

FONCIA PIERRE RENDEMENT

RAPPORT
ANNUEL

 **FONCIA**
PIERRE GESTION

2015



RAPPORT ANNUEL



FONCIA PIERRE RENDEMENT

2015

Table des matières

ORGANE DE DIRECTION	4
ORGANES DE CONTROLE	4
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	5
MARCHE DES PARTS	6
PATRIMOINE	8
CONSEIL DE SURVEILLANCE	13
PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE	13
REGIME FISCAL DES REVENUS	14
TRESORERIE	15
RESULTATS	15
PRESENTATION DU PATRIMOINE	16
ETAT ANNEXE AU RAPPORT DE GESTION	38
COMPTES DE L'EXERCICE	41
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	52
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	53
ASSEMBLEE GENERALE	55

FONCIA PIERRE RENDEMENT

- › Société Civile de Placement Immobilier
à capital fixe de 135 348 000 € au 31 décembre 2015
- › Siège Social : 13 avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex
- › Date de création : 4 juillet 1990
- › N° d'immatriculation au RCS : 378 557 425 RCS NANTERRE
- › Durée statutaire : 99 ans
- › Capital statutaire maximum : 500 000 000 €
- › Visa AMF : SCPI n° 16-01 du 30 mars 2016

INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Monica DA COSTA

- › Tel : 01 55 52 53 16
- › Site internet : pierre-gestion.foncia.com

ORGANE DE DIRECTION

SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE

FONCIA PIERRE GESTION

Société anonyme au capital de 400 000€
Siège social : 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex
RCS NANTERRE B 642037 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**

ORGANES DE CONTROLE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2018

Président

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

Secrétaire

SOCIETE SOPARGI
Représentée par Monsieur **Dominique CHUPIN**,
Cité Mondiale/23, parvis des Chartrons - BORDEAUX Cedex (33074)

Membres

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

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

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

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

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

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

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

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

GENERALI VIE
Représentée par Monsieur **Sébastien PEZET**,
TSA 10013 - 2, rue Pillet Will - PARIS Cedex 9 (75309)

SC LA PERRIERE
Représentée par Monsieur **Joël MAITRE**,
3b, rue Jean La Bruyère – VERSAILLES (78000)

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**

50, rue de Marseille - LYON (69007)

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

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

Monsieur **Didier LOUGE**

167, quai de la bataille de Stalingrad
ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex (92867)

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

DEPOSITAIRE

CREDIT COOPERATIF

12, boulevard Pésaro - NANTERRE (92024)

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2015 et vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

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

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

La Société de Gestion

PERSPECTIVES ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

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'Investissements Alternatifs, dans la catégorie des OPC, et par là-même soumises à ses dispositions.

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

1. En matière d'activité :

- elles peuvent dorénavant exercer une activité bien plus large qu'auparavant, allant même jusqu'à des prises de participation dans des SCI, des SCPI, des OPC de droit français ou étranger;
- la durée minimale de détention des actifs passe de 6 à 5 années, avec possibilité de revente sans délai des actifs dans la limite annuelle de 2% de la valeur vénale du patrimoine, ce qui permet une meilleure dynamique de gestion;
- les plafonds annuels des travaux d'agrandissement ou de reconstruction sont portés à 15% TTC de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI concernée.

2. En matière de transparence :

- désormais, toutes les commissions doivent être portées à la connaissance des souscripteurs, dans les statuts ou la notice d'émission, c'est à ce titre que les commissions d'acquisitions et de cessions d'actifs immobiliers, de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux immobiliers ont été spécifiquement créés;
- 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 ont pour obligation 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;
- depuis 2014, Foncia Pierre Gestion a choisi le « Crédit Coopératif » comme dépositaire et son coût total représente 0,013 % de la valeur de réalisation 2014 soit un montant de 28332,40€ sur l'exercice 2015;
- 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.

Perspectives et évolution de la société

L'ascension de la collecte des SCPI se poursuit en 2015 après que l'année 2014 ait été une année de collecte historiquement élevée.

Alors que la collecte des SCPI n'avait jamais dépassé les 3 milliards d'euros depuis leur création, ce montant a atteint 4,275 milliards d'euros en 2015, représentant ainsi une hausse de près de 46% par rapport à l'exercice précédent. Votre Société de gestion atteint elle une collecte brute de près de 60 millions d'euros.

Au 31 décembre 2015, la capitalisation des SCPI atteignait au total 37,82⁽¹⁾ milliards d'euros, soit une augmentation de près de 15% par rapport à la fin 2014.

Le marché des parts et la capitalisation des SCPI dites de « commerces » ne cessent eux aussi de progresser. Alors que le montant de la collecte nette en 2014 se montait à 440,8 millions d'euros, celui-ci fait un bond de 40% pour atteindre les 616,9 millions d'euros. Le marché secondaire enregistre une hausse de 18,5% en passant de 78,6 millions d'euros en 2014 à 93,1 millions d'euros en 2015.

Votre SCPI a enregistré une collecte nette en 2015 de 42552520 millions d'euros pour atteindre une capitalisation de 314684100 euros au 31 décembre 2015.

De plus, le taux de distribution sur la valeur de marché de votre SCPI en 2015 ressort à **5,05%** alors que la moyenne des SCPI d'immobilier de commerce est de 4,90% (revenu 2015/prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2015).

Il est à noter par ailleurs, que la variation du prix moyen de la part de FONCIA PIERRE RENDEMENT ressort en 2015 à **+1,57%** (VPM année N=921,98€/VPM année N-1=907,69€), alors même qu'elle est de +0,86% sur la moyenne des SCPI de commerce.

Grâce aux investissements réalisés tout au long de l'année 2015, plus de 30 M€ actes en mains, FONCIA PIERRE RENDEMENT atteint un taux d'occupation moyen sur l'année 2015 de 95,77%.

La collecte réalisée au cours du deuxième semestre 2015, nous a permis de réaliser un investissement d'exception en plein cœur de la capitale : la galerie Berri – Washington, galerie commerciale située entre la rue Berri (N°5 et 5 bis) et la rue Washington (N°12,14 et 16) dans le 8^{ème} arrondissement de Paris, à moins de 50 mètres de l'avenue des Champs Elysées. Cette galerie, est essentiellement destinée aux services de la restauration, elle s'étend sur une surface de près de 2600m² occupée par neuf restaurants.

Le 5 juin 2015, nous avons clôturé la 10^{ème} augmentation de capital de la SCPI et ouvert le 22 juillet 2015 la 11^{ème} augmentation de capital, clôturée par anticipation le 29 février 2016. Ainsi, votre SCPI a réalisé au cours de l'exercice 2015 des acquisitions, représentant la totalité des fonds disponibles aux investissements immobiliers.

Par ailleurs, et pour continuer le développement de votre SCPI dont le taux de rendement interne⁽²⁾ (TRI) sur 10 ans (2005 à 2015) est de 9,54% et compte tenu de l'anticipation de nos investissements immobiliers, FONCIA PIERRE RENDEMENT ouvrira sa 12^{ème} augmentation de capital portant sur 35000 parts nouvelles en date du 2 mai 2016.

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, pour assurer la pérennité des résultats de votre SCPI pour les années à venir.

⁽¹⁾ Source IEIF

⁽²⁾ 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.

I. COLLECTE DES CAPITAUX

Historique

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a été créée le 4 Juillet 1990 sous le nom de GEORGE V RENDEMENT par la société EXPERT ET FINANCE et par la société ROCHER GERANCE SA.

La société de gestion FONCIA PIERRE GESTION (groupe FONCIA) a repris la gérance de la SCPI à compter du 1er juillet 1998.

Le capital social de la SCPI GEORGE V RENDEMENT a été clôturé le 31 décembre 1994 date de la modification de celle-ci en société à capital fixe.

Elle a reçu le visa COB n°94-35 en date du 11 octobre 1994. Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2001, le capital social a été réduit de 7.075.473,39€ pour le ramener de 22 859 425,23€ à 15 784 000€, représenté par 39 460 parts de 400€.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 novembre 2002, les associés de la SCPI ont approuvé l'opération de fusion-absorption avec les SCPI FININPIERRE 3, REVENU BOUTIQUE et PIERRE RENDEMENT, par laquelle la SCPI GEORGE V RENDEMENT a absorbé ces trois SCPI.

Ces dernières ont été dissoutes de plein droit et il n'a été procédé à aucune opération de liquidation étant donné que la totalité de leur patrimoine a été transmis à la SCPI GEORGE V RENDEMENT.

A cette date, les associés ont également approuvé le changement de dénomination de la SCPI nouvellement désignée FONCIA PIERRE RENDEMENT ainsi que la transformation de la société en société à capital variable, devenue société à capital fixe, par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 juin 2003.

Consécutivement à cette fusion, le capital de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT clôturé le 31 décembre 2002 est de 27 754 400€ soit une valeur nominale de 400€ par part, 844 associés détiennent 69 386 parts.

Modifications des statuts et transformation en SCPI à capital fixe

La loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 et le règlement n° 2002-06 de la Commission des Opérations de Bourse du 26 Avril 2002 ont modifié certaines dispositions applicables aux SCPI.

Ces modifications font suite à la refonte du marché secondaire et à la transformation de votre SCPI à capital variable en SCPI à capital fixe.

Ces modifications statutaires ont été soumises au vote des associés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 juin 2003 et ont été toutes approuvées à une très large majorité.

Au 31 décembre 2015, le capital est de 135 348 000€, il est divisé en 338 370 parts de 400€ de nominal souscrites par 4 814 associés.

Evolution du capital de FONCIA PIERRE RENDEMENT

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

Date de l'A.G.	Approbation de porter le capital		OUVERTURE DE CAPITAL							CAPITAL APRES CLOTURE		
	De	à	N°	Nombre de parts	Déplafonnement	Date d'ouverture	Date de clôture	Capitaux collectés	Valeur nominal	Capital	Nombre de parts	Nombre d'associés
23/06/2003	27.754.400	33.754.400	1	15.000	5.000	01/12/2003	22/11/2004	11.400.000	400	35.754.400	89.386	1.184
23/06/2004	33.754.400	43.754.400	2	20.000		04/04/2005	21/10/2005	12.300.000	400	43.754.400	109.386	1.384
27/05/2005	43.754.400	59.754.400	3	20.000		03/04/2006	26/09/2006	13.500.000	400	51.754.400	129.386	1.574
05/06/2007	59.754.400	79.754.400	4	20.000		02/04/2007	27/07/2007	14.300.000	400	59.754.400	149.386	1.775
			5	25.000		03/03/2008	26/10/2009	19.125.000	400	69.754.400	174.386	2.083
			6	20.000		* Prorogée jusqu'au 31/12/2009						
						28/12/2009	20/05/2010	15.600.000	400	77.754.400	194.386	2.439
25/06/2010	79.754.400	99.754.400	7	20.000		27/12/2010	10/02/2011	16.000.000	400	85.754.400	214.386	2.650
			8	30.000		02/04/2012	20/07/2012	25.800.000	400	97.754.400	244.386	3.093
26/06/2012	99.754.400	123.754.400	9	30.000		11/03/2013	31/10/2013	26.550.000	400	109.754.400	274.386	3.681
			10	35.000		28/07/2014	05/06/2015	31.850.000	400	123.754.400	309.386	4.342
27/06/2013	123.754.400	143.754.400	11	40.000		22/07/2015	29/02/2016	37.200.000	400	139.754.400	349.386	5.019
			12	10.000								
18/06/2015	143.754.400	183.754.400	12	25.000			02/05/2016		400			

Au 31/12/2015	Global	Par part
Capital souscrit	135 348 000,00 €	
Nombre de parts	338 370	
Nombre d'associés	4 814	
Bénéfice ⁽¹⁾	13 740 492,08 €	45,48 €
Valeur de réalisation	264 253 874,13 €	780,96 €
Valeur de reconstitution	305 991 928,40 €	904,31 €
Valeur vénale / Expertise	259 914 300,00 €	768,14 €
Valeur moyenne pondérée acquéreur 2015		921,98 €
Valeur de marché net acquéreur au 31/12/2015		930,00 €
Valeur de marché net vendeur au 31/12/2015		837,83 €
Valeur ISF pour 2015		837,83 €
Distribution 2015 ⁽¹⁾	14 066 598,56 €	46,56 €

⁽¹⁾ Base de 302 118 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 souhaite vendre ses parts, deux solutions s'offrent à lui :

1. La cession sans intervention de la société de gestion

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur. Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5% du montant de la transaction auprès de l'administration fiscale 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€HT (à majorer du taux de TVA en vigueur), correspondant aux frais de dossier, et ce quelque soit le nombre de parts cédées ; et du formulaire 2048 «déclaration de plus-value sur les cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière» s'il y a lieu.

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 société de gestion de 5%HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) sur la valeur de marché.

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

2.2 : Détermination de la valeur de marché

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

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

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

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

3. Les ordres de vente et d'achat réalisés

	Nombre de parts	Nombre d'ordres
Au cours de l'exercice 2015 :		
Ordres de vente exécutés	3 825	61
Ordres d'achat exécutés	3 825	101
Au 31/12/2015 :		
Ordres de vente non exécutés	-	-
Ordres d'achat non exécutés	-	-

En tout, 3825 parts ont été cédées au cours de l'exercice 2015 à un prix moyen pondéré payé par les acheteurs sur l'ensemble du marché secondaire, de 914,89€, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 31 décembre 2015, 204 parts ont été échangées à une valeur de 930,00€ net acquéreur par part.

Le prix de la part moyen pondéré acquéreur sur l'année 2015 en ce compris les parts souscrites sur les 10^{ème} et 11^{ème} augmentations de capital ressort à 921,98€.

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 2015 de 175 actifs immobiliers représentant une surface totale de 115 039,95 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 225 227 709,31 €.

BNP Paribas Real Estate Valuation France, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2015 à 259 914 300 € hors droits.

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2015 c'est-à-dire sans tenir compte des cinq acquisitions au cours de l'exercice, la valeur du patrimoine de la société ressort à 229 964 300 € en 2015, contre 219 589 300 € en 2014, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 4,72 %.

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.

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

Acquisitions :

Grâce à la collecte de capitaux réalisée sur les dixième et onzième augmentations de capital, FONCIA PIERRE RENDEMENT a réalisé cinq acquisitions au cours de l'exercice 2015 :

	En € droits & frais inclus
Dixième augmentation de capital	
11, rue Saint-Sulpice PARIS (75 006) Boutique de 155,90 m ² carrez acquise le 19/01/2015	3 669 600
44, rue Croix des Petits Champs PARIS (75 001) Locaux commerciaux de 112,90 m ² carrez acquis le 31/03/2015	1 367 760
LE DOMAINE DE CHATEAU CELY CELY EN BIERE (77 930) Livraison acquisition VEFA	4 290 000
Onzième augmentation de capital	
98/100, av. Jean-Baptiste Clément BOULOGNE BILLANCOURT (92 100) Locaux commerciaux de 152,27 m ² carrez acquis le 11/06/2015	1 622 550
55/57, avenue Marceau PARIS (75 016) Boutique de 149,10 m ² carrez acquis le 21/07/2015	1 408 740
5/5bis, rue de Berri 14/16, rue de Washington PARIS (75 008) Galerie commerciale de 2 566,34 m ² carrez acquise le 12/11/2015	23 564 000
Autre	
Rue du docteur SCHWEITZER BEAUVAIS (60 000) Amélioration / Agrandissement	541 982

Cessions :

Lors de l'exercice 2015, la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT n'a réalisé aucune cession.

B. GESTION LOCATIVE

Compte tenu des acquisitions réalisées en 2015, le montant des loyers facturés en 2015 qui ressort à 16 770 908,62 € contre 15 902 499,24 € en 2014 a augmenté de 5,46 % grâce à l'impact des loyers des nouvelles acquisitions réalisées en 2014 et 2015.

Le taux d'occupation financier moyen de l'année 2015 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) ressort à 95,77 %.

VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA BAISSE

21.56	Route Nationale 6 - MAILLOT (89 000) VACANCE	- 142 500,00
21.26	94, lieudit Le Seugnon - SAINT DIZIER (52 000) VACANCE	- 109 876,80
20.02	Av. Jacques Prévert Galerie ST Victoret - SAINT VICTORET (13 730) VACANCE	- 72 000,32
20.78	13-15, Route de Voulx - SENS (89 100) VACANCE	- 52 393,67
20.90	Rue Henril Bouquillard - VARENNES VAUZELLES (58 640) VACANCE & BAISSE DE LOYER	- 43 634,83
21.47	Rés. Villa d'Este 46 Bd de Suisse - TOULOUSE (31 000) VACANCE	- 31 776,55
21.73	22, rue Latour Maubourg - CANNES (06 400) VACANCE & BAISSE DE LOYER	- 28 550,20
20.51	LA COUPOLE - 141, rue de Paris - CHARENTON (94 220) (Indivision) VACANCE & BAISSE DE LOYER	- 27 499,97
20.98	2, rue Jean Rostand - MASSY (91 300) VACANCE	- 21 108,34
21.02	Le Chêne St Amand - SAINT DIZIER (52 000) VACANCE	- 20 712,36
20.80	Rue du Docteur Serge Bazelaire - REIMS (51 000) VACANCE	- 17 639,26
21.13	Zac la Fontaine Lot 1 - CRENEY (10 000) VACANCE	- 16 808,76
20.86	18, rue Audra - DIJON (21 000) VACANCE	- 15 760,95
21.33	2 et 4 Allée d'Argenson - CHATELLERAULT (86 000) VACANCE	- 15 373,06
20.92	1-3, rue Paul Verlaine - ST MAURICE (94 410) VACANCE	- 15 295,04
21.40	17, boulevard de la Croisette - CANNES (06 400) VACANCE	- 15 158,34

VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA HAUSSE

20.67	4bis, Rue de Bonne - GRENOBLE (38000) HAUSSE DE LOYER	14 992,38	21.80	157, rue du Faubourg St Honoré - PARIS 8^{ème} ACQUISITION	62 511,56
20.93	61a bis, rue Danielle Casanova - ST DENIS (93200) HAUSSE DE LOYER	18 749,16	21.75	346, rue du Général Leclerc - FRANCONVILLE (95130) ACQUISITION	65 333,82
21.27	5, rue Marceau La Villa Maintenon - ST CYR L' ECOLE (78210) RELOCATION	19 500,00	21.32	129, 141 & 185, avenue de Paris - MONTAUBAN (82000) ACQUISITION	86 922,32
21.34	56, avenue Aristide Briand - NOISY LE GRAND (93160) RELOCATION	19 741,09	21.76	62, rue Glacière - PARIS 13^{ème} ACQUISITION	147 159,00
20.60	94, rue Didot - PARIS 14^{ème} HAUSSE DE LOYER	27 891,64	21.79	8, route de Saint Germain - CELY EN BIÈRE (77930) (Indivision) ACQUISITION	162 633,87
21.83	55/57, avenue Marceau - PARIS 16^{ème} ACQUISITION	37 742,47	21.84	5/5 bis, rue de Berri /12 à 16, rue de Washington - PARIS 16^{ème} ACQUISITION	172 824,25
21.53	1, avenue du Président Wilson - PARIS 16^{ème} ACQUISITION	49 217,50	21.77	11, rue Saint Supplice - PARIS 6^{ème} ACQUISITION	183 376,91
21.82	98/100, av. JB Clément - BOULOGNE BILLANCOURT (92100) ACQUISITION	51 287,77	21.78	31/33 Rue du Hameau - PARIS 15^{ème} ACQUISITION	411 252,22
21.81	44, rue Croix des Petits Champs - PARIS 1^{er} ACQUISITION	54 389,24			
21.74	40 Rue du Chemin Vert - PARIS 11^{ème} ACQUISITION	60 000,00			

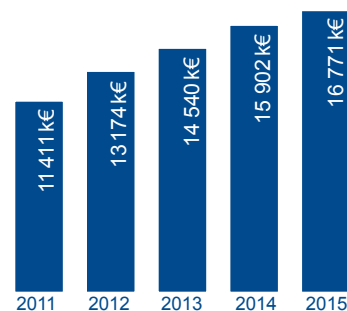
2011 2012 2013 2014 2015

A. EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS

SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €) [GRAPH. A]

	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers théoriques 100%	11 771 033	13 623 177	15 050 469	16 451 811	17 511 237
Loyers quittancés	11 410 623	13 173 603	14 540 479	15 902 499	16 770 909
	← 15,45% →	← 10,38% →	← 9,37% →	← 5,46% →	
	← 46,98% →				

A. Evolution annuelle des loyers quittancés



B. EVOLUTION ANNUELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 5 DERNIERES ANNEES [GRAPH. B]

[GRAPH. B]

MOYENNE	MOYENNE	MOYENNE	MOYENNE	MOYENNE
2011	2012	2013	2014	2015
96,94 %	96,70 %	96,61 %	96,66 %	95,77 %

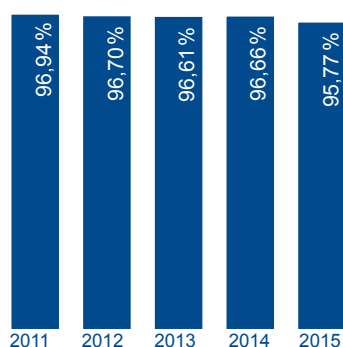
C. EVOLUTION TRIMESTRIELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 2 DERNIERES ANNEES [GRAPH. C]

[GRAPH. C]

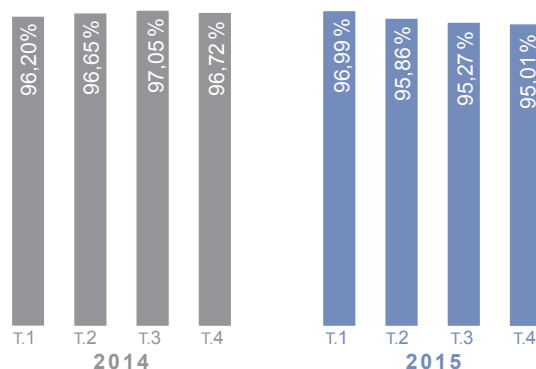
ANNEE	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4
2014	96,20 %	96,65 %	97,05 %	96,72 %
2015	96,99 %	95,86 %	95,27 %	95,01 %

Les surfaces libres représentent au 31/12/2015, 16 838,95 m², sur un total de 115 039,95 m² que constitue le patrimoine de la SCPI.

B. Evolution annuelle du taux d'occupation sur 5 ans



C. Evolution trimestrielle du taux d'occupation 2014 & 2015



C. ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

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

Locaux vacants au 31/12/14					Relocations en 2015					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de départ	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
20.02	Galerie Géant Casino SAINT VICTORET									
	FY	01/11/14	27	5 000						5 000
	BJO	01/09/14	60	12 000						12 000
	SUD BRASSERIE	01/09/14	218	25 000						25 000
20.03	7, rue de l'aspic NIMES									
	N ZR MODE	01/09/13	79	15 000						15 000
20.20	10, rue Leon Jost PARIS									
	VICTORIA	08/11/14	27	7 084	FOREST	17/12/15	27	10 000	41%	7 085
20.68	19, rue docteur Leroy LE MANS									
	BELLE HELENE	01/11/14	140	14 683						14 683
20.70	6, rue du Chapitre NIMES									
	Mme BEGON	03/11/09	39	3 000						3 000
20.78	13/15, route de Voulx SENS									
	Prairies de France	30/04/12	850	20 000						20 000
	ALD	01/10/14	600	30 000						30 000
20.79	36-52, boulevard Pasteur FRESNES									
	Melle Bouillard	09/11/10	53	2 648						2 648
	Mr Delahaye & Gendrillon	31/07/11	89	4 448						4 448
20.80	Rue du Docteur Serge Bazelaire REIMS									
	Sodisa SNC	14/12/11	1 800	70 000						70 000
20.86	18, rue Audra DIJON (21000)									
	BNP Paribas	31/08/08	295	10 000						10 000
	GEP	01/04/14	380	20 000						20 000
20.97	1-5 avenue de Rocquencourt CHESNAY									
	Rivolion	22/10/13	183,60	20 000						20 000
21.02	Le Chêne saint Amand SAINT DIZIER									
	FERMOLOR	01/07/14	600	25 000						25 000
21.24	23, rue Nungesser et Coli CHATELLERAULT									
	VETIR	01/01/12	1 500	75 000						75 000
21.27	La Villa Maintenon SAINT-CYR-L'ECOLE									
	DELICES DE SOISY	17/07/13	199,14	20 000	KINE	01/03/15	199,14	26 000	30%	3 333
21.47	Résidence Villa d'Este TOULOUSE									
	O SALON	18/12/14	114,40	20 000						20 000
21.48	Résidence les ponts jumeaux TOULOUSE									
	TLMC	26/11/12	101,80	15 000						15 000
21.50	2, rue Gustave Dorée PARIS									
	FONSECA	01/10/14	65	20 000	NATAL MARKET	01/05/15	65	16 800	-19%	7 816
Total Surfaces vacantes			7 420,94		Total Surfaces relouées			291,14		
Solde de locaux vacants au 31/12/15 (hors locaux vendu)			7 129,80							

Locaux libérés au cours de l'année 2015					Relocations en 2015					valeurs en €	
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface (m²)	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de départ	Surface (m²)	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise	
20.02	Galerie Géant Casino SAINT VICTORET										
	FLORICAP	13/01/15	80	15 000						15 000	
	KTY MODE	12/02/15	52	9 000						6 500	
	PORTREX	30/09/15	24	11 347						2 836	
20.37	50/58, rue Victor Hugo LEVALLOIS PERRET										
	2RD	31/05/15	117	25 000						14 583	
20.39	25, rue de Pologne SAINT GERMAIN										
	PHITAM	01/01/15	107	45 000	XEMEL	01/02/15	107	45 000	-	3 750	
20.42	2, rue du grand marché POISSY										
	ADDECO	30/06/15	103,20	28 692						10 000	
20.51	LA COUPOLE CHARENTON										
	ABP1	30/06/15	168	22 500	BPS	01/07/15	168	27 000	20%	12 387	
20.78	13/15, route de Voulx SENS										
	NGUYEN	01/01/15	220	15 000						13 000	
	LA HALLE	30/11/15	955	45 000						3 750	
20.79	36-52, boulevard Pasteur FRESNES										
	AQUINO	16/05/15	49,50	8 000						3 650	
	MORENO	13/05/15	70	8 000						5 054	
20.86	18, rue Audra DIJON (21 000)										
	QUINTELIER	30/06/15	36	3 600						1 800	
20.90	Rue Bouquillard VARENNES VAUZELLES										
	INTERIOR S	30/04/15	775	40 000	JC SCHUHXIN	15/11/15	775	55 000	37%	35 489	
20.92	1/3, rue Paul Verlaine SAINT MAURICE										
	AB DRIVE	01/01/15	56,67	8 400						8 400	
20.98	2, rue Jean Rostand MASSY										
	SISTI	31/07/15	930	30 000						12 500	
21.06	Place du marché notre Dame VERSAILLES										
	RICHARD FRANCE	01/04/15	-	1 000						750	
21.13	ZAC la Fontaine CRENEY										
	HACOT COLOMBIER	31/05/15	311	25 000						18 750	
21.16	12, rue des 2 portes VERSAILLES										
	RICHARD	28/02/15	23,5	5 000						3 750	
21.26	Lieu Dit Le Seignon ST DIZIER										
	CARAT AUTO	30/04/15	1 815	80 000						56 666	
21.56	Route Nationale 6 MAILLOT (89 100)										
	JARDINERIE DELBAERE	30/06/15	4 823	150 000						75 000	
20.39	25, rue de Pologne SAINT GERMAIN										
	PHITAM	31/01/15	107	45 000	XEMEL	01/02/15	107	45 000	-	-	
21.40	17 boulevard de la Croisette CANNES										
	SOLO GRAY D'ALBION	01/10/15	43,28	40 000						40 000	
21.56	22,rue latour maubourg CANNES										
	EUROPE RESTAURATION	30/03/15	60	68 459	MIDO	15/07/15	60	50 000	-27%	15 788	
Total Surfaces vacantes			10 926,15	Total Surfaces relouées			1 217				
Solde de locaux vacants au 31/12/15			9 709,15								

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 2015, le poste « provisions pour grosses réparations » représente 1 908 647,66€, après une dotation de 279 682,10€ et une reprise de 657 358,11€ au cours de l'exercice 2015.

Le poste « charges d'entretien du patrimoine locatif » représente un montant de 220 114,00€ dont 107 458,41€ de travaux d'entretien.

Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2015 concernent les immeubles ci-après:

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2015			
valeurs en €			
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant
20.16	116, rue d'Avron PARIS (75020)	Ravalement de façades	10 596
20.18	231, boulevard Voltaire PARIS (75011)	Ravalement de façades	17 240
20.27	24, rue Faubourg Montmartre PARIS (75009)	Ravalement de façades	9 194
20.34	49, rue Belgrand PARIS (75020)	Création ligne de vie	12 471
20.38	5/7 16, rue Antoine COYPEL VERSAILLES (78000)	Ravalement de façades+Etanchéité	19 282
20.40	Rue du docteur Schweitzer BEAUVAIS (60000)	Travaux de reconstruction	338 621
20.41	8-10, av. du président Kenne PARIS (75016)	Ravalement de façades+Etanchéité	69 589
20.57	6, rue de montenotte PARIS (75017)	Remplacement fenêtres	25 357
20.77	Rue des castors MONTVILLIERS (76290)	Refection terrasses	32 263
21.56	Route Nationale 6 MAILLOT (89100)	Création écrans de cantonnement	11 790

Travaux prévus pour l'année 2016 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation			
valeurs en €			
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant
20.02	Galerie Géant Casino SAINT VICTORET	Réfection sanitaires	30 000
20.31	77, rue de la cathédrale POITIERS	Réfection canalisations et travaux de copropriété	15 000
20.40	Rue du docteur Schweitzer BEAUVAIS (60000)	Travaux extension magasin	300 000
20.41	8-10, av. du président Kenne PARIS (75016)	Ravalements et travaux de copropriété	15 000
20.45	2, rue Volta ALFORTVILLE (92000)	Rénovation locaux vacants	20 000
20.51	Galerie La Coupole CHARENTON	Travaux de copropriété : solde des travaux d'ascenseurs	35 500
20.88	Tour Eve LA DEFENSE (92100)	Travaux de remplacement radiateurs	70 000
20.96	18, rue de la couronne PITHIVIERS	Travaux de maçonnerie & toiture	15 000
21.08	2, rue des Fourmirues LIMOGES	Réfection de la toiture	37 000
21.28	27, villa Wagram PARIS	Rénovation locaux vacants	55 000
21.45	20, avenue Denain VALENCIENNES	Rénovation transfo électrique	20 000
21.69	29, rue Lucien René LA CELLE ST CLOUD (78140)	Travaux de copropriété : toiture	3 500

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Votre conseil de surveillance est composé de 12 membres. Ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 18 juin 2015 pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017, soit en juin 2018.

FRAIS DE DEPLACEMENT

Conformément aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 18 juin 2015, les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle ont pu bénéficier du remboursement, sur justificatifs, des frais de déplacement engagés pour participer aux réunions, et ce dans la limite de 600€ par personne et par réunion.

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
- Commissaire 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, consignnant 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

REMUNERATION

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

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT IMMOBILIER

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

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

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

DEPOSITAIRE

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

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

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

Rappel de l'organisation de la gestion de votre SCPI :

- ▶ L'administration de la société qui définit les objectifs, en concertation avec les membres du Conseil de Surveillance, veille à leur réalisation et à leur optimisation et rédige les rapports annuels et la communication réservée aux associés de votre SCPI.
- ▶ L'animation du marché des parts conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier.
- ▶ La gestion locative qui veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.
- ▶ La comptabilité qui veille au respect des normes comptables et à la sécurisation des opérations.

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

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

Compte tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des SCPI gérés par la société de gestion, seuls les dirigeants et les responsables de la gestion des SCPI sont considérés comme « preneurs de risques ». Trois collaborateurs ont été identifiés, en 2015, comme preneurs de risques.

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

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

Le montant total des rémunérations versées par Foncia Pierre Gestion pour l'exercice 2015 a représenté 1012 M€ pour un effectif moyen de 23 ETP (Equivalent Temps Plein).

La société de gestion Foncia Pierre Gestion a consacré un budget de 30,05 % (26,66 % en rémunération fixe et 3,39 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

REGIME FISCAL DES REVENUS

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (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 – ASSOCIÉ PERSONNE PHYSIQUE, relevant du régime fiscal 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.

Revenus Fonciers

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'immeubles 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 15000€.

Revenus Fonciers 2015

Revenu Brut	16 538 947 €
Charges déductibles	3 542 415 €
Intérêt d'emprunt	-
Revenu net	12 996 532 €
Soit par part en pleine jouissance	43,01 €

Produits Financiers

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

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

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année (précédent le paiement de ces revenus) est inférieur à 25000€ pour une personne seule et à 50000€ 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 %** sur les produits financiers au moment de leur versement, elle concerne tous les associés personne physique résidents fiscaux en France.

Produits Financier 2015

Produits Financiers	5 315,71 €
Soit par part en pleine jouissance	0,0176 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (15,5 %)	0,015 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (24 %) et prélèvements sociaux (15,5 %)	0,011 €

II – ASSOCIÉ PERSONNE PHYSIQUE, non domicilié fiscalement en France

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.

Produits Financiers

Les dividendes sont soumis à une retenue de 24 % (résidents 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.

III – ASSOCIÉ PERSONNE MORALE, relevant du régime fiscal BIC

Conformément à l'article 238 bis K-I du Code Général des Impôts, les bénéficiaires 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 est fixé 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	13 740 492 €
Réintégration (dotation aux provisions pour grosses réparations et taxes sur les bureaux)	353 869 €
Déduction (reprise de provision pour grosses réparations de 657 358 € et prélèvement sur prime d'émission de 5 293 398 €)	- 5 950 756 €
Plus value de cession	-
Résultat fiscal	8 143 605 €
Soit par part en pleine jouissance	26,95 €

TRESORERIE

La trésorerie disponible placée au cours de l'exercice en certificats de dépôts négociables et en compte à terme a généré 5 241,55 € de produits financiers en 2015 contre 19 758,76 € en 2014.

Au 31 décembre 2015, elle s'établit à 10 955 702,53 € et intègre la distribution du 4^{ème} trimestre 2015, qui représente 3 667 973,52 € ainsi que la collecte du mois de décembre 2015 d'un montant de 8 761 530 €.

Recours à l'emprunt

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT est autorisée, conformément à la 7^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 18 juin 2015 à emprunter à hauteur de 20 000 000 €.

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

Compte tenu de la capitalisation de la SCPI, nous allons lors de la prochaine Assemblée Générale, vous proposer de porter cette autorisation à 40 000 000 d'euros.

RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2015 s'élève à 13 740 492,08 € soit 45,48 € par part pour 302 118 parts en jouissance sur toute l'année contre 12 908 726,49 € pour l'exercice 2014. Le résultat 2015 est donc en augmentation de 6,44%, grâce aux loyers sur les investissements immobiliers réalisés, et au différé de jouissance des parts nouvelles souscrites.

Le revenu distribué pour l'exercice 2015 est de 46,56 € par part, pour une part en jouissance sur l'année entière.

REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2015

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2015	13 740 492,08 €	
Report à nouveau	2 332 335,86 €	
Résultat disponible	16 072 827,94 €	
Dividendes proposés à l'assemblée Générale		
1^{er} TRIMESTRE 11,64 € par part pour 288 616 parts en jouissance soit : 3 359 498,00 €	2^{ème} TRIMESTRE 11,64 € par part pour 297 120 parts en jouissance soit : 3 458 472,92 €	
3^{ème} TRIMESTRE 11,64 € par part pour 307 616 parts en jouissance soit : 3 580 654,12 €	4^{ème} TRIMESTRE 11,64 € par part pour 315 118 parts en jouissance soit : 3 667 973,52 €	
Soit un total de dividendes versés proposé pour 2015 :		14 066 598,56 €
Report à nouveau après affectation		2 006 229,38 €

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 46,56 € par part en 2015 pour une part en jouissance sur l'année entière.

Par ailleurs, un prélèvement de 326 106,48 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2015, et réduira ce dernier à 2 006 229,38 €, soit 5,93 € par part sur une base de 338 370 parts au 31 décembre 2015.

PRESENTATION DU PATRIMOINE

(valeurs en Euros)

20.01	7 RUE TRAVERSOT TROYES (10000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				12/02/1991	Boutiques	1200	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		731 755		13 900		745 655	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	124 277,28		124 277,28	100 %	1 460 000		
2015	125 979,73		125 979,73	100 %	1 600 000		
20.02	GALERIE SAINT VICTORET SAINT-VICTORET (13730)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				08/04/1991	Commerces	1 784	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		2 164 776		37 494		2 202 270	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	400 591,05	18 276,54	418 867,59	95,64 %	3 570 000		
2015	328 590,73	67 336,96	395 927,69	82,99 %	3 800 000		
20.03	7bis RUE DE L'ASCPIC NIMES (30000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				22/05/1992	Boutiques	82	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		321 667				321 667	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	13 973,36	4 500	18 473,36	75,64 %	190 000		
2015	-	15 000,00	15 000,00	0 %	170 000		
20.04	31 COURS FAURIEL SAINT ETIENNE (42000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				29/02/1992	Boutiques	202	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		205 219				205 219	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	23 025,20		23 025,20	100 %	237 000		
2015	23 057,14		23 057,14	100 %	250 000		
20.05	33 AVENUE CHARLES DE GAULLE LA BAULE (44500)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				29/09/1993	Boutiques	733	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		2 066 904		430 179		2 497 083	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	213 705,70		213 705,70	100 %	2 800 000		
2015	212 609,17		212 609,17	100 %	3 000 000		
20.06	2 BIS AVENUE PAUL BERT EPERNAY (51200)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				12/02/1991	Boutiques	1 213	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		823 225		15 715		838 940	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	131 457,08		131 457,08	100 %	1 530 000		
2015	131 257,48		131 257,48	100 %	1 670 000		
20.07	40/42 RUE DES DOMINICAINS NANCY (54 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				05/08/1994	Boutiques	101	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		359 017		75 162		434 179	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	48 575,24		48 575,24	100 %	640 000		
2015	48 903,06		48 903,06	100 %	680 000		

20.08	3 RUE DESAIX LILLE (59 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				29/01/1991	Boutiques	209
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		282 393		6 967		289 360
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	30 777,08		30 777,08	100 %	280 000	
2015	30 299,30		30 299,30	100 %	273 000	
20.09	7/9 GRANDE RUE BOULOGNE SUR MER (62 200)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				22/05/1992	Boutiques	289
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 137 148				1 137 148
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	47 236,43		47 236,43	100 %	680 000	
2015	46 743,18		43 743,18	100 %	610 000	
20.10	20 RUE SERGENT BLANDAN LYON (69 001)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				30/01/1991	Boutiques	63
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		79 823		17 713		97 536
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	12 763,32		12 763,32	100 %	144 000	
2015	12 659,70		12 659,70	100 %	153 000	
20.11	12 BOULEVARD MARECHAL TASSIGNY AIX LES BAINS (73 100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				04/09/1991	Boutiques	1 231
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 017 597		18 388		1 035 985
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	153 387,71		153 387,71	100 %	1 860 000	
2015	152 399,64		152 399,64	100 %	2 060 000	
20.12	161 AVENUE DAUMESNIL PARIS (75 012)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				07/12/1992	Boutiques	1 617
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		2 713 593		52 595		2 766 188
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	322 242,20		322 242,20	100 %	4 250 000	
2015	321 995,49		321 995,49	100 %	4 730 000	
20.14	1/3 RUE CAMPO FORMIO PARIS (75 013)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				07/12/1992	Boutiques	32
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		83 573		20 123		103 696
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	10 002,91		10 002,91	100 %	100 000	
2015	9 988,91		9 988,91	100 %	110 000	
20.15	28BIS-32 RUE DAMREMONT PARIS (75 018)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				28/12/1992	Boutiques	159
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		350 633				350 633
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	54 807,15		54 807,15	100 %	730 000	
2015	55 456,51		55 456,51	100 %	790 000	

20.16	116 RUE D'AVRON PARIS (75 020)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				07/12/1992	Boutiques	46
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		231 287		51 680		282 967
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	28 916,16		28 916,16	100 %	
	2015	28 972,11		28 972,11	100 %	

20.17	37 RUE TRUFFAUT - Batiment A PARIS (75 017)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				31/01/1992	Boutiques	39
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		113 035		27 751		140 786
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	9 074,51		9 074,51	100 %	
	2015	9 065,86		9 065,86	100 %	

20.18	231 BOULEVARD VOLTAIRE PARIS (75 011)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				31/01/1992	Boutiques	56
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		298 714		71 888		370 602
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	20 191,33		20 191,33	100 %	
	2015	19 968,33		19 968,33	100 %	

20.19	92 RUE LEGENDRE PARIS (75 017)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				31/01/1992	Boutiques	40
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		191 928		46 927		238 855
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	16 923,58		16 923,58	100 %	
	2015	16 897,88		16 897,88	100 %	

20.20	10 RUE LEON JOST PARIS (75 017)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				31/01/1992	Boutiques	27
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		130 324		32 220		162 544
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	8 808,82	1 039,53	9 848,35	89,44 %	
	2015		7 085,10	7 085,10	0 %	

20.21	14 RUE DES GRAVILLIERS PARIS (75 003)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				31/01/1992	Boutiques	72
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		549 754		136 184		685 938
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	36 511,46		36 511,46	100 %	
	2015	36 354,37		36 354,37	100 %	

20.22	101 RUE SAINT MAUR PARIS (75011)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				31/01/1992	Boutiques	107
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		500 455		119 197		619 652
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	35 188,25		35 188,25	100 %	
	2015	35 201,73		35 201,73	100 %	

20.23	7 RUE VOLTA PARIS (75003)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				07/12/1992	Boutiques	171
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		768 390		170 438		938 828
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	54 249,53		54 249,53	100 %	
	2015	53 762,55		53 762,55	100 %	

20.24	1 RUE DU CLOITRE SAINT MERRI PARIS (75004)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				16/07/1991	Boutiques	120
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		895 028		2 897		897 925
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	86 123,32		86 123,32	100 %		
2015	86 123,32		86 123,32	100 %	1 140 000	
20.25	11 AVENUE D'ITALIE PARIS (75013)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				31/01/1992	Boutiques	48
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		250 251		60 442		310 693
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	24 335,16		24 335,16	100 %		
2015	25 155,30		25 155,30	100 %	330 000	
20.27	24 RUE DU FBG MONTMARTRE PARIS (75009)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				31/01/1992	Boutiques	52
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		412 743		99 327		512 070
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	25 725,56		25 725,56	100 %		
2015	26 859,31		26 859,31	100 %	390 000	
20.28	54 RUE D'AUTEUIL PARIS (75016)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				26/12/1991	Boutiques	150
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 295 817				1 295 817
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	70 331,20		70 331,20	100 %		
2015	70 224,41		70 224,41	100 %	1 240 000	
20.29	7 RUE DE LA MICHODIERE PARIS (75002)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				25/10/1990	Boutiques	97
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		670 776		135 464		806 240
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	44 603,85		44 603,85	100 %		
2015	44 665,77		44 665,77	100 %	750 000	
20.31	77/79 RUE DE LA CATHEDRALE POITIERS (86 000)			Dates d'acquisitions	Nature	Surface m ²
				22/05/1992 & 25/12/1992	Boutiques	201
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		470 610				470 610
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	69 919,24		69 919,24	100 %		
2015	69 721,26		69 721,26	100 %	950 000	
20.32	2 AVENUE DU DOCTEUR ROUX LONGJUMEAU (91 160)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				05/04/1991	Commerces	700
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		610 436		69 115		679 551
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	74 861,44		74 861,44	100 %		
2015	74 965,37		74 965,37	100 %	950 000	

20.33	84 AVENUE CHARLES DE GAULLE NOGENT SUR MARNE (94 130)	Date d'acquisition	30/04/1992		Nature	Boutiques	Surface m ²	171		
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	1 047 935		
			1 016 835		31 100			1 047 935		
		TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%				
		2014	73 299,62		73 299,62	100 %		920 000		
		2015	76 117,54		76 117,54	100 %		1 040 000		
		20.34	49 RUE BELGRAND PARIS (75020)	Date d'acquisition	04/02/1999		Nature	Boutiques	Surface m ²	307
				Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	753 342
					707 363		45 979			753 342
TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.			
Année	Loyers facturés			Manque à gagner	Total facturable	%				
2014	103 312,73				103 312,73	100 %		1 440 000		
2015	102 751,67				102 751,67	100 %		1 630 000		
20.35	6 RUE FRANCOIS PONSARD PARIS (75016)			Date d'acquisition	04/02/1999		Nature	Boutiques	Surface m ²	52
				Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	202 947
					190 561		12 386			202 947
		TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%				
		2014	37 248,16		37 248,16	100 %		483 000		
		2015	37 087,91		37 087,91	100 %		530 000		
		20.36	22-24 RUE DE COURCELLES PARIS (75008)	Dates d'acquisitions	04/02/1999 & 17/09/1999		Nature	Bureaux	Surface m ²	124
				Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	340 418
					318 618		21 800			340 418
TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.			
Année	Loyers facturés			Manque à gagner	Total facturable	%				
2014	44 285,57				44 285,57	100 %		590 000		
2015	44 214,16				44 214,16	100 %		670 000		
20.37	50/58 RUE VICTOR HUGO LEVALLOIS PERRET (92300)			Date d'acquisition	23/01/2001		Nature	Boutiques	Surface m ²	404
				Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	591 402
					579 306		12 096			591 402
		TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%				
		2014	73 008,20		73 008,20	100 %		940 000		
		2015	58 303,17	14 583,00	72 886,17	79,99 %		1 080 000		
		20.38	5-7 RUE ANTOINE COYPEL VERSAILLES (78000)	Date d'acquisition	03/10/2001		Nature	Bureaux	Surface m ²	1 741
				Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	878 441
					838 470		39 971			878 441
TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.			
Année	Loyers facturés			Manque à gagner	Total facturable	%				
2014	94 320,24				94 320,24	100 %		1 020 000		
2015	94 320,24				94 320,24	100 %		1 100 000		
20.39	25-27 RUE DE POLOGNE SAINT GERMAIN EN LAYE (78 100)			Date d'acquisition	29/11/2001		Nature	Boutiques	Surface m ²	107
				Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	428 225
					400 941		27 284			428 225
		TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%				
		2014	53 797,92		53 797,92	100 %		700 000		
		2015	41 125,00	3 750,00	44 875,00	91,64 %		720 000		

20.40	RUE DU DOCTEUR SCHWEITZER BEAUVAIS (60 000)	Date d'acquisition	21/03/2002		Nature	Commerces		Surface m ²	1 120				
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total						
			945 184		90 867	541 982	1 578 033						
		TAUX D'OCCUPATION											
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		EXPERTISE H.D.					
		2014	134 949,88		134 949,88	100 %		1 210 000					
2015	134 949,44		134 949,44	100 %		1 910 000							
20.41	8-10 AVENUE DU PRESIDENT KENNEDY PARIS (75 016)	Date d'acquisition	28/06/2002		Nature	Boutiques		Surface m ²	292				
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total						
			683 000		75 520		758 520						
		TAUX D'OCCUPATION											
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		EXPERTISE H.D.					
		2014	96 691,25		96 691,25	100 %		1 280 000					
2015	96 719,64		96 719,64	100 %		1 410 000							
20.42	2 RUE DU GRAND MARCHÉ POISSY (78 300)	Date d'acquisition	24/06/2002		Nature	Boutiques		Surface m ²	103,20				
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total						
			173 774		8 226		182 000						
		TAUX D'OCCUPATION											
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		EXPERTISE H.D.					
		2014	28 692,44		28 692,44	100 %		330 000					
2015	14 346,22	10 000,00	24 346,22	58,93 %		240 000							
20.44	INDIVISION 9 RUE DE MAUBEUGE PARIS (75 009)	Date d'apport	01/07/2002		Nature	Boutiques		Surface m ²	53		Valeurd'apport	124 800	
		Quote part FONCIA PIERRE RENDEMENT à 68%	TAUX D'OCCUPATION										
			Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		EXPERTISE H.D.				
		2014	17 488,04		17 488,04	100 %		236 800					
		2015	17 488,04		17 488,04	100 %		268 800					
		20.45	2 RUE VOLTA ALFORTVILLE (94 140)	Date d'apport	01/07/2002		Nature	Bureaux		Surface m ²	1 051		Valeurd'apport
TAUX D'OCCUPATION													
Année	Loyers facturés			Manque à gagner	Total facturable	%		EXPERTISE H.D.					
2014	110 652,78			4 164,77	114 817,55	96,37 %		1 150 000					
2015	110 258,51			3 966,00	114 224,51	96,53 %		1 200 000					
20.46	16 RUE D'ALEMBERT TRAPPES (78 190)			Date d'apport	01/07/2002		Nature	Locaux d'activités		Surface m ²	1 183		Valeurd'apport
		TAUX D'OCCUPATION											
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		EXPERTISE H.D.					
		2014	91 175,68		91 175,68	100 %		1 010 000					
		2015	90 284,52		90 284,52	100 %		1 000 000					
		20.47	4 RUE DE GISY BIEVRES cedex (91 571)	Date d'apport	01/07/2002		Nature	Bureaux		Surface m ²	740		Valeurd'apport
TAUX D'OCCUPATION													
Année	Loyers facturés			Manque à gagner	Total facturable	%		EXPERTISE H.D.					
2014	103 321,16				103 321,16	100 %		1 010 000					
2015	103 533,25				103 533,25	100 %		1 010 000					
20.48	36 AVENUE DE LA REPUBLIQUE SAINT NAZAIRE (44 600)			Date d'apport	01/07/2002		Nature	Boutiques		Surface m ²	941		Valeurd'apport
		TAUX D'OCCUPATION											
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		EXPERTISE H.D.					
		2014	140 202,10		140 202,10	100 %		1 510 000					
		2015	140 243,32		140 243,32	100 %		1 680 000					
		20.49	7 RUE DU MAL DE LATTRE TASSIGNY CHARTRES (28 000)	Date d'apport	01/07/2002		Nature	Boutiques		Surface m ²	161		Valeurd'apport
TAUX D'OCCUPATION													
Année	Loyers facturés			Manque à gagner	Total facturable	%		EXPERTISE H.D.					
2014	85 215,32				85 215,32	100 %		910 000					
2015	84 325,53				84 325,53	100 %		990 000					

20.51	INDIVISION GALERIE LA COUPOLE LIBERTE 141 RUE DE PARIS CHARENTON LE PONT (94 220)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeurd'apport	
		01/07/2002	Boutiques	2 641	4 514 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	
	2014	677 238,72	12 813,06	690 051,78	98,14 %	7 830 000
	2015	649 738,71	12 387,23	662 125,94	98,13 %	8 167 500
20.52	1 RUE DU PRE SAINT GERVAIS PANTIN (93 500)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeurd'apport	
		01/07/2002	Bureaux	167	200 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	
	2014	34 984,72		34 984,72	100 %	320 000
	2015	34 963,80		34 963,80	100 %	330 000
20.54	18 RUE MOUFFETARD PARIS (75 005)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeurd'apport	
		01/07/2002	Boutiques	73	255 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	
	2014	41 789,78		41 789,78	100 %	702 000
	2015	41 772,26		41 772,26	100 %	740 000
20.55	25-27 RUE MONTORGUEIL PARIS (75 001)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeurd'apport	
		01/07/2002	Boutiques	65	260 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	
	2014	38 402,12		38 402,12	100 %	640 000
	2015	38 621,05		38 621,05	100 %	660 000
20.56	21 AVENUE CHARLES DE GAULLE ST MANDE (94 160)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeurd'apport	
		01/07/2002	Boutiques	70	240 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	
	2014	30 318,52		30 318,52	100 %	410 000
	2015	30 918,84		30 918,84	100 %	415 000
20.57	6 RUE DE MONTENOTTE PARIS (75 017)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeurd'apport	
		01/07/2002	Bureaux	295	680 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	
	2014	78 689,33		78 689,33	100 %	1 240 000
	2015	78 798,56		78 798,56	100 %	1 340 000
20.58	24 RUE DE BAGNOLET PARIS (75 020)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeurd'apport	
		01/07/2002	Boutiques	72	160 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	
	2014	23 126,69		23 126,69	100 %	320 000
	2015	22 946,21		22 946,21	100 %	340 000
20.59	55 AVENUE MEDERIC NOISY LE GRAND (93 160)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeurd'apport	
		01/07/2002	Commerces	374	560 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	
	2014	76 296,13		76 296,13	100 %	930 000
	2015	76 402,02		76 402,02	100 %	1 030 000
20.60	94 RUE DIDOT PARIS (75 014)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeurd'apport	
		01/07/2002	Boutiques	226	300 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	
	2014	48 141,36		48 141,36	100 %	640 000
	2015	76 033,00		76 033,00	100 %	660 000
20.61	5 RUE J.B. CLEMENT CLAMART (92 140)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeurd'apport	
		01/07/2002	Boutiques	133	358 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	
	2014	48 084,06		48 084,06	100 %	522 000
	2015	50 136,66		50 136,66	100 %	548 000

20.62	31 RUE DU BOIS MERRAIN CHARTRES (28 000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeurd'apport	
		01/07/2002	Boutiques	275	900 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2014	138 993,54		138 993,54	100 %
2015	139 034,36		139 034,36	100 %		
20.63	2 AVENUE DE TRUDAINE PARIS (75 009)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeurd'apport	
		01/07/2002	Boutiques	69	256 100	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2014	36 410,52		36 410,52	100 %
2015	35 776,68		35 776,68	100 %		
20.64	19 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER CLAMART (92 140)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeurd'apport	
		01/07/2002	Boutiques	85	194 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2014	29 110,64		29 110,64	100 %
2015	29 293,30		29 293,30	100 %		
20.67	4 BIS RUE DE BONNE GRENOBLE (38 000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeurd'apport	
		01/07/2002	Boutiques	88	82 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2014	32 594,57		32 594,57	100 %
2015	47 586,95		47 586,95	100 %		
20.68	19/19BIS RUE DU DOCTEUR LEROY LE MANS (72 000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeurd'apport	
		01/07/2002	Boutiques	277	180 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2014	34 126,77	2 433,93	36 560,70	93,34 %
2015	21 157,47	14 683,40	35 840,87	59,03 %		
20.70	6 RUE DU CHAPITRE NIMES (30 900)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeurd'apport	
		01/07/2002	Boutiques	32	38 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2014		7 400,00	7 400,00	0 %
2015		3 000,00	3 000,00	0 %		
20.71	65 RUE SAINT DOMINIQUE PARIS (75 007)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeurd'apport	
		01/07/2002	Boutiques	57	320 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2014	47 393,78		47 393,78	100 %
2015	46 899,87		46 899,87	100 %		
20.72	38/40 RUE SAINT JEAN SAUMUR (49 400)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeurd'apport	
		01/07/2002	Boutiques	42	61 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2014	10 513,12		10 513,12	100 %
2015	10 778,80		10 778,80	100 %		
20.73	12 ESPLANADE "GRAND SIECLE" VERSAILLES (78 000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeurd'apport	
		01/07/2002	Boutiques	72	135 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2014	22 496,16		22 496,16	100 %
2015	22 315,54		22 315,54	100 %		
20.74	50 RUE DES MERCIERS LA ROCHELLE (17 000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeurd'apport	
		01/07/2002	Boutiques	80	229 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2014	35 110,52		35 110,52	100 %
2015	35 304,39		35 304,39	100 %		

20.75	12 PLACE DE LA PUCELLE ROUEN (76 000)	Date d'apport	Nature	Surface m ²	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	150	180 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
		2014	29 875,40		29 875,40	100 %
2015	29 875,40		29 875,40	100 %		
20.76	15 RUE EUGENE RENAULT MAISONS-ALFORT (94 700)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²		
		29/12/2003	Boutiques	129,50		
		Val. Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		249 242				249 242
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	33 139,11		33 139,11	100 %		
2015	32 824,57		32 824,57	100 %		
20.77	RUE DES CASTORS MONTVILLIERS (76 290)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²		
		23/01/2004	Commerces	1 429,39		
		Val. Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		610 000		36 593		646 593
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	97 454,97		97 454,97	100 %		
2015	97 307,04		97 307,04	100 %		
20.78	13-15 ROUTE DE VOULX SENS (89 100)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²		
		07/04/2004	Commerces	3 663		
		Val. Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 914 853		106 393		2 021 246
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	196 001,40	51 250,00	247 251,40	79,27 %		
2015	143 607,73	66 750,00	210 357,73	68,27 %		
20.79	36-52 BOULEVARD PASTEUR FRESNES (94 260)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²		
		29/06/2004	Commerces	3 149		
		Val. Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		2 300 000		136 407	37 613	2 474 020
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	352 681,77	7 096,00	359 777,77	98,03 %		
2015	339 792,83	15 775,95	355 568,78	95,56 %		
20.80	RUE DU DOCTEUR SERGE BAZELAIRE REIMS (51 100)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²		
		15/10/2004	Commerces	2 106,50		
		Val. Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 989 491		38 240		2 027 731
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	69 282,77	99 000,00	168 282,77	41,17 %		
2015	51 643,51	70 000,00	121 643,51	42,45 %		
20.81	25-27 RUE DU MAIL PARIS (75 002)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²		
		27/04/2005	Boutiques	182,66		
		Val. Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		760 000	30 400	46 707		837 107
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	81 638,68		81 638,68	100 %		
2015	80 840,76		80 840,76	100 %		
20.82	31 AVENUE DE L'EUROPE VELIZY-VILLACOUBLAY (78 140)	Date d'acquisition	Nature	Surface m ²		
		29/04/2005	Commerces	1 461		
		Val. Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		2 900 000	87 000	171 295		3 158 295
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	358 708,27		358 708,27	100 %		
2015	359 882,23		359 882,23	100 %		

20.83	2 AVENUE JEAN JAURES SARTROUVILLE (78500)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				-	Boutiques	(1) 187 + (2) 129,78 = 316,78	
	Dates d'acquisitions		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
	11/03/2005 ⁽¹⁾		(1) 418 000	(1) 15 000	(1) 8 364		(1) 441 364
	&						
	06/11/2007 ⁽²⁾		+ (2) 285 000	+ (2) 17 100	+ (2) 6 667		+ (2) 308 767
			= 703 000	= 32 100	= 15 031		= 750 131
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2014	70 309,86		70 309,86	100 %		850 000
2015	70 519,68		70 519,68	100 %	860 000		

20.85	129-131 BOULEVARD HAUSSMANN PARIS (75008)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				30/12/2005	Boutiques	655	
	Dates d'acquisitions		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			2 311 890	57 325	144 261		2 513 476
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2014	206 604,86		206 604,86	100 %		2 830 000
	2015	206 291,16		206 291,16	100 %	3 080 000	

20.86	18 RUE AUDRA DIJON (21000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				07/10/2005	Boutiques (33%) Bureaux (67%)	1 111	
	Dates d'acquisitions		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			1 120 000	33 600	68 400		1 222 000
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2014	34 982,07	40 500,00	75 482,07	46,34 %		760 000
	2015	19 221,12	31 800,00	51 021,12	37,67 %	720 000	

20.87	135 QUAI DE NANCY SENS (89100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				24/10/2005	Commerces	770	
	Dates d'acquisitions		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			754 000		46 000		800 000
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2014	70 042,76		70 042,76	100 %		860 000
	2015	70 186,53		70 186,53	100 %	920 000	

20.88	TOUR EVE - DEFENSE 9 PUTEAUX (92800)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				28/09/2005	Bureaux	740	
	Dates d'acquisitions		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			2 200 000	66 000	131 501		2 397 501
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2014	222 321,80		222 321,80	100 %		2 860 000
	2015	221 857,79		221 857,79	100 %	3 000 000	

20.89	122 RUE DE COLOMBES COURBEVOIE (92400)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				03/01/2006	Boutiques (71%) Bureaux (29%)	520	
	Dates d'acquisitions		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			1 370 000		86 800	63 440	1 520 240
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2014	114 166,94		114 166,94	100 %		1 410 000
	2015	113 615,91		113 615,91	100 %	1 480 000	

20.90	RUE HENRI BOUQUILLARD VARENNES VAUZELLES (58640)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
				21/11/2005	Commerces	1 192	
	Dates d'acquisitions		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			1 326 300	35 000	110 500		1 471 800
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2014	104 964,49	14 871,13	119 835,62	87,59 %		1 130 000
	2015	61 329,66	35 489,13	96 818,79	63,34 %	1 130 000	

20.91	9 RUE DE TEHERAN PARIS (75008)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					15/05/2006	Bureaux	87,50
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		565 000	28 220	35 548		628 768	
	TAUX D'OCCUPATION						
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.	
	2014	38 042,00		38 042,00	100 %	640 000	
	2015	38 042,00		38 042,00	100 %	680 000	

20.92	1-3 RUE PAUL VERLAINE SAINT MAURICE (94410)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					28/09/2006	Boutiques	56,67
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		150 000	6 000	10 536		166 536	
	TAUX D'OCCUPATION						
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.	
	2014	15 295,04		15 295,04	100 %	170 000	
	2015		8 400,00	8 400,00	0 %	160 000	

20.93	61 A 71BIS RUE DANIELLE CASANOVA SAINT DENIS (93200)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					28/09/2006	Commerces	1 695
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		2 750 000	100 000	166 878		3 016 878	
	TAUX D'OCCUPATION						
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.	
	2014	143 523,01		143 523,01	100 %	1 730 000	
	2015	162 272,17	970,00	163 242,17	99,41 %	1 910 000	

20.94	147 RUE DU MARECHAL LECLERC SAINT MAURICE (94410)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					16/10/2006	Boutiques	110,38
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		405 000	18 225	26 419		449 644	
	TAUX D'OCCUPATION						
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.	
	2014	20 600,00		20 600,00	100 %	270 000	
	2015	20 711,64		20 711,64	100 %	270 000	

20.95	10 RUE JEAN JAURES TRAPPES (78190)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					02/10/2006	Boutiques	178,82
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		320 000	30 000	21 083		371 083	
	TAUX D'OCCUPATION						
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.	
	2014	41 799,07		41 799,07	100 %	410 000	
	2015	41 698,35		41 698,35	100 %	410 000	

20.96	18 RUE DE LA COURONNE PITHIVIES (45300)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					13/10/2006	Boutiques	417,62
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		460 000	19 230	28 460	32 854	540 544	
	TAUX D'OCCUPATION						
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.	
	2014	43 944,39		43 944,39	100 %	530 000	
	2015	43 795,58		43 795,58	100 %	560 000	

20.97	1-5 AVENUE DE ROCQUENCOUR LE CHESNAY (78150)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					29/09/2006	Boutiques	665,90
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		2 316 000	84 000	140 580		2 540 580	
	TAUX D'OCCUPATION						
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.	
	2014	130 513,00	25 000,00	155 513,00	83,92 %	2 130 000	
	2015	126 579,55	20 000,00	146 579,55	86,36 %	2 180 000	

20.98	2 RUE JEAN ROSTAND MASSY (91300)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					05/03/2007	Commerces	1 030
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		640 000	38 400	39 792	33 700	751 892	
	TAUX D'OCCUPATION						
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.	
	2014	50 960,48		50 960,48	100 %	640 000	
	2015	29 852,14	12 500,00	42 352,14	70,49 %	520 000	

20.99	34 RUE DES CHANTIERS VERSAILLES (78000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				09/03/2007	Commerces	659
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		2 000 000	100 000	121 766		2 221 766
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	155 416,09		155 416,09	100 %	
	2015	147 945,22		147 945,22	100 %	

21.01	100 RUE DE MEAUX PARIS (75019)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				12/04/2007	Boutiques	84,30
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		420 000	25 200	27 348		472 548
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	41 151,58		41 151,58	100 %	
	2015	40 724,52		40 724,52	100 %	

21.02	LE CHENE SAINT AMAND SAINT DIZIER (52100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				27/04/2007	Commerces	1 200
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		880 000	60 000	21 500		961 500
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	72 491,80	15 000,00	87 491,80	82,86 %	
	2015	51 779,45	25 000,00	76 779,45	67,44 %	

21.03	110 RUE DE L'ARCHE COURBEVOIE (92400)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				30/04/2007	Boutiques	265,74
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 120 000	56 000	69 014		1 245 014
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	102 376,37		102 376,37	100 %	
	2015	104 584,98		104 584,98	100 %	

21.04	254 RUE DU MARECHAL LECLERC SAINT MAURICE (94410)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				25/05/2007	Boutiques	53,37
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		150 000	7 500	10 556		168 056
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	15 554,74		15 554,74	100 %	
	2015	15 540,38		15 540,38	100 %	

21.05	1 RUE ALBERT 1^{ER} LA ROCHELLE (17000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				30/03/2007	Boutiques	39
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		50 000		4 265		54 265
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	6 330,72		6 330,72	100 %	
	2015	6 330,72		6 330,72	100 %	

21.06	PLACE DU MARCHE NOTRE DAME VERSAILLES (78000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				30/03/2007	1 parking	-
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		10 000		510		10 510
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	1 677,98		1 677,98	100 %	
	2015	415,89	750,00	1 165,89	35,67 %	

21.07	9001 RUE BUXEROLLES (LOT 10) LIMOGES (87 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				29/06/2007	Commerces	624
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		850 000	32 300	52 430		934 730
		TAUX D'OCCUPATION				
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
	2014	79 734,96		79 734,96	100 %	900 000
	2015	79 734,96		79 734,96	100 %	890 000

21.08	2 RUE DES FOURNERIES (LOT 5) LIMOGES (87 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				29/06/2007	Commerces	720
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		830 000	31 540	51 223		912 763
		TAUX D'OCCUPATION				
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
	2014	78 856,20		78 856,20	100 %	980 000
	2015	78 529,39		78 529,39	100 %	980 000

21.10	MAS DE LA GARRIGUE (LOT 16) RIVESALTES (66 600)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				29/06/2007	Commerces	1 490
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 600 000	60 800	30 205		1 691 005
		TAUX D'OCCUPATION				
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
	2014	121 001,63	9 165,22	130 166,85	92,96 %	1 650 000
	2015	127 321,09		127 321,09	100 %	1 650 000

21.11	15 BOULEVARD BEAUMARCHAIS PARIS (75 004)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				20/06/2007	Boutiques	259
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 408 296	127 475	86 739		1 622 510
		TAUX D'OCCUPATION				
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
	2014	144 277,45		144 277,45	100 %	2 390 000
	2015	149 076,44		149 076,44	100 %	2 620 000

21.12	5-11 BOULEVARD GUY CHAUVET LOUDUN (86 200)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				30/01/2008	Commerces	1 126
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 330 000	79 800	80 916		1 490 716
		TAUX D'OCCUPATION				
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
	2014	109 955,40		109 955,40	100 %	1 300 000
	2015	108 880,68		108 880,68	100 %	1 320 000

21.13	ZAC LA FONTAINE (LOT 1) CRENEY PRES TROYES (10 150)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				31/08/2007	Commerces	289,20
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		456 000	30 000	10 389		496 389
		TAUX D'OCCUPATION				
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
	2014	28 860,32		28 860,32	100 %	360 000
	2015	12 051,56	18 750,00	30 801,56	39,13 %	270 000

21.14	1 PLACE DU GENERAL DE GAULLE LE RAINCY (93 340)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				31/08/2007	Boutiques	470,28
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		2 040 000	117 200	126 555		2 283 755
		TAUX D'OCCUPATION				
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
	2014	175 856,15		175 856,15	100 %	2 160 000
	2015	167 874,78		167 874,78	100 %	2 320 000

21.15	44 RUE CARNOT VERSAILLES (78 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				11/07/2007	Boutiques	242,02
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		835 000		51 205		886 205
		TAUX D'OCCUPATION				
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
	2014	87 962,59		87 962,59	100 %	1 240 000
	2015	87 962,60		87 962,60	100 %	1 280 000

21.16	12 RUE DES DEUX PORTES VERSAILLES (78000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				11/07/2007	Boutiques	134,20
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		434 000		27 146		461 146
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	42 059,25		42 059,25	100 %	550 000	
2015	36 522,74	3 750,00	42 172,74	90,69 %	610 000	
21.17	68 RUE DU GROS HORLOGE ROUEN (76000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				01/08/2007	Boutiques	394,16
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		820 000		51 534		871 534
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	85 462,90		85 462,90	100 %	1 500 000	
2015	85 095,20		85 095,20	100 %	1 600 000	
21.18	26 RUE DU DOCTEUR LAINE TOUQUES (14800)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				01/08/2007	Boutiques	590,01
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		448 000		27 806		475 806
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	45 022,26		45 022,26	100 %	520 000	
2015	44 802,81		44 802,81	100 %	540 000	
21.19	52 RUE DE LA REPUBLIQUE SAINT GERMAIN EN LAYE (78 100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				01/10/2007	Boutiques	50,06
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		148 000		9 687		157 687
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	13 437,84		13 437,84	100 %	174 000	
2015	13 351,28		13 351,28	100 %	179 000	
21.20	RESIDENCE DE LA VIEILLE PORTE LE MANS (72000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				01/10/2007	Boutiques	116,50
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		135 000		9 088		144 088
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	13 338,53		13 338,53	100 %	170 000	
2015	13 214,20		13 214,20	100 %	170 000	
21.21	AVENUE DE BAIXAS SAINT ESTEVE (66240)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				31/01/2008	Commerces	1 200
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		850 000	42 500	52 277		944 777
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	97 166,51		97 166,51	100 %	960 000	
2015	96 748,48		96 748,48	100 %	1 000 000	
21.22	109 RUE DU DOCTEUR PIASCEKI LE HAVRE (76600)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				01/04/2008	Commerces	648
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 000 000	30 000	61 423		1 091 423
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	99 817,04		99 817,04	100 %	1 167 000	
2015	98 841,44		98 841,44	100 %	1 240 000	

21.23	124 AVENUE DU MARECHAL FOCH MONTIVILLIERS (76 290)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					-	Commerces	(1) 553 + (2) 445 = 998	
	Dates d'acquisitions		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
	12/12/2008 (1)		(1) 800 000	(1) 24 000	(1) 18 950		(1) 842 950	
	&							
	01/07/2009 (2)		+ (2) 641 000	+ (2) 18 600	+ (2) 11 533		(2) 671 133	
			= 1 441 000	= 42 600	= 30 483		= 1 514 083	
	TAUX D'OCCUPATION							
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.		
	2014	139 473,91		139 473,91	100 %	1 600 000		
2015	133 374,36		133 374,36	100 %	1 630 000			
21.24	23 RUE NUNGESSER ET COLIS CHATELLERAULT (86 100)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					16/05/2008	Commerces	1 500	
	Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
			2 220 000	30 000	134 626		2 384 626	
	TAUX D'OCCUPATION							
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.		
	2014		80 000,00	80 000,00	0 %	1 460 000		
	2015		75 000,00	75 000,00	0 %	1 350 000		
	21.25	20 RUE DE SECLIN VENDEVILLE (59 175)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
						20/02/2008	Commerces	612
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		760 000	38 000	46 734		844 734		
TAUX D'OCCUPATION								
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.		
2014		68 037,05		68 037,05	100 %	775 000		
2015		68 402,56		68 402,56	100 %	790 000		
21.26		94 LIEUDIT LE SEUGNON SAINT DIZIER (52 100)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
						03/07/2008	Commerces	1 815
	Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
			1 570 000	100 000	98 300		1 768 300	
	TAUX D'OCCUPATION							
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.		
	2014	164 410,00		164 410,00	100 %	1 780 000		
	2015	54 533,20	56 666,00	111 199,20	49,04 %	1 710 000		
	21.27	LA VILLA MAINTENON - 5 RUE MARCEAU SAINT CYR L'ECOLE (78 210)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
						01/07/2008	Boutiques	198
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		620 000	43 400	13 033		676 433		
TAUX D'OCCUPATION								
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.		
2014			30 000,00	30 000,00	0 %	350 000		
2015		19 500,00	3 333,33	22 833,00	85,40 %	330 000		
21.28		27 VILLA WAGRAM SAINT HONORE PARIS (75 008)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
						25/06/2008	Bureaux	117
	Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
			800 000	40 000	49 846		889 846	
	TAUX D'OCCUPATION							
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.		
	2014	50 849,20		50 849,20	100 %	840 000		
	2015	50 352,20		50 352,20	100 %	890 000		
	21.29	CENTRE COMMERCIAL ART DE VIVRE VELIZY-VILLACOUBLAY (78 140)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
						14/10/2008	Commerces	129
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		640 000	38 400	41 202		719 602		
TAUX D'OCCUPATION								
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.		
2014		57 205,79		57 205,79	100 %	820 000		
2015		56 713,28		56 713,28	100 %	830 000		

21.30	7-7 BIS RUE JEAN MERMOZ VERSAILLES (78 000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					24/12/2008	Bureaux	350	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		885 000		57 867		942 867		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	80 666,01		80 666,01	100 %			
	2015	79 891,21		79 891,21	100 %			

21.31	4 RUE HENRI IRENEE MARROU CHATENAY MALABRY (92 290)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					18/12/2009	Boutiques	330,69	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		730 000	20 000	45 831		795 831		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	60 425,83	5 000,00	65 425,83	92,36 %			
	2015	64 517,52		64 517,52	100 %			

21.32	129 141 ET 185 AVENUE DE PARIS MONTAUBAN (82 000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					30/07/2010	Commerces	2 437	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		3 000 000	80 000	181 568		3 261 568		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	172 348,89	81 902,17	254 251,06	67,79 %			
	2015	259 271,22		259 271,22	100 %			

21.33	2 - 4 ALLEE D'ARGENSON CHATELLERAULT (86 000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					29/06/2010	Commerces	2 131	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		1 375 000	56 250	26 054		1 457 304		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	128 459,71		128 459,71	100 %			
	2015	113 086,65		113 086,65	100 %			

21.34	ZAC DU CLOS SAINT VINCENT NOISY LE GRAND (93 160)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					20/09/2010	Boutiques	150,31	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		430 000	20 000	27 418		477 418		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	16 396,70	14 899,70	31 296,40	52,39 %			
	2015	36 137,79		36 137,79	100 %			

21.35	6 RUE DE L'ECHIQUIER PARIS (75 010)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					20/10/2010	Boutiques	402	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		1 000 000	50 000	61 752		1 111 752		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	106 144,92		106 144,92	100 %			
	2015	106 227,86		106 227,86	100 %			

21.36	39 RUE DE BISCHWILLER SCHILTIGHEIM (67 300)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					27/08/2010	Boutiques	465,92	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		1 100 000	55 000	66 152		1 221 152		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	96 928,02		96 928,02	100 %			
	2015	97 564,96		97 564,96	100 %			

21.38	87-89 RUE DE DUNKERQUE ARMENTIERES (59 280)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					27/07/2010	Boutiques	430	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		400 000	24 000	24 918		448 918		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	40 406,88		40 406,88	100 %			
	2015	40 406,88		40 406,88	100 %			

21.39	37 RUE BOULARD PARIS (75014)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				27/01/2011	Autres	1 963
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		6 500 000		403 205		6 903 205
	TAUX D'OCCUPATION					
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
	2014	559 366,60		559 366,60	100 %	6 900 000
	2015	553 585,95		553 585,95	100 %	7 300 000

21.40	17 BOULEVARD DE LA CROISSETTE CANNES (06400)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				30/11/2010	Boutiques	44
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		660 000	25 000	40 860		725 860
	TAUX D'OCCUPATION					
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
	2014	59 679,72		59 679,72	100 %	860 000
	2015	44 521,38	10 000,00	54 521,38	81,66 %	910 000

21.41	6 RUE DES CHAPELIERS NANTES (44000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				31/12/2010	Boutiques	98,81
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		165 000		12 000		177 000
	TAUX D'OCCUPATION					
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
	2014	16 295,26		16 295,26	100 %	223 500
	2015	16 235,16		16 235,16	100 %	226 000

21.42	10 RUE DE LA ROTISSERIE TOURS (37000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				31/12/2010	Boutiques	73,80
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		143 000		11 000		154 000
	TAUX D'OCCUPATION					
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
	2014	13 225,53		13 225,53	100 %	170 000
	2015	13 196,79		13 196,79	100 %	176 000

21.43	11-13 RUE JOUBERT AUXERRE (89000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				31/12/2010	Boutiques	225,35
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		110 000		8 500		118 500
	TAUX D'OCCUPATION					
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
	2014	12 377,32		12 377,32	100 %	150 000
	2015	12 377,32		12 377,32	100 %	145 000

21.44	50 RUE CROIX DES PETITS CHAMPS PARIS (75001)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				18/10/2011	Commerces	450
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		3 300 000	100 000	202 293		3 602 293
	TAUX D'OCCUPATION					
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
	2014	249 727,84		249 727,84	100 %	3 730 000
	2015	249 329,76		249 329,76	100 %	4 050 000

21.45	20 AVENUE DE DENAIN VALENCIENNES (59300)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				15/11/2011	Loc. Commerciaux	8 054
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		3 500 000	350 000	213 490		4 063 490
	TAUX D'OCCUPATION					
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
	2014	369 867,72		369 867,72	100 %	3 870 000
	2015	369 867,72		369 867,72	100 %	4 160 000

21.46	41-43 AVENUE LEON BOLLEE LE MANS (72000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				14/10/2011	Boutiques	454
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		580 000		41 032		621 032
	TAUX D'OCCUPATION					
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
	2014	50 874,02		50 874,02	100 %	620 000
	2015	50 779,65		50 779,65	100 %	620 000

21.47	VILLA D'ESTE - 46 BOULEVARD DES SUISSES TOULOUSE (31 000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					13/09/2011	Boutiques	173
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		395 232	13 728	8 939		417 899	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2014	40 704,84		40 704,84	100 %	380 000	
	2015	8 928,29	20 000,00	28 928,29	30,86 %	340 000	

21.48	RES. PONTS JUMEAUX - 100 BLD DE L'EMBOUCHURE TOULOUSE (31 000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					13/09/2011	Boutiques	196
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		526 033	18 272	11 898		556 203	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2014	24 287,11	20 000,00	44 287,11	54,84 %	460 000	
	2015	24 303,14	15 000,00	39 303,14	61,84 %	460 000	

21.49	101 RUE DE LA 101^{EME} AIRBONE CARENTAN (50 500)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					04/11/2011	Commerces	2 694
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		3 200 000		65 190		3 265 190	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2014	261 295,91		261 295,91	100 %	3 210 000	
	2015	259 604,88		259 604,88	100 %	3 210 000	

21.50	2 RUE GUSTAVE DORE PARIS (75 017)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					23/12/2011	Boutiques	65,62
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		340 000	17 000	21 080		378 080	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2014	19 647,21	5 000,00	24 647,21	79,71 %	390 000	
	2015	9 784,61	7 816,00	17 600,61	55,59 %	280 000	

21.51	BOULEVARD DU 8 MAI 1945 CAUDRY (59540)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					01/12/2011	Commerces	2 958
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		3 400 000	100 000	64 102		3 564 102	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2014	241 740,00		241 740,00	100 %	3 400 000	
	2015	242 419,91		242 419,91	100 %	3 400 000	

21.52	9 RUE DU PLAT D'ETAIN SENS (89 100)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					29/11/2011	Boutiques	156
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		345 000		23 000		368 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2014	31 467,12		31 467,12	100 %	390 000	
	2015	31 342,31		31 342,31	100 %	390 000	

21.53	1 AVENUE DU PRESIDENT WILSON PARIS (75 016)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
					-	Boutiques	⁽¹⁾ 336 + ⁽²⁾ 114,60 = 450,60
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		⁽¹⁾ 3 897 664	⁽¹⁾ 80 000	⁽¹⁾ 233 846		⁽¹⁾ 4 211 510	
		+ ⁽²⁾ 1 500 000	+ ⁽²⁾ 75 000	+ ⁽²⁾ 95 200		+ ⁽²⁾ 1 670 200	
		= 5 397 664	= 155 000	= 329 046		= 5 881 710	
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2014	301 098,90		301 098,90	100 %	5 520 000	
	2015	350 315,40		350 315,40	100 %	5 750 000	

21.54	11 RUE DES CLOUTERIES SAINT OMER (62500)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					19/03/2012	Boutiques	109	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		370 000	15 000	24 050		409 050		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	32 883,83		32 883,83	100 %			
	2015	32 483,70		32 483,70	100 %			

21.55	LE DOMAINE DU VAL DE SEINE SEINE PORT (77240)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					05/04/2012	Hôtels / Séminaires	4 782	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		10 455 000		175 151		10 630 151		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	812 011,44		812 011,44	100 %			
	2015	812 649,59		812 649,59	100 %			

21.56	ROUTE NATIONALE 6 MAILLOT (89100)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					01/06/2012	Commerces	4 755	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		3 670 000	100 000	222 120		3 992 120		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	285 000,00		285 000,00	100 %			
	2015	142 500,00	75 000,00	217 500,00	65,52 %			

21.57	1 RUE BECHEVELIN LYON (69007)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					26/12/2012	Commerces	905	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		2 025 000	75 000	43 384		2 143 384		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	155 000,00		155 000,00	100 %			
	2015	155 000,00		155 000,00	100 %			

21.58	5 RUE DU LIEUTENANT MORIN SAINT ETIENNE (42000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					28/02/2013	Commerces	568,21	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		516 550		32 782		549 332		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	37 084,12		37 084,12	100 %			
	2015	37 084,34		37 084,34	100 %			

21.59	LE CENTRE D'AUMARD - 55 AVENUE VOLTAIRE FERNEY VOLTAIRE (01210)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					28/02/2013	Commerces	303,35	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		589 000		37 976		626 976		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	56 351,20		56 351,20	100 %			
	2015	46 314,27		46 314,27	100 %			

21.60	51 COURS ROMESTANG VIENNE (38200)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					28/02/2013	Commerces	518,21	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		826 500		52 274		878 774		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	71 760,36		71 760,36	100 %			
	2015	71 058,96		71 058,96	100 %			

21.61	560 AVENUE DU MARECHAL FOCH TOULON (83000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					31/05/2013	Commerces	1 897,68	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		2 750 000		167 668		2 917 668		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	203 396,76		203 396,76	100 %			
	2015	201 408,76		201 408,76	100 %			

21.62	63 RUE SAINT LAUD ANGERS (49 000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					31/05/2013	Commerces	543,93	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		1 450 000		89 267		1 539 267		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	100 655,34		100 655,34	100 %			
	2015	99 815,50		99 815,50	100 %			
					1 630 000			

21.63	20 RUE DE L'EGLISE PORNIC (44 210)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					28/05/2013	Commerces	272,83	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		490 000	19 600	30 567		540 167		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	38 349,12		38 349,12	100 %			
	2015	38 349,12		38 349,12	100 %			
					510 000			

21.64	2 BOULEVARD OUDRY CRETEIL (94 000)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					30/04/2013	Boutiques	198,81	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		700 000	35 000	43 828		778 828		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	53 695,60		53 695,60	100 %			
	2015	53 464,58		53 464,58	100 %			
					705 000			

21.65	ZAC DE PIED SEC NORD GEMOZAC (17 260)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					30/04/2013	Commerces	1 223,90	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		1 180 000	59 000	20 599		1 259 599		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	106 128,84		106 128,84	100 %			
	2015	107 986,29		107 986,29	100 %			
					1 200 000			

21.66	ZAC DE LA CROIX BLANCHE SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91 700)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					31/05/2013	Commerces	811	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		2 390 000	70 000	144 559	41 680	2 646 239		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	189 750,96		189 750,96	100 %			
	2015	189 750,96		189 750,96	100 %			
					2 610 000			

21.69	29 AVENUE LUCIEN RENE DUCHESNE LA CELLE SAINT CLOUD (78 140)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					24/10/2013	Commerces	276,34	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		1 380 000	99 000	84 675		1 563 675		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	95 140,65		95 140,65	100 %			
	2015	96 357,61		96 357,61	100 %			
					1 480 000			

21.70	1 SQUARE ALEXANDRE PREMIER L'ISLE ADAM (95 290)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					28/01/2014	Commerces	353,15	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		800 000	30 000	50 088		880 088		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	65 850,93		65 850,93	100 %			
	2015	71 393,51		71 393,51	100 %			
					810 000			

21.71	29 BOULEVARD MALESHERBES PARIS (75 008)				Date d'acquisition	Nature	Surface m ²	
					23/12/2013	Boutiques (60%) Bureaux (40%)	504,70	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		3 312 500	45 000	200 742		3 558 242		
	TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2014	219 307,39		219 307,39	100 %			
	2015	217 735,25		217 735,25	100 %			
					3 760 000			

21.72	14 RUE DE LA PINAUDERIE SAINT CYR SUR LOIRE (37540)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				18/12/2013	Commerces	850,29
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 060 000	53 000	66 922		1 179 922
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	82 194,58		82 194,58	100 %		
2015	82 325,36		82 325,36	100 %		

21.73	22 RUE LATOUR MAUBOURG CANNES (06400)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				29/11/2013	Commerces	60,63
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		875 000	40 000	54 229		969 229
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	68 762,97		68 762,97	100 %		
2015	40 212,77	15 788,04	56 000,81	71,81 %		

21.74	40 RUE DU CHEMIN VERT PARIS (75011)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				31/03/2014	Commerces	911,57
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		4 910 000	245 500	295 790		5 451 290
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	300 000,00		300 000,00	100 %		
2015	360 000,00		360 000,00	100 %		

21.75	346 RUE DU GENERAL LECLERC FRANCONVILLE (95252)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				08/04/2014	Commerces	810
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		3 200 000	160 000	193 891		3 553 891
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	181 149,24		181 149,24	100 %		
2015	246 483,06		246 483,06	100 %		

21.76	62 RUE GLACIERE PARIS (75013)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				20/06/2014	Bureaux	928,78
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		4 650 000	200 000	281 109		5 131 109
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	164 270,52		164 270,52	100 %		
2015	311 429,52		311 429,52	100 %		

21.78	31/33 RUE DU HAMEAU PARIS (75015)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				01/12/2014	Commerces	1 534,80
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		6 230 000	311 500	388 300		6 929 800
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	37 941,95		37 941,95	100 %		
2015	449 194,17		449 194,17	100 %		

21.79	INDIVISION 8 ROUTE DE SAINT GERMAIN CELY EN BIERE (77930)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				09/09/2014	Hôtels / Séminaires	1 526,73
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		4 290 000				4 290 000
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2014	-		-	-		
2015	162 633,87		162 633,87	100 %		

21.80	157 RUE DU FAUBOURG ST HONORE PARIS (75008)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				11/12/2014	Boutiques	79,01
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		920 000	50 000	59 200		1 029 200
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	3 677,42		3 677,42	100 %		920 000
2015	66 188,98		66 188,98	100 %		1 050 000

21.77	11 RUE SAINT SULPICE PARIS (75006)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				19/01/2015	Boutiques	155,90
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		3 300 000	165 000	204 600		3 669 600
ACQUISITION 2015						
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	183 376,91		183 376,91	100 %		3 480 000

21.81	44 RUE CROIX DES PETITS CHAMPS PARIS (75001)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				30/03/2015	Boutiques	112,90
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 230 000	61 500	76 260		1 367 760
ACQUISITION 2015						
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	54 389,24		54 389,24	100 %		1 310 000

21.82	98/100 AV. JB CLEMENT BOULOGNE BILLANCOURT (92 100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				11/06/2015	Boutiques	152,27
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 450 000	72 500	100 050		1 622 550
ACQUISITION 2015						
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	51 287,77		51 287,77	100 %		1 560 000

21.83	55/57 RUE MARCEAU PARIS (75016)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				21/07/2015	Boutiques	149,10
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 270 000	60 000	78 740		1 408 740
ACQUISITION 2015						
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	37 742,47		37 742,47	100 %		1 400 000

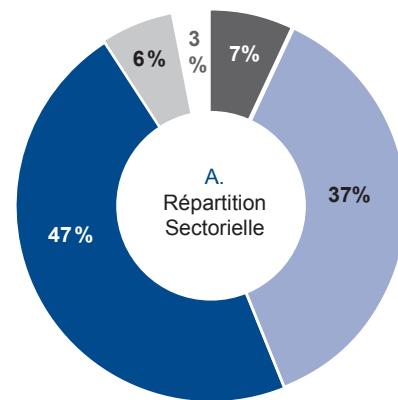
21.84	GALERIE BERRI-WASHINGTON PARIS (75008)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				12/11/2015	Boutiques	2 566,34
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		22 000 000	200 000	1 364 000		23 564 000
ACQUISITION 2015						
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	172 824,25		172 824,25	100 %		22 200 000

TOTAL SCPI	FONCIA PIERRE RENDEMENT			175 actifs pour 115 040 m ²		
	Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations
		219 212 874	5 263 565	11 612 241	751 269	236 839 949
		189 962 874*	4 704 565*	9 788 591*	751 269*	205 207 299*
TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	15 902 499,24	549 312,05	16 451 811,29	96,66%		219 589 300
2015	16 770 907,16	740 329,81	17 511 236,97	95,77%		259 914 300
		16 271 286,52*	740 329,81*	17 011 616,33*	95,65%*	229 964 300*

* Données à périmètre constant

ETAT ANNEXE AU RAPPORT DE GESTION

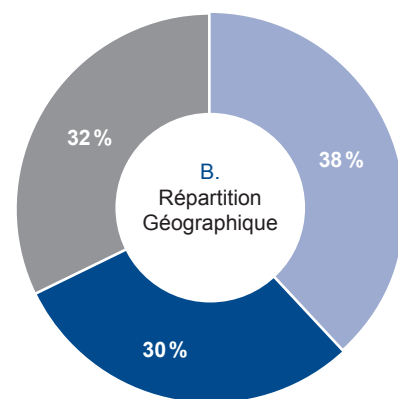
I. REPARTITION DU PATRIMOINE (en fonction des valeurs vénales des immeubles H.D.)	Répartition Géographique			valeurs en €
	Paris	Région Parisienne	Métropole Régionale	
Répartition Sectorielle				TOTAUX [GRAPH. A]
BUREAUX	9 821 500 3,78%	7 988 000 3,07%	483 000 0,19%	18 292 500 7,04%
LOCAUX COMMERCIAUX	15 520 000 5,97%	24 130 000 9,28%	56 495 500 21,74%	96 145 500 36,99%
BOUTIQUES	66 883 300 25,73%	28 029 000 10,78%	26 564 000 10,22%	121 476 300 46,74%
LOCAUX D'ACTIVITE		1 000 000 0,38%		1 000 000 0,38%
HOTELS LOISIRS		15 700 000 6,04%		15 700 000 6,04%
AUTRES	7 300 000 2,81%			7 300 000 2,81%
TOTAUX [GRAPH. B]	99 524 800 38,29%	76 847 000 29,57%	83 542 500 32,14%	259 914 300 100,00%



Bureaux
Boutiques
Locaux Commerciaux
Hotels Loisirs
Autres

II. EVOLUTION DU CAPITAL (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

	2011	2012	2013	2014	2015
Date 1	10/02/2011 ¹	20/07/2012 ²	31/10/2013 ³	-	05/06/2015 ⁵
Date 2	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014 ⁴	31/12/2015 ⁶
Montant du Capital nominal à la date indiquée	85 754 400 85 754 400	97 754 400 97 754 400	109 754 400 109 754 400	116 898 400	123 754 400 135 348 000
Montant des capitaux collectés	10 027 200	17 200 000	26 550 000	16 252 600	15 597 400 26 955 120
Nombre de parts au 31/12	214 386	244 386	274 386	292 246	338 370
Nombre d'associés au 31/12	2 650	3 093	3 681	3 993	4 814
Prix d'entrée	800 850	860 860	885 885	910	910 930



Région Parisienne
Paris
Métropole Régionale

¹ Au 10/02/2011, 12534 parts ont été souscrites dans le cadre de la 7^{ème} augmentation de capital de la SCPI clôturée le 10 février 2011

² Au 20/07/2012, 20000 parts ont été souscrites dans le cadre de la 8^{ème} augmentation de capital de la SCPI clôturée le 20 juillet 2012

³ Au 31/10/2013, 30000 parts ont été souscrites dans le cadre de la 9^{ème} augmentation de capital de la SCPI clôturée le 31 octobre 2013

⁴ Au 31/12/2014, 17860 parts ont été souscrites dans le cadre de la 10^{ème} augmentation de capital

⁵ Au 05/06/2015, 17140 parts ont été souscrites dans le cadre de la 10^{ème} augmentation de capital de la SCPI clôturée le 05 juin 2015

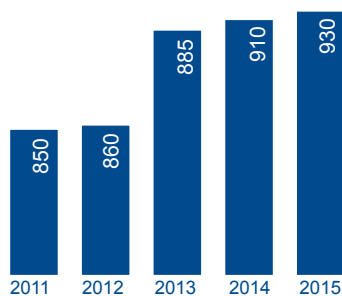
⁶ Au 31/12/2015, 28984 parts ont été souscrites dans le cadre de la 11^{ème} augmentation de capital

2011	2012	2013	2014	2015
------	------	------	------	------

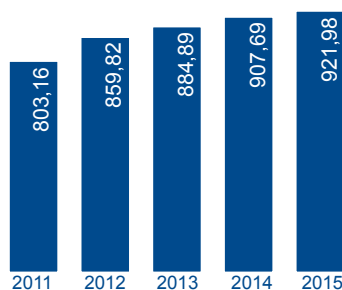
III. EVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

Nombre de parts cédées ou retirées	1 361	1 857	1 593	3 561	3 825
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	0,67%	0,87%	0,65%	1,30%	1,13%
Demandes de retraits en suspens au 31/12 (nbre de parts)	-	-	44	-	-

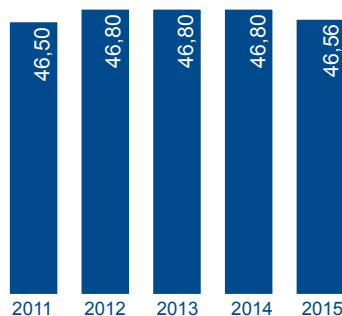
C. Evolution du prix de la part (en €)



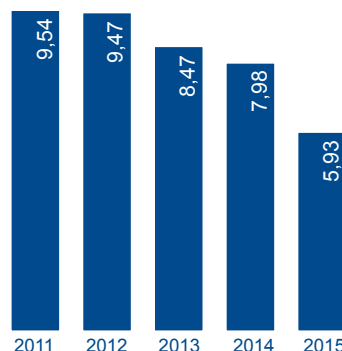
D. Evolution du prix moyen pondéré de la part (en €)



E. Evolution du dividende (en € par part)



F. Evolution du report à nouveau (en € par part)



2011 2012 2013 2014 2015

IV. EVOLUTION DU PRIX DE LA PART (en €)
SUR LES 5 DERNIERES ANNEES [GRAPH. C]

Prix de souscription net acquéreur au 31/12	2011	2012	2013	2014	2015	
	850	860	885	910	930	
	← 1,18% →		← 2,91% →		← 2,82% →	
			← 2,20% →			
			← 9,41% →			

V. EVOLUTION DU PRIX MOYEN PONDERE DE LA PART
SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €) [GRAPH. D]

Prix moyen pondéré de la part	2011	2012	2013	2014	2015	
	803,16	859,82	884,89	907,69	921,98	
	← 7,05% →		← 2,92% →		← 2,58% →	
			← 1,57% →			
			← 14,79% →			

VI. EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART
SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €) [GRAPH. E]

Dividende versé au titre de l'année

Dividende	2011	2012	2013	2014	2015
	46,50	46,80	46,80	46,80	46,56
DVM	5,79%	5,44%	5,29%	5,16%	5,05%

Le taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) est le dividende au titre de l'année N rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année N.

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

Revenus fonciers nets à déclarer	2011	2012	2013	2014	2015
	44,26	47,72	42,97	46,98	43,01
Produits financiers bruts	0,94	0,34	0,23	0,11	0,017
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	37,07	39,72	33,25	38,11	26,95

VIII. EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU
SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en € par part) [GRAPH. F]

Report à nouveau cumulé par part (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	2011	2012	2013	2014	2015
	9,54	9,47	8,47	7,98	5,93

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

5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2010 → 2015	2005 → 2015	2000 → 2015	1995 → 2015
6,66%	9,54%	13,22%	10,00%

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

X. EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES	2011		2012		2013		2014		2015	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
PRODUITS										
Terrains et constructions locatives	54,37	96,56%	57,94	99,16%	57,03	99,45%	57,70	98,81%	55,51	98,99%
Produits financiers avant prélèvements	1,09	1,94%	0,17	0,30%	0,27	0,47%	0,07	0,12%	0,02	0,03%
Produits divers	0,84	1,50%	0,32	0,54%	0,05	0,08%	0,62	1,07%	0,55	0,98%
TOTAL PRODUITS	56,30	100%	58,43	100%	57,35	100%	58,39	100%	56,08	100%
CHARGES										
Charges externes										
Commission de gestion	5,42	9,62%	5,75	9,84%	5,51	9,61%	5,63	9,65%	5,28	9,42%
Autres frais de gestion	2,27	4,04%	2,43	4,16%	1,46	2,54%	3,18	5,44%	2,76	4,92%
Entretien du patrimoine	2,03	3,61%	-2,56	-4,38%	2,50	4,35%	0,49	0,84%	2,54	4,53%
Charges locatives non récupérables	0,79	1,40%	0,94	1,61%	1,02	1,78%	0,95	1,62%	1,17	2,09%
Sous-total charges externes	10,51	18,67%	6,56	11,23%	10,48	18,28%	10,25	17,55%	11,75	20,95%
Charges internes										
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements nets										
Provisions nettes pour travaux	0,64	1,13%	4,54	7,78%	0,65	1,14%	2,67	4,58%	0,93	1,65%
Autres provisions nettes	-1,32	-2,32%	-0,78	-1,33%	-0,72	-1,25%	-1,48	2,54%	-2,21	-3,94%
Sous-total charges internes	-0,67	-1,19%	3,77	6,45%	-0,06	-0,11%	1,19	2,04%	-1,28	-2,29%
TOTAL CHARGES	9,84	17,48%	10,33	17,68%	10,42	18,17%	11,44	19,59%	10,47	18,66%
RESULTAT COURANT	46,46	82,52%	48,10	82,32%	46,93	81,83%	46,96	80,41%	45,61	81,34%
Variation du report à nouveau	-0,12		1,10		0,03		0,03		0,03	
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	46,50	82,59%	46,80	80,10%	46,80	81,61%	46,80	80,15%	46,56	83,02%
Distribution exceptionnelle										
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoire	46,34	82,31%	46,67	79,87%	46,71	81,45%	46,76	80,08%	46,56	83,02%

XI. EMPLOI DES FONDS (en €)	Total au 31/12/2014	2015	Total au 31/12/2015
+ Fonds collectés	215 515 074,86	42 552 520,00	258 067 594,86
+ Cessions d'immeubles	694 056,02		694 056,02
+ Divers (réserve)			
+ Emprunts			
- Commissions de souscriptions	- 16 836 230,91	- 3 481 344,60	- 20 317 575,51
- Acquisitions d'immeubles	- 195 508 948,58	- 30 565 482,00	- 226 074 430,58
- Frais d'acquisitions	- 10 130 400,76	- 1 814 546,92	- 11 944 947,68
- Divers			
TOTAUX	- 6 266 449,37	6 691 146,48	424 697,11

XII. EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE (en €)	Valeur de la société	Valeur de la part
CAPITAUX PROPRES au 31 décembre 2015	227 658 635,78	672,81
VALEUR COMPTABLE	227 658 635,78	672,81
VALEUR VENALE / EXPERTISE		
Valeur vénale des immeubles hors droits	259 914 300,00	768,14
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE		
Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	264 253 874,13	780,96
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	305 991 928,40	904,31

SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT

31 décembre 2015

COMPTES DE L'EXERCICE

SOMMAIRE

INTRODUCTION	41
ETAT DU PATRIMOINE	42
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	43
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	44
ANNEXES	46
DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE	49
DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT	50

INTRODUCTION

PRESENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels de votre société arrêtés au 31 décembre 2015 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables 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.

L'ETAT DU PATRIMOINE

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

LE COMPTE DE RESULTAT

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

L'ANNEXE

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

ETAT DU PATRIMOINE - Au 31 Décembre 2015

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	225 227 709,31	259 914 300,00	190 676 727,31	219 589 300,00
Immobilisations en cours			4 075 500,00	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	- 1 908 647,66		- 2 286 323,67	
Autres risques et charges	- 52 587,50	- 52 587,50	- 92 744,38	- 92 744,38
TOTAL I	223 266 474,15	259 861 712,50	192 373 159,26	219 496 555,62
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements)				
Immobilisations financières	175 448,72	175 448,72	131 608,06	131 608,06
Amortissements des immob. corporelles				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 830 710,32	2 830 710,32	2 827 663,43	2 827 663,43
Autres créances	238 518,08	238 518,08	420 013,96	420 013,96
Dépréciation des créances	- 1 105 842,46	- 1 105 842,46	- 1 075 163,99	- 1 075 163,99
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	3 700 000,00	3 700 000,00	2 500 000,00	2 500 000,00
Disponibilités	7 255 702,53	7 255 702,53	1 650 347,49	1 650 347,49
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 3 777 591,64	- 3 777 591,64	- 3 504 113,31	- 3 504 113,31
Dettes d'exploitation	- 249 049,28	- 249 049,28	- 422 293,49	- 422 293,49
Dettes diverses	- 4 623 369,19	- 4 623 369,19	- 4 036 859,10	- 4 036 859,10
TOTAL II	4 444 527,08	4 444 527,08	1 508 796,95	1 508 796,95
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	15 308,60	15 308,60		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 67 674,05	- 67 674,05	- 46 248,51	- 46 248,51
TOTAL III	- 52 365,45	- 52 365,45	- 46 248,51	- 46 248,51
Capitaux propres comptables	227 658 635,78		190 818 113,80	
Valeur estimée du patrimoine		264 253 874,13		217 941 510,16

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 Décembre 2015

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation au 01/01/2014	Affectation du résultat 2014	Autres mouvements	Situation au 31/12/2015
Capital				
Capital souscrit	109 754 400,00			109 754 400,00
Capital souscrit 10 ^{ème} augmentation de capital	7 144 000,00		6 856 000,00	14 000 000,00
Capital en cours de souscription			11 593 600,00	11 593 600,00
Primes d'émission				
Prime d'émission	89 015 891,60		24 102 920,00	113 118 811,60
Prime de fusion	2 525 358,02			2 525 358,02
Prélèvement sur prime d'émission	- 26 624 587,44		- 5 295 891,54	- 31 920 478,98
Prélèvement sur prime de fusion	- 342 044,23			- 342 044,23
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	- 62 665,25		- 90 000,00	- 152 665,25
Réserves	7 075 425,24			7 075 425,24
Report à nouveau	2 323 307,93	9 027,93		2 332 335,86
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	12 908 726,49	- 12 908 726,49	13 740 492,08	13 740 492,08
Acomptes sur distribution	- 12 899 698,56	12 899 698,56	- 14 066 598,56	- 14 066 598,56
TOTAL GENERAL	190 818 113,80		36 840 521,98	227 658 635,78

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2015

	31/12/2015		31/12/2014	
PRODUITS		Totaux partiels		Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		19 133 655,07		18 296 092,02
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	16 770 908,62		15 902 499,24	
Charges facturées	2 255 738,91		2 260 449,14	
Produits annexes	107 007,54		133 143,64	
Autres produits d'exploitation		6 414 207,45		4 254 525,84
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances	352 660,55		537 063,40	
Provision pour grosses réparations et travaux	657 358,11		472 552,40	
Transfert de charges d'exploitation	5 404 188,79		3 244 910,04	
Autres produits				
Produits financiers		5 241,55		19 758,76
Produits financiers	5 241,55		19 758,76	
Reprise de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels		98 483,14		38 655,68
Produits exceptionnels	58 326,26		38 655,68	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnelles	40 156,88			
TOTAL DES PRODUITS		25 651 587,21		22 609 032,30
Solde débiteur = perte				
TOTAL GENERAL		25 651 587,21		22 609 032,30

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2015

	31/12/2015		31/12/2014	
CHARGES		Totaux partiels		Totaux partiels
Charges immobilières ⁽¹⁾		3 487 022,27		3 231 529,60
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 255 738,91		2 260 449,14	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	220 114,00		237 809,02	
Grosses réparations	657 358,11		472 552,40	
Autres charges immobilières	353 811,25		260 719,04	
Charges d'exploitation de la société		8 322 774,64		6 468 776,21
Diverses charges d'exploitation	7 620 884,02		5 098 029,62	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances	383 339,02		600 921,57	
Provision pour grosses réparations et travaux	279 682,10		736 637,49	
Autres charges	38 869,50		33 187,53	
Charges financières				
Charges financières diverses				
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
Charges exceptionnelles		101 298,22		
Charges exceptionnelles	101 298,22			
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES		11 911 095,13		9 700 305,81
Solde créditeur = bénéfice		13 740 492,08		12 908 726,49
TOTAL GENERAL		25 651 587,21		22 609 032,30

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

ANNEXE

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2015, dont le total est de 227 658 635,78€ et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 25 651 587,21€ dégageant un bénéfice de 13 740 492,08€.

- › L'Annexe ci-après fait partie des comptes annuels.
- › Le sommaire étant un des éléments de l'Annexe, l'indication « non applicable » remplace les états « Néant » et est une information en elle-même.

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

I. Informations sur les règles générales d'évaluation

1.1 Modes et méthodes d'évaluation

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

1.3. PLAN D'ENTRETIEN

Il n'apparaît pas de dépenses de cette nature à répartir sur plusieurs exercices. Seule une provision pour grosses réparations est constituée forfaitairement sur la base des loyers HT de l'exercice, à l'exclusion des baux qui prévoient une prise en charge des travaux d'entretien par le locataire, à raison de 1 % pour les commerces soit 142 141,75€ et 3 % pour les bureaux soit 47 443,49€.

Une dotation exceptionnelle relative à la reconstruction du commerce de Beauvais a été comptabilisée à hauteur du remboursement d'assurance attendu, soit de 91 446,35€.

En fonction des travaux réalisés sur l'exercice, la provision antérieurement constituée a fait l'objet d'une reprise de 657 358,11€.

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

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

1.5. VALEUR DES TERRAINS

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

II. Informations sur les comptes

2.1 MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	A nouveau au 01/01/2015	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2015
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains et Immeubles	190 676 727,31	34 640 982,00	90 000,00	225 227 709,31
Immobilisations en cours	4 075 500,00		4 075 500,00	
Agencements, aménagements divers				
SOUS-TOTAL	194 752 227,31	34 640 982,00	4 165 500,00	225 227 709,31
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Dépôts et cautionnements	131 608,06	46 075,25	2 234,59	175 448,72
SOUS-TOTAL	131 608,06	46 075,25	2 234,59	175 448,72
TOTAUX	194 883 835,37	34 687 057,25	4 167 734,59	225 403 158,03

2.2 LISTE DES IMMEUBLES

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

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	A nouveau au 01/01/2015	Dotations	Reprise	Solde au 31/12/2015
1. Pour dépréciation				
. des comptes clients*	1 075 163,99	383 339,02	352 660,55	1 105 842,46
. des autres créances				
2. Pour risques et charges				
. risques et charges	92 744,38		40 156,88	52 587,50
. grosses réparations	2 286 323,67	279 682,10	657 358,11	1 908 647,66
TOTAUX	3 454 232,04	663 021,12	1 050 175,54	3 067 077,62

* Les créances non réglées sont intégralement provisionnées pour le montant hors taxes sous déduction du montant des dépôts de garantie détenus.

2.6 AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2014 s'élevait à 12 908 726,49 €. Il a été distribué un dividende de 12 899 698,56 €.

Le poste report à nouveau a été porté à 2 332 335,86 €, contre 2 323 307,93 € au 31 décembre 2014.

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 PRODUITS A RECEVOIR

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

Autres créances diverses - Échéances prêt travaux	
Locataires factures à établir	12,00
Intérêts courus sur placements	14,17
Remboursement assurance Beauvais	91 380,00
TOTAL	91 406,17

3.2 CHARGES A PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	188 400,00
Dettes d'exploitation - Locataires avoir à établir	14 901,60
Dettes diverses Commissions de souscriptions décembre 2015	196 106,88
Dettes diverses - Charges d'état à payer	5 087,00
TOTAL	404 495,48

3.3 CHARGES CONSTATES D'AVANCE

Assurance immeuble Av. de denain VALENCIENNES (21.45)	15 308,60
TOTAL	15 308,60

3.4 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Droits d'entrée : FMPG Optic	6 250,12
Indemnités de jugement Av. Docteur Roux	21 423,93
Indemnités Xemel étalée sur 9 ans	40 000,00
TOTAL	67 674,05

3.7 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

PRODUITS	
Indemnités déspecialisation	5 000,00
Remboursement notaire solde de fusion Georges V	16 534,27
Reprise de provisions procédure AFUL La Coupole	40 156,88
Dégrèvement d'impôts	8 506,00
Remboursement vente loge St Suplice	28 285,99
TOTAL	98 483,14
CHARGES	
Locataire Renault remboursement assurance 2012/2014	48 718,00
Procédure AFUL La Coupole	52 580,22
TOTAL	101 298,22

3.10 CESSION DE PARTS

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

3.11 ENGAGEMENTS HORS BILAN

L'autorisation de découvert accordée en 2014 à la SCPI Foncia Pierre Rendement pour un montant de 7 500 000 € a été renouvelée sur l'exercice pour une durée indéterminée. Pour sûreté et en garantie, la SCPI a consenti à la banque 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 2015.

3.12 EXPERTISE DES IMMEUBLES

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

3.13 AUGMENTATION DE CAPITAL

L'assemblée générale du 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 € à 123 754 400 €.

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 € à 143 754 400 €.

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

Dans le cadre de ces autorisations, une dixième augmentation de capital a été ouverte pour 35 000 parts au prix de 910,00 € le 28 juillet 2014, et clôturée par anticipation le 05 juin 2015.

En date du 22 Juillet 2015, une onzième augmentation de capital a été ouverte pour 40 000 parts au prix de 930,00 €.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2015 s'élève ainsi à 135 348 000,00 €, divisé en 338 370 parts sociales de 400,00 € de valeur nominale.

3.14 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 44 750 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 Décembre 2015

	31/12/2015	31/12/2014
CREANCES		
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires ordinaires	2 203 851,31	2 065 541,42
Locataires indivisions	279 389,43	320 696,19
Charges à régulariser	347 457,58	399 251,21
Factures à établir	12,00	42 174,61
	2 830 710,32	2 827 663,43
AUTRES CREANCES		
Droit au bail		868,55
T.V.A. sur factures à recevoir	28 900,00	61 400,41
Crédit de T.V.A.	108 133,10	57 911,00
Crédit tva en attente de remboursement		261 906,00
Débiteurs divers : notaire, avoir fournisseurs...	10 104,98	16 813,56
Produits à recevoir indemnité compensatrice de loyers Cely en Biere	91 380,00	
Produits à recevoir indemnité Beauvais		21 114,44
	238 518,08	420 013,96
DISPONIBILITES		
Comptes à terme		
Comptes bancaires courants	7 255 688,36	1 650 259,16
Intérêts courus	14,17	88,33
	7 255 702,53	1 650 347,49
	31/12/2015	31/12/2014
DETTES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provision antérieure	52 587,50	92 744,38
	52 587,50	92 744,38
PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS		
Provision antérieure	2 286 323,67	2 022 238,58
Reprise de la période	- 657 358,11	- 472 552,40
Dotation de la période	279 682,10	736 637,49
	1 908 647,66	2 286 323,67
DETTES FINANCIERES		
Dépôts de garantie - locataires	3 777 591,64	3 504 113,31
	3 777 591,64	3 504 113,31
DETTES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion	- 41 536,55	176 474,56
Fournisseurs ordinaires	4 587,00	
Factures non parvenues	188 400,00	184 800,00
Locataires - avoir à établir	14 901,60	
Locataires créditeurs	82 697,23	61 018,93
	249 049,28	422 293,49
DETTES DIVERSES		
T.V.A. restant due sur loyers non encaissés	359 213,35	330 706,53
Droit au bail	85,00	
Charges d'Etat à payer	5 087,00	50 757,00
Solde notaire	16 889,90	
Charges à payer	196 106,88	221 443,84
Associés dividendes à payer (dont acompte du trimestre)	4 045 987,06	3 433 951,73
	4 623 369,19	4 036 859,10

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT

Au 31 Décembre 2015

PRODUITS	31/12/2015	31/12/2014
CHARGES REFACTUREES		
Refacturation taxe foncière	1 090 681,33	1 142 768,19
Refacturation taxe sur les bureaux	73 596,31	56 212,57
Diverses refacturations	63 889,58	113 408,62
Provision sur charges non assujetties à la TVA	973 953,97	898 076,72
Provision sur charges assujetties à la TVA	53 617,72	49 983,04
	2 255 738,91	2 260 449,14
PRODUITS ANNEXES		
Produits divers	8 618,03	26 017,83
Produits 2008, 2009		15 000,00
Indemnité d'entrée		15 000,00
Profits sur régularisation charges années antérieurs		15 771,99
Indemnité Art.700 NCPC	3 500,00	1 800,00
Indemnité protocole		10 000,00
Indemnité compensatrice de loyers Cely en Biere	94 889,51	49 553,82
	107 007,54	133 143,64
TRANSFERT DE CHARGES		
Commissions de souscription prélevées sur prime d'émission	3 404 201,58	1 300 208,00
Frais d'acquisitions prélevés sur prime d'émission	1 814 546,92	1 344 538,30
TVA non déductible sur commissions souscriptions	74 649,65	25 061,21
Indemnité de sinistre	19 410,64	26 585,17
Indemnité de sinistre sur immeuble de Beauvais	91 380,00	548 517,36
	5 404 188,79	3 244 910,04
PRODUITS FINANCIERS		
Autres produits financiers	5 241,55	19 758,76
	5 241,55	19 758,76
PRODUITS EXCEPTIONNELS & DIVERS		
Dividendes prescrits		3 665,68
Dégrevements d'impôts	8 506,00	
Reprise provision Procédure AFUL La Coupole	40 156,88	
Remboursement vente loge Saint Suplice	28 285,99	
Indemnité de despécialisation	21 534,27	35 000,00
	98 483,14	38 655,68

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT

Au 31 Décembre 2015

CHARGES	31/12/2015		31/12/2014	
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE				
Travaux d'entretien et réparations courantes	107 458,41		170 669,15	
Charges pour locaux vacants	112 655,59		67 139,87	
		220 114,00		237 809,02
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES				
Impôts fonciers non récupérables	276 293,15		186 085,80	
Taxe sur les bureaux non récupérable	590,44		1 400,43	
Prime d'assurance	72 393,66		73 232,81	
C.R.L.				
Taxes sur locaux vacants	4 534,00			
		353 811,25		260 719,04
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION				
Frais d'acquisition	1 814 546,92		1 344 538,30	
Honoraires d'augmentation de Capital	3 404 201,58		1 300 208,00	
Tva non déductible sur commissions de souscriptions	74 649,65		25 061,21	
Honoraires de gérance	1 595 512,26		1 552 971,93	
Honoraires de commercialisation	15 853,33		48 765,56	
Honoraires de commissaire aux comptes	44 750,00		44 250,00	
Honoraires avocats	67 077,15		60 478,50	
Honoraires expertise	106 940,21		95 245,01	
Honoraires dépositaire	28 332,40			
Frais d'actes et contentieux	6 033,57		6 996,38	
Déplacements, missions, réceptions	6 960,55		3 830,26	
Cotisations et redevances diverses	1 819,00		3 189,84	
Divers (services bancaires)	4 890,38		1 447,44	
C.V.A.E.	125 901,00		105 316,00	
Information des associés	44 332,25		52 872,59	
Rémunération conseil de surveillance	14 910,00		15 000,00	
Pertes sur créances irrécouvrables	264 111,16		437 856,22	
Charges gestion courante	62,61		2,38	
		7 620 884,02		5 098 029,62
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles (Assurances, Loc RENAULT...)	48 718,00			
Charges exceptionnelles (Procédure AFUL La coupole)	52 580,22			
		101 298,22		

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I. A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 21 JUIN 2016

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 2015.

Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors de la réunion du 15 avril 2016, 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 2015 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 175 actifs immobiliers d'une surface totale de 115.039,95m², représentant un prix de revient total, hors droits, travaux immobilisés inclus de 225 227 709,31€.

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 259 914 300€ au 31 décembre 2015.

Notre SCPI ayant réalisé cinq acquisitions au cours de l'exercice 2015, à patrimoine identique, au titre de l'exercice 2015, la valeur du patrimoine de la société ressort à 229 964 300€ hors droits, contre 219 589 300€ en 2014, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 4,72%.

Le montant des loyers facturés en 2015 qui ressort à 16 770 908,62€ pour 15 902 499,24€ en 2014 a augmenté de 5,46% compte tenu des acquisitions réalisées.

Le taux d'occupation moyen de l'année 2015 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) est de 95,77%.

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a réalisé cinq acquisitions pour un montant global de 31 632 650€ droits et frais inclus.

III. LES RESULTATS / LA DISTRIBUTION ANNUELLE

Le résultat de l'exercice 2015 s'élève à 13 740 492,08€ contre 12 908 726,49€ en 2014. Le résultat 2015 est donc en augmentation de 6,44%.

Nous avons approuvé la politique de distribution présentée par notre société de gestion. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire sera donc de 14 066 598,56€ soit 46,56€ par part en jouissance sur l'année entière.

IV. AUGMENTATION DU CAPITAL DE LA SCPI

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2015, les associés ont approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentation de capital, portant le capital nominal de 143 754 400 à 183 754 400€, par la création de 100 000 parts nouvelles au nominal de 400€ 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 L214-106 du Code Monétaire et Financier relatif aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers font l'objet d'un rapport spécial de notre Commissaire aux Comptes que vous trouverez dans le présent rapport annuel et n'appellent aucune remarque particulière de notre part.

VI. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Notre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 12 membres élus lors de la dernière Assemblée Générale Mixte du 18 juin 2015 pour une durée de trois ans.

Sur 28 associés ayant fait acte de candidature en qualité de membre du Conseil de Surveillance, les associés ont élu 12 membres.

Le Conseil de Surveillance est donc composé de Monsieur Pierre ALZON, Monsieur Bertrand DE GELOES, Monsieur Antoine BATTISTELLI, Monsieur Olivier BLICQ, Monsieur Régis GALPIN, Monsieur Jean PARROT, Monsieur Michel ROLAND, la Société GENERALI VIE représentée par Monsieur Philippe BRION, la Société MMA VIE SA représentée par Madame Chantal BOURREAU, la SC LA PERRIERE représentée par Monsieur Joël MAITRE, la SC SOPARGI représentée par Monsieur Dominique CHUPIN, et la SARL CSIM représentée par Madame Dany PONTABRY.

VII. MODIFICATIONS STATUTAIRES.

La Société de Gestion vous propose outre 11 résolutions à caractère ordinaire, 1 résolution à caractère extraordinaire qui permettra de modifier le capital social statutaire afin d'approuver le capital clos au 31 décembre 2015.

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

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS Exercice clos le 31 décembre 2015

SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 135 348 000 €
Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex

A Mesdames et Messieurs les Associés de la
S.C.P.I 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 2015 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 2015 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 18 avril 2016

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

Révision Conseil Audit

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

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2015

SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 135 348 000 €
Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre des augmentations de capital ouvertes au cours des exercices 2014 et 2015, 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 2015 s'élève à la somme de 3.478.851 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 1.595.512 euros hors taxes pour l'exercice 2015 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) :
 - Locataire : FONCIA IDG
 - Loyer quittancé pour l'année 2015 : 37.084,12 €
 - Dépôt de Garantie reçu : NEANT
- ▶ FERNEY VOLTAIRE (01) :
 - Locataire : FONCIA VOLTAIRE SAS
 - Loyer quittancé pour l'année 2015 : 46.314,27 €
 - Dépôt de Garantie reçu : 13.013,75 €
- ▶ VIENNE (38) :
 - Locataire : FONCIA L'IMMOBILIERE SAS
 - Loyer quittancé pour l'année 2015 : 71.058,96 €
 - Dépôt de Garantie reçu : 17.764,74 €
- ▶ TOULON (83) :
 - Locataire : FONCIA JOMEL SAS
 - Loyer quittancé pour l'année 2015 : 201.408,76 €
 - Dépôt de Garantie reçu : 50.352,19 €
- ▶ ANGERS (49) :
 - Locataire : FONCIA MAINE SAS
 - Loyer quittancé pour l'année 2015 : 68.028,34 €
 - Dépôt de Garantie reçu : 16.994,03 €

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 18 avril 2016

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

Société de Commissariat aux Comptes membre de
la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris
4 rue Brunel, 75017 Paris
Tél. 01 58 05 00 50 Fax 01 58 05 00 49 rca@rca-paris.com
Société anonyme au capital de 62 500 €
SIRET 411 608 508 00031

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 2015, 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 2015

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 16 072 827,94 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2015	13 740 492,08 €
Report à nouveau	2 332 335,86 €
Résultat disponible	16 072 827,94 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	14 066 598,56 €
Report à nouveau après affectation	2 006 229,38 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 46,56 € en 2015.

Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier

3^{ème} résolution :

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

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

4^{ème} résolution :

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

	de la SCPI	Par part
Valeur Comptable	227 658 635,78 €	672,81 €
Valeur de réalisation	264 253 874,13 €	780,96 €
Valeur de reconstitution	305 991 928,40 €	904,31 €

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 2015.

Recours à l'emprunt

7^{ème} résolution :

Dans le cas où une opportunité d'acquisition se présenterait, il 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 40 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 € par personne et par réunion, 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 € 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 18 juin 2015, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2017 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 2016 d'un montant de 1 575 € HT pour l'ensemble du conseil de surveillance, soit un montant de 0,005 € par part, qui sera prise en charge par la SCPI.

Pouvoirs

11^{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.

Modification de l'article 7 des statuts

12^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire prend acte que suite à la souscription de 46124 parts nouvelles au cours de l'année 2015 le capital social au 31 décembre 2015 est de 135348000€ composé de 338370 parts sociales et autorise la société de gestion à modifier l'article 7 point 1 « CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE » des statuts comme suit :

› Ancienne rédaction : Article 7 « CAPITAL SOCIAL »

1. « CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE »

« Le capital social statutaire maximum est fixé à 500000000€, soit 1250000 parts de 400€ sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Le capital social statutaire est le montant en deçà duquel les souscriptions de parts pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.»

› Nouvelle rédaction : Article 7 « CAPITAL SOCIAL »

1. « CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE »

« Le capital social statutaire maximum est fixé à 500000000€, soit 1250000 parts de 400€ sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Le capital social statutaire est le montant en deçà duquel les souscriptions de parts pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

A la date du 31 décembre 2015, le capital social statutaire de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT est de 135348000 € représenté par 338370 parts sociales de 400€.»

Le reste de l'article demeure inchangé.

Pouvoirs

13^{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.

Lined area for notes or signatures.

**FONCIA
PIERRE RENDEMENT**

Société Civile de Placement Immobilier
à capital fixe de 135348 000 € au 31 décembre 2015

RCS Nanterre n° 378 557 425

Siège social : 13 avenue Lebrun
92188 ANTONY Cedex

Visa A.M.F. SCPI n° 16-01
en date du 30 Mars 2016

FONCIA PIERRE RENDEMENT

**Société Civile de
Placement Immobilier**
à capital fixe de 135 348 000 €
au 31 décembre 2015

RCS Nanterre n° 378 557 425

Siège social :
13 avenue Lebrun
92188 ANTONY Cedex

Visa A.M.F. SCPI n° 16-01
en date du 30 Mars 2016

