

# FONCIA PIERRE RENDEMENT

RAPPORT  
ANNUEL

 **FONCIA**  
PIERRE GESTION

2016



RAPPORT  
ANNUEL



# FONCIA PIERRE RENDEMENT

2016

## *Table des matières*

MOT DU GERANT	4
FONCIA PIERRE RENDEMENT / CHIFFRES CLES	5
ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE	6
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	7
MARCHE DES PARTS	7
PATRIMOINE	10
CONSEIL DE SURVEILLANCE	17
PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE	18
REGIME FISCAL DES REVENUS	19
TRESORERIE	20
RESULTATS	20
PRESENTATION DU PATRIMOINE	22
<b>COMPTES DE L'EXERCICE</b>	<b>47</b>
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	58
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	59
ASSEMBLEE GENERALE	61
GLOSSAIRE	63



Danielle **FRANCOIS-BRAZIER**  
Directeur Général

### L'environnement économique en 2016 :

L'année 2016 restera une année décevante du point de vue économique. Le PIB français affichant une progression faible de 1,1%. Pourtant, le 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 fût plein d'encouragements. La consommation des ménages connaît une accélération de plus 0,6%, la consommation d'énergie connaît elle aussi une progression ainsi que la hausse des commandes dans l'industrie automobile. Paradoxalement, le taux d'épargne augmente de plus 0,5%, les exportations progressent de plus 1,1% alors que les importations ralentissent. Néanmoins les deux moteurs de la croissance française, à savoir la consommation des ménages et l'investissement des entreprises montrent des signes d'accélération, poussant certains économistes à prévoir une accélération de la croissance à 1,3% sur 2017.

### Le marché de l'investissement en 2016 :

30,4 milliards d'euros c'est le montant investi en 2016 sur le marché de l'immobilier d'entreprise (dont 23,6 milliards d'euros en immobilier bureaux/commerces/logistiques-activités), soit le 3<sup>ème</sup> meilleur chiffre atteint après 2007 et 2015. Le quatrième trimestre représente à lui seul plus de 8 milliards d'euros ! L'île de France a connu un léger fléchissement de l'engagement, avec 19,6 milliards d'euros investis contre 20,3 milliards d'euros en 2015, néanmoins cette tendance est à nuancer puisque l'île de France représente 83% des investissements, l'essentiel des investissements ayant lieu à Paris et la Défense. Le niveau des investissements de bureaux est de 17,2 milliards d'euros, 3,7 milliards d'euros pour les commerces, 2,7 milliards d'euros pour la logistique.

### Perspectives et évolutions 2016 :

Les SCPI de rendement ont le vent en poupe. En effet, après une année historiquement élevée en 2015, l'année 2016 bat tous les records puisque ce sont près de 5,56 milliards d'euros qui ont été collectés représentant une hausse de plus de 30% par rapport à 2015. Cette augmentation qui s'observe dans toutes les catégories de SCPI, est particulièrement marquée pour les SCPI dites « spécialisées » ainsi que pour les SCPI de « commerces ».

Au cours de l'année 2016, les SCPI ont réalisé 2,6 milliards d'euros d'acquisitions pour seulement 664 millions d'euros de cessions. Il s'agit également d'une année record, les SCPI n'ayant jamais atteint de tels niveaux d'acquisitions comme de cessions.

Cette dynamique est avant tout liée aux SCPI « bureaux » dont la collecte s'est montée à 3,13 milliards\* d'euros à elles seules. En progression relative, les SCPI « spécialisées » ont plus que doublé leur collecte nette par rapport à 2015, avec un total de 583 millions d'euros. Il est à souligner que les SCPI « immobilier d'entreprise » sont très largement majoritaires dans cette collecte (95,5% du total).

La capitalisation des SCPI est elle aussi particulièrement significative, puisqu'au 31 décembre 2016, celle-ci atteignait le chiffre historique de 43,52 milliards d'euros, en progression de 15,10% par rapport au 31 décembre 2015. A noter que, le volume sous gestion des SCPI se limitait à 24,84 milliards d'euros il y a cinq ans et à 15,16 milliards d'euros fin 2006.

La capitalisation des SCPI de « commerces » a elle aussi connue une importante progression puisqu'elle a fait un bond de 21% passant de 5,325 millions d'euros en 2015 à 6,445 millions d'euros en 2016.

Votre SCPI n'a pas non plus démérité puisqu'elle enregistre une capitalisation de 365,167 millions d'euros contre 314,684 millions d'euros au 31 décembre 2015 représentant une hausse de 16% par rapport à l'exercice précédent et a enregistré une collecte nette de 43,495 millions d'euros.

Après une excellente année 2015 votre SCPI s'est vue décerner deux prix : celui de LA MEILLEURE SCPI A CAPITAL FIXE lors des VICTOIRES DE LA PIERRE PAPIER décerné par le Magazine Gestion de Fortune le 13 avril 2016 et le 20 avril celui de la MEILLEURE SCPI dans la catégorie « SCPI A CAPITAL FIXE DE COMMERCE » lors de la cérémonie du Grand Prix des SCPI organisée par le Magazine Mieux Vivre Votre Argent.

Le taux de distribution sur la valeur de marché de votre SCPI en 2016 ressort à 4,66% et la variation du prix moyen acquéreur de la part ressort à +2,53% (VPM année N = 945,29 €/VPM année N-1 = 921,98 €).

Le 29 février 2016, nous avons clôturé par anticipation la 11<sup>ème</sup> augmentation de capital de la SCPI, ouverte depuis le 22 juillet 2015 et avons ouvert une 12<sup>ème</sup> augmentation de capital le 2 mai 2016 clôturée le 2 décembre 2016.

Ces opérations nous ont permis de collecter près de 44 millions d'euros et ainsi de réaliser des investissements de grande qualité. De plus nous avons utilisé pour partie, notre ligne de découvert autorisé au cours de l'exercice 2016, nous permettant ainsi d'investir plus de 70 millions d'euros actes en mains sur des baux fermes de longue durée afin d'augmenter de manière significative sur 2017 les loyers quittancés.

Ainsi, FONCIA PIERRE RENDEMENT atteint en 2016 un taux d'occupation financier moyen de plus de 95%. Dès lors, et pour continuer le développement de votre SCPI dont le taux de rendement interne sur 15 ans (2001 à 2016) est de 13,01% et compte tenu de l'anticipation de nos investissements immobiliers, FONCIA PIERRE RENDEMENT a ouvert sa 13<sup>ème</sup> augmentation de capital portant sur 35000 parts nouvelles le 25 avril 2017, soit 33,6 millions d'euros de collecte.

Après clôture de celle-ci, il restera à votre SCPI la faculté d'ouvrir une nouvelle augmentation de capital portant sur 40000 parts. C'est la raison pour laquelle, dans le dessein de poursuivre un développement pérenne de votre SCPI au cours des années à venir. Votre Société de Gestion vous invite à approuver une résolution portant sur une ou plusieurs augmentations de capital afin de porter celui-ci de 183754400€ à 243754400€ par la création de 150000 parts nouvelles au nominal de 400€.

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

\*Source IEIF

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

## FONCIA PIERRE RENDEMENT

- Société Civile de Placement Immobilier  
à capital fixe de 153 754 400 € au 31 décembre 2016
- 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° 17-06 du 21 mars 2017

## CHIFFRES CLES

	au 31/12/2016	Global	Par part
Capital souscrit (nominal)		153 754 400,00 €	400,00 €
Nombre de parts		384 386	
Nombre d'associés		5 527	
Valeur vénale / Expertise		313 664 700,00 €	816,01 €
Valeur de réalisation		303 019 266,04 €	788,32 €
Valeur de reconstitution		353 907 680,48 €	920,71 €
Valeur moyenne pondérée acquéreur 2016			945,29 €
Valeur de marché net acquéreur au 31/12/2016			950,00 €
Capitalisation (Basée sur la valeur de marché net acquéreur au 31/12/2016)		365 166 700,00 €	
Valeur de marché net vendeur au 31/12/2016			855,85 €
Valeur ISF pour 2016			855,85 €
Bénéfice <sup>(1)</sup>		15 093 730,08 €	43,22 €
Distribution de dividendes 2016 <sup>(1)</sup>		15 380 643,37 €	44,04 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2016 et avant l'approbation de la résolution n°3)		1 719 316,09 €	4,47 €
Surface en m <sup>2</sup>		142 276,40 m <sup>2</sup>	
Nombre de lignes du patrimoine		178	
Taux d'occupation financier		95,74 %	

<sup>(1)</sup> Base de 349 241 parts en jouissance sur toute l'année

**365**  
M€  
CAPITALISATION

**95,74 %**  
Taux  
d'occupation  
financier

**178**  
Actifs

**5527**  
Associés

**44,04** €/part  
Dividende 2016

**4,47** €/part  
Report à nouveau

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

---

## SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE FONCIA PIERRE GESTION

---

Société anonyme au capital de 400000€

Siège social : 13, avenue Lebrun 92 188 ANTONY Cedex

RCS NANTERRE B642037162

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

Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

### DIRECTION DE LA SOCIETE :

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

### INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Monica DA COSTA

▸ Tel: 01 55 52 53 16

▸ Site internet: [pierre-gestionfoncia.com](http://pierre-gestionfoncia.com)

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2018

### Président

Monsieur **Pierre ALZON**

22, rue Johnson - MAISONS-LAFFITTE (78600)

### Secrétaire

### SOCIETE SOPARGI

Représentée par Monsieur **Dominique CHUPIN**

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 GELOS**

4, allée Prad Bihan – BP 150 - VANNES Cedex (56004)

Monsieur **Régis GALPIN**

24, rue Beauregard - MILLY LA FORET (91490)

### SARL CSIM

Représentée par Madame **Dany PONTABRY**

28, boulevard Tripet - CANNES (06400)

Monsieur **Jean PARROT**

La Covillonerie - LA BUSSIÈRE (45230)

Monsieur **Michel ROLAND**

27, rue Cassette - PARIS (75006)

### SOCIETE MMA VIE SA

Représentée par Madame **Chantal BOURREAU**

10, boulevard Alexandre Oyon - BP 23041

LE MANS Cedex 1 (72003)

### SOCIETE GENERALI VIE

Représentée par Monsieur **Sébastien PEZET**

11, boulevard Haussmann - PARIS Cedex 9 (75311)

### SOCIETE LA PERRIERE

Représentée par Monsieur **Joël MAITRE**

3B, rue Jean la Bruyère - VERSAILLES (78000)

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

---

### Titulaire

#### REVISION CONSEIL AUDIT

Madame **Hélène LEROY**

4, rue Brunel - PARIS (75017)

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

### Suppléant

Monsieur **Jean-Loïc LEFAUCHEUX**

50, rue de Marseille - LYON (69007)

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

## EXPERT IMMOBILIER

---

### BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

Monsieur **Didier LOUGE**

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

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

## DEPOSITAIRE

---

### CREDIT COOPERATIF

12, boulevard Pésaro - NANTERRE (92024)

# RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2016 et vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

Le conseil de surveillance et le commissaire aux comptes vous donneront ensuite lecture de leur rapport respectif.

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

La Société de Gestion

## MARCHE DES PARTS

### I COLLECTE DES CAPITAUX

#### Historique

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

La société de gestion FONCIA PIERRE GESTION (groupe FONCIA) a repris la gérance de la SCPI à compter du 1<sup>er</sup> 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.

Lors de l'Assemblée Générale du 18 juin 2015, il a été approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital d'un montant de 40 000 000 d'euros par la création de 100 000 parts nouvelles au nominal de 400€.

#### Collecte des capitaux en 2016

Au cours de l'exercice 2016, la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a collecté 43 494 880€, soit 46 016 parts portant sur :

- La clôture de la 11<sup>ème</sup> augmentation de capital en date du 29 février 2016, via la souscription de 11 016 parts au prix de 930€, soit 10 244 800€ de collectés ;
- La clôture de la 12<sup>ème</sup> augmentation de capital (ouverte en date du 2 mai 2016) en date du 2 décembre 2016, via la souscription de 35.000 parts au prix de 950€ soit 33 250 000€ de collectés.

Au 31 décembre 2016, le capital est de 153 754 400€, il est divisé en 384 386 parts de 400€ de nominal souscrites par 5 527 associés.

## Evolution du capital de FONCIA PIERRE RENDEMENT

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

Date de l'Assemblée Générale	Approbation de porter le capital		Nombre de parts autorisées	Valeur de la part au nominal
	De	A		
27/06/2013	123 754 400 € pour 309 386 parts	143 754 400 € pour 359 386 parts	50 000 parts	400 €
18/06/2015	143 754 400 € pour 359 386 parts	183 754 400 € pour 459 386 parts	100 000 parts	400 €

### AUGMENTATIONS DE CAPITAL

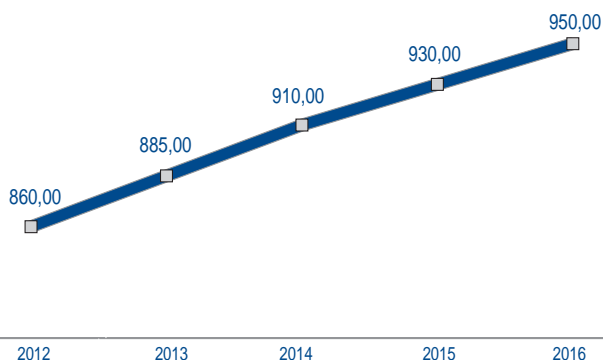
N°	Situation à l'ouverture (avant collecte)		Collecte			Situation à la clôture (après collecte)			Solde de capital nominal "ouvrable" (Dans la limite de l'autorisation de l'A.G. du 18/06/2015)
	Date	Capital nominal	Nombre de parts ouvertes à la souscription	Valeur de souscription	Capitaux collectés	Date	Capital Nominal	Nombre d'associés	
11	22/07/2015	123 754 400 € pour 309 386 parts	40 000 parts	930 €	37 200 000 € (40 000 parts)	29/02/2016	139 754 400 € pour 349 386 parts	5 013	30 000 000 € pour 75 000 parts
12	02/05/2016	139 754 400 € pour 349 386 parts	35 000 parts	950 €	33 250 000 € (35 000 parts)	02/12/2016	153 754 400 € pour 384 386 parts	5 527	

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

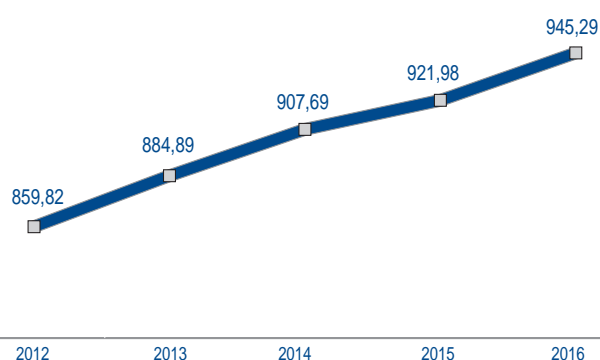
	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription net acquéreur au 31/12	860,00	885,00	910,00	930,00	950,00
Variation du prix de souscription		+ 2,91 %	+ 2,82 %	+ 2,20 %	+ 2,15 %
		+ 10,46 %			
Prix moyen pondéré de la part	859,82	884,89	907,69	921,98	945,29
Variation de prix moyen pondéré*		+ 2,92 %	+ 2,58 %	+ 1,57 %	+ 2,53 %
		+ 9,94 %			

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

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



Prix moyen pondéré de la part (en €)



## II MODALITES DE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conditions valables par l'application de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier ainsi que du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

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

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

### 1 La cession sans intervention de la société de gestion

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

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

### 2 La cession avec intervention de la société de gestion

21 : 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.

#### 22 : 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.

#### 23 : 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
<b>Au cours de l'exercice 2016 :</b>		
Ordres de vente exécutés	2859	63
Ordres d'achat exécutés	2859	83
<b>Au 31/12/2016 :</b>		
Ordres de vente non exécutés	-	-
Ordres d'achat non exécutés	391	8

En tout, 2859 parts ont été cédées au cours de l'exercice 2016 étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 20 décembre 2016, 190 parts ont été échangées à une valeur de 950,00€ net acquéreur par part.

Le prix de la part moyen pondéré acquéreur sur l'année 2016 en ce compris les parts souscrites sur la 12<sup>ème</sup> augmentation de capital ressort à 945,29€.

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

	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de parts cédées ou retirées	1 857	1 593	3 561	3 825	2 859
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31 décembre	0,87%	0,65%	1,30%	1,13%	0,74%
Demandes de retraits en suspens au 31 décembre (nbre de parts)	-	44	-	-	-



## I ESTIMATION DU PATRIMOINE

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

Le patrimoine de votre SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT se compose au 31 décembre 2016 de 178 actifs immobiliers représentant une surface totale de 142276,40m<sup>2</sup> soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 275 337 222€.

BNP Paribas Real Estate Valuation France, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2016 à 313 664 700€ hors droits.

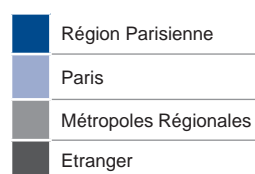
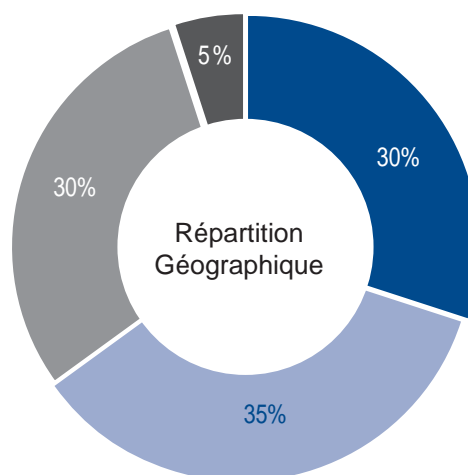
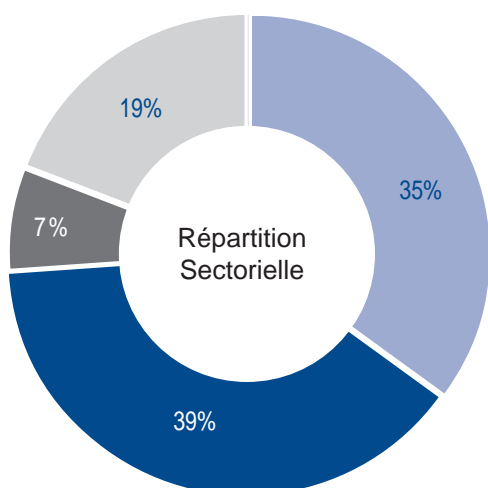
A patrimoine identique au titre de l'exercice 2016 c'est-à-dire sans tenir compte des acquisitions et des cessions détaillées au point II-a ci-après, la valeur du patrimoine de la société ressort à 262 134 000€ en 2016, contre 259 024 300€ en 2015, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 1,20%.

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

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

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

REPARTITION DU PATRIMOINE <small>en fonction des valeurs vénales des immeubles HD</small>		Répartition Géographique				valeurs en €
		Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Etranger	
Répartition Sectorielle	<b>BUREAUX</b>	9 995 000 3,19%	7 357 000 2,34%	4 987 000 1,59%		<b>22 339 000</b> 7,12%
	<b>LOCAUX COMMERCIAUX</b>	32 779 000 10,45%	22 139 000 7,06%	54 683 000 17,43%		<b>109 601 000</b> 34,94%
	<b>BOUTIQUES</b>	67 853 000 21,63%	31 208 000 9,95%	21 991 000 7,01%		<b>121 052 000</b> 38,59%
	<b>HOTELS SEMINAIRES</b>		31 090 000 9,91%	13 570 000 4,33%	14 665 700 4,68%	<b>59 325 700</b> 18,92%
	<b>AUTRES</b>		1 347 000 0,43%			<b>1 347 000</b> 0,43%
	<b>TOTAUX</b>	<b>110 627 000</b> 35,27%	<b>93 141 000</b> 29,69%	<b>95 231 000</b> 30,36%	<b>14 665 700</b> 4,68%	<b>313 664 700</b> 100,00%



## II GESTION DU PATRIMOINE

### A EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

#### Acquisitions :

Grâce à la collecte de capitaux réalisée sur la douzième augmentation de capital, FONCIA PIERRE RENDEMENT a réalisé cinq acquisitions au cours de l'exercice 2016 :

Douzième augmentation de capital	En € droits & frais inclus
Domaine de Rochefort <b>ROCHEFORT</b> (78730) Châteauform et golf de 8 120 m <sup>2</sup> acquise le 16/06/2016 en indivision	16 180 869
17, rue Nationale <b>BELLE EGLISE</b> (60540) Châteauform de Saint Just de 7 280 m <sup>2</sup> acquis le 14/09/2016 en indivision	14 384 680
81, rue Saint-Charles <b>PARIS</b> (75015) Locaux commerciaux de 1 051 m <sup>2</sup> acquis le 20/09/2016	7 312 250
Châteauform de Krickenbeck <b>KRICKENBECK</b> (ALLEMAGNE) Châteauform de 11 378 m <sup>2</sup> acquis le 07/10/2016 en indivision	15 678 246
81, boulevard de Strasbourg <b>PARIS</b> (75010) Boutique de 209 m <sup>2</sup> carrez acquis le 16/12/2016	1 481 500
<b>Autres</b>	
Rue du docteur SCHWEITZER <b>BEAUVAIS</b> (60000) Amélioration/ Agrandissement	678 433

#### Promesse signée :

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a signé en juillet 2016, une promesse concernant :

- L'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à ANTONY en indivision avec la SCPI Placement Pierre à hauteur de 50% et Piervenues à hauteur de 20% (soit 30% pour Foncia Pierre Rendement) pour un montant de 13 200 000 € HD.

#### Cessions :

Lors de l'exercice 2016, la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a réalisé deux cessions :

- Le 29/06/2016, la SCPI a cédé 1 111 m<sup>2</sup> de boutiques et bureaux situés 18 rue Audra à DIJON (21) pour un montant total de 730 000 € net vendeur.
- Le 30/11/2016, la SCPI a cédé 82 m<sup>2</sup> de boutiques situés 7 bis rue de l'Aspic à NIMES (30) pour un montant total de 190 000 € net vendeur.

## B GESTION LOCATIVE

Le montant des loyers facturés en 2016 ressort à 18 543 447,77 € contre 16 770 908,62 € en 2015, augmentant de 10,57 % essentiellement grâce aux loyers relatifs aux acquisitions réalisées en 2015 et 2016.

Le taux d'occupation financier moyen de l'année 2016 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) ressort à 95,44 %.

### VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA BAISSSE

2156	Route Nationale 6 - <b>MAILLOT</b> (89 000)	
2078	VACANCE	- 142 500,00
2126	13-15, Route de Voulx - <b>SENS</b> (89 100)	
2108	VACANCE	- 75 609,25
2138	94, lieudit Le Seugnon - <b>SAINT DIZIER</b> (52 000)	
2140	VACANCE	- 54 533,20
2182	27 Villa Wagram Saint Honoré - <b>PARIS 8<sup>ème</sup></b>	
2183	VACANCE	- 50 352,20
2179	2 rue des Fourneries - <b>LIMOGES</b> (87 000)	
2188	VACANCE	- 45 933,39
2189	17, boulevard de la Croisette - <b>CANNES</b> (06 400)	
2187	VACANCE	- 44 521,38
2184	2 rue Jean Rostand - <b>MASSY</b> (91 300)	
2189	VACANCE	- 29 852,14
2187	2 avenue Jean Jaures - <b>SARTROUVILLE</b> (78 500)	
2184	VACANCE	- 28 600,46
2184	Tour Eve – Défense 9 - <b>PUTEAUX</b> (92 800)	
2184	BAISSE DE LOYER	- 19 312,49

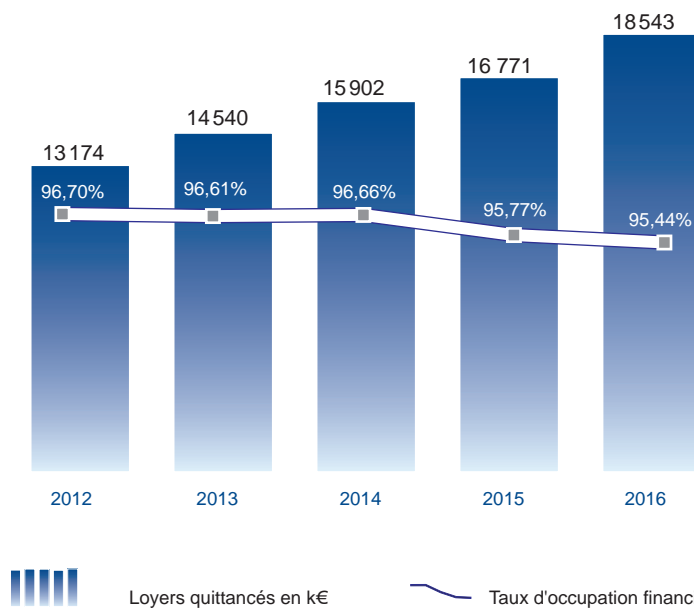
### VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA HAUSSE

2040	Rue du Docteur Schweitzer - <b>BEAUVAIS</b> (60 000)	
2181	EXTENSION DE SURFACE	16 166,92
2051	44, rue Croix des Petits Champs - <b>PARIS 1<sup>er</sup></b>	
2181	LOYER PROGRESSIF	17 549,38
2051	Galerie la Coupole Liberté - <b>CHARENTONT LE PONT</b> (94 220)	
2182	RELOCATION	23 563,13
2182	98/100, av JB Clément - <b>BOULOGNE BILLANCOURT</b> (92 100)	
2183	ACQUISITION 2015	40 795,57
2183	55/57, avenue Marceau - <b>PARIS 16<sup>ème</sup></b>	
2179	ACQUISITION 2015	46 257,53
2188	8, route de Saint Germain - <b>CELY EN BIERE</b> (77 930)	
2188	ACQUISITION 2015	99 075,75
2188	81/81 bis rue Saint-Charles - <b>PARIS 15<sup>ème</sup></b>	
2189	ACQUISITION 2016	110 948,57
2189	<b>Schloss Krickenbeck - ALLEMAGNE</b>	
2187	ACQUISITION 2016	121 654,17
2187	17, rue Nationale - <b>BELLE EGLISE</b> (60 540)	
2184	ACQUISITION 2016	508 848,44
2184	Galerie Berri-Washington - <b>PARIS 8<sup>ème</sup></b>	
2184	ACQUISITION fin 2015	1 082 517,58

	2012	2013	2014	2015	2016
<b>EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS</b>					
SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)					
Loyers théoriques 100%	13623177	15050469	16451811	17511237	19428706
Loyers quittancés	13173603	14540479	15902499	16770909	18543448
		+ 10,38%	+ 9,37%	+ 5,46%	+ 10,57%
			+ 40,76%		

<b>EVOLUTION ANNUELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER</b>					
SUR LES 5 DERNIERES ANNEES					
MOYENNE	MOYENNE	MOYENNE	MOYENNE	MOYENNE	MOYENNE
2012	2013	2014	2015	2016	
96,70%	96,61%	96,66%	95,77%	95,44%	

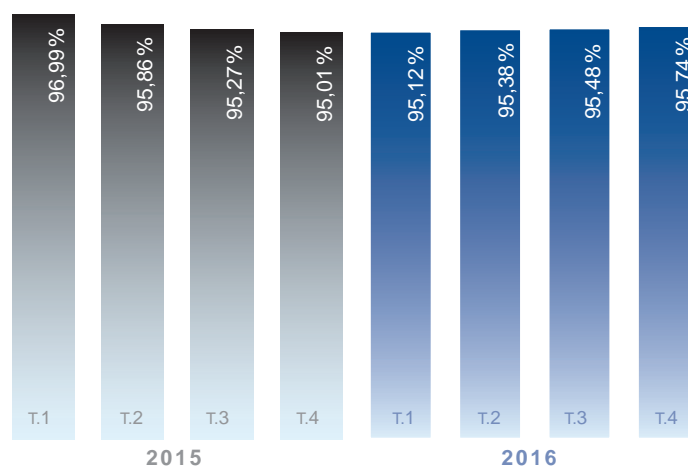
## EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS QUITTANCES & DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 5 DERNIERES ANNEES



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

ANNEE	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4
<b>2015</b>	96,99%	95,86%	95,27%	95,01%
<b>2016</b>	95,12%	95,38%	95,48%	95,74%

Les surfaces libres représentent au 31/12/2016, 16375,11 m<sup>2</sup>, sur un total de 142276,40 m<sup>2</sup> constituant le patrimoine de la SCPI.



## C ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

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

Locaux vacants au 31/12/15					Relocation en 2016					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de départ	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
2002	<b>Galerie Géant Casino SAINT VICTORET</b>									
	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
	FLORICAP	13/01/15	80	15 000	STYLE HOME	01/05/16	80	16 000	6,7%	7 659
	KTY MODE	12/02/15	52	9 000						9 000
	PORTREX (emplacement photmaton)	30/09/15	24	100						100
2003	<b>7, rue de l'aspic NIMES</b>									
	N ZR MODE	01/09/13	79	15 000	<b>VENDU le 30/11/16</b>					15 000
2037	<b>50/58, rue Victor Hugo LEVALLOIS PERRET</b>									
	2RD	31/05/15	117	17 500						17 500
2042	<b>2, rue du grand marché POISSY</b>									
	ADDECO	30/06/15	103,20	15 000						15 000
2068	<b>19, rue docteur Leroy LE MANS</b>									
	BELLE HELENE	01/11/14	140	10 000						10 000
2070	<b>6, rue du Chapitre NIMES</b>									
	Mme BEGON	03/11/09	39	3 000						3 000
2078	<b>13/15, route de Voulx SENS</b>									
	Prairies de France	30/04/12	850	20 000						20 000
	ALD	01/10/14	600	27 000						27 000
	NGUYEN	01/01/15	220	10 000						10 000
	LA HALLE	30/11/15	955	43 000						43 000
2079	<b>36-52, boulevard Pasteur FRESNES</b>									
	Melle Bouillard	09/11/10	53	2 648						2 648
	Mr Delahaye & Gendrillon	31/07/11	89	4 448						4 448
	AQUINO	16/05/15	49,50	2 500						2 500
	MORENO	13/05/15	70	8 000						8 000
2080	<b>Rue du Docteur Serge Bazelaire REIMS</b>									
	Sodisa SNC	14/12/11	1 800	60 000						60 000
2086	<b>18, rue Audra DIJON (21 000)</b>									
	BNP Paribas	31/08/08	295	8 850	<b>VENDU le 29/06/16</b>					4 424
	GEP	01/04/14	380	11 400						5 700
QUINTELIER	30/06/15	36	1 000	500						
2092	<b>1/3, rue Paul Verlaine SAINT MAURICE</b>									
	AB DRIVE	01/01/15	56,67	7 000						7 000
2097	<b>1-5 avenue de Rocquencourt CHESNAY</b>									
	Rivolion	22/10/13	183,60	15 000						15 000
2098	<b>2, rue Jean Rostand MASSY</b>									
	SISTI	31/07/15	930	30 000						30 000
2102	<b>Le Chêne saint Amand SAINT DIZIER</b>									
	FERMOLOR	01/07/14	600	30 000	NINA	15/11/16	600	44 400	46%	21 807

Locaux vacants au 31/12/15					Relocation en 2016						valeurs en €
2106	Place du marché notre Dame		VERSAILLES								
	RICHARD FRANCE	01/04/15	-	1 000						1 000	
2113	ZAC la Fontaine		CRENEY								
	HACOT COLOMBIER	31/05/15	311	22 000	CAROLE	01/09/16	311	22 000	-	18 414	
2116	12, rue des 2 portes		VERSAILLES								
	RICHARD	28/02/15	23,50	5 000						5 000	
2124	23, rue Nungesser et Coli		CHATELLERAULT								
	VETIR	01/01/12	1 500	67 500						67 500	
2126	Lieu Dit Le Seignon		ST DIZIER								
	CARAT AUTO	30/04/15	1 815	80 000						80 000	
2140	17 boulevard de la Croisette		CANNES								
	SOLO GRAY D'ALBION	01/10/15	43,28	35 000						35 000	
2147	Résidence Villa d'Este		TOULOUSE								
	O SALON	18/12/14	114,40	15 000						15 000	
2148	Résidence les ponts jumeaux		TOULOUSE								
	TLMC	26/11/12	101,80	15 000	K par K	01/04/16	101,80	20 000	+33%	7 047	
2156	Route Nationale 6		MAILLOT								
	JARDINERIE DELBARD	30/06/15	4 823	130 000						130 000	
Total Surfaces vacantes			16 838,95	Total Surfaces relouées			1 092,80				
Locaux vendus			790,00								
Solde de locaux vacants au 31/12/16 (hors locaux vendu)			14 956,15								

Locaux libérés au cours de l'année 2016					Relocation en 2016						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	
2002	Galerie Géant Casino		SAINT VICTORET								
	STYLE HOME	16/05/16	42	5 000						3 130	
	AKIKI	30/09/16	60	10 000						2 500	
	MANHATTAN	31/10/16	28	4 000	BOUGIE GOURMANDE	01/11/16	28	3 640	-9%	1 664	
2009	7/9, grande rue		BOULOGNE SUR MER								
	PLACE AUX MARQUES	31/01/16	289	40 000	POM CANELLE	18/04/16	289	41 500	+3,8%	8 529	
2014	1/3, rue Campo Formio		PARIS								
	ANS	04/10/16	32	6 000						1 434	
2045	Parc Volta		ALFORTVILLE								
	EMA	31/01/16	114	12 000	PROCOMM	01/02/16	114	12 000	-	0	
	LA VILLE D'ALFORTVILLE	31/07/16	106	12 944	L2D	01/09/16	106	12 932	NS	6 954	
	NY GABRIELLE	31/01/16	176	15 000	RG GROUPE	01/05/16	176	20 000	+33%	7 252	
2046	16, rue d'Alembert		TRAPPES								
	GN NETCOM	15/01/16	1 183	88 728	ORGENTEC	16/01/16	1 183	88 728	-	0	
2083	2, avenue Jean Jaures		SARTROUVILLE								
	ES FLEURS	31/05/16	154,39	40 000						21 944	
2097	1/5, avenue de Rocquencourt		LE CHESNAY								
	PALAIS D'OR	31/10/16	56,20	10 000						1 666	
2108	2, rue des Fourmeries		LIMOGES								
	FAG LIMOGES	31/05/16	765	60 000						35 000	

Locaux libérés au cours de l'année 2016					Relocation en 2016						valeurs en €
2128	27, villa Wagram <b>PARIS</b>										
	MAJORS CONSULTANTS	01/01/16	115,38	30 000						30 000	
2143	11-13, rue Joubert <b>AUXERRE</b>										
	ZEGUERMAN	01/01/16	71,80	5 000						5 000	
2146	41-43, avenue Léon Bollée <b>LE MANS</b>										
	ONEPI	14/09/16	67,60	5 000	BOUYGUES	15/09/16	67,60	6 000	+20%	4 260	
2154	11, rue des Clouteries <b>SAINT OMER</b>										
	LILI et JADE	30/11/16	109,70	20 000						1 666	
2162	63, rue Saint Laud <b>ANGERS</b>										
	BANQUE POPULAIRE	01/01/16	78	18 964	FONCIA GAULON	01/02/16	78	12 935	-32%	1 250	
2184	Galerie Berri/ Washington <b>PARIS</b>										
	TOM	30/06/16	12,49	5 000						1 250	
Total Surfaces vacantes			3 460,56		Total Surfaces relouées		2 041,60				
Solde de locaux vacants au 31/12/15			1 418,96								

## 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 2016, le poste « provisions pour grosses réparations » représente 1 507 529,54€, après une dotation de 196 393,87€ et une reprise de 597 511,99€ au cours de l'exercice 2016.

Le poste « charges d'entretien du patrimoine locatif » représente un montant de 280 210,75€ dont 163 408,63€ de travaux d'entretien. Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2016 concernent les immeubles ci-après :

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2016				valeurs en €
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant	
2002	Galerie Géant Casino <b>SAINT VICTORET (13730)</b>	RAVALEMENT DES FACADES & SIGNALÉTIQUES	106 565	
2128	27, villa Wagram <b>PARIS (75008)</b>	RENOVATION LOCAUX VACANTS	74 177	
2145	20, avenue de denain <b>VALENCIENNES (59300)</b>	MISE EN CONFORMITE TRANSFORMATEUR	60 740	
2155	Le domaine du val de seine <b>SEINE PORT (77240)</b>	TRAVAUX REFECTION ENROBE	39 249	
2108	2, rue des Fourneries <b>LIMOGES (87000)</b>	ISOLATION THERMIQUE	36 201	
2088	Tour Eve - Defense 9 <b>PUTEAUX (92800)</b>	REMPLACEMENT RADIATEURS	19 518	
2096	18, rue de la couronne <b>PITHIVIERS (45300)</b>	TRAVAUX DE TOITURE	17 780	
2176	62, rue Glacière <b>PARIS (75013)</b>	RAVALEMENT DE FACADE	13 333	
2178	31/33, rue du hameau <b>PARIS (75015)</b>	RAVALEMENT DE FACADE	11 469	

### Nouvelle réglementation comptable en matière de gestion des gros entretien à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016 et entrera en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

La provision pour grosses réparations sera supprimée. Ce sera désormais la provision pour gros entretiens (PGE) qui s'appliquera.

Ces travaux de gros entretien seront inscrits dans un programme prévisionnel pluriannuel d'entretien qui intégrera les dépenses de gros entretien pour les cinq prochaines années.

La provision pour gros entretien correspondra à cette évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision sera constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation des travaux.

Les dépenses de gros entretiens ont pour seul objet de maintenir en état les immeubles.

## Travaux prévus pour l'année 2017 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
2184	Galerie Berri/ Washington <b>PARIS</b> (75 008)	Travaux de copropriété : remplacement tour aéro	90 000
2088	Tour Eve - Defense 9 <b>PUTEAUX</b> (92800)	Rénovation locaux vacants 242m <sup>2</sup>	70 000
2178	31/33, rue du hameau <b>PARIS</b> (75 015)	Ravalements de façade	60 000
2111	15/17, Boulevard Beaumarchais <b>PARIS</b> (75 014)	Ravalements de façade	51 000
2162	63, rue Saint Laud <b>ANGERS</b> (49 000)	Remplacement fenêtres	45 000
2038	5/7, rue Coyzel <b>VERSAILLES</b> (78 000)	Réfection bitume cour intérieure	45 000
2002	Galerie Géant Casino <b>SAINT VICTORET</b> (13730)	Travaux de copropriété	30 000
2131	4, rue Henri Irenée Marrou <b>CHATENAY MALABRY</b> (92290)	Réfection étanchéité toiture	20 000
2056	21 Av Charles de Gaulle <b>SAINT MANDE</b> (94 160)	Réfection cour intérieure	15 000
2021	14, rue des Gravilliers <b>PARIS</b> (75 003)	Etude de structure immeuble par le syndic	10 000
2093	61 à 71 bis Rue D. Casanova <b>ST. DENIS</b> (93 200)	Travaux de desengorgement et de canalisation	10 000

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article «22point1–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 21 juin 2016, 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.

### REMUNERATION

Conformément à l'article «22point4–Rémunération» des statuts de votre société, l'Assemblée Générale a fixé à 15000€ 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.



# PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

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

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

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

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

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

## EXPERT IMMOBILIER

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

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

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

## DEPOSITAIRE

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

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

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

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

## GOVERNANCE :

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

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

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

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

Compte tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des SCPI gérées par la société de gestion, seuls les dirigeants et les responsables de la gestion des SCPI sont considérés comme « preneurs de risques ». Trois collaborateurs ont été identifiés, en 2016, comme preneurs de risque.

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 2016 a représenté 1 112M€ pour un effectif moyen de 23 ETP (Equivalent Temps Plein).

La société de gestion Foncia Pierre Gestion a consacré un budget de 28,35% (24,42% en rémunération fixe et 3,93% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

## REGIME FISCAL DES REVENUS

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

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

Les revenus de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT comprennent :

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

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

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

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

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

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

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

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

### Personnes Physiques :

Revenu Foncier 2016			Revenu Financier 2016	
	Français	Allemand		
Revenu Brut	18 285 571 €	121 654 €	Revenu global pour 384389 parts	165,47 €
Charges déductibles	3 462 522 €	0 €	Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Intérêt d'emprunt	12 299 €	0 €	Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (15,5 %)	0,00 €
Revenu net	14 810 750 €	121 654 €	Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (24 %) et prélèvements sociaux (15,5 %)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance	42,41 €	0,35 €		

### Personnes Morales :

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	15 093 730 €
Réintégration (dotation aux provisions pour grosses réparations)	266 646 €
Déduction (reprise de provision pour grosses réparations de 597 512 € et prélèvement sur prime d'émission de 7 217 042 €) dont résultat foncier de source Allemande	- 7 936 208 € -121 654 €
Plus value de cessions	- 557 794 €
Résultat fiscal	6 866 373 €
Soit par part en pleine jouissance	19,66 €

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

	2012	2013	2014	2015	2016
Revenus fonciers nets à déclarer de source Française	47,72	42,97	46,98	43,01	42,41
Revenus fonciers nets à déclarer de source Allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt	-	-	-	-	0,35
Produits financiers brut	0,340	0,230	0,110	0,017	0,000
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	39,72	33,25	38,11	26,95	19,66

## Recours à l'emprunt

Au 31 décembre 2016, elle s'établit à 590385,14€ et intègre la distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, qui représente 4033568,55€ ainsi que la collecte du mois de décembre 2016 d'un montant de 975650€.

La SCPI dispose de la faculté d'autorisation de découvert, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers. Elle a usé de cette faculté au cours de l'exercice 2016 à hauteur maximum de 8500000€ courant novembre 2016 pour l'acquisition du Châteauform situé à Krickenbeck en Allemagne.

Cette autorisation a également été utilisée significativement lors de l'acquisition en début d'année 2017 des bureaux situés 13 avenue Lebrun à Antony d'un montant de 14370000€ acte en main.

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT est autorisée, conformément à la 7<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 21 juin 2016 à emprunter à hauteur de 40000000€.

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 50 000 000 d'euros.**

## RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2016 s'élève à 15 093 730,08€ soit 43,22€ par part pour 349241 parts en jouissance sur toute l'année contre 13 740 492,08€ pour l'exercice 2015. Le résultat 2016 est donc en augmentation de 9,85%, grâce aux loyers sur les investissements immobiliers réalisés, et au différé de jouissance des parts nouvelles souscrites.

Le revenu distribué pour l'exercice 2016 est de 44,04€ par part, pour une part en jouissance sur l'année entière.

## REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2016

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2016	15 093 730,08 €
Report à nouveau	2 006 229,38 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>17 099 959,46 €</b>
Dividendes proposés à l'assemblée Générale	
<b>1<sup>er</sup> TRIMESTRE</b> <b>11,01 € par part</b> pour <b>330 627 parts</b> en jouissance soit : <b>3 640 287,68 €</b>	<b>2<sup>ème</sup> TRIMESTRE</b> <b>11,01 € par part</b> pour <b>347 365 parts</b> en jouissance soit : <b>3 824 484,98 €</b>
<b>3<sup>ème</sup> TRIMESTRE</b> <b>11,01 € par part</b> pour <b>352 616 parts</b> en jouissance soit : <b>3 882 302,16 €</b>	<b>4<sup>ème</sup> TRIMESTRE</b> <b>11,01 € par part</b> pour <b>366 355 parts</b> en jouissance soit : <b>4 033 568,55 €</b>
<b>Soit un total de dividendes versés proposé pour 2016 :</b>	
	<b>15 380 643,37 €</b>
Report à nouveau après affectation	1 719 316,09 €

**Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 44,04€ par part en 2016 pour une part en jouissance sur l'année entière.**

Par ailleurs, un prélèvement de 286913,29€ sera effectué sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2016, et réduira ce dernier à 1 719 316,09€, soit 4,47€ par part sur une base de 384386 parts au 31 décembre 2016.

	2012	2013	2014	2015	2016
--	------	------	------	------	------

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

#### Dividende versé au titre de l'année

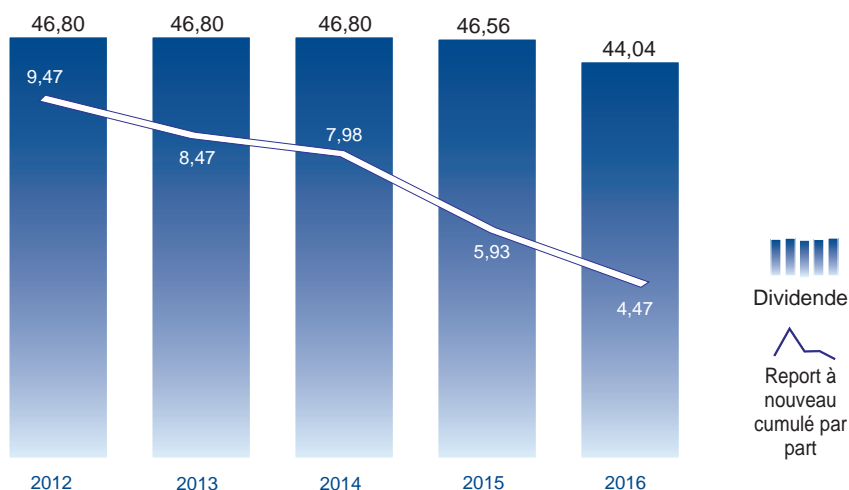
	2012	2013	2014	2015	2016
Dividende	46,80	46,80	46,80	46,56	44,04
DVM*	5,44%	5,29%	5,16%	5,05%	4,66%
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	859,82	884,89	907,69	921,98	945,29

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

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

	2012	2013	2014	2015	2016
Report à nouveau cumulé par part (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	9,47	8,47	7,98	5,93	4,47

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



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

5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2011 → 2016	2006 → 2016	2001 → 2016	1996 → 2016
<b>5,57%</b>	<b>8,52%</b>	<b>13,01%</b>	<b>9,45%</b>

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

# PRESENTATION DU PATRIMOINE

(valeurs en Euros)

20.01	7 RUE TRAVERSOT TROYES (10000)	Date d'acquisition	12/02/1991		Nature	Boutiques	Surface m²	1200	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	745 655	
			731 755		13 900				
		TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
		2015	125 979,73		125 979,73	100 %	1 600 000		
2016	125 788,43		125 788,43	100 %	1 650 000				
20.02	GALERIE SAINT VICTORET SAINT-VICTORET (13730)	Date d'acquisition	08/04/1991		Nature	Commerces	Surface m²	1 784	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	2 202 270	
			2 164 776		37 494				
		TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
		2015	328 590,73	67 336,96	395 927,69	82,99%	3 800 000		
2016	311 616,62	66 129,22	377 745,84	82,49%	3 470 000				
20.03	7bis RUE DE L'ASPIC NIMES (30000)	Date d'acquisition	22/05/1992		Nature	Boutiques	Surface m²	-	
		CESSION au 30/11/2016 de 82 m² pour un prix net vendeur de 190 000 €	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
			Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
			2015	-	15 000,00	15 000,00	0 %	170 000	
			2016		15 000,00	15 000,00	0 %	-	
		20.04	31 COURS FAURIEL SAINT ETIENNE (42000)	Date d'acquisition	29/02/1992		Nature	Boutiques	Surface m²
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		%		
2015	23 057,14				23 057,14		100 %	250 000	
2016	23 081,60		23 081,60	100 %	250 000				
20.05	33 AVENUE CHARLES DE GAULLE LA BAULE (44500)	Date d'acquisition	29/09/1993		Nature	Boutiques	Surface m²	733	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	2 497 083	
			2 066 904		430 179				
		TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
		2015	212 609,17		212 609,17	100 %	3 000 000		
2016	213 210,47		213 210,47	100 %	3 100 000				
20.06	2 BIS AVENUE PAUL BERT EPERNAY (51200)	Date d'acquisition	12/02/1991		Nature	Boutiques	Surface m²	1 213	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	838 940	
			823 225		15 715				
		TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
		2015	131 257,48		131 257,48	100 %	1 670 000		
2016	129 960,08		129 960,08	100 %	1 730 000				
20.07	40/42 RUE DES DOMINICAINS NANCY (54 000)	Date d'acquisition	05/08/1994		Nature	Boutiques	Surface m²	101	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	434 179	
			359 017		75 162				
		TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.	
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
		2015	48 903,06		48 903,06	100 %	680 000		
2016	48 699,41		48 699,41	100 %	700 000				

20.08	3 RUE DESAIX LILLE (59 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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	%	
	2015	30 299,30		30 299,30	100 %	
	2016	30 044,17		30 044,17	100 %	

20.09	7/9 GRANDE RUE BOULOGNE SUR MER (62 200)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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	%	
	2015	46 743,18		46 743,18	100 %	
	2016	33 164,30	8 529,66	41 693,96	79,54 %	

20.10	20 RUE SERGENT BLANDAN LYON (69 001)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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	%	
	2015	12 659,70		12 659,70	100 %	
	2016	12 723,14		12 723,14	100 %	

20.11	12 BOULEVARD MARECHAL TASSIGNY AIX LES BAINS (73 100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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	%	
	2015	152 399,64		152 399,64	100 %	
	2016	152 211,42		152 211,42	100 %	

20.12	161 AVENUE DAUMESNIL PARIS (75 012)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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	%	
	2015	321 995,49		321 995,49	100 %	
	2016	321 106,76		321 106,76	100 %	

20.14	1/3 RUE CAMPO FORMIO PARIS (75 013)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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	%	
	2015	9 988,91		9 988,91	100 %	
	2016	7 544,04	1 434,78	8 978,82	84,02 %	

20.15	28BIS-34 RUE DAMREMONT PARIS (75 018)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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	%	
	2015	55 456,51		55 456,51	100 %	
	2016	54 908,35		54 908,35	100 %	

20.16	116 RUE D'AVRON PARIS (75 020)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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	%	
	2015	28 972,11		28 972,11	100 %	
	2016	29 534,17		29 534,17	100 %	

20.17	37 RUE TRUFFAUT - Batiment A PARIS (75 017)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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	%	
	2015	9 065,86		9 065,86	100 %	
	2016	8 976,57		8 976,57	100 %	

20.18	231 BOULEVARD VOLTAIRE PARIS (75 011)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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	%	
	2015	19 968,33		19 968,33	100 %	
	2016	19 864,19		19 864,19	100 %	

20.19	92 RUE LEGENDRE PARIS (75 017)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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	%	
	2015	16 897,88		16 897,88	100 %	
	2016	16 730,84		16 730,84	100 %	

20.20	10 RUE LEON JOST PARIS (75 017)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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	%	
	2015		7 085,10	7 085,10	0 %	
	2016	10 407,69		10 407,69	100 %	

20.21	14 RUE DES GRAVILLIERS PARIS (75 003)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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	%	
	2015	36 354,37		36 354,37	100 %	
	2016	36 511,48		36 511,48	100 %	

20.22	101 RUE SAINT MAUR PARIS (75 011)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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	%	
	2015	35 201,73		35 201,73	100 %	
	2016	34 858,07		34 858,07	100 %	

20.23	7 RUE VOLTA PARIS (75003)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
				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	%		
	2015	53 762,55		53 762,55	100 %	830 000	
	2016	53 835,82		53 835,82	100 %	880 000	
	20.24	1 RUE DU CLOITRE SAINT MERRI PARIS (75004)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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		%	
2015		86 123,32		86 123,32	100 %	1 140 000	
2016		86 123,32		86 123,32	100 %	1 220 000	
20.25		11 AVENUE D'ITALIE PARIS (75013)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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	%		
	2015	25 155,30		25 155,30	100 %	330 000	
	2016	25 077,33		25 077,33	100 %	350 000	
	20.27	24 RUE DU FBG MONTMARTRE PARIS (75009)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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		%	
2015		26 859,31		26 859,31	100 %	390 000	
2016		26 818,54		26 818,54	100 %	400 000	
20.28		54 RUE D'AUTEUIL PARIS (75016)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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	%		
	2015	70 224,41		70 224,41	100 %	1 240 000	
	2016	69 530,26		69 530,26	100 %	1 280 000	
	20.29	7 RUE DE LA MICHODIERE PARIS (75002)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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		%	
2015		44 665,77		44 665,77	100 %	750 000	
2016		45 309,78		45 309,78	100 %	800 000	
20.31		77/79 RUE DE LA CATHEDRALE POITIERS (86000)			Dates d'acquisitions	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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	%		
	2015	69 721,26		69 721,26	100 %	950 000	
	2016	69 389,83		69 389,83	100 %	1 000 000	



20.32	2 AVENUE DU DOCTEUR ROUX LONGJUMEAU (91 160)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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	%	
	2015	74 965,37		74 965,37	100 %	950 000
	2016	74 480,45		74 480,45	100 %	920 000

20.33	84 AVENUE CHARLES DE GAULLE NOGENT SUR MARNE (94 130)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				30/04/1992	Boutiques	171
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 016 835		31 100		1 047 935
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2015	76 117,54		76 117,54	100 %	1 040 000
	2016	75 928,98		75 928,98	100 %	1 070 000

20.34	49 RUE BELGRAND PARIS (75020)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				04/02/1999	Boutiques	307
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		707 363		45 979		7 53 342
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2015	102 751,67		102 751,67	100 %	1 630 000
	2016	101 900,38		101 900,38	100 %	1 707 000

20.35	6 RUE FRANCOIS PONSARD PARIS (75016)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				04/02/1999	Boutiques	52
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		190 561		12 386		202 947
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2015	37 087,91		37 087,91	100 %	530 000
	2016	37 248,18		37 248,18	100 %	560 000

20.36	22-24 RUE DE COURCELLES PARIS (75008)			Dates d'acquisitions	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				04/02/1999 & 17/09/1999	Bureaux	124
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		318 618		21 800		340 418
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2015	44 214,16		44 214,16	100 %	670 000
	2016	44 206,66		44 206,66	100 %	682 000

20.37	50/58 RUE VICTOR HUGO LEVALLOIS PERRET (92300)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				23/01/2001	Boutiques	320
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		579 306		12 096		591 402
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2015	58 303,17	14 583,00	72 886,17	79,99 %	1 080 000
	2016	45 334,37	17 500,00	62 834,37	72,15 %	1 080 000

20.38	5-7 RUE ANTOINE COYPEL VERSAILLES (78000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				03/10/2001	Bureaux	1 741
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		838 470		39 971		878 441
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2015	94 320,24		94 320,24	100 %	1 100 000
	2016	94 320,24		94 320,24	100 %	1 110 000

20.39	25-27 RUE DE POLOGNE SAINT GERMAIN EN LAYE (78 100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				29/11/2001	Boutiques	107
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		400 941		27 284		428 225
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2015	41 125,00	3 750,00	44 875,00	91,64%	720 000
	2016	45 000,00		45 000,00	100 %	760 000

20.40	<b>RUE DU DOCTEUR SCHWEITZER BEAUVAIS (60 000)</b>	Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
		21/03/2002	Commerces	1 440	
	Extension de surface de 320m <sup>2</sup>	Val. Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations
		945 184		90 867	678 433
					<b>Prix total</b>
					<b>1 714 484</b>
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>			<b>EXPERTISE H.D.</b>
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	134 949,44		134 949,44	100 %
	2016	151 116,36		151 116,36	100 %
					<b>1 910 000</b>
					<b>2 290 000</b>
20.41	<b>8-10 AVENUE DU PRESIDENT KENNEDY PARIS (75 016)</b>	Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
		28/06/2002	Boutiques	292	
		Val. Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations
		683 000		75 520	
					<b>Prix total</b>
					<b>758 520</b>
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>			<b>EXPERTISE H.D.</b>
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	96 719,64		96 719,64	100 %
	2016	95 774,92		95 774,92	100 %
					<b>1 410 000</b>
					<b>1 448 000</b>
20.42	<b>2 RUE DU GRAND MARCHE POISSY (78 300)</b>	Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
		24/06/2002	Boutiques	103,20	
		Val. Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations
		173 774		8 226	
					<b>Prix total</b>
					<b>182 000</b>
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>			<b>EXPERTISE H.D.</b>
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	14 346,22	10 000,00	24 346,22	58,93%
	2016	-	15 000,00	15 000,00	0 %
					<b>240 000</b>
					<b>203 000</b>
20.44	<b>9 RUE DE MAUBEUGE PARIS (75 009)</b>	Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	Valeurd'apport
		01/07/2002	Boutiques	53	124 800
	<b>En indivision à 32%</b> Le solde de 68% étant détenu par la SCPI PLACEMENT PIERRE				
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>			<b>EXPERTISE H.D.</b>
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
2015	17 488,04		17 488,04	100 %	
2016	17 488,04		17 488,04	100 %	
					<b>268 800</b>
					<b>280 000</b>
20.45	<b>2 RUE VOLTA ALFORTVILLE (94 140)</b>	Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	Valeurd'apport
		01/07/2002	Bureaux	1 051	750 000
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>			<b>EXPERTISE H.D.</b>
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	110 258,51	3 966,00	114 224,51	96,53%
2016	99 660,10	14 207,08	113 867,18	87,52%	
					<b>1 200 000</b>
					<b>1 200 000</b>
20.46	<b>16 RUE D'ALEMBERT TRAPPES (78 190)</b>	Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	Valeurd'apport
		01/07/2002	Locaux d'activités	1 183	1 135 000
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>			<b>EXPERTISE H.D.</b>
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	90 284,52		90 284,52	100 %
2016	88 776,08		88 776,08	100 %	
					<b>1 000 000</b>
					<b>1 060 000</b>
20.47	<b>4 RUE DE GISY BIEVRES cedex (91 571)</b>	Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	Valeurd'apport
		01/07/2002	Bureaux	740	850 000
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>			<b>EXPERTISE H.D.</b>
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	103 533,25		103 533,25	100 %
2016	104 045,75		104 045,75	100 %	
					<b>1 010 000</b>
					<b>1 000 000</b>
20.48	<b>36 AVENUE DE LA REPUBLIQUE SAINT NAZAIRE (44 600)</b>	Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	Valeurd'apport
		01/07/2002	Boutiques	941	933 000
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>			<b>EXPERTISE H.D.</b>
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	140 243,32		140 243,32	100 %
2016	138 873,44		138 873,44	100 %	
					<b>1 680 000</b>
					<b>1 680 000</b>
20.49	<b>7 RUE DU MAL DE LATTRE TASSIGNY CHARTRES (28 000)</b>	Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	Valeurd'apport
		01/07/2002	Boutiques	161	290 000
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>			<b>EXPERTISE H.D.</b>
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	84 325,53		84 325,53	100 %
2016	83 921,06		83 921,06	100 %	
					<b>990 000</b>
					<b>1 000 000</b>

20.51	<b>GALERIE LA COUPOLE LIBERTE</b> 141 RUE DE PARIS CHARENTON LE PONT (94220)	Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	2 641	4 514 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	649 738,71	12 387,23	662 125,94	98,13 %	8 167 500
	2016	673 301,89		673 301,89	100 %	8 430 000
20.52	<b>1 RUE DU PRE SAINT GERVAIS</b> PANTIN (93500)	Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Bureaux	167	200 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	34 963,80		34 963,80	100 %	330 000
	2016	34 620,28		34 620,28	100 %	340 000
20.54	<b>18 RUE MOUFFETARD</b> PARIS (75005)	Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	73	255 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	41 772,26		41 772,26	100 %	740 000
	2016	41 362,31		41 362,31	100 %	760 000
20.55	<b>25-27 RUE MONTORGUEIL</b> PARIS (75001)	Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	65	260 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	38 621,05		38 621,05	100 %	660 000
	2016	38 540,55		38 540,55	100 %	700 000
20.56	<b>21 AVENUE CHARLES DE GAULLE</b> ST MANDE (94160)	Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	70	240 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	30 918,84		30 918,84	100 %	415 000
	2016	30 944,23		30 944,23	100 %	453 000
20.57	<b>6 RUE DE MONTENOTTE</b> PARIS (75017)	Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Bureaux	295	680 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	78 798,56		78 798,56	100 %	1 340 000
	2016	78 288,85		78 288,85	100 %	1 380 000
20.58	<b>24 RUE DE BAGNOLET</b> PARIS (75020)	Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	72	160 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	22 946,21		22 946,21	100 %	340 000
	2016	23 059,80		23 059,80	100 %	351 000
20.59	<b>55 AVENUE MEDERIC</b> NOISY LE GRAND (93160)	Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Commerces	374	560 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	76 402,02		76 402,02	100 %	1 030 000
	2016	74 833,39		74 833,39	100 %	1 080 000
20.60	<b>94 RUE DIDOT</b> PARIS (75014)	Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	226	300 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	76 033,00		76 033,00	100 %	660 000
	2016	56 166,16		56 166,16	100 %	783 000
20.61	<b>5 RUE J.B. CLEMENT</b> CLAMART (92140)	Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	Valeur d'apport	
		01/07/2002	Boutiques	133	358 000	
		TAUX D'OCCUPATION				EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%
	2015	50 136,66		50 136,66	100 %	548 000
	2016	48 999,96		48 999,96	100 %	555 000

20.62	31 RUE DU BOIS MERRAIN CHARTRES (28000)	Date d'acquisition	Nature		Surface m <sup>2</sup>	Valeurd'apport	
			01/07/2002 Boutiques		275	900 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
			2015	139 034,36		139 034,36	100 %
	2016	134 547,93		134 547,93	100 %	1 990 000	
20.63	2 AVENUE DE TRUDAINE PARIS (75009)	Date d'acquisition	Nature		Surface m <sup>2</sup>	Valeurd'apport	
			01/07/2002 Boutiques		69	256 100	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
			2015	35 776,68		35 776,68	100 %
	2016	35 427,00		35 427,00	100 %	560 000	
20.64	19 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER CLAMART (92140)	Date d'acquisition	Nature		Surface m <sup>2</sup>	Valeurd'apport	
			01/07/2002 Boutiques		85	194 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
			2015	29 293,30		29 293,30	100 %
	2016	29 172,57		29 172,57	100 %	376 000	
20.67	4 BIS RUE DE BONNE GRENOBLE (38000)	Date d'acquisition	Nature		Surface m <sup>2</sup>	Valeurd'apport	
			01/07/2002 Boutiques		88	82 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
			2015	47 586,95		47 586,95	100 %
	2016	49 010,62		49 010,62	100 %	743 000	
20.68	19/19BIS RUE DU DOCTEUR LEROY LE MANS (72000)	Date d'acquisition	Nature		Surface m <sup>2</sup>	Valeurd'apport	
			01/07/2002 Boutiques		277	180 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
			2015	21 157,47	14 683,40	35 840,87	59,03 %
	2016	20 950,83	10 000,00	30 950,83	67,69 %	340 000	
20.70	6 RUE DU CHAPITRE NIMES (30900)	Date d'acquisition	Nature		Surface m <sup>2</sup>	Valeurd'apport	
			01/07/2002 Boutiques		32	38 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
			2015		3 000,00	3 000,00	0 %
	2016		3 000,00	3 000,00	0 %	59 000	
20.71	65 RUE SAINT DOMINIQUE PARIS (75007)	Date d'acquisition	Nature		Surface m <sup>2</sup>	Valeurd'apport	
			01/07/2002 Boutiques		57	320 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
			2015	46 899,87		46 899,87	100 %
	2016	46 675,86		46 675,86	100 %	840 000	
20.72	38/40 RUE SAINT JEAN SAUMUR (49400)	Date d'acquisition	Nature		Surface m <sup>2</sup>	Valeurd'apport	
			01/07/2002 Boutiques		42	61 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
			2015	10 778,80		10 778,80	100 %
	2016	10 851,20		10 851,20	100 %	139 000	
20.73	12 ESPLANADE "GRAND SIECLE" VERSAILLES (78000)	Date d'acquisition	Nature		Surface m <sup>2</sup>	Valeurd'apport	
			01/07/2002 Boutiques		72	135 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
			2015	22 315,54		22 315,54	100 %
	2016	22 426,92		22 426,92	100 %	333 000	
20.74	50 RUE DES MERCIERS LA ROCHELLE (17000)	Date d'acquisition	Nature		Surface m <sup>2</sup>	Valeurd'apport	
			01/07/2002 Boutiques		80	229 000	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
			2015	35 304,39		35 304,39	100 %
	2016	35 243,36		35 243,36	100 %	481 000	

20.75	12 PLACE DE LA PUCELLE ROUEN (76 000)	Date d'acquisition	Nature		Surface m <sup>2</sup>	Valeur d'apport	
			01/07/2002		Boutiques	150	180 000
		TAUX D'OCCUPATION					
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
		2015	29 875,40		29 875,40	100 %	440 000
2016	29 875,40		29 875,40	100 %	450 000		
20.76	15 RUE EUGENE RENAULT MAISONS-ALFORT (94 700)	Date d'acquisition	Nature		Surface m <sup>2</sup>		
			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					
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.		
2015	32 824,57		32 824,57	100 %	430 000		
2016	32 997,05		32 997,05	100 %	440 000		
20.77	RUE DES CASTORS MONTVILLIERS (76 290)	Date d'acquisition	Nature		Surface m <sup>2</sup>		
			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					
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.		
2015	97 307,04		97 307,04	100 %	1 160 000		
2016	96 345,21		96 345,21	100 %	1 190 000		
20.78	13-15 ROUTE DE VOULX SENS (89 100)	Date d'acquisition	Nature		Surface m <sup>2</sup>		
			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					
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.		
2015	143 607,73	66 750,00	210 357,73	68,27 %	2 350 000		
2016	67 998,48	100 000,00	167 998,48	40,48 %	2 240 000		
20.79	36-52 BOULEVARD PASTEUR FRESNES (94 260)	Date d'acquisition	Nature		Surface m <sup>2</sup>		
			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					
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.		
2015	339 792,83	15 775,95	355 568,78	95,56 %	3 810 000		
2016	333 211,22	17 596,00	350 807,22	94,98 %	4 270 000		
20.80	RUE DU DOCTEUR SERGE BAZELAIRE REIMS (51 100)	Date d'acquisition	Nature		Surface m <sup>2</sup>		
			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					
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.		
2015	51 643,51	70 000,00	121 643,51	42,45 %	1 490 000		
2016	51 134,41	60 000,00	111 134,41	46,01 %	1 490 000		
20.81	25-27 RUE DU MAIL PARIS (75 002)	Date d'acquisition	Nature		Surface m <sup>2</sup>		
			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					
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.		
2015	80 840,76		80 840,76	100 %	1 150 000		
2016	80 491,64		80 491,64	100 %	1 220 000		
20.82	31 AVENUE DE L'EUROPE VELIZY-VILLACOUBLAY (78 140)	Date d'acquisition	Nature		Surface m <sup>2</sup>		
			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					
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.		
2015	359 882,23		359 882,23	100 %	4 830 000		
2016	356 874,30		356 874,30	100 %	4 950 000		

20.83	<b>2 AVENUE JEAN JAURES SARTROUVILLE (78500)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					-	Boutiques	187 + 129,78 = 316,78
Dates d'acquisitions		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
11/03/2005 & 06/11/2007		Val. 418 000 + 285 000 = 703 000	15 000 + 17 100 = 32 100	8 364 + 6 667 = 15 031		441 364 + 308 767 = 750 131	
TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2015	70 519,68		70 519,68	100 %		860 000	
2016	41 919,22	21 944,32	63 863,54	65,64 %		810 000	

20.85	<b>129-131 BOULEVARD HAUSSMANN PARIS (75008)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					30/12/2005	Boutiques	155
Dates d'acquisitions		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		Val. 2 311 890	57 325	144 261		2 513 476	
TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2015	206 291,16		206 291,16	100 %		3 080 000	
2016	204 252,10		204 252,10	100 %		3 230 000	

20.86	<b>18 RUE AUDRA DIJON (21 000)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					07/10/2005	Boutiques (33%) Bureaux (67%)	-
CESSION au 29/06/2016 de 1 111 m <sup>2</sup> pour un prix net vendeur de 190 000 €							EXPERTISE H.D.
TAUX D'OCCUPATION							
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2015	19 221,12	31 800,00	51 021,12	37,67 %		720 000	
2016	8 578,11	10 624,50	19 202,61	-		-	

20.87	<b>135 QUAI DE NANCY SENS (89 100)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					24/10/2005	Commerces	770
Dates d'acquisitions		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		Val. 754 000		46 000		800 000	
TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2015	70 186,53		70 186,53	100 %		920 000	
2016	70 533,95		70 533,95	100 %		970 000	

20.88	<b>TOUR EVE - DEFENSE 9 PUTEAUX (92800)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					28/09/2005	Bureaux	740
Dates d'acquisitions		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		Val. 2 200 000	66 000	131 501		2 397 501	
TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2015	221 857,79		221 857,79	100 %		3 000 000	
2016	202 545,30		202 545,30	100 %		2 600 000	

20.89	<b>122 RUE DE COLOMBES COURBEVOIE (92400)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					03/01/2006	Boutiques (71%) Bureaux (29%)	520
Dates d'acquisitions		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		Val. 1 370 000		86 800	63 440	1 520 240	
TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2015	113 615,91		113 615,91	100 %		1 480 000	
2016	113 279,25		113 279,25	100 %		1 560 000	

20.90	<b>RUE HENRI BOUQUILLARD VARENNES VAUZELLES (58640)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					21/11/2005	Commerces	1 192
Dates d'acquisitions		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		Val. 1 326 300	35 000	110 500		1 471 800	
TAUX D'OCCUPATION							EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2015	61 329,66	35 489,13	96 818,79	63,34 %		1 130 000	
2016	76 321,32	11 181,00	87 502,32	87,22 %		1 150 000	

20.91	<b>9 RUE DE TEHERAN PARIS (75008)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>				
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
	2015	38 042,00		38 042,00	100 %	680 000
	2016	38 159,78		38 159,78	100 %	710 000

20.92	<b>1-3 RUE PAUL VERLAINE SAINT MAURICE (94410)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>				
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
	2015		8 400,00	8 400,00	0 %	160 000
	2016		7 000,00	7 000,00	0 %	160 000

20.93	<b>61 A 71BIS RUE DANIELLE CASANOVA SAINT DENIS (93200)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>				
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
	2015	162 272,17	970,00	163 242,17	99,41 %	1 910 000
	2016	163 086,08		163 086,08	100 %	1 910 000

20.94	<b>147 RUE DU MARECHAL LECLERC SAINT MAURICE (94410)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>				
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
	2015	20 711,64		20 711,64	100 %	270 000
	2016	20 680,04		20 680,04	100 %	280 000

20.95	<b>10 RUE JEAN JAURES TRAPPES (78190)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>				
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
	2015	41 698,35		41 698,35	100 %	410 000
	2016	41 283,78		41 283,78	100 %	413 000

20.96	<b>18 RUE DE LA COURONNE PITHIVIERS (45300)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>				
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
	2015	43 795,58		43 795,58	100 %	560 000
	2016	43 977,65		43 977,65	100 %	560 000

20.97	<b>1-5 AVENUE DE ROCQUENCOUR LE CHESNAY (78150)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>				
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	EXPERTISE H.D.
	2015	126 579,55	20 000,00	146 579,55	86,36 %	2 180 000
	2016	123 722,65	16 666,00	140 388,65	88,13 %	2 090 000

20.98	2 RUE JEAN ROSTAND <b>MASSY</b> (91 300)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				05/03/2007	Commerces	1 030
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		640 000	38 400	39 792	33 700	751 892
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2015	29 852,14	12 500,00	42 352,14	70,49 %	
	2016		30 000,00	30 000,00	0 %	

20.99	2 PLACE DU 8 MAI 1945 <b>VERSAILLES</b> (78 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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	%	
	2015	147 945,22		147 945,22	100 %	
	2016	148 584,48		148 584,48	100 %	

21.01	100 RUE DE MEAUX <b>PARIS</b> (75 019)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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	%	
	2015	40 724,52		40 724,52	100 %	
	2016	40 976,76		40 976,76	100 %	

21.02	LE CHENE SAINT AMAND <b>SAINT DIZIER</b> (52 100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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	%	
	2015	51 779,45	25 000,00	76 779,45	67,44 %	
	2016	56 938,27	21 807,07	78 745,34	72,31 %	

21.03	ZAC DES FAUVELLES ILOT 17 <b>COURBEVOIE</b> (92 400)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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	%	
	2015	104 584,98		104 584,98	100 %	
	2016	104 462,08		104 462,08	100 %	

21.04	254 RUE DU MARECHAL LECLERC <b>SAINT MAURICE</b> (94 410)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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	%	
	2015	15 540,38		15 540,38	100 %	
	2016	15 387,37		15 387,37	100 %	

21.05	1 RUE ALBERT PREMIER <b>LA ROCHELLE</b> (17 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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	%	
	2015	6 330,72		6 330,72	100 %	
	2016	6 181,71		6 181,71	100 %	



21.06	PLACE DU MARCHÉ NOTRE DAME <b>VERSAILLES (78 000)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				30/03/2007	1 parking	-
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		10 000		510		10 510
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2015	415,89	750,00	1 165,89	35,67 %	
	2016		1 000,00	1 000,00	0 %	
						12 000

21.07	9001 RUE BUXEROLLES (LOT10) <b>LIMOGES (87000)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2015	79 734,96		79 734,96	100 %	
	2016	79 572,80		79 572,80	100 %	
						890 000

21.08	2 RUE DES FOURNERIES (LOT5) <b>LIMOGES (87000)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2015	78 529,39		78 529,39	100 %	
	2016	32 596,00	35 000,00	67 596,00	48,22 %	

21.10	MAS DE LA GARRIGUE (LOT16) <b>RIVESALTES (66600)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2015	127 321,09		127 321,09	100 %	
	2016	130 735,86		130 735,86	100 %	
						1 650 000

21.11	15 BOULEVARD BEAUMARCHAIS <b>PARIS (75004)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2015	149 076,44		149 076,44	100 %	
	2016	150 506,17		150 506,17	100 %	
						2 740 000

21.12	5-11 BOULEVARD GUY CHAUVET <b>LOUDUN (86200)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2015	108 880,68		108 880,68	100 %	
	2016	108 410,52		108 410,52	100 %	
						1 320 000

21.13	ZAC LA FONTAINE (LOT1) <b>CRENEY PRES TROYES (10150)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				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
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2015	12 051,56	18 750,00	30 801,56	39,13 %	
	2016	3 646,74	18 413,78	22 060,52	16,53 %	
						280 000

21.14	<b>1 PLACE DU GENERAL DE GAULLE LE RAINCY (93 340)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
					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		
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2015	167 874,78		167 874,78	100 %			
	2016	168 800,50		168 800,50	100 %	2 353 000		
	21.15	<b>44 RUE CARNOT VERSAILLES (78 000)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
						11/07/2007	Boutiques	242,02
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		835 000		51 205		886 205		
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.	
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2015		87 962,60		87 962,60	100 %			
2016		87 962,60		87 962,60	100 %	1 330 000		
21.16		<b>12 RUE DES DEUX PORTES VERSAILLES (78 000)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
						11/07/2007	Boutiques	134,20
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		434 000		27 146		461 146		
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2015	36 522,74	3 750,00	42 172,74	90,69 %			
	2016	34 652,99	5 000,00	39 652,99	87,39 %	580 000		
	21.17	<b>68 RUE DU GROS HORLOGE ROUEN (76 000)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
						01/08/2007	Boutiques	394,16
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		820 000		51 534		871 534		
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.	
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2015		85 095,20		85 095,20	100 %			
2016		85 462,90		85 462,90	100 %	1 690 000		
21.18		<b>26 RUE DU DOCTEUR LAINE TOUQUES (14 800)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
						01/08/2007	Boutiques	590,01
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		448 000		27 806		475 806		
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2015	44 802,81		44 802,81	100 %			
	2016	44 704,32		44 704,32	100 %	550 000		
	21.19	<b>52 RUE DE LA REPUBLIQUE SAINT GERMAIN EN LAYE (78 100)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
						01/10/2007	Boutiques	50,06
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		148 000		9 687		157 687		
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.	
Année		Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
2015		13 351,28		13 351,28	100 %			
2016		13 334,80		13 334,80	100 %	181 000		
21.20		<b>RESIDENCE DE LA VIEILLE PORTE LE MANS (72 000)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
						01/10/2007	Boutiques	116,50
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		135 000		9 088		144 088		
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2015	13 214,20		13 214,20	100 %			
	2016	13 167,28		13 167,28	100 %	164 000		

21.21	<b>AVENUE DE BAIAS SAINT ESTEVE (66240)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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	
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	96 748,48		96 748,48	100 %	1 000 000	
	2016	97 166,52		97 166,52	100 %	1 030 000	

21.22	<b>109 RUE DU DOCTEUR PIASCEKI LE HAVRE (76600)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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	
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	98 841,44		98 841,44	100 %	1 240 000	
	2016	98 414,60		98 414,60	100 %	1 230 000	

21.23	<b>124 AVENUE DU MARECHAL FOCH MONTIVILLIERS (76 290)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					-	Commerces	553 + 445 = 998
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		800 000 + 641 000 = 1 441 000	24 000 + 18 600 = 42 600	28 950 + 11 533 = 30 483		842 950 + 671 133 = 1 514 083	
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	133 374,36		133 374,36	100 %	1 630 000	
	2016	133 083,86		133 083,86	100 %	1 650 000	

21.24	<b>23 RUE NUNGESSER ET COLIS CHATELLERAULT (86100)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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	
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015		75 000,00	75 000,00	0 %	1 350 000	
	2016		67 750,00	67 750,00	0 %	1 060 000	

21.25	<b>20 RUE DE SECLIN VENDEVILLE (59175)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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	
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	68 402,56		68 402,56	100 %	790 000	
	2016	68 402,56		68 402,56	100 %	830 000	

21.26	<b>94 LIEUDIT LE SEUGNON SAINT DIZIER (52100)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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	
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	54 533,20	56 666,00	111 199,20	49,04 %	1 710 000	
	2016		80 000,00	80 000,00	0 %	1 330 000	

21.27	<b>LA VILLA MAINTENON - 5 RUE MARCEAU SAINT CYR L'ECOLE (78210)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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	
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	19 500,00	3 333,33	22 833,00	85,40 %	330 000	
	2016	27 598,91		27 598,91	100 %	359 000	

21.28	<b>27 VILLA WAGRAM SAINT HONORE PARIS (75 008)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					25/06/2008	Bureaux	117
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		800 000	40 000	49 846		889 846	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	50 352,20		50 352,20	100 %	890 000	
	2016		30 000,00	30 000,00	0 %	840 000	

21.29	<b>CENTRE COMMERCIAL ART DE VIVRE VELIZY-VILLACOUBLAY (78 140)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					14/10/2008	Commerces	129
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		640 000	38 400	41 202		719 602	
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	56 713,28		56 713,28	100 %	830 000	
	2016	56 581,10		56 581,10	100 %	843 000	

21.30	<b>7-7 BIS RUE JEAN MERMOZ VERSAILLES (78000)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					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	%		
	2015	79 891,21		79 891,21	100 %	920 000	
	2016	79 564,36		79 564,36	100 %	943 000	

21.31	<b>4 RUE HENRI IRENEE MARROU CHATENAY MALABRY (92290)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					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	%		
	2015	64 517,52		64 517,52	100 %	780 000	
	2016	66 254,62		66 254,62	100 %	800 000	

21.32	<b>129 141 ET 185 AVENUE DE PARIS MONTAUBAN (82000)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					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	%		
	2015	259 271,22		259 271,22	100 %	3 070 000	
	2016	258 297,72		258 297,72	100 %	3 178 000	

21.33	<b>2 - 4 ALLEE D'ARGENSON CHATELLERAULT (86000)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					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	%		
	2015	113 086,65		113 086,65	100 %	1 350 000	
	2016	101 950,65		101 950,65	100 %	1 350 000	

21.34	<b>ZAC DU CLOS SAINT VINCENT NOISY LE GRAND (93 160)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					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	%		
	2015	36 137,79		36 137,79	100 %	480 000	
	2016	36 278,03		36 278,03	100 %	481 000	

21.35	<b>6 RUE DE L'ECHIQUIER PARIS (75010)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					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	%		
	2015	106 227,86		106 227,86	100 %	1 630 000	
	2016	107 129,56		107 129,56	100 %	1 750 000	

21.36	<b>39 RUE DE BISCHWILLER SCHILTIGHEIM (67300)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					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	%		
	2015	97 564,96		97 564,96	100 %	1 160 000	
	2016	96 599,34		96 599,34	100 %	1 070 000	

21.38	<b>87-89 RUE DE DUNKERQUE ARMENTIERES (59280)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					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	%		
	2015	40 406,88		40 406,88	100 %	400 000	
	2016	39 671,31		39 671,31	100 %	300 000	

21.39	<b>37 RUE BOULARD PARIS (75014)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					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						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	553 585,95		553 585,95	100 %	7 300 000	
	2016	550 973,39		550 973,39	100 %	7 390 000	

21.40	<b>17 BOULEVARD DE LA CROISSETTE CANNES (06400)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					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						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	44 521,38	10 000,00	54 521,38	81,66 %	910 000	
	2016		35 000,00	35 000,00	0 %	580 000	

21.41	<b>6 RUE DES CHAPELIERS NANTES (44000)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					31/12/2010	Boutiques	98,81
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		165 000		12 000		177 000	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	16 235,16		16 235,16	100 %	226 000	
	2016	16 304,03		16 304,03	100 %	240 000	

21.42	<b>10 RUE DE LA ROTISSERIE TOURS (37000)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					31/12/2010	Boutiques	73,80
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		143 000		11 000		154 000	
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	13 196,79		13 196,79	100 %	176 000	
	2016	13 248,82		13 248,82	100 %	180 000	

21.43	<b>11-13 RUE JOUBERT AUXERRE (89 000)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
					31/12/2010	Boutiques	225,35	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		110 000		8 500		118 500		
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2015	12 377,32		12 377,32	100 %			
	2016	8 147,53	5 000,00	13 147,53	61,97 %			
							148 000	

21.44	<b>50 RUE CROIX DES PETITS CHAMPS PARIS (75 001)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
					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		
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2015	249 329,76		249 329,76	100 %			
	2016	249 007,16		249 007,16	100 %			
							4 160 000	

21.45	<b>20 AVENUE DE DENAIN VALENCIENNES (59 300)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
					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		
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2015	369 867,72		369 867,72	100 %			
	2016	369 458,64		369 458,64	100 %			
							4 190 000	

21.46	<b>41-43 AVENUE LEON BOLLEE LE MANS (72 000)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
					14/10/2011	Boutiques	454	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total		
		580 000		41 032		621 032		
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2015	50 779,65		50 779,65	100 %			
	2016	45 629,63	4 260,87	49 890,50	91,46 %			
							620 000	

21.47	<b>VILLA D'ESTE - 46 BOULEVARD DES SUISSES TOULOUSE (31 000)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
					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		
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2015	8 928,29	20 000,00	28 928,29	30,86 %			
	2016	10 126,86	15 000,00	25 126,86	40,30 %			
							340 000	

21.48	<b>RES. PONTS JUMEAUX - 100 BLD DE L'EMBOUCHURE TOULOUSE (31 000)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
					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		
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2015	24 303,14	15 000,00	39 303,14	61,84 %			
	2016	35 995,66	7 047,00	43 042,66	83,63 %			
							510 000	

21.49	<b>101 RUE DE LA 101<sup>EME</sup> AIRBONE CARENTAN (50 500)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
					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		
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>							EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%			
	2015	259 604,88		259 604,88	100 %			
	2016	254 157,56		254 157,56	100 %			
							2 600 000	

21.50	<b>2 RUE GUSTAVE DORE PARIS (75017)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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	%		
	2015	9 784,61	7 816,00	17 600,61	55,59 %		
	2016	16 794,59		16 794,59	100 %		

21.51	<b>BOULEVARD DU 8 MAI 1945 CAUDRY (59540)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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	%		
	2015	242 419,91		242 419,91	100 %		
	2016	242 982,49		242 982,49	100 %		

21.52	<b>9 RUE DU PLAT D'ETAIN SENS (89100)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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	%		
	2015	31 342,31		31 342,31	100 %		
	2016	31 217,52		31 217,52	100 %		

21.53 & 68	<b>1 AVENUE DU PRESIDENT WILSON PARIS (75 016)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					-	Boutiques	336 + 114,60 = 450,60
	Dates d'acquisitions 23/01/2012 & 24/06/2014	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			3 897 664 + 1 500 000 = 5 397 664	80 000 + 75 000 = 155 000	233 846 + 95 200 = 329 046		4 211 510 + 1 670 200 = 5 881 710
	TAUX D'OCCUPATION						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	350 315,40		350 315,40	100 %		
	2016	356 465,26		356 465,26	100 %		

21.54	<b>11 RUE DES CLOUTERIES SAINT OMER (62500)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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	%		
	2015	32 483,70		32 483,70	100 %		
	2016	29 749,50	1 666,00	31 415,50	94,70 %		

21.55	<b>LE DOMAINE DU VAL DE SEINE SEINE PORT (77240)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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	%		
	2015	812 649,59		812 649,59	100 %		
	2016	812 475,54		812 475,54	100 %		

21.56	<b>ROUTE NATIONALE 6 MAILLOT (89100)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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	%		
	2015	142 500,00	75 000,00	217 500,00	65,52 %		
	2016		130 000,00	130 000,00	0 %		

21.57	<b>1 RUE BECHEVELIN LYON (69007)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					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	
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	155 000,00		155 000,00	100 %		
	2016	156 223,88		156 223,88	100 %		

21.58	<b>5 RUE DU LIEUTENANT MORIN SAINT ETIENNE (42000)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					28/02/2013	Commerces	568,21
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		516 550		32 782		549 332	
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	37 084,34		37 084,34	100 %		
	2016	37 085,00		37 085,00	100 %		

21.59	<b>LE CENTRE D'AUMARD - 55 AVENUE VOLTAIRE FERNEY VOLTAIRE (01 210)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					28/02/2013	Commerces	303,35
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		589 000		37 976		626 976	
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	46 314,27		46 314,27	100 %		
	2016	51 830,20		51 830,20	100 %		

21.60	<b>51 COURS ROMESTANG VIENNE (38 200)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					28/02/2013	Commerces	518,21
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		826 500		52 274		878 774	
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	71 058,96		71 058,96	100 %		
	2016	70 752,12		70 752,12	100 %		

21.61	<b>560 AVENUE DU MARECHAL FOCH TOULON (83 000)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					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	
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	201 408,76		201 408,76	100 %		
	2016	200 539,00		200 539,00	100 %		

21.62	<b>63 RUE SAINT LAUD ANGERS (49 000)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					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	
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	99 815,50		99 815,50	100 %		
	2016	95 061,54	1 250,00	96 311,54	98,70 %		

21.63	<b>20 RUE DE L'EGLISE PORNIC (44210)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					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	
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	38 349,12		38 349,12	100 %		
	2016	39 774,39		39 774,39	100 %		



21.64	<b>2 BOULEVARD OUDRY CRETEIL (94000)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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	
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	53 464,58		53 464,58	100 %	705 000	
	2016	53 695,60		53 695,60	100 %	730 000	

21.65	<b>ZAC DE PIED SEC NORD GEMOZAC (17260)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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	
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	107 986,29		107 986,29	100 %	1 200 000	
	2016	106 722,14		106 722,14	100 %	1 220 000	

21.66	<b>ZAC DE LA CROIX BLANCHE SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91700)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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	
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	189 750,96		189 750,96	100 %	2 410 000	
	2016	186 447,96		186 447,96	100 %	2 710 000	

21.69	<b>29 AVENUE LUCIEN RENE DUCHESNE LA CELLE SAINT CLOUD (78140)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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	
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	96 357,61		96 357,61	100 %	1 480 000	
	2016	95 644,53		95 644,53	100 %	1 464 000	

21.70	<b>1 SQUARE ALEXANDRE PREMIER L'ISLE ADAM (95290)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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	
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	71 393,51		71 393,51	100 %	810 000	
	2016	70 700,36		70 700,36	100 %	810 000	

21.71	<b>29 BOULEVARD MALESHERBES PARIS (75008)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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	
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	217 735,25		217 735,25	100 %	3 760 000	
	2016	217 112,10		217 112,10	100 %	3 912 000	

21.72	<b>14 RUE DE LA PINAUDERIE SAINT CYR SUR LOIRE (37540)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
					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	
		<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2015	82 325,36		82 325,36	100 %	1 210 000	
	2016	82 252,83		82 252,83	100 %	1 210 000	

21.73	<b>22 RUE LATOUR MAUBOURG CANNES (06400)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
					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	%			
	2015	40 212,77	15 788,04	56 000,81	71,81 %			
	2016	49 987,23		49 987,23	100 %			

21.74	<b>40 RUE DU CHEMIN VERT PARIS (75011)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
					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	%			
	2015	360 000,00		360 000,00	100 %			
	2016	360 000,00		360 000,00	100 %			

21.75	<b>346 RUE DU GENERAL LECLERC FRANCONVILLE (95252)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
					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	%			
	2015	246 483,06		246 483,06	100 %			
	2016	246 841,07		246 841,07	100 %			

21.76	<b>62 RUE GLACIERE PARIS (75013)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
					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	%			
	2015	311 429,52		311 429,52	100 %			
	2016	316 678,33		316 678,33	100 %			

21.78	<b>31/33 RUE DU HAMEAU PARIS (75015)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
					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	%			
	2015	449 194,17		449 194,17	100 %			
	2016	450 335,57		450 335,57	100 %			

21.79	<b>8 ROUTE DE SAINT GERMAIN CELY EN BIERE (77930)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
					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	%			
	2015	162 633,87		162 633,87	100 %			
	2016	261 709,62		261 709,62	100 %			

21.80	<b>157 RUE DU FAUBOURG ST HONORE PARIS (75008)</b>				Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
					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	%			
	2015	66 188,98		66 188,98	100 %			
	2016	66 484,29		66 484,29	100 %			

21.77	<b>11 RUE SAINT SULPICE PARIS (75016)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				19/01/2015	Boutiques	155,90
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		3 300 000	165 000	204 600		3 669 600
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2015	183 376,91		183 376,91	100%	3 480 000
	2016	189 967,41		189 967,41	100%	3 500 000

21.81	<b>44 RUE CROIX DES PETITS CHAMPS PARIS (75001)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				30/03/2015	Boutiques	112,90
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 230 000	61 500	76 260		1 367 760
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2015	54 389,24		54 389,24	100%	1 310 000
	2016	71 938,62		71 938,62	100%	1 350 000

21.82	<b>98/100 AV. JB CLEMENT BOULOGNE BILLANCOURT (92 100)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				21/06/2015	Boutiques	152,27
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 230 000	61 500	76 260		1 367 760
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2015	51 287,77		51 287,77	100%	1 560 000
	2016	92 083,34		92 083,34	100%	1 624 000

21.83	<b>55/57 RUE MARCEAU PARIS (75016)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				21/07/2015	Boutiques	149,10
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 270 000	60 000	78 740		1 408 740
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2015	37 742,47		37 742,47	100%	1 400 000
	2016	84 000,00		84 000,00	100%	1 460 000

21.84	<b>GALERIE BERRI-WASHINGTON PARIS (75 008)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				12/11/2015	Boutiques	2 566,34
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		22 000 000	200 000	1 364 000		23 564 000
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2015	172 824,25		172 824,25	100%	22 200 000
	2016	1 255 341,83	1 250,00	1 256 591,83	99,90%	22 500 000

21.85	<b>DOMAINE GRAND CHATEAU ROCHEFORT EN YVELLINES (78 730)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				16/06/2016	Hôtels / Séminaires	8 120
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		12 250 000		914 683		13 164 683
	<b>ACQUISITION 2016</b>					EXPERTISE H.D.
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	412 942,90		412 942,90	100%	12 300 000

21.86	<b>DOMAINE GRAND CHATEAU ROCHEFORT EN YVELLINES (78 730)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				16/06/2016	Hôtels / Séminaires	golf
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		2 800 000		216 186		3 016 186
	<b>ACQUISITION 2016</b>					EXPERTISE H.D.
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	95 905,54		95 905,54	100%	2 840 000

21.87	17 RUE NATIONALE BELLE EGLISE (60540)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				14/09/2016	Hôtels / Séminaires	7 280
<b>En indivision à 80%</b> Le solde de 20% étant détenu à hauteur de :						
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		13 303 600	133 280	947 800		14 384 680
<b>ACQUISITION 2016</b>						
<b>TAUX D'OCCUPATION</b>						<b>EXPERTISE H.D.</b>
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016	276 777,79		276 777,79	100%		13 570 000

21.88	81/81 bis RUE SAINT CHARLES PARIS (75015)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				20/09/2016	Boutiques	1 122,40
<b>En indivision à 80%</b> Le solde de 20% étant détenu à hauteur de :						
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		6 500 000	325 000	490 250		7 315 250
<b>ACQUISITION 2016</b>						
<b>TAUX D'OCCUPATION</b>						<b>EXPERTISE H.D.</b>
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016	110 948,57		110 948,57	100%		6 840 000

21.89	SCHLOSS KRICKENBECK (ALLEMAGNE)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				07/10/2016	Hôtels / Séminaires	11 378
<b>En indivision à 70%</b> Le solde de 30% étant détenu à hauteur de :						
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		14 665 700		1 012 546		15 678 246
<b>ACQUISITION 2016</b>						
<b>TAUX D'OCCUPATION</b>						<b>EXPERTISE H.D.</b>
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016	121 654,17		121 654,17	100%		14 665 700

21.90	15 BOULEVARD DE STRASBOURG PARIS (75010)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				16/12/2016	Boutiques	209
<b>En indivision à 80%</b> Le solde de 20% étant détenu à hauteur de :						
Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 315 000	65 750	100 750		1 481 500
<b>ACQUISITION 2016</b>						
<b>TAUX D'OCCUPATION</b>						<b>EXPERTISE H.D.</b>
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2016	3 406,05		3 406,05	100%		1 315 000

TOTAL SCPI	<b>FONCIA PIERRE RENDEMENT</b>			178 actifs pour 142 276,40 m²		
	Val.		Prix de revient HD HT	Commission	Immobilisations	Prix total
		268 910 007	5 539 495	887 720	275 337 222	
					Droits & Taxes	15 226 056
						290 563 278
<b>TAUX D'OCCUPATION</b>						<b>EXPERTISE H.D.</b>
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	16 770 907,16	740 329,81	17 511 236,97	95,77%		259 914 300 259 024 300*
2016	18 543 447,79	885 258,27	19 428 706,06	95,44%		313 664 700 262 134 000*

\* Données à périmètre constant

EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES	2012		2013		2014		2015		2016	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
<b>PRODUITS</b>										
Terrains et constructions locatives	57,94	99,16%	57,03	99,45%	57,70	98,81%	55,51	98,99%	53,10	99,86%
Produits financiers avant prélèvements	0,17	0,30%	0,27	0,47%	0,07	0,12%	0,02	0,03%	0,00	-
Produits divers	0,32	0,54%	0,05	0,08%	0,62	1,07%	0,55	0,98%	0,07	0,14%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>58,43</b>	<b>100%</b>	<b>57,35</b>	<b>100%</b>	<b>58,39</b>	<b>100%</b>	<b>56,08</b>	<b>100%</b>	<b>53,17</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>										
<b>Charges externes</b>										
Commission de gestion	5,75	9,84%	5,51	9,61%	5,63	9,65%	5,28	9,42%	5,15	9,69%
Autres frais de gestion	2,43	4,16%	1,46	2,54%	3,18	5,44%	2,76	4,92%	1,75	3,29%
Entretien du patrimoine	-2,56	-4,38%	2,50	4,35%	0,49	0,84%	2,54	4,53%	2,49	4,68%
Charges locatives non récupérables	0,94	1,61%	1,02	1,78%	0,95	1,62%	1,17	2,09%	1,10	2,07%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>6,56</b>	<b>11,23%</b>	<b>10,48</b>	<b>18,28%</b>	<b>10,25</b>	<b>17,55%</b>	<b>11,75</b>	<b>20,95%</b>	<b>10,49</b>	<b>19,74%</b>
<b>Charges internes</b>										
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements nets										
Provisions nettes pour travaux	4,54	7,78%	0,65	1,14%	2,67	4,58%	0,93	1,65%	0,56	1,06%
Autres provisions nettes	-0,78	-1,33%	-0,72	-1,25%	-1,48	2,54%	-2,21	-3,94%	-1,26*	-2,37%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>3,77</b>	<b>6,45%</b>	<b>-0,06</b>	<b>-0,11%</b>	<b>1,19</b>	<b>2,04%</b>	<b>-1,28</b>	<b>-2,29%</b>	<b>-0,70</b>	<b>-1,31%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>10,33</b>	<b>17,68%</b>	<b>10,42</b>	<b>18,17%</b>	<b>11,44</b>	<b>19,59%</b>	<b>10,47</b>	<b>18,66%</b>	<b>9,80</b>	<b>18,42%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>48,10</b>	<b>82,32%</b>	<b>46,93</b>	<b>81,83%</b>	<b>46,96</b>	<b>80,41%</b>	<b>45,61</b>	<b>81,34%</b>	<b>43,38</b>	<b>81,58%</b>
Variation du report à nouveau	1,10	1,88%	0,03	0,06%	0,03	0,06%	0,03	0,05%	-0,93	-1,76%
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
<b>Revenus distribués avant prélèvement obligatoire</b>	<b>46,80</b>	<b>80,10%</b>	<b>46,80</b>	<b>81,61%</b>	<b>46,80</b>	<b>80,15%</b>	<b>46,56</b>	<b>83,02%</b>	<b>44,04</b>	<b>82,83%</b>
Distribution exceptionnelle										
<b>Revenus distribués après prélèvements sociaux &amp; obligatoire</b>	<b>46,67</b>	<b>79,87%</b>	<b>46,71</b>	<b>81,45%</b>	<b>46,76</b>	<b>80,08%</b>	<b>46,56</b>	<b>83,02%</b>	<b>44,04</b>	<b>82,83%</b>

Les éléments de l'exercice 2016 sont établis pour 349.241 parts en jouissance (moyenne annuelle).

\*Dont reprise des provisions pour grosses réparations -1,71 €, reprise nette des dépréciations des créances pour + 0,45 € et reprise provisions pour risques et charges pour 0 €.

EMPLOI DES FONDS (en €)	Total au 31/12/2015	2016	Total au 31/12/2016
+ Fonds collectés	258 067 594,86	43 494 880,00	301 562 474,86
+ Cessions d'immeubles	694 056,02	935 000,00	1 629 056,02
+ Divers (réserve)			
+ Emprunts			
- Commissions de souscriptions	- 20 317 575,51	- 3 540 484,59	- 23 858 060,10
- Acquisitions d'immeubles	- 226 074 430,58	- 51 512 308,01	- 277 586 738,59
- Frais d'acquisitions	- 11 944 947,68	- 3 674 064,10	- 15 619 011,78
- Divers			
<b>TOTAUX</b>	<b>424 697,11</b>	<b>- 14 296 976,70</b>	<b>- 13 872 279,59</b>

EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE (en €) Valeur de la société en :	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Capitaux propres au 31 décembre</b>	153 862 835,04 629,59	177 226 293,38 645,90	190 818 113,80 652,94	227 658 635,78 672,81	<b>263 184 259,39</b> <b>684,69</b>
<b>Valeur comptable</b>	153 862 835,04 629,59	177 226 293,38 645,90	190 818 113,80 652,94	227 658 635,78 672,81	<b>263 184 259,39</b> <b>684,69</b>
<b>VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE</b> Valeur vénale des immeubles hors droits	171 030 700,00 699,84	190 001 600,00 692,46	219 589 300,00 751,39	259 914 300,00 768,14	<b>313 664 700,00</b> <b>816,01</b>
<b>VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE</b> Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	177 774 877,33 727,43	201 855 404,65 735,66	217 941 510,16 745,75	264 253 874,13 780,96	<b>303 019 266,04</b> <b>788,32</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE</b> 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	204 759 544,27 837,85	232 212 504,08 846,30	252 558 924,09 864,20	305 991 928,40 904,31	<b>353 907 680,48</b> <b>920,71</b>

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

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

31 décembre 2016

## *Table des matières*

---

INTRODUCTION	47
ETAT DU PATRIMOINE	48
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	49
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	50
ANNEXES	52
DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE	55
DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT	56

## *INTRODUCTION*

---

### PRESENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels de votre société arrêtés au 31 décembre 2016 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 SCPI au coût historique, hors TVA, et à titre d'information, la valeur expertisée des immeubles. Cette valeur permet de déterminer la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier.

### LE COMPTE DE RESULTAT

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

### L'ANNEXE

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

# ETAT DU PATRIMOINE - Au 31 Décembre 2016

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	275 337 222,89	313 664 700,00	225 227 709,31	259 914 300,00
Immobilisations en cours				
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Grosses réparations	- 1 507 529,54		- 1 908 647,66	
Autres risques et charges	- 52 587,50	- 52 587,50	- 52 587,50	- 52 587,50
<b>TOTAL I</b>	<b>273 777 105,85</b>	<b>313 612 112,50</b>	<b>223 266 474,15</b>	<b>259 861 712,50</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements)				
Immobilisations financières	183 388,93	183 388,93	175 448,72	175 448,72
Amortissements des immob. corporelles				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	3 466 765,92	3 466 765,92	2 830 710,32	2 830 710,32
Autres créances	708 715,36	708 715,36	238 518,08	238 518,08
Dépréciation des créances	- 1 262 010,29	- 1 262 010,29	- 1 105 842,46	- 1 105 842,46
<b>Valeurs de placements et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement			3 700 000,00	3 700 000,00
Disponibilités	590 385,14	590 385,14	7 255 702,53	7 255 702,53
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 8 397 506,59	- 8 397 506,59	- 3 777 591,64	- 3 777 591,64
Dettes d'exploitation	- 355 238,46	- 355 238,46	- 249 049,28	- 249 049,28
Dettes diverses	- 5 487 285,88	- 5 487 285,88	- 4 623 369,19	- 4 623 369,19
<b>TOTAL II</b>	<b>- 10 552 785,87</b>	<b>- 10 552 785,87</b>	<b>4 444 527,08</b>	<b>4 444 527,08</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	25 835,70	25 835,70	15 308,60	15 308,60
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 65 896,29	- 65 896,29	- 67 674,05	- 67 674,05
<b>TOTAL III</b>	<b>- 40 060,59</b>	<b>- 40 060,59</b>	<b>- 52 365,45</b>	<b>- 52 365,45</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>263 184 259,39</b>		<b>227 658 635,78</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>303 019 266,04</b>		<b>264 253 874,13</b>

# TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

## Au 31 Décembre 2016

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation au 01/01/2016	Affectation du résultat 2015	Autres mouvements	Situation au 31/12/2016
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	135 348 000,00			135 348 000,00
Capital souscrit 11 <sup>ème</sup> augmentation de capital			4 406 400,00	4 406 400,00
Capital souscrit 12 <sup>ème</sup> augmentation de capital			14 000 000,00	14 000 000,00
<b>Primes d'émission</b>				
Prime d'émission	113 118 811,60		25 088 480,00	138 207 291,60
Prime de fusion	2 525 358,02			2 525 358,02
Prélèvement sur prime d'émission	- 31 920 478,98		- 7 214 548,67	- 39 135 027,65
Prélèvement sur prime de fusion	- 342 044,23			- 342 044,23
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	- 152 665,25		- 467 794,43	- 620 459,68
<b>Réserves</b>	7 075 425,24			7 075 425,24
<b>Report à nouveau</b>	2 332 335,86	- 326 106,48		2 006 229,38
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	13 740 492,08	- 13 740 492,08	15 093 730,08	15 093 730,08
Acomptes sur distribution	- 14 066 598,56	14 066 598,56	- 15 380 643,37	- 15 380 643,37
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>227 658 635,78</b>		<b>35 525 623,61</b>	<b>263 184 259,39</b>



# COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2016

	31/12/2016		31/12/2015	
<b>PRODUITS</b>		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		<b>21 448 810,50</b>		<b>19 133 655,07</b>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>				
Loyers	18 543 447,77		16 770 908,62	
Charges facturées	2 884 598,52		2 255 738,91	
<b>Produits annexes</b>	20 764,21		107 007,54	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>7 935 456,44</b>		<b>6 414 207,45</b>
<b>Reprise d'amortissements d'exploitation</b>				
<b>Reprise de provisions d'exploitation</b>				
Dépréciation des créances	113 102,62		352 660,55	
Provision pour grosses réparations et travaux	597 511,99		657 358,11	
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	7 224 841,83		5 404 188,79	
<b>Autres produits</b>				
<b>Produits financiers</b>		<b>165,47</b>		<b>5 241,55</b>
<b>Produits financiers</b>	165,47		5 241,55	
<b>Reprise de provisions sur charges financières</b>				
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>5 220,00</b>		<b>98 483,14</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	5 220,00		58 326,26	
<b>Reprise d'amortissements et provisions exceptionnelles</b>			40 156,88	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>29 389 652,41</b>		<b>25 651 587,21</b>
Solde débiteur = perte				
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>29 389 652,41</b>		<b>25 651 587,21</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2016

	31/12/2016		31/12/2015	
<b>CHARGES</b>		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>Charges immobilières <sup>(1)</sup></b>		<b>4 147 053,50</b>		<b>3 487 022,27</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 884 598,52		2 255 738,91	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	280 210,75		220 114,00	
Grosses réparations	597 511,99		657 358,11	
Autres charges immobilières	384 732,24		353 811,25	
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		<b>10 136 569,83</b>		<b>8 322 774,64</b>
Diverses charges d'exploitation	9 614 953,03		7 620 884,02	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances	269 270,45		383 339,02	
Provision pour grosses réparations et travaux	196 393,87		279 682,10	
Autres charges	55 952,48		38 869,50	
<b>Charges financières</b>		<b>12 299,00</b>		
Charges financières diverses	12 299,00			
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
<b>Charges exceptionnelles</b>				<b>101 298,22</b>
Charges exceptionnelles			101 298,22	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>14 295 922,33</b>		<b>11 911 095,13</b>
Solde créditeur = bénéfice		<b>15 093 730,08</b>		<b>13 740 492,08</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>29 389 652,41</b>		<b>25 651 587,21</b>

<sup>(1)</sup> dont achats et variations de stocks le cas échéant.

# ANNEXE

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2016, dont le total est de 263 184 259,39 € et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 29 389 652,41 € dégageant un bénéfice de 15 093 730,08 €.

- › 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 METHODES D'EVALUATION

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

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

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

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

Conformément aux dispositions du CRC n°2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> 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 150 232,80 Euros et 3 % pour les bureaux soit 46 161,07 €.

En fonction des travaux réalisés sur l'exercice, la provision antérieurement constituée a fait l'objet d'une reprise de 597 511,99 €.

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

Les frais d'acquisitions 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 01/01/2016	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2016
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains et Immeubles	225 227 709,31	51 584 781,01	1 475 267,43	275 337 222,89
Immobilisations en cours				
Agencements, aménagements divers				
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>225 227 709,31</b>	<b>51 584 781,01</b>	<b>1 475 267,43</b>	<b>275 337 222,89</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Dépôts et cautionnements	175 448,72	9 632,93	1 692,72	183 388,93
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>175 448,72</b>	<b>9 632,93</b>	<b>1 692,72</b>	<b>183 388,93</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>225 403 158,03</b>	<b>51 594 413,94</b>	<b>1 476 960,15</b>	<b>275 520 611,82</b>

### 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 01/01/2016	Dotations	Reprise	Solde au 31/12/2016
<b>1. Pour dépréciation</b>				
. des comptes clients*	1 105 842,46	269 270,45	113 102,62	1 262 010,29
. des autres créances				
<b>2. Pour risques et charges</b>				
. risques et charges	52 587,50			52 587,50
. grosses réparations	1 908 647,66	196 393,87	597 511,99	1 507 529,54
<b>TOTAUX</b>	<b>3 067 077,62</b>	<b>465 664,32</b>	<b>710 614,61</b>	<b>2 822 127,33</b>

\* 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 2015 s'élevait à 13 740 492,08 €. Il a été distribué un dividende de 14 066 598,56 €.

Le poste report à nouveau a été ramené à 2 006 229,38 €, contre 2 332 335,86 € au 31 décembre 2015.

### 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	4 806,83
Produits et Avoirs à recevoir	1 809,37
<b>TOTAL</b>	<b>6 616,20</b>

#### 3.2 CHARGES A PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

Dettes d'exploitation - Factures non parvenues - Locataires avoir à établir	194 650,28 316,46
Dettes diverses - Notaire avance travaux chaufferie	12 600,00
<b>TOTAL</b>	<b>207 566,74</b>

#### 3.3 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

Honoraire de Commercialisation 21.02 - Le Chêne SAINT AMAND	5 810,00
Assurance immeuble 21.45 - Avenue de denain VALENCIENNES 21.56 - Route Nationale 6 BELLE EGLISE	15 677,25 4 348,45
<b>TOTAL</b>	<b>25 835,70</b>

#### 3.4 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Droits d'entrée : FMPG Optic	3 472,36
Indemnités de jugement Av. Docteur Roux	21 423,93
Indemnité de déspecialisation sur locataire Xemel	35 000,00
Remboursement d'assurance (travaux non réalisés pour cause de sinistre)	6 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>65 896,29</b>

#### 3.7 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

PRODUITS	
Indemnité despecialisation à amortir sur 9 ans loyer XEMEL	5 000,00
Remboursement fiscal Limoges	220,00
<b>TOTAL</b>	<b>5 220,00</b>
CHARGES	
	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>

#### 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 à la SCPI Foncia Pierre Rendement 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.

A la clôture 2016, le découvert autorisé a été utilisé à hauteur de 4511861,32€

Par ailleurs, la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a signé en date du 29 juillet 2016, un compromis d'acquisition en indivision avec deux autres SCPI de bureaux, pour un immeuble situé 13 avenue Lebrun à Antony (92), représentant une surface totale de 12022 m².

La quote-part d'indivision revenant à FONCIA PIERRE RENDEMENT représente 30 %, soit 3606 m² pour un prix d'acquisition hors droits de 13200000€.

L'acte d'acquisition définitif a été ratifié le 9 janvier 2017.

#### 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 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 123754400€ à 143754400€.

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 143754400€ à 183754400€.

Dans le cadre de ces autorisations, en date du 22 Juillet 2015, une onzième augmentation de capital a été ouverte pour 40 000 parts au prix de 930,00€, et clôturée par anticipation le 29 février 2016.

En date du 2 mai 2016, une douzième augmentation de capital a été ouverte pour 35 000 parts au prix de 950,00€ et clôturée par anticipation le 2 décembre 2016.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2016 s'élève ainsi à 153754400€, divisé en 384386 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 49 000€ HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE  
Au 31 Décembre 2016

	31/12/2016	31/12/2015
<b>CREANCES</b>		
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>		
Locataires ordinaires	2 566 304,79	2 203 851,31
Locataires indivisions	321 927,95	279 389,43
Charges à régulariser	573 726,35	347 457,58
Factures à établir	4 806,83	12,00
	<b>3 466 765,92</b>	<b>2 830 710,32</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>		
Droit au bail		
T.V.A. sur factures à recevoir	32 047,76	28 900,00
Crédit de T.V.A.		108 133,10
Crédit tva en attente de remboursement		
Débiteurs divers : notaire, avoir fournisseurs...	676 667,60	10 104,98
Produits à recevoir indemnité compensatrice de loyers Cely en Biere		
Produits à recevoir indemnité Beauvais		91 380,00
	<b>708 715,36</b>	<b>238 518,08</b>
<b>DISPONIBILITES</b>		
Comptes à terme		
Comptes bancaires courants	590 385,14	7 255 688,36
Intérêts courus		14,17
	<b>590 385,14</b>	<b>7 255 702,53</b>
	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>DETTES</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provision antérieure	52 587,50	52 587,50
	<b>52 587,50</b>	<b>52 587,50</b>
<b>PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS</b>		
Provision antérieure	1 908 647,66	2 286 323,67
Reprise de la période	- 597 511,99	- 657 358,11
Dotation de la période	196 393,87	279 682,10
	<b>1 507 529,54</b>	<b>1 908 647,66</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Dépôts de garantie - locataires	3 885 645,27	3 777 591,64
Découvert bancaire (autorisé)	4 511 861,32	
	<b>8 397 506,59</b>	<b>3 777 591,64</b>
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la société de gestion	56 494,65	- 41 536,55
Fournisseurs ordinaires	12 510,02	4 587,00
Factures non parvenues	194 650,28	188 400,00
Locataires - avoir à établir	316,46	14 901,60
Locataires (crédeurs) ordinaires	91 267,05	82 697,23
	<b>355 238,46</b>	<b>249 049,28</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>		
T.V.A. à payer	209 932,34	
T.V.A. restant due sur loyers non encaissés	391 308,79	359 213,35
Droit au bail	0,40	85,00
Charges d'Etat à payer		5 087,00
Solde notaire dont acquisition Saint Just	114 632,15	16 889,90
Charges à payer	12 600,00	196 106,88
Associés dividendes à payer (dont acompte du trimestre)	4 758 812,20	4 045 987,06
	<b>5 487 285,88</b>	<b>4 623 369,19</b>

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT  
 Au 31 Décembre 2016

PRODUITS	31/12/2016	31/12/2015
<b>CHARGES REFACTUREES</b>		
Refacturation taxe foncière	1 351 374,03	1 090 681,33
Refacturation taxe sur les bureaux	68 127,44	73 596,31
Diverses refacturations	54 420,74	63 889,58
Provision sur charges non assujetties à la TVA	1 340 221,23	973 953,97
Provision sur charges assujetties à la TVA	60 221,08	53 617,72
Provision sur charges assujetties à la TVA Allemande	10 234,00	
	<b>2 884 598,52</b>	<b>2 255 738,91</b>
<b>PRODUITS ANNEXES</b>		
Produits divers	20 764,21	8 618,03
Produits 2008, 2009		
Indemnité d'entrée		
Profits sur régularisation charges années antérieurs		
Indemnité Art.700 NCPC		3 500,00
Indemnité protocole		
Indemnité compensatrice de loyers Cely en Biere		94 889,51
	<b>20 764,21</b>	<b>107 007,54</b>
<b>TRANSFERT DE CHARGES</b>		
Honoraires d'augmentation de capital	3 479 590,40	3 404 201,58
Frais d'acquisitions	3 674 064,10	1 814 546,92
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	63 387,54	74 649,65
Indemnité de sinistre	7 799,79	19 410,64
Indemnité de sinistre sur immeuble de Beauvais		91 380,00
	<b>7 224 841,83</b>	<b>5 404 188,79</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Autres produits financiers	165,47	5 241,55
	<b>165,47</b>	<b>5 241,55</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS &amp; DIVERS</b>		
Dividendes prescrits		
Dégrevements d'impôts		8 506,00
Reprise provision Procédure AFUL La Coupole		40 156,88
Remboursement vente loge Saint Suplice		28 285,99
Indemnité despécialisation	5 220,00	21 534,27
	<b>5 220,00</b>	<b>98 483,14</b>

*DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT*  
*Au 31 Décembre 2016*

CHARGES	31/12/2016		31/12/2015	
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE</b>				
Travaux d'entretien et réparations courantes	163 408,63		107 458,41	
Charges pour locaux vacants	116 802,12		112 655,59	
		<b>280 210,75</b>		<b>220 114,00</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIERES</b>				
Impôts fonciers non récupérables	286 850,96		276 293,15	
Taxe sur les bureaux non récupérable	2 124,31		590,44	
Prime d'assurance	95 756,97		72 393,66	
C.R.L.				
Taxes sur locaux vacants			4 534,00	
		<b>384 732,24</b>		<b>353 811,25</b>
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>				
Frais d'acquisition	3 674 064,10		1 814 546,92	
Honoraires d'augmentation de Capital	3 479 590,40		3 404 201,58	
Tva non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	63 387,54		74 649,65	
Sous-total		7 217 042,04		5 293 398,15
Honoraires de gérance	1 799 549,89		1 595 512,26	
Honoraires de commercialisation	14 274,15		15 853,33	
Honoraires de commissaire aux comptes	49 000,00		44 750,00	
Honoraires avocats	60 961,16		67 077,15	
Honoraires expertise	113 000,00		106 940,21	
Honoraires dépositaire	34 353,00		28 332,40	
Frais d'actes et contentieux	10 097,78		6 033,57	
Déplacements, missions, réceptions	7 411,59		6 960,55	
Cotisations et redevances diverses	4 217,54		1 819,00	
Divers (services bancaires)	721,70		4 890,38	
C.V.A.E.	144 117,00		125 901,00	
Information des associés	50 774,39		44 332,25	
Rémunération conseil de surveillance	15 000,00		14 910,00	
Pertes sur créances irrécouvrables	83 118,20		264 111,16	
Charges gestion courante	11 314,59		62,61	
Sous-total		2 397 910,99		2 327 485,87
		<b>9 614 953,03</b>		<b>7 620 884,02</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>				
Charges exceptionnelles (Assurances, Loc RENAULT....)			48 718,00	
Charges exceptionnelles (Procédure AFUL La coupole)			52 580,22	
		-		<b>101 298,22</b>



# 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 2017

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 2016.

Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors de la réunion du 11 avril 2017, 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 2016 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 178 actifs immobiliers d'une surface totale de 142276,40m<sup>2</sup>, représentant un prix de revient total, hors droits, travaux immobilisés inclus de 275337222€.

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 313664700€ au 31 décembre 2016.

Notre SCPI ayant réalisé cinq acquisitions au cours de l'exercice 2016, à patrimoine identique, au titre de l'exercice 2016, la valeur du patrimoine de la société ressort à 262134000€ hors droits, contre 259024300€ en 2015, faisant ainsi apparaître une valorisation de 1,20%.

Le montant des loyers facturés en 2016 qui ressort à 18543447,77€ pour 16770908,62€ en 2015 a augmenté de 10,57% compte tenu des acquisitions réalisées.

Le taux d'occupation moyen de l'année 2016 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) est de 95,44%.

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a réalisé cinq acquisitions pour un montant global de 55037795€ droits et frais inclus.

## III. LES RESULTATS / LA DISTRIBUTION ANNUELLE

Le résultat de l'exercice 2016 s'élève à 15093730€ contre 13740492€ en 2015. Le résultat 2016 est donc en augmentation de 9,85%.

Nous avons approuvé la politique de distribution présentée par notre société de gestion. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire sera donc de 15380643,37€ soit 44,04€ 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 143754400 à 183754400€, par la création de 100000 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%. Afin d'anticiper les investissements, nous vous proposons d'approuver l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital afin de porter le capital nominal de 183754400 à 243754400€, par la création de 150000 parts nouvelles au nominal de 400€.

## V. LES CONVENTIONS PARTICULIERES

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

## VI. CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

## VII. MODIFICATIONS STATUTAIRES.

La Société de Gestion vous propose outre 11 résolutions à caractère ordinaire, 3 résolution à caractère extraordinaire qui permettra de prendre acte du nouveau capital de la SCPI au 31 décembre 2016 suite à la clôture de la douzième augmentation de capital le 2 décembre 2016 et d'ouvrir une ou plusieurs augmentations de capital portant sur 150000 parts nouvelles au nominal de 400€.

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 2016

### SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 153 754 400 € au 31 décembre 2016  
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 2016 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 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 2016 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 26 avril 2017

**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 2016

### SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 153 754 400 € au 31 décembre 2016

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 2015 et 2016, dont le principe avait été approuvé par votre assemblée générale, votre SCPI a versé à la société FONCIA PIERRE GESTION une commission de souscription correspondant à 8% HT des souscriptions, primes d'émission comprises.

La commission de souscription ainsi calculée et imputée sur la prime d'émission au cours de l'exercice 2016 s'est élevée à la somme de 3542977,94 €.

#### II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

Dans ce cadre, et bien qu'il s'agisse de l'application de l'Article 20 des statuts, nous vous précisons que votre société a pris en charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la Société FONCIA PIERRE GESTION correspondant à l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et les missions incombant aux administrateurs et gérants d'immeubles. Cette rémunération s'élève à la somme de 1 799 549,89 € H.T. pour l'exercice 2016 et correspond à 10% des loyers hors taxes et produits financiers encaissés au cours de l'exercice, excepté pour les locataires de la chaîne « Chateaufort » pour lesquels le taux appliqué par convention entre votre société et la Société FONCIA PIERRE GESTION a été ramenée à 8% des loyers hors taxes encaissés.

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 2016 : 37 085,00 €
  - Dépôt de Garantie reçu : NEANT
- ▶ FERNEY VOLTAIRE (01) :
  - Locataire : FONCIA VOLTAIRE SAS
  - Loyer quittancé pour l'année 2016 : 51 830,20 €
  - Dépôt de Garantie reçu : 12 957,55 €
- ▶ VIENNE (38) :
  - Locataire : FONCIA L'IMMOBILIERE SAS
  - Loyer quittancé pour l'année 2016 : 70 752,12 €
  - Dépôt de Garantie reçu : 17 688,03 €
- ▶ TOULON (83) :
  - Locataire : FONCIA JOMEL SAS
  - Loyer quittancé pour l'année 2016 : 200 539,00 €
  - Dépôt de Garantie reçu : 50 134,75 €
- ▶ ANGERS (49) :
  - Locataire : FONCIA MAINE SAS
  - Loyer quittancé pour l'année 2016 : 5 736,00 €  
(Sortie du locataire le 31/01/2016)
- ▶ ANGERS (49) :
  - Locataire : FONCIA GAULON
  - Loyer quittancé pour l'année 2016 : 76 458,26 €
  - Dépôt de Garantie reçu : 20 894,00 €

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 26 avril 2017

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

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

4 rue Brunel, 75017 Paris  
Tél. 01 58 05 00 50 Fax 01 58 05 00 49 rca@rca-paris.com  
Société anonyme au capital de 62500 €  
SIRET 411 608 508 00031

### Approbation des comptes et quitus

#### 1<sup>ère</sup> 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 2016, 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 2016

#### 2<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 15 093 730,08 € de la manière suivante :

<b>Résultat de l'exercice 2016</b>	<b>15 093 730,08 €</b>
Report à nouveau	2 006 229,38 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>17 099 959,46 €</b>
<b>Dividende proposé à l'Assemblée Générale</b>	<b>15 380 643,37 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat et avant l'approbation de la résolution n°3	1 719 316,09 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 44,04 € en 2016.

### Prélèvement sur la prime d'émission

#### 3<sup>ème</sup> résolution :

Conformément à l'article 9 des statuts, sous réserve de l'approbation de la résolution n°14, l'Assemblée Générale Ordinaire approuve le prélèvement sur la prime d'émission d'un montant de 286 913,29 € permettant le maintien du niveau du report à nouveau existant.

Etant précisé que le report à nouveau après prélèvement sur la prime d'émission s'élève à 2 006 229,38 €.

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

#### 4<sup>ème</sup> 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

#### 5<sup>ème</sup> 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	263 184 259,39 €	684,69 €
Valeur de réalisation	303 019 266,04 €	788,32 €
Valeur de reconstitution	353 907 680,48 €	920,71 €

### Commercialisateurs

#### 6<sup>ème</sup> 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

#### 7<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire est informée et prend acte des cessions intervenues au cours de l'exercice 2016 :

- Le 29/06/2016, la SCPI a cédé 1 111 m<sup>2</sup> carrez de boutiques/bureaux situés 18 rue Audra 21000 DIJON pour un montant de 730 000 € net vendeur.
- Le 30/11/2016, la SCPI a cédé 82 m<sup>2</sup> carrez de boutiques situées 7 bis rue de l'Aspic 30000 NIMES pour un montant de 190 000 € net vendeur.

### Recours à l'emprunt

#### 8<sup>ème</sup> résolution :

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

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

### Frais de déplacement

#### 9<sup>ème</sup> résolution :

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

### Rémunération du conseil de surveillance

#### 10<sup>ème</sup> 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

#### 11<sup>ème</sup> résolution :

Conformément à la 10<sup>ème</sup> résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 21 juin 2016, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2018 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 2017 d'un montant de 1 575 € HT pour l'ensemble du conseil de surveillance, soit un montant de 0,004 € par part, qui sera prise en charge par la SCPI.

### Pouvoirs

#### 12<sup>ème</sup> 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

### 13<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire prend acte de la souscription de 46016 parts nouvelles au cours de l'exercice 2016, portant sur :

- › la clôture de la 11<sup>ème</sup> augmentation de capital en date du 29 février 2016 avec la souscription de 11016 parts (28984 parts ayant été souscrites en 2015 sur les 40000 parts proposées à l'ouverture en date du 22 juillet 2015),
- › et sur la souscription de 35000 parts nouvelles en 2016 suite à l'ouverture de la 12<sup>ème</sup> augmentation de capital en date du 2 mai 2016 portant sur 35000 parts nouvelles et clôturée le 2 décembre 2016.

L'Assemblée Générale Extraordinaire prend acte que suite à la souscription de 46016 parts nouvelles au cours de l'année 2016 le capital social au 31 décembre 2016 est de 153754400€ composé de 384386 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 début de l'article demeure inchangé.

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

Nouvelle rédaction :

#### Article 7 - CAPITAL SOCIAL 1. CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

(...) le début de l'article demeure inchangé.

« A la date du 31 décembre 2016, le capital social statuaire de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT est de 153754400€ représenté par 384386 parts sociales de 400€. »

## Modification de l'article 9 des statuts

### 14<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 9 des statuts «MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL» comme suit :

Ancienne rédaction :

#### Article 9 - MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

« Lors d'une augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :  
› d'une part, à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche et les frais d'acquisition des immeubles et l'augmentation de capital,  
› d'autre part, à sauvegarder les intérêts des associés anciens.

La préservation des intérêts des associés anciens pourra également être assurée, sur décision du Gérant, par la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

Ces différentes mesures ne pourront être appliquées que pour autant qu'elles aient été à la connaissance des personnes recherchées pour les augmentations de capital.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription, en totalité de leur valeur nominale et de la totalité de la prime d'émission »

Nouvelle rédaction :

#### Article 9 - MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

« Lors d'une augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :  
› d'une part, à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche et les frais d'acquisition des immeubles et l'augmentation de capital,  
› d'autre part, à sauvegarder les intérêts des associés anciens.

La préservation des intérêts des associés anciens pourra également être assurée, sur décision du Gérant, par la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

*Il pourra également être prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.*

Ces différentes mesures ne pourront être appliquées que pour autant qu'elles aient été portées à la connaissance des personnes recherchées pour les augmentations de capital.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription, en totalité de leur valeur nominale et de la totalité de la prime d'émission. »

## Autorisation d'augmentation du capital

### 15<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital d'un montant total de 60000000 d'euros qui portera le capital nominal de 183754400€ (autorisé lors de l'Assemblée Générale du 18 juin 2015) à 243754400€, par la création de 150000 parts nouvelles au nominal de 400€ plus une prime d'émission, soit un prix de souscription compris dans la valeur de reconstitution plus ou moins 10%.

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

## Pouvoirs

### 16<sup>ème</sup> 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.

## A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## B

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

## C

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## D

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

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

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

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

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

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

## E

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

## F

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

## G

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

## I

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

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

## M

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

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

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

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

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

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

## N

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

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

## P

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## R

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

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

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

## S

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

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

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

## T

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

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

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

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

## V

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

**Valeur ISF** : Pour les contribuables assujettis à l'ISF, la valeur à déclarer à l'administration fiscale est la valeur de la part au 31 décembre de l'année écoulée. Cette valeur est communiquée à l'associé par la société de gestion via le bulletin d'information trimestriel.

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

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

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

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

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