

Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 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 comptable, 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 lui sont présentées :

	De la Société	Par Part
Valeur comptable	49.932.456,23 €	399,46 €
Valeur de réalisation	55.830.212,12 €	446,64 €
Valeur de reconstitution	66.400.079,02 €	531,20 €

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 des cessions intervenues au cours de l'année 2014 :

- Le 15/09/2014, la SCPI a cédé 84 m² de bureaux situés Le forum 35-37 rue Jules Verne 44700 ORVAULT-NANTES pour un montant de 80 000 Euros net vendeur.

- Le 31/08/2014, la SCPI a cédé 202 m² de bureaux situés 35-37 rue du Général Galliéni 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT pour un montant de 875 000 Euros net vendeur.

- Le 30/09/2014, la SCPI a cédé 100 m² de bureaux situés 66 avenue de la Gare 74100 ANNEMASSE pour un montant de 265 000 Euros net vendeur.

Recours à l'emprunt

7^{ème} résolution :

Conformément à la 7^{ème} résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2014, la présente Assemblée Générale Ordinaire autorise la gérance après consultation du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts, dans une limite globale de 5 millions d'euros et ce, conformément à l'article L 214-101 du Code Monétaire et Financier, dans le cas où une opportunité d'acquisition se présenterait, qui serait à conclure rapidement.

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

Rémunération du Conseil de Surveillance

9^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de fixer à 12 000 euros la somme globale, allouée à titre de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle, cette somme 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 10^{ème} résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2014, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2016 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de Fininpierre dans l'exercice de leur mandat es qualité, dont la prime 2015 d'un montant de 798 euros pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, soit un montant de 0,006 euros par part, sera prise en charge par la SCPI.

Renouvellement de l'Expert Immobilier

11^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de la société FIDAL dont le siège social est situé 12/14 Boulevard du Général Leclerc à NEUILLY SUR SEINE en qualité d'Expert Immobilier pour une durée de cinq années, soit au plus tard en Juin 2020 à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

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.

Les résolutions relatives à la partie extraordinaire de l'Assemblée Générale se trouvent annexées au rapport de fusion.



FONCIA
Pierre Gestion

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