

FONCIA PIERRE RENDEMENT



Rapport annuel 2014



FONCIA PIERRE RENDEMENT

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

RCS Nanterre n° D 378.557.425

Siège social : 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY CEDEX

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

FONCIA PIERRE RENDEMENT

RAPPORT ANNUEL 2014



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

RCS Nanterre n° D 378.557.425

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

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

SOMMAIRE

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

FONCIA PIERRE RENDEMENT

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

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

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

Secrétaire :

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

Membres :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire :

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

Suppléant :

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

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

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

DEPOSITAIRE

CREDIT COOPERATIF

Mr Olivier BOIVINET
12 Boulevard Pesaro
92024 NANTERRE

INFORMATION DES ASSOCIES

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

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

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

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

La Société de Gestion

PERSPECTIVES ET EVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

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 OPCI de droit français ou étranger ;

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

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

2) en matière de transparence :

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

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

3) en matière de protection :

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

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

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

b) Perspectives et évolution de la société

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Source IEIF

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

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

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

II. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DU MARCHE SECONDAIRE

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

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

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

1. La cession sans intervention de la société de gestion

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

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

2. La cession avec intervention de la société de gestion

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

⇒ **Pour les vendeurs :**

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

⇒ **Pour les acquéreurs :**

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

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

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

2.2 : Détermination de la valeur de marché

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

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

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

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

3. Les ordres de vente et d'achat réalisés

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

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

Le prix moyen pondéré acquéreur sur l'année 2014 en ce compris les parts souscrites sur la 10^{ème} augmentation de capital ressort à 907,69 euros.

PATRIMOINE

I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

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

Le patrimoine de votre SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT se compose au 31 décembre 2014 de 170 actifs immobiliers représentant une surface totale de 111.903,44 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 194.752.227 €.

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

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

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

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

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

II. GESTION DU PATRIMOINE

A./ EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

a – Acquisitions

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

1- Neuvième augmentation de capital :

- Acquisition en date du 28/01/2014 de 353,15 m² carrez de locaux commerciaux situés centre commercial Grand-val à L'ISLE ADAM (95) pour un montant de 880.088 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 31/03/2014 de 911,57 m² carrez de locaux commerciaux situés 40 rue du Chemin Vert à PARIS (75) pour un montant de 5.451.290 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 8/04/2014 de 810 m² carrez de locaux commerciaux situés 346 rue du Général Leclerc à FRANCONVILLE (95) pour un montant de 3.553.891 € droits et frais inclus.

2- Dixième augmentation de capital :

- Acquisition en date du 20/06/2014 de 928,78 m² carrez de locaux centre de formation et bureaux situés 62 rue de la Glacière à PARIS (75) pour un montant de 5.131.109 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 27/06/2014 de 114,60 m² carrez de locaux Commerciaux situés 1 avenue du Président Wilson à PARIS (75) pour un montant de 1.670.200 € droits et frais inclus.
- Acquisition en « VEFA » en date du 9/09/2014 de 1526,73 m² carrez de locaux d'organisation de séminaire / réunion / formation / événement situés Château de Cely en Brie à CELY EN BIERE (77) pour un montant de 4.075.500 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 1/12/2014 de 1.534,80 m² carrez de locaux (salle de sport) situés 33 rue du Hameau à PARIS (75) pour un montant de 6.929.800 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 11/12/2014 de 79,01 m² carrez de locaux commerciaux situés 157 rue du Faubourg Saint Honoré à PARIS (75) pour un montant de 1.029.200 € droits et frais inclus.

3- Promesse signée sur la dixième augmentation de capital :

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

- Locaux commerciaux situés 11 rue Saint-Sulpice à PARIS (6^{ème}) au prix de 3.300.000 € HD,

b – Cession

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

B./ GESTION LOCATIVE

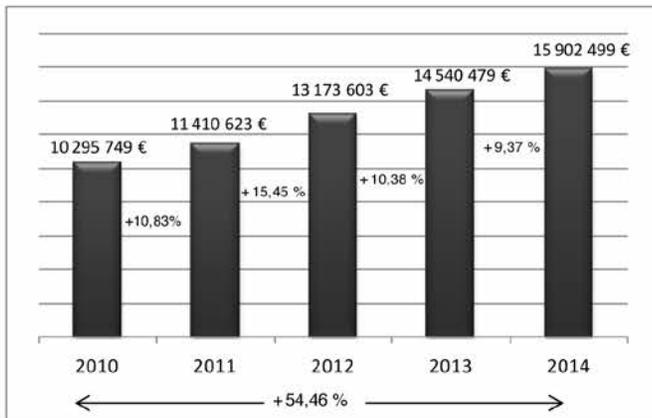
Compte tenu des acquisitions réalisées en 2014, le montant des loyers facturés en 2014 qui ressort à 15.902.499,25 € contre 14.540.479,41 € en 2013 a augmenté de 9,37 % du à l'impact des loyers des nouvelles acquisitions réalisées au cours de l'année 2014 pour un montant de 829.468 euros.

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

Évolution annuelle des loyers

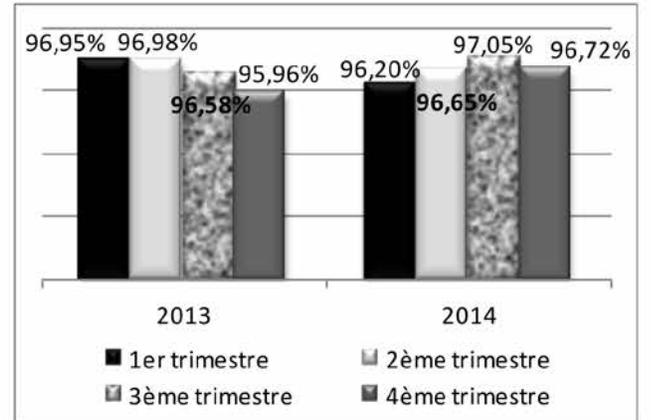
	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers théoriques 100 %	10.663.875 €	11.771.033 €	13.623.177 €	15.050.469 €	16.451.811 €
Loyers quittancés	10.295.749 €	11.410.623 €	13.173.603 €	14.540.479 €	15.902.499 €

- Loyers Quittancés -



Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier

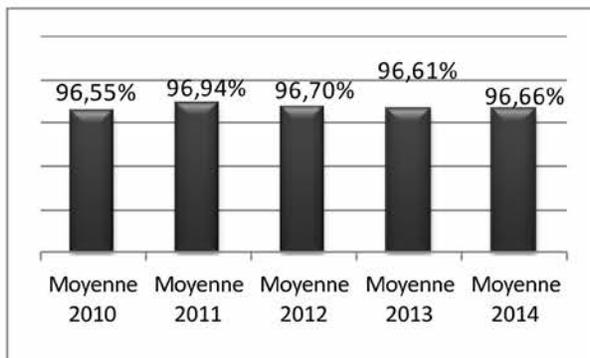
	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
2013	96,95 %	96,98 %	96,58 %	95,96 %
2014	96,20 %	96,65 %	97,05 %	96,72 %



Les surfaces libres représentent au 31/12/2014, 7.307,16 m², sur un total de 111.903,44 m² que constitue le patrimoine de la SCPI.

Évolution annuelle du taux d'occupation financier

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



C./ ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

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

(1) locaux d'habitation

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

D./ TRAVAUX

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

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

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

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

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

Nature des travaux : Travaux d'étanchéité toiture et terrasse
Montant des travaux : 3 785 €

⇒ 231 Boulevard Voltaire à Paris (n°18)

Nature des travaux : travaux de couverture
Montant des travaux : 7 504 €

⇒ 101 Rue Saint Maur à Paris (n°22)

Nature des travaux : travaux peinture escalier et remplacement fenêtres loge
Montant des travaux : 3 236 €

⇒ 49 Rue Belgrand à Paris (n°34)

Nature des travaux : travaux de ravalement, participation pour remplacement du compteur d'eau
Montant des travaux : 17 287 €

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

Nature des travaux : travaux de remplacement de la descente d'eau en zinc
Montant des travaux : 2 351 €

⇒ 2 Rue Volta à Alfortville (n°45)

Nature des travaux : travaux de ravalement, emplacement chauffe-eau, porte d'entrée et travaux serrurerie
Montant des travaux : 21 712 €

⇒ 16 Rue d'Alembert à Trappes (n°46)

Nature des travaux : remplacement du volet roulant et du bloc de gaz
Montant des travaux : 4 433 €

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

Nature des travaux : travaux ravalement
Montant des travaux : 3 910 €

⇒ 18 Rue Mouffetard à Paris (n°54)

Nature des travaux : travaux de ravalement
Montant des travaux : 4 956 €

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

Nature des travaux : pose d'un rideau métallique
Montant des travaux : 2 790 €

⇒ Rue des Castors à Montivilliers (n°77)

Nature des travaux : réparation fuite toiture
Montant des travaux : 3 500 €

⇒ 13-15 Route de Vouls à Sens (n°78)

Nature des travaux : travaux de voirie parking, étanchéité toiture
Montant des travaux : 9 216 €

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

Nature des travaux : remise en état du ballon d'eau chaude, convecteurs et travaux lots vacants
Montant des travaux : 13 323 €

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

Nature des travaux : remise en état d'une porte coulissante métallique
Montant des travaux : 5 980 €

⇒ 18 Rue Audra à Dijon (n°86)

Nature des travaux : travaux de platerie, peinture, et remplacement moquette, parquet
Montant des travaux : 15 467 €

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

Nature des travaux : pose d'une grille de ventilation
Montant des travaux : 2 327 €

⇒ 10 Rue Jean Jaurès à Trappes (n°95)

Nature des travaux : travaux de ravalement façade et balcons, réfection terrasse
Montant des travaux : 4 003 €

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

Nature des travaux : travaux d'électricité et réfection toiture
Montant des travaux : 3 698 €

⇒ 15 Boulevard Beaumarchais à Paris (n° 111)

Nature des travaux : travaux de ravalement et structure, réfection pignon et réfection peinture
Montant des travaux : 23 502 €

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

Nature des travaux : travaux d'électricité et remplacement portes
Montant des travaux : 21 129 €

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

Nature des travaux : dépose dalles moquettes, reprise pose parquets
Montant des travaux : 4 753 €

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

Nature des travaux : travaux de plomberie et revêtement de sol
Montant des travaux : 7 820 €

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

Nature des travaux : travaux toiture
Montant des travaux : 19 405 €

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

Nature des travaux : travaux rénovation galerie
Montant des travaux : 14 517 €

⇒ 11-13 Rue Joubert à Auxerre (n°143)

Nature des travaux : réparation fuite sur ancien réseau
Montant des travaux : 3 286 €

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

Nature des travaux : travaux réseau plomberie cave
Montant des travaux : 13 220 €

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

Nature des travaux : travaux remplacement chaudière, et Ballon
Montant des travaux : 20 426 €

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

Nature des travaux : pose rideau métallique
Montant des travaux : 4 687 €

⇒ Route Nationale 6 à Maillot (n°156)

Nature des travaux : travaux de protections incendies, et création écrans ossature béton
Montant des travaux : 22 615 €

⇒ 29 Boulevard Malesherbes à Paris (n°171)

Nature des travaux : réfection peinture, remplacement moquettes
Montant des travaux : 7 577 €

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

- ⇒ Galerie Saint Victoret à Saint Victoret (n°2)
Nature des travaux : Travaux locaux vacants
Montant des travaux : 45 000 €
- ⇒ 7, rue Volta à Paris (n°23)
Nature des travaux : Travaux Ravalement
Montant des travaux : 17 000 €
- ⇒ 77 rue de la Cathédrale à Poitiers (n°31)
Nature des travaux : Travaux de copropriété
Montant des travaux : 2 000 €
- ⇒ 5/7 rue Coytel à Versailles (n°38)
Nature des travaux : Travaux murs mitoyens
Montant des travaux : 10 000 €
- ⇒ 1 rue du Pré Saint Gervais à Pantin (n°52)
Nature des travaux : Travaux de copropriété
Montant des travaux : 5 000 €
- ⇒ 6, rue Montenotte à Paris (n°57)
Nature des travaux : Travaux de toiture
Montant des travaux : 10 000 €
- ⇒ 24 rue de Bagnolet à Paris 20^{ème} (n°58)
Nature des travaux : Travaux de ravalement
Montant des travaux : 20 000 €
- ⇒ 6 rue du Chapitre à Nîmes (n°70)
Nature des travaux : Travaux locaux vacants
Montant des travaux : 1 000 €
- ⇒ 36-52 Boulevard Pasteur à Fresnes (n°79)
Nature des travaux : Travaux locaux vacants et copropriété
Montant des travaux : 10 000 €
- ⇒ 33 bis avenue de l'Europe à Vélizy (n°82)
Nature des travaux : Travaux de copropriété
Montant des travaux : 3 000 €
- ⇒ Tours EVE à LA DEFENSE (n°88)
Nature des travaux : Travaux remplacement radiateur
Montant des travaux : 55 000 €
- ⇒ 122 rue de Colombes à Courbevoie (n°89)
Nature des travaux : Travaux de copropriété
Montant des travaux : 5 000 €
- ⇒ 9 rue de Téhéran à Paris 8^{ème} (n°91)
Nature des travaux : Travaux locaux vacants
Montant des travaux : 25 000 €
- ⇒ 23 rue Nungesser et Coli à Chatellerault (n°21-24)
Nature des travaux : Travaux locaux vacants
Montant des travaux : 15 000 €
- ⇒ 20 rue de Seclin à Vendeville (n°21-25)
Nature des travaux : Travaux accès porte de secours
Montant des travaux : 5 000 €
- ⇒ ZAC du clos St Vincent à Noisy le Grand (n°21-34)
Nature des travaux : Travaux plomberie
Montant des travaux : 18 000 €
- ⇒ 87-89 rue de Dunkerque à Armentières (n°21-38)
Nature des travaux : Rénovation toiture
Montant des travaux : 30 000 €
- ⇒ 17 boulevard de la Croisette à Cannes (n°21-40)
Nature des travaux : Travaux de copropriété
Montant des travaux : 10 000 €

⇒ 20 avenue Denain à Valenciennes (n°21-45)
Nature des travaux : Travaux de mise aux normes électricité
Montant des travaux : 32 075 €

⇒ villa d'Este à Toulouse (n°21-47)
Nature des travaux : Travaux locaux vacants
Montant des travaux : 3 000 €

⇒ Résidence Pont Jumeaux à Toulouse (n°21-48)
Montant des travaux : 10 000 €

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

FRAIS DE DEPLACEMENT ET REMUNERATION

a- FRAIS DE DEPLACEMENT

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

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

b- REMUNERATION

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

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

PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

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

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT IMMOBILIER

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

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

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

DEPOSITAIRE

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

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

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

Rappel de l'organisation de gestion de votre SCPI :

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

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

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

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

REGIME FISCAL DES REVENUS

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

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

I – ASSOCIE PERSONNE PHYSIQUE, relevant du régime des particuliers

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

a) Revenu Foncier

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

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

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

Revenu Foncier 2014

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

b) Produits financiers

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

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

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

A ceci s'ajoute, une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5 % au 1^{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	31.280,26 €
Soit par part en pleine jouissance	0,112 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement social (15,5 %)	0,095 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement obligatoire non libératoire (24 %) et prélèvement social (15,5 %)	0,068 €

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

a) Revenus Fonciers

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

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

b) Produits Financiers

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

Une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5 % est effectuée sur les produits financiers au moment de leur versement, elle s'applique aux non-résidents pour les revenus perçus à compter du 1^{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	12.908.726 €
Plus values de cessions (nu-propriété)	0 €
Réintégration (dotation aux provisions pour grosses réparations)	+ 736.637 €
Déduction (reprise de provision pour grosses réparations de 472.552 € et prélèvement sur prime d'émission de 2.669.808 €)	- 3.142.360 €
Résultat fiscal	10.503.004 €
Soit par part en pleine jouissance	38,107 €

TRESORERIE

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

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

Recours à l'emprunt :

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

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

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

RESULTATS

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

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

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

Il vous est proposé la répartition suivante :

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

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

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

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

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

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

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

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

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

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

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

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

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013 EUROS	MOYENNE 2014 EUROS	OBSERVATIONS
49	7 rue MI de Latre de Tassigny 28000 CHARTRES Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique Surface 161 m²	Valeur d'apport	290 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Loyers facturés		86 266,11	85 215,32	
			Manque à gagner		0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	920 000 €	Loyers facturables	86 266,11	85 215,32
			Expertise H.D 2014	910 000 €			
51	Galerie Coupole Liberté 141 rue de Paris 94220 CHARENTON (indivision F3 = 65%) Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique Surface 2 289 m²	Valeur d'apport	3 900 000 €	Taux d'occupation	99,19%	98,14%
			Loyers facturés		594 444,81	586 974,41	
			Manque à gagner		4 828,00	11 105,30	
			Expertise H.D 2013	6 760 394 €	Loyers facturables	599 272,81	598 079,71
			Expertise H.D 2014	6 786 395 €			
52	1 rue du Pré Saint Gervais 93500 PANTIN Date d'apport 1er juillet 2002	Bureaux Surface 167 m²	Valeur d'apport	200 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Loyers facturés		34 770,51	34 984,72	
			Manque à gagner		0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	305 000 €	Loyers facturables	34 770,51	34 984,72
			Expertise H.D 2014	320 000 €			
48	36 avenue de la République 44600 SAINT NAZAIRE Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique Surface 257 m²	Valeur d'apport	254 816 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Loyers facturés		37 669,46	38 291,12	
			Manque à gagner		0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	387 821 €	Loyers facturables	37 669,46	38 291,12
			Expertise H.D 2014	412 402 €			
54	18 rue Mouffetard 75005 PARIS Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique Surface 73 m²	Valeur d'apport	255 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Loyers facturés		41 156,06	41 789,78	
			Manque à gagner		0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	670 000 €	Loyers facturables	41 156,06	41 789,78
			Expertise H.D 2014	702 000 €			
55	22 rue Montorgueil 75001 PARIS Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique Surface 65 m²	Valeur d'apport	260 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Loyers facturés		38 185,49	38 402,12	
			Manque à gagner		0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	610 000 €	Loyers facturables	38 185,49	38 402,12
			Expertise H.D 2014	640 000 €			
56	21 avenue Charles de Gaulle 94160 SAINT MANDE Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique Surface 70 m²	Valeur d'apport	240 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Loyers facturés		30 003,06	30 318,52	
			Manque à gagner		0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	400 000 €	Loyers facturables	30 003,06	30 318,52
			Expertise H.D 2014	410 000 €			
57	6 rue de Montenotte 75017 PARIS Date d'apport 1er juillet 2002	Bureaux Surface 295 m²	Valeur d'apport	680 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Loyers facturés		81 483,35	78 689,33	
			Manque à gagner		0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	1 230 000 €	Loyers facturables	81 483,35	78 689,33
			Expertise H.D 2014	1 240 000 €			
58	24 rue de Bagnolet 75020 PARIS Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique Surface 72 m²	Valeur d'apport	160 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Loyers facturés		23 230,03	23 126,69	
			Manque à gagner		0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	310 000 €	Loyers facturables	23 230,03	23 126,69
			Expertise H.D 2014	320 000 €			
60	94 rue Didot 75014 PARIS Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique Surface 226 m²	Valeur d'apport	300 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Loyers facturés		48 141,36	48 141,36	
			Manque à gagner		0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	620 000 €	Loyers facturables	48 141,36	48 141,36
			Expertise H.D 2014	640 000 €			
59	55 avenue Médéric 93130 NOISY LE GRAND Date d'apport 1er juillet 2002	Commerce Surface 374 m²	Valeur d'apport	560 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Loyers facturés		77 284,54	76 296,13	
			Manque à gagner		0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	910 000 €	Loyers facturables	77 284,54	76 296,13
			Expertise H.D 2014	930 000 €			

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	OBSERVATIONS
						EUROS	EUROS	
67	4 bis rue de Bonne 38000 GRENOBLE Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique Surface 88,00 m ²	Valeur d'apport	82 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	26 677,01	32 594,57	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	340 000 €	Loyers facturables	26 677,01	32 594,57	
			Expertise H.D 2014	368 000 €				
68	19 rue du Docteur Leroy 72000 LE MANS Date d'apport 1er juillet 2002	2 boutiques Surface 277,00 m ²	Valeur d'apport	180 000 €	Taux d'occupation	100,00%	93,34%	
					Loyers facturés	36 131,47	34 126,77	
					Manque à gagner	0,00	2 433,93	
			Expertise H.D 2013	400 000 €	Loyers facturables	36 131,47	36 560,70	
			Expertise H.D 2014	410 000 €				
70	6 rue du Chapitre 30900 NIMES Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique Surface 32,00 m ²	Valeur d'apport	38 000 €	Taux d'occupation	0,00%	0,00%	
					Loyers facturés	0,00	0,00	
					Manque à gagner	7 400,00	7 400,00	
			Expertise H.D 2013	60 000 €	Loyers facturables	7 400,00	7 400,00	
			Expertise H.D 2014	59 000 €				
71	65 rue Saint Dominique 75007 PARIS Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique Surface 57,00 m ²	Valeur d'apport	320 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	51 054,15	47 393,78	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	620 000 €	Loyers facturables	51 054,15	47 393,78	
			Expertise H.D 2014	730 000 €				
72	38-40 rue Saint Jean 49400 SAUMUR Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique Surface 42,00 m ²	Valeur d'apport	61 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	10 135,43	10 513,12	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	116 000 €	Loyers facturables	10 135,43	10 513,12	
			Expertise H.D 2014	132 000 €				
73	12 Esplanade Grand Siècle 78000 VERSAILLES Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique Surface 72,00 m ²	Valeur d'apport	135 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	22 592,93	22 496,16	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	310 000 €	Loyers facturables	22 592,93	22 496,16	
			Expertise H.D 2014	310 000 €				
74	50 rue des Merciers 17000 LA ROCHELLE Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique Surface 80,00 m ²	Valeur d'apport	229 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	34 902,62	35 110,52	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	420 000 €	Loyers facturables	34 902,62	35 110,52	
			Expertise H.D 2014	450 000 €				
75	12 place de la Pucelle 76000 ROUEN Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique Surface 150,00 m ²	Valeur d'apport	180 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	29 875,40	29 875,40	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	400 000 €	Loyers facturables	29 875,40	29 875,40	
			Expertise H.D 2014	410 000 €				
61	5 rue Jean-Baptiste Clément 92140 CLAMART Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique Surface 133,00 m ²	Valeur d'apport	358 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	55 036,84	48 084,06	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	531 000 €	Loyers facturables	55 036,84	48 084,06	
			Expertise H.D 2014	522 000 €				
62	31 rue du Bois Merrain 28000 CHARTRES Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique Surface 275,00 m ²	Valeur d'apport	900 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	136 736,98	138 993,54	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	1 600 000 €	Loyers facturables	136 736,98	138 993,54	
			Expertise H.D 2014	1 680 000 €				
63	2 avenue Trudaine 75009 PARIS Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique Surface 69,00 m ²	Valeur d'apport	256 100 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	34 815,12	36 410,52	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	430 000 €	Loyers facturables	34 815,12	36 410,52	
			Expertise H.D 2014	470 000 €				

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	OBSERVATIONS
						EUROS	EUROS	
64	19 rue Paul Vaillant Couturier 92140 CLAMART Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique Surface 85,00 m²	Valeur d'apport	194 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	29 013,71	29 110,64	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	310 000 €	Loyers facturables	29 013,71	29 110,64	
			Expertise H.D 2014	330 000 €				
51	Galerie La Coupole Liberté Place des Marseillais 94 CHARENTON (Indivision 10%) Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique Surface 301,00 m²	Valeur d'apport	524 000 €	Taux d'occupation	100,00%	98,14%	
					Loyers facturés	78 168,58	77 186,24	
					Manque à gagner	0,00	1 460,33	
			Expertise H.D 2013	888 981 €	Loyers facturables	78 168,58	78 646,57	
			Expertise H.D 2014	892 401 €				
51	Galerie La Coupole Liberté 141 rue de Paris 94 CHARENTON (Indivision 10%) Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique Surface 51,00 m²	Valeur d'apport	90 000 €	Taux d'occupation	100,00%	98,14%	
					Loyers facturés	13 244,51	13 078,07	
					Manque à gagner	0,00	247,4312988	
			Expertise H.D 2013	150 625 €	Loyers facturables	13 244,51	13 325,50	
			Expertise H.D 2014	151 204 €				
76	15 rue Eugène Renault 94700 MAISON ALFORT Date d'acquisition 29 décembre 2003	Boutique Surface 129,50 m²	Acquisition HD HT	249 242 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	0 €				
			Prix total	249 242 €	Loyers facturés	33 245,64	33 139,11	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	380 000 €	Loyers facturables	33 245,64	33 139,11	
			Expertise H.D 2014	400 000 €				
77	Rue des Castors 76290 MONTIVILLIERS Date d'acquisition 23 janvier 2004	1 Commerce Surface 1 429,39 m²	Acquisition HD HT	610 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	36 593 €				
			Prix total	646 593 €	Loyers facturés	96 138,00	97 454,97	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	1 050 000 €	Loyers facturables	96 138,00	97 454,97	
			Expertise H.D 2014	1 180 000 €				
78	13-15 Route de Voulx 89100 SENS Date d'acquisition 07 avril 2004	1 Commerce Surface 3 663,00 m²	Acquisition HD HT	1 914 853 €	Taux d'occupation	83,08%	79,27%	
			Droits et taxes	106 393 €				
			Prix total	2 021 246 €	Loyers facturés	208 725,72	196 001,40	
					Manque à gagner	42 500,00	51 250,00	
			Expertise H.D 2013	2 770 000 €	Loyers facturables	251 225,72	247 251,40	
			Expertise H.D 2014	2 770 000 €				
79	34 à 56 Bd Pasteur 94260 FRESNES Date d'acquisition 29 juin 2004	1 Commerce Habitation Surface 3 149,00 m²	Acquisition HD HT	2 300 000 €	Taux d'occupation	97,86%	98,03%	
			Immobilisation travaux	37 613 €				
			Droits et taxes	136 407 €	Loyers facturés	324 124,97	352 681,77	
			Prix total	2 436 407 €	Manque à gagner	7 096,00	7 096,00	
			Expertise H.D 2013	3 400 000 €	Loyers facturables	331 220,97	359 777,77	
			Expertise H.D 2014	3 430 000 €				
80	Rue du Docteur Bazelaire ZAC de la Neuville 51000 REIMS Date d'acquisition 15 octobre 2004	1 Commerce Surface 2 106,50 m²	Acquisition HD HT	1 989 491 €	Taux d'occupation	42,43%	41,17%	
			Droits et taxes	38 240 €				
			Prix total	2 027 731 €	Loyers facturés	72 971,09	69 282,77	
					Manque à gagner	99 000,00	99 000,00	
			Expertise H.D 2013	1 540 000 €	Loyers facturables	171 971,09	168 282,77	
			Expertise H.D 2014	1 530 000 €				
83	2/23 Bis Avenue Jean-Jaurés 78500 SARTROUVILLE Date d'acquisition 11 mars 2005	1 boutique Surface 187,00 m²	Acquisition HD HT	418 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	15 000 €				
			Droits et taxes	8 364 €	Loyers facturés	41 004,49	41 504,97	
			Prix total	441 364 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	478 000 €	Loyers facturables	41 004,49	41 504,97	
			Expertise H.D 2014	502 000 €				
81	27 Rue du Mail 75002 PARIS Date d'acquisition 27 avril 2005	1 boutique Surface 182,66 m²	Acquisition HD HT	760 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	30 400 €				
			Droits et taxes	46 707 €	Loyers facturés	83 084,95	81 638,68	
			Prix total	837 107 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	1 030 000 €	Loyers facturables	83 084,95	81 638,68	
			Expertise H.D 2014	1 040 000 €				
82	31 Avenue de l'Europe 78000 VELIZY Date d'acquisition 29 avril 2005	1 Commerce Surface 1 461,00 m²	Acquisition HD HT	2 900 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	87 000 €				
			Droits et taxes	171 295 €	Loyers facturés	351 446,20	358 708,27	
			Prix total	3 158 295 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	3 790 000 €	Loyers facturables	351 446,20	358 708,27	
			Expertise H.D 2014	4 350 000 €				

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

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

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	OBSERVATIONS
						EUROS	EUROS	
95	10 rue Jean Jaurès 78190 TRAPPES Date d'acquisition 02 octobre 2006	Boutique Surface 178,82 m²	Acquisition HD HT	320 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	30 000 €				
			Droits et taxes	21 083 €				
			Prix total	371 083 €				
					Loyers facturés	41 290,13	41 799,07	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	390 000 €	Loyers facturables	41 290,13	41 799,07	
			Expertise H.D 2014	410 000 €				
96	18 rue de la Couronne 45300 PITHIVIERS Date d'acquisition 13 octobre 2006	Boutique Surface 417,62 m²	Acquisition HD HT	460 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Immobilisation travaux	32 854 €				
			Commissions	19 230 €				
			Droits et taxes	28 460 €				
			Prix total	540 544 €	Loyers facturés	44 284,90	43 944,39	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	510 000 €	Loyers facturables	44 284,90	43 944,39	
			Expertise H.D 2014	530 000 €				
94	147 rue du Maréchal Leclerc 94410 SAINT MAURICE Date d'acquisition 16 octobre 2006	Boutique Surface 110,38 m²	Acquisition HD HT	405 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	18 225 €				
			Droits et taxes	26 419 €				
			Prix total	449 644 €				
					Loyers facturés	20 474,73	20 600,00	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	270 000 €	Loyers facturables	20 474,73	20 600,00	
			Expertise H.D 2014	270 000 €				
98	2 rue Jean Rostang 91300 MASSY Date d'acquisition 05 mars 2007	Commerce Surface 1 030,00 m²	Acquisition HD HT	640 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Etanchéité terrasse	33 700 €				
			Commissions	38 400 €				
			Droits et taxes	39 792 €				
			Prix total	751 892 €	Loyers facturés	50 650,58	50 960,48	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	640 000 €	Loyers facturables	50 650,58	50 960,48	
			Expertise H.D 2014	640 000 €				
99	34 rue des Chantiers 78000 VERSAILLES Date d'acquisition 09 mars 2007	Commerce Surface 659,00 m²	Acquisition HD HT	2 000 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	100 000 €				
			Droits et taxes	121 766 €				
			Prix total	2 221 766 €				
					Loyers facturés	177 006,84	155 416,09	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	2 000 000 €	Loyers facturables	177 006,84	155 416,09	
			Expertise H.D 2014	2 010 000 €				
21-5	1 rue Albert 1er 17000 LA ROCHELLE Date d'acquisition 30 mars 2007	Boutique Surface 39,00 m²	Acquisition HD HT	50 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	0 €				
			Droits et taxes	4 265 €				
			Prix total	54 265 €				
					Loyers facturés	6 463,41	6 330,72	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	82 500 €	Loyers facturables	6 463,41	6 330,72	
			Expertise H.D 2014	85 000 €				
21-6	Place du Marché Notre-Dame 78000 VERSAILLES Date d'acquisition 30 mars 2007	Boutique Surface	Acquisition HD HT	10 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	0 €				
			Droits et taxes	510 €				
			Prix total	10 510 €				
					Loyers facturés	1 687,65	1 677,98	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	18 000 €	Loyers facturables	1 687,65	1 677,98	
			Expertise H.D 2014	18 000 €				
21-1	100 rue de Meaux 75019 PARIS Date d'acquisition 12 avril 2007	Boutique Surface 84,30 m²	Acquisition HD HT	420 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	25 200 €				
			Droits et taxes	27 348 €				
			Prix total	472 548 €				
					Loyers facturés	41 311,93	41 151,58	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2013	480 000 €	Loyers facturables	41 311,93	41 151,58	
			Expertise H.D 2014	540 000 €				
21-2	Le Chêne saint-Amand 52000 SAINT DIZIER Date d'acquisition 27 avril 2007	Commerce Surface 1 200,00 m²	Acquisition HD HT	880 000 €	Taux d'occupation	100,00%	82,86%	
			Commissions	60 000 €				
			Droits et taxes	21 500 €				
			Prix total	961 500 €				
					Loyers facturés	97 136,43	72 491,81	
					Manque à gagner	0,00	15 000,00	
			Expertise H.D 2013	1 000 000 €	Loyers facturables	97 136,43	87 491,81	
			Expertise H.D 2014	890 000 €				

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013 EUROS	MOYENNE 2014 EUROS	OBSERVATIONS
21-3	<i>110 rue de l'Arche</i> 92000 COURBEVOIE Date d'acquisition 30 avril 2007	Boutique	Acquisition HD HT	1 120 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	56 000 €				
			Droits et taxes	69 014 €				
			Prix total	1 245 014 €				
			Loyers facturés	102 064,36				
Manque à gagner	0,00							
	Surface	265,74 m ²	Expertise H.D 2013	1 270 000 €	Loyers facturables	102 064,36	102 376,37	
			Expertise H.D 2014	1 290 000 €				
21-4	<i>254 rue du Maréchal Leclerc</i> 94000 SAINT MAURICE Date d'acquisition 25 mai 2007	Boutique	Acquisition HD HT	150 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	7 500 €				
			Droits et taxes	10 556 €				
			Prix total	168 056 €				
			Loyers facturés	15 330,65				
Manque à gagner	0,00							
	Surface	53,37 m ²	Expertise H.D 2013	163 000 €	Loyers facturables	15 330,65	15 554,74	
			Expertise H.D 2014	170 000 €				
21-11	<i>15 boulevard Beaumarchais</i> 75004 PARIS Date d'acquisition 20 juin 2007	Boutique	Acquisition HD HT	1 408 296 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	127 475 €				
			Droits et taxes	86 739 €				
			Prix total	1 622 510 €				
			Loyers facturés	142 925,97				
Manque à gagner	0,00							
	Surface	259,00 m ²	Expertise H.D 2013	1 970 000 €	Loyers facturables	142 925,97	144 277,45	
			Expertise H.D 2014	2 390 000 €				
21-7	<i>9001 rue de Bruxelles</i> 87000 LIMOGES Date d'acquisition 29 juin 2007	Commerce	Acquisition HD HT	850 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	32 300 €				
			Droits et taxes	52 430 €				
			Prix total	934 730 €				
			Loyers facturés	75 453,92				
Manque à gagner	0,00							
	Surface	624,00 m ²	Expertise H.D 2013	900 000 €	Loyers facturables	75 453,92	79 734,96	
			Expertise H.D 2014	900 000 €				
21-8	<i>2 rue des Fourmeries</i> 87000 LIMOGES Date d'acquisition 29 juin 2007	Commerce	Acquisition HD HT	830 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	31 540 €				
			Droits et taxes	51 223 €				
			Prix total	912 763 €				
			Loyers facturés	78 856,20				
Manque à gagner	0,00							
	Surface	720,00 m ²	Expertise H.D 2013	980 000 €	Loyers facturables	78 856,20	78 856,20	
			Expertise H.D 2014	980 000 €				
21-10	<i>Mas de la Garrigue</i> 66000 RIVESALTES Date d'acquisition 29 juin 2007	Commerce	Acquisition HD HT	1 600 000 €	Taux d'occupation	65,33%	92,96%	
			Commissions	60 800 €				
			Droits et taxes	30 205 €				
			Prix total	1 691 005 €				
			Loyers facturés	86 360,04				
Manque à gagner	45 833,00							
	Surface	1 490,00 m ²	Expertise H.D 2013	1 640 000 €	Loyers facturables	132 193,04	121 001,63	
			Expertise H.D 2014	1 650 000 €			9 165,22	
21-16	<i>12 rue des deux portes</i> 78000 VERSAILLES Date d'acquisition 11 juillet 2007	Boutique	Acquisition HD HT	434 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	0 €				
			Droits et taxes	27 146 €				
			Prix total	461 146 €				
			Loyers facturés	41 344,00				
Manque à gagner	0,00							
	Surface	134,20 m ²	Expertise H.D 2013	580 000 €	Loyers facturables	41 344,00	42 059,25	
			Expertise H.D 2014	550 000 €			0,00	
21-15	<i>44 rue Carnot</i> 78000 VERSAILLES Date d'acquisition 11 juillet 2007	Boutique	Acquisition HD HT	835 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	0 €				
			Droits et taxes	51 205 €				
			Prix total	886 205 €				
			Loyers facturés	83 046,08				
Manque à gagner	0,00							
	Surface	242,02 m ²	Expertise H.D 2013	1 100 000 €	Loyers facturables	83 046,08	87 962,59	
			Expertise H.D 2014	1 240 000 €			0,00	
21-18	<i>226 rue du Docteur Lainé</i> 14000 TOUQUES Date d'acquisition 01 août 2007	Boutique	Acquisition HD HT	448 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	0 €				
			Droits et taxes	27 806 €				
			Prix total	475 806 €				
			Loyers facturés	45 432,12				
Manque à gagner	0,00							
	Surface	590,01 m ²	Expertise H.D 2013	520 000 €	Loyers facturables	45 432,12	45 022,26	
			Expertise H.D 2014	520 000 €			0,00	
21-17	<i>68 rue du Gros Horloge</i> 76000 ROUEN Date d'acquisition 01 août 2007	Boutique	Acquisition HD HT	820 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	0 €				
			Droits et taxes	51 534 €				
			Prix total	871 534 €				
			Loyers facturés	86 066,98				
Manque à gagner	0,00							
	Surface	394,16 m ²	Expertise H.D 2013	1 270 000 €	Loyers facturables	86 066,98	85 462,90	
			Expertise H.D 2014	1 500 000 €			0,00	

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

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

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

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

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	OBSERVATIONS
						EUROS	EUROS	
21-33	Zone Commerciale - Les Portes d'Argense 86000 CHATELLERAULT Date d'acquisition 29 juin 2010	Commerce Surface 2 131,00 m ²	Acquisition HD HT	1 375 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00%	100,00%	
			Commissions	56 250 €				
			Droits et taxes	26 054 €				
			Prix total	1 457 304 €				
			Expertise H.D 2013	1 480 000 €				
Expertise H.D 2014	1 400 000 €							
21-38	87/89 rue de Dunkerque 59000 ARMENTIERES Date d'acquisition 27 juillet 2010	Boutique Surface 430,00 m ²	Acquisition HD HT	400 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00%	100,00%	
			Commissions	24 000 €				
			Droits et taxes	24 918 €				
			Prix total	448 918 €				
			Expertise H.D 2013	400 000 €				
Expertise H.D 2014	400 000 €							
21-32	avenue de Paris 82000 MONTAUBAN Date d'acquisition 30 juillet 2010	Commerce Surface 2 437,00 m ²	Acquisition HD HT	3 000 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	81,35%	67,79%	
			Commissions	80 000 €				
			Droits et taxes	181 568 €				
			Prix total	3 261 568 €				
			Expertise H.D 2013	2 880 000 €				
Expertise H.D 2014	3 060 000 €							
21-36	39 route de Bischwiller 67000 SCHILTIGEIM Date d'acquisition 27 août 2010	Boutique Surface sous-sol 112,00 m ² Surface carrez 353,92 m ²	Acquisition HD HT	1 100 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00%	100,00%	
			Commissions	55 000 €				
			Droits et taxes	66 152 €				
			Prix total	1 221 152 €				
			Expertise H.D 2013	1 220 000 €				
Expertise H.D 2014	1 140 000 €							
21-34	56 avenue Aristide Briand 93000 NOISY-LE-GRAND Date d'acquisition 20 septembre 2010	Boutique Surface carrez 150,31 m ²	Acquisition HD HT	430 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00%	52,39%	
			Commissions	20 000 €				
			Droits et taxes	27 418 €				
			Prix total	477 418 €				
			Expertise H.D 2013	463 000 €				
Expertise H.D 2014	440 000 €							
21-35	6 rue de l'Echiquier 75010 PARIS Date d'acquisition 20 octobre 2010	Boutique Surface 402,00 m ²	Acquisition HD HT	1 000 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00%	100,00%	
			Commissions	50 000 €				
			Droits et taxes	61 752 €				
			Prix total	1 111 752 €				
			Expertise H.D 2013	1 440 000 €				
Expertise H.D 2014	1 520 000 €							
21-40	Le Gray d'Albion 17 Boulevard de la Croisette 06400 CANNES Date d'acquisition 30 novembre 2010	Boutique Surface 44,00 m ²	Acquisition HD HT	660 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00%	100,00%	
			Commissions	25 000 €				
			Droits et taxes	40 860 €				
			Prix total	725 860 €				
			Expertise H.D 2013	820 000 €				
Expertise H.D 2014	860 000 €							
21-41	6 rue des Chapeliers 44000 NANTES Date d'acquisition 31 décembre 2010	Boutique Surface carrez 98,81 m ²	Acquisition HD HT	165 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00%	100,00%	
			Commissions	0 €				
			Droits et taxes	12 000 €				
			Prix total	177 000 €				
			Expertise H.D 2013	212 500 €				
Expertise H.D 2014	223 500 €							
21-43	11/13 rue Joubert 89000 AUXERRE Date d'acquisition 31 décembre 2010	Boutique Surface carrez 225,35 m ²	Acquisition HD HT	110 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00%	100,00%	
			Commissions	0 €				
			Droits et taxes	8 500 €				
			Prix total	118 500 €				
			Expertise H.D 2013	134 000 €				
Expertise H.D 2014	150 000 €							

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

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

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

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

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

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

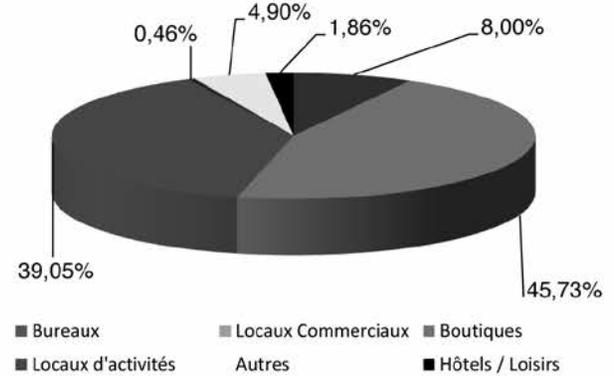
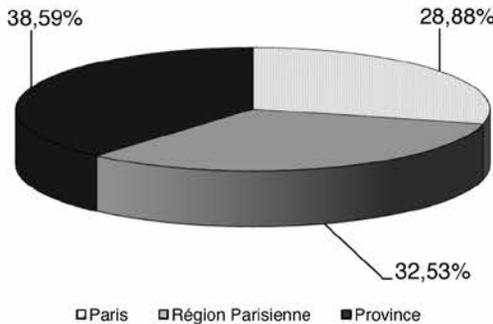
PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2013 EUROS	MOYENNE 2014 EUROS	OBSERVATIONS
21-74	40 rue du Chemin Vert 75011 PARIS Date d'acquisition 31 mars 2014	Local commercial Surface carrez 911,57 m ²	Acquisition HD HT	4 910 000 €	Taux d'occupation		100,00%	Acquisition de 911,57 m ² carrez de locaux commerciaux le 31/03/2014 pour un montant de 4 910.000 euros HD/HT
			Commissions	245 500 €	Loyers facturés		300 000,00	
			Droits et taxes	295 790 €	Manque à gagner		0,00	
			Prix total	5 451 290 €	Loyers facturables		300 000,00	
			Expertise H.D 2014	4 950 000 €				
21-75	346 rue du Général Leclerc 95130 FRANCONVILLE Date d'acquisition 08 avril 2014	Local commercial Surface carrez 810,00 m ²	Acquisition HD HT	3 200 000 €	Taux d'occupation		100,00%	Acquisition de 810 m ² carrez de locaux commerciaux le 8/04/2014 pour un montant de 3.200.000 euros HD/HT
			Commissions	160 000 €	Loyers facturés		181 149,24	
			Droits et taxes	193 891 €	Manque à gagner		0,00	
			Prix total	3 553 891 €	Loyers facturables		181 149,24	
			Expertise H.D 2014	3 210 000 €				
21-76	62 rue Glacière 75013 PARIS Date d'acquisition 20 juin 2014	Centre de formation Bureaux Surface carrez 928,78 m ²	Acquisition HD HT	4 650 000 €	Taux d'occupation		100,00%	Acquisition de 928,78 m ² carrez de centre de formation et bureaux le 20/06/2014 pour un montant de 4.650.000 euros HD/HT
			Commissions	200 000 €	Loyers facturés		164 270,52	
			Droits et taxes	281 109 €	Manque à gagner			
			Prix total	5 131 109 €	Loyers facturables		164 270,52	
			Expertise H.D 2014	4 650 000 €				
21-53	1 avenue du Président Wilson 75116 PARIS Date d'acquisition 27 juin 2014	Local commercial Surface carrez 114,60 m ²	Acquisition HD HT	1 500 000 €	Taux d'occupation		100,00%	Acquisition de 114,60 m ² carrez de locaux commerciaux le 27/06/2014 pour un montant de 1.500.000 euros HD/HT
			Commissions	75 000 €	Loyers facturés		76 577,75	
			Droits et taxes	95 200 €	Manque à gagner		0,00	
			Prix total	1 670 200 €	Loyers facturables		76 577,75	
			Expertise H.D 2014	1 560 000 €				
21-79	Le domaine de Château de Cely 77930 CELY EN BIERE (Indivision à 30 % FPR et 70 % FCH) Date d'acquisition 09 septembre 2014	Organisation séminaire réunion / formation / événement Surface carrez 1 526,73 m ²	Acquisition HD HT	4 075 500 €	Taux d'occupation			Acquisition en VEFA de 1.526,73 m ² carrez d'organisation de séminaire / réunion / formation et événement le 9/09/2014 pour un montant de 4.290.000 euros HD/HT
			Commissions	0 €	Loyers facturés			
			Droits et taxes	0 €	Manque à gagner			
			Prix total	4 075 500 €	Loyers facturables			
			Expertise H.D 2014	4 077 000 €				
21-78	33 rue du hameau PARIS 15 Date d'acquisition 01 décembre 2014	Salle de sport Surface carrez 1 534,80 m ²	Acquisition HD HT	6 230 000 €	Taux d'occupation		100,00%	Acquisition de 1.534,80 m ² carrez de locaux commerciaux le 1/12/2014 pour un montant de 6.230.000 euros HD/HT
			Commissions	311 500 €	Loyers facturés		37 941,95	
			Droits et taxes	388 300 €	Manque à gagner		0,00	
			Prix total	6 929 800 €	Loyers facturables		37 941,95	
			Expertise H.D 2014	6 230 000 €				
21-80	154 rue du Faubourg st honoré PARIS Date d'acquisition 11 décembre 2014	Locaux commerciaux Surface carrez 79,01 m ²	Acquisition HD HT	920 000 €	Taux d'occupation		100,00%	Acquisition de 79,01 m ² carrez de locaux commerciaux le 11/12/2014 pour un montant de 920.000 euros HD/HT
			Commissions	50 000 €	Loyers facturés		3 677,42	
			Droits et taxes	59 200 €	Manque à gagner		0,00	
			Prix total	1 029 200 €	Loyers facturables		3 677,42	
			Expertise H.D 2014	920 000 €				
TOTAL FONCIA PIERRE RENDEMENT 170 actifs immobiliers		Surface totale 111 903,44	Prix d'acquisition HD HT	190 052 875 €	Taux d'occupation	96,61%	96,66%	
			Commissions	4 699 352 €	Loyers facturés	14 540 479,41 €	15 902 499,25 €	
			Total immobilisé	194 752 227 €	Manque à gagner	509 989,86 €	549 312,05 €	
			Droits et taxes	9 788 591 €				
			Prix total	204 540 818 €				
			Expertise H.D 2013	190 001 600 €				
			A patrimoine égal :					
Valeur 2013	190 001 600 €							
valeur 2014	193 192 300 €							
Expertise H.D 2014	219 589 300 €							
			Loyers facturables	15 050 469,27 €	16 451 811,30 €			

ETAT ANNEXE AU RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION - FPR

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

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



2-EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

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

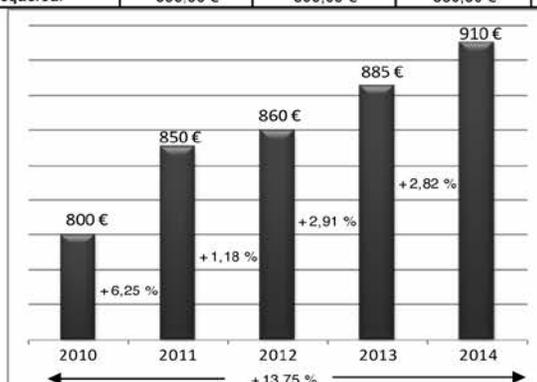
- (1) Au 20/05/2010, 18 619 parts ont été souscrites dans le cadre de la 6^{ème} augmentation de capital de la SCPI clôturée le 20 mai 2010
 (2) Au 31/12/2010, 7 466 parts ont été souscrites dans le cadre de la 7^{ème} augmentation de capital
 (3) Au 10/02/2011, 12 534 parts ont été souscrites dans le cadre de la 7^{ème} augmentation de capital de la SCPI clôturée le 10 février 2011
 (4) Au 20/07/2012, 20 000 parts ont été souscrites dans le cadre de la 8^{ème} augmentation de capital de la SCPI clôturée le 20 juillet 2012
 (5) Au 31/10/2013, 30 000 parts ont été souscrites dans le cadre de la 9^{ème} augmentation de capital de la SCPI clôturée le 31 octobre 2013
 (6) Au 31/12/2014, 17 860 parts ont été souscrites dans le cadre de la 10^{ème} augmentation de capital

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

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

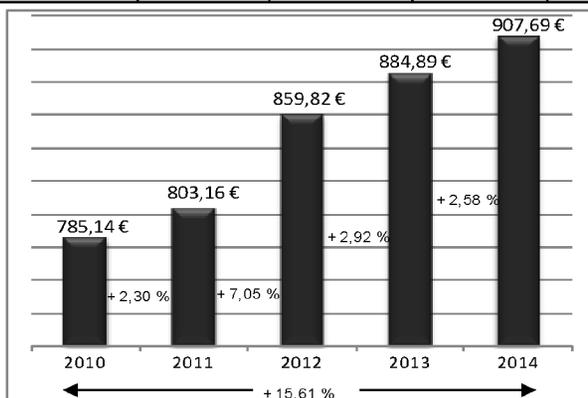
4- EVOLUTION DU PRIX DE LA PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

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



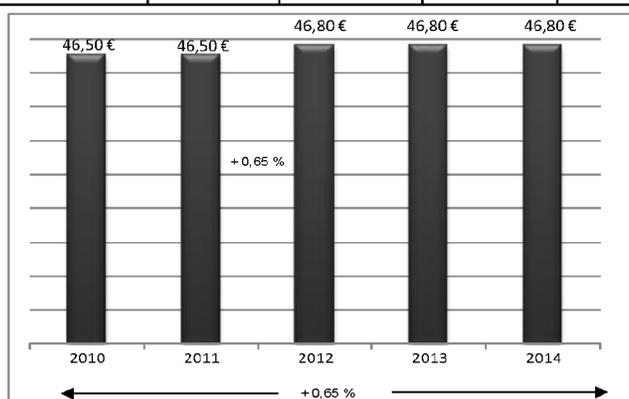
5- PRIX MOYEN PONDERE AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

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



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

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



7- TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)

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

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

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

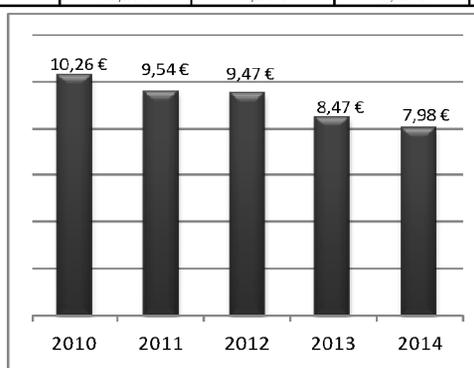
8- FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

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

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

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

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



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

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

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

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

11- EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/13	2014	TOTAL AU 31/12/14
	Euros	Euros	Euros
Fonds collectés	199 262 474,86	16 252 600,00	215 515 074,86
+ Cession d'immeubles	694 056,02	-	694 056,02
+ Fonds de réserves	-	-	-
+ Divers	-	-	-
-Commissions de souscription 8 %	15 510 961,70	1 325 269,21	16 836 230,91
-Achat d'immeubles	168 151 448,58	27 357 500,00	195 508 948,58
-Frais d'acquisition	8 785 862,46	1 344 538,30	10 130 400,76
-Divers	-	-	-
= SOMME RESTANT A INVESTIR	7 508 258,14	13 774 707,51	6 266 449,37

12-EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE

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

13- TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS DE VOTRE SOCIETE EN EURO

I - Compte de résultat 2014

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

II - Etat du Patrimoine au 31/12/2014

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

III - Autres informations

Base pondérée pour les parts souscrites en 2014

275 616

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

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

31 décembre 2014

SOMMAIRE

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

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

COMPTES DE L'EXERCICE

Présentation des comptes

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

L'Etat du patrimoine

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

Le compte de résultat

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

L'ANNEXE

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

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

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

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

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-13	Résultat 13	mouvements	31-déc-14
Capital				
Capital souscrit	109 754 400,00			109 754 400,00
Capital en cours de souscription (augmentation de capital en cours)			7 144 000,00	7 144 000,00
Primes d'émission				-
Primes d'émission	79 907 291,60		9 108 600,00	89 015 891,60
Prime de fusion	2 525 358,02		-	2 525 358,02
Prélèvement sur prime d'émission	- 23 954 779,93		- 2 669 807,51	- 26 624 587,44
Prélèvement sur prime de fusion	- 342 044,23		-	- 342 044,23
Ecarts 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	- 62 665,25		-	- 62 665,25
Réserves	7 075 425,24		-	7 075 425,24
Report à nouveau	2 314 385,05	8 922,88		2 323 307,93
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	11 944 043,48	- 11 944 043,48	12 908 726,49	12 908 726,49
Acomptes sur distribution	- 11 935 120,60	11 935 120,60	- 12 899 698,56	- 12 899 698,56
TOTAL GENERAL	177 226 293,38	-	13 591 820,42	190 818 113,80

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2014 - PRODUITS

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

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2014 - CHARGES

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

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

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

ANNEXE

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

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

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

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

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

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

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

1.1 MODES ET METHODES D'EVALUATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES

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

1.3. PLAN ENTRETIEN

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

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

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

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

1.5. VALEUR DES TERRAINS

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

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

2.1. MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

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

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

2.6. AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

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

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

3 - INFORMATIONS DIVERSES

3.1. PRODUITS A RECEVOIR

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

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

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

3.2. CHARGES A PAYER

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

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

3.4. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

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

3.6. CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Dividendes prescrits	3 655,68
Indemnité déspecialisation	35 000,00
TOTAL	38 655,68

3.10. CESSION DE PARTS

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

3.11. ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

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

3.12. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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

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

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

3.13. EXPERTISE DES IMMEUBLES

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

3.14. AUGMENTATION DE CAPITAL

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

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

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

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

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

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

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

DETAIL DES COMPTES DE L'ETAT DU PATRIMOINE - DETTES

AU 31 DECEMBRE 2014

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

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT - PRODUITS

AU 31 DECEMBRE 2014

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

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

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

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

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

I. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

II. GESTION DU PATRIMOINE

A ce jour, le patrimoine de notre SCPI se compose de 170 actifs immobiliers d'une surface totale de 111.903,44 m², représentant un prix de revient total, hors droits, travaux immobilisés inclus de 194.752.227 euros.

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

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

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

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

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

III. LES RESULTATS / LA DISTRIBUTION ANNUELLE

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

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

IV. AUGMENTATION DU CAPITAL DE LA SCPI

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

V. LES CONVENTIONS PARTICULIERES

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

VI. CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

VII. MODIFICATIONS STATUTAIRES.

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

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

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

Pour le Conseil de Surveillance
Monsieur Pierre ALZON
Le Président

révision conseil audit

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

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

Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY

***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 FONCIA
PIERRE RENDEMENT**

Aux Associés de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT,

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

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

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

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

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

.../...

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

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

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

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

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

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

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

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

Fait à Paris, le 24 avril 2015

révision conseil audit

Représentée par **Hélène LEROY**

Commissaire aux Comptes

révision conseil audit

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

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

Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY

***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**
FONCIA PIERRE RENDEMENT

Aux Associés de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT,

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

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

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

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

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

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

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

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

.../...

II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

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

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

- SAINT-ETIENNE (42) :
 - o Locataire : FONCIA IDG
 - o Loyer quittancé pour l'année 2014 : 37.084,12 €
 - o Dépôt de Garantie reçu : NEANT

- FERNEY VOLTAIRE (01) :
 - o Locataire : FONCIA VOLTAIRE SAS
 - o Loyer quittancé pour l'année 2014 : 56.351,20 €
 - o Dépôt de Garantie reçu : 14.104,78 €

- VIENNE (38) :
 - o Locataire : FONCIA L'IMMOBILIERE SAS
 - o Loyer quittancé pour l'année 2014 : 71.760,36 €
 - o Dépôt de Garantie reçu : 17.940,09 €

- TOULON (83) :
 - o Locataire : FONCIA JOMEL SAS
 - o Loyer quittancé pour l'année 2014 : 203.396,76 €
 - o Dépôt de Garantie reçu : 50.849,19 €

- ANGERS (49) :
 - o Locataire : FONCIA MAINE SAS
 - o Loyer quittancé pour l'année 2014 : 68.741,70 €
 - o Dépôt de Garantie reçu : 17.161,77 €

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

Fait à Paris, le 24 avril 2015

révision conseil audit

*Représentée par **Hélène LEROY***

Commissaire aux Comptes

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

Approbation des Comptes et Quitus

1^{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 12.908.726,49 € de la manière suivante :

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

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

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

3^{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 sont présentées :

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

Commercialisateurs

5^{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 qu'aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice 2014.

Recours à l'emprunt

7^{ème} résolution :

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

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

Frais de déplacement

8^{ème} Résolution :

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

Rémunération du Conseil de Surveillance

9^{ème} résolution :

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

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

10^{ème} résolution :

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

Election des membres du Conseil de Surveillance

11^{ème} résolution :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pouvoirs

12^{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.

RESOLUTIONS A CARACTERE EXTRAORDINAIRE

Modification de capital statuaire maximum

13^{ème} résolution :

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

Autorisation d'augmentation du capital

14^{ème} résolution :

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

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

Pouvoirs

15^{ème} résolution :

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



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