

FONCIA PIERRE RENDEMENT

RAPPORT ANNUEL 2012



Société Civile de Placement Immobilier au capital fixe de 97.754.400 euros au 31 décembre 2012

RCS Paris n° D 378.557.425

Siège social : 70 rue Saint Lazare à PARIS (75009)

L'Autorité des Marchés Financiers a apposé le Visa SCPI n° 13-03 en date du 8 février 2013

SOMMAIRE

Organes de direction et de contrôle	p 2
Rapport de la société de gestion	p 3
Perspectives et évolution de la société	p 3
Marché des parts	p 4
Gestion du patrimoine	p 6
Trésorerie	p 13
Résultats	p 13
Présentation du Patrimoine	p 14
Etat annexe au rapport de gestion	p 26
Comptes de l'exercice	p 31
Rapport du Conseil de surveillance	p 49
Rapports du Commissaire aux Comptes	P 51
Texte des résolutions	p 59

FONCIA PIERRE RENDEMENT

Type de SCPI	SCPI à capital fixe
Siège Social	70 rue Saint-Lazare – 75009 Paris
Date de création	4 juillet 1990
N° d'immatriculation au RCS	378 557 425 RCS Paris
Durée statutaire	99 ans
Capital statutaire maximum	200.000.000 €
Capital effectif au 31/12/2012	97.754.400 €
Visa AMF	SCPI n° 13-03 du 8 Février 2013

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE

FONCIA PIERRE GESTION
Société anonyme au capital de 400.000 euros
Siège social : 13, Avenue Lebrun - 92188 ANTONY cedex
RCS NANTERRE B 642 037 162
Tel : 01.55.52.53.16
Fax : 01.55.52.52.51
Agrément COB n°95-30 du 24 avril 1995

DIRECTION DE LA SOCIETE :
Directeur Général : Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

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

Secrétaire :

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

Membres :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire :

* REVISION CONSEIL AUDIT,
4 rue Brunel - PARIS (75017)
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du
2.06.2008 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur
les comptes au 31.12.2013, mandat renouvelable en Juin 2014.

Suppléant :

* Monsieur Jean-Loïc LEFAUCHEUX,
26, Allée des Chênes – MARCY L'ETOILE (69280)
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du
2.06.2008 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur
les comptes au 31.12.2013, mandat renouvelable en Juin 2014.

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France
Mr Didier LOUGE
167 quai de la bataille de Stalingrad –
92867 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du
25.06.2010 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera
sur les comptes au 31.12.2013, mandat renouvelable en Juin 2014

INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER
Tel : 01.55.52.53.16
Site internet : www.foncia.com

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en assemblée générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2012 et vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

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

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

La Société de Gestion

PERSPECTIVES ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

L'année 2012 a été comme 2011, une année de collecte dépassant les 2,5 milliards d'euros pour les SCPI, contre 2,8 milliards d'euros en 2011, étant précisé que les SCPI de rendement ont elles réalisé plus de 2,3 milliards d'euros de collecte nette contre 2 milliards d'euros en 2011. La capitalisation globale des SCPI a quant à elle évolué de 10 % passant de près de 25 milliards d'euros fin 2011 à plus de 27 milliards d'euros fin 2012.

Compte tenu de la conjoncture économique et financière, le marché de l'immobilier d'entreprise reste globalement équilibré, néanmoins les entreprises en recherche d'économie réduisent leurs besoins en surface et ont tendance à renégocier les loyers à la baisse, comme nous l'avons souligné lors des Assemblées Générales des deux dernières années.

Le taux de distribution sur la valeur de marché de votre SCPI en 2012 ressort à 5,44 % (revenu 2012/ prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2012 de 859,82 €) et une évolution du prix de la part acquéreur moyen pondéré entre 2011 et 2012 de 7,05 %.

Grâce aux investissements réalisés tout au long de l'année 2012, plus de 20 M€ actes en mains, Foncia Pierre Rendement atteint un taux d'occupation au 31 décembre 2012 de 96,97 %.

Le résultat par part ressort quant à lui à 48,01 euros avec un versement de dividende de 46,80 euros.

La 8^{ème} augmentation de capital ouverte avec 30.000 parts en date du 2 Avril 2012 a été clôturée par anticipation en date du 20 Juillet 2012.

Pour poursuivre le développement de Foncia Pierre Rendement afin d'être encore mieux dimensionnée dans un marché où la concentration s'est accélérée ces dernières années, votre société de gestion comme elle s'était engagée à le faire lors de l'Assemblée Générale du 26 juin 2012, a d'ores et déjà anticipé les investissements avant toute nouvelle ouverture de capital afin d'optimiser les résultats à venir sur 2013.

C'est la raison pour laquelle, en accord avec les membres de votre conseil de surveillance Foncia Pierre Rendement a ouvert en date du 11 Mars 2013 la 9^{ème} augmentation de capital portant sur 30.000 parts nouvelles, émises au prix de souscription de 885 euros par part, soit + 5,63 % de la valeur de reconstitution au 31 Décembre 2012 (837,85 €).

Cette année encore, la société de gestion veillera par son action commerciale et par la remise en état des locaux à la location, en cette période où les conditions de marché s'annoncent plus tendues, à maintenir les conditions d'occupation permettant d'optimiser les résultats de Foncia Pierre Rendement en 2013.

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^{er} 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 euros pour le ramener de 22.859.425,23 euros à 15.784.000 euros, représenté par 39.460 parts de 400 euros.

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 euros soit une valeur nominale de 400 euros 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.

Evolution du capital de Foncia Pierre Rendement

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 juin 2007, les associés ont approuvé le nouveau capital social statuaire maximum de la société fixé à 120.000.000 d'euros, soit 300.000 parts de 400 euros de nominal.

Date de l'AGE	Approbation de porter le capital		OUVERTURE DE CAPITAL							CAPITAL APRES CLOTURE		
	De	à	N°	Nbre de parts	Déplafonnement	Date d'ouverture	Date de clôture	Capitaux collectés	Valeur nominal	Capital statuaire	Nbre de parts	Nbre d'associés
23/06/2003	27.754.400	33.754.400	1	15.000	5.000	01/12/2003	22/11/2004	11.400.000	400	35.754.400	89.386	1.184
23/06/2004	33.754.400	43.754.400	2	20.000		04/04/2005	21/10/2005	12.300.000	400	43.754.400	109.386	1.384
27/05/2005	43.754.400	59.754.400	3	20.000		03/04/2006	26/09/2006	13.500.000	400	51.754.400	129.386	1.574
05/06/2007	59.754.400	79.754.400	4	20.000		02/04/2007	27/07/2007	14.300.000	400	59.754.400	149.386	1.775
			5	25.000		03/03/2008	26/10/2009	19.125.000	400	69.754.400	174.386	2.083
						* Prorogée jusqu'au 31/12/2009						
			6	20.000		28/12/2009	20/05/2010	15.600.000	400	77.754.400	194.386	2.439
25/06/2010	79.754.400	99.754.400	7	20.000		27/12/2010	10/02/2011	16.000.000	400	85.754.400	214.386	2.650
26/06/2012	99.754.400	123.754.400	8	30.000		02/04/2012	20/07/2012	25.800.000	400	97.754.400	244.386	3.093

Une neuvième augmentation de capital de 30.000 parts ouverte en date du 11 mars 2013, dont la note d'information est disponible au siège social de la société a reçu de l'AMF le visa SCPI n° 13-03 en date du 8 Février 2013.

	Global au 31/12/2012	Par part au 31/12/2012
Capital effectif	97.754.400 €	400,00 €
Nombre de parts	244.386	-
Nombre d'associés	3.093	-
Bénéfice (1)	10.916.558,15 €	48,01 €
Valeur de réalisation	177.774.877,33 €	727,43 €
Valeur de reconstitution	204.759.544,27 €	837,85 €
Valeur vénale / expertise	171.030.700,00 €	699,84 €
Valeur moyenne pondérée acquéreur 2012		859,82 €
Valeur de souscription au 20/12/2012	-	860,00 €
Valeur de marché net vendeur au 20/12/2012	-	774,914 €
Valeur ISF pour 2012	-	774,914 €
Distribution 2012 (1)	10.647.463,59 €	46,80 €

(1) Base 227.379 parts en jouissance sur toute l'année

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

II. CONDITIONS DE CESSIONS DES PARTS

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

1. La cession sans intervention de la société de gestion

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

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

2. La cession avec intervention de la société de gestion

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

⇒ Pour les vendeurs :

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

⇒ Pour les acquéreurs :

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

Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation. L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) et la commission d'intervention de la gérance de 5,98 % TTC sur la valeur de marché.

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

2.2 : Détermination de la valeur de marché

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

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

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

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

3. Les ordres de vente et d'achat réalisés

	Nbre de parts	Nbre d'ordres
Ordres de vente exécutés au cours de l'exercice 2012	1.857	65
Ordres d'achat exécutés au cours de l'exercice 2012	1.857	33
Ordres de vente non exécutés au 20.12. 2012	0	0
Ordres d'achat non exécutés au 20.12. 2012 (1)	106	5

(1) 106 parts à une valeur unitaire de 774,9144 € net vendeur soit 860 € net acheteur.

En tout, **1.857 parts** ont été cédées au cours de l'exercice 2012 à un prix moyen pondéré payé par les acheteurs sur l'ensemble du marché secondaire, de **859,82 euros**, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du **20 décembre 2012, 82 parts ont été échangées à une valeur de 860,00 euros net acquéreur par part.**

Le prix moyen pondéré acquéreur sur l'année 2012 en ce compris les parts souscrites sur la 8^{ème} augmentation de capital ressort à 859,82 euros.

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 2012 de 149 actifs immobiliers représentant une surface totale de 97.614,92 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 149.412.897,31 € (à compter de 2005, sont incluses les commissions versées aux intermédiaires sur les nouvelles acquisitions).

BNP Paribas Real Estate Valuation France, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2012 à 171.030.700 euros hors droits.

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2012, c'est-à-dire sans tenir compte des cinq acquisitions au cours de l'exercice et de la cession en date du 27 juin 2012 des 70 m² de locaux commerciaux situés 52-54 rue Saint-Jean à BAYEUX la valeur du patrimoine de la société ressort à **150.210.700 euros en 2012, contre 147.703.400 euros en 2011, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 1,70 %.**

Pour la détermination des valeurs d'expertise droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,20 % de la valeur hors droits des immeubles expertisés pour la prise à bail.

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

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

II. GESTION DU PATRIMOINE

A./ EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

a – Acquisitions

Grâce à la collecte de capitaux réalisée sur les septième et huitième augmentations de capital, FONCIA PIERRE RENDEMENT a réalisé cinq acquisitions au cours de l'exercice 2012 :

1- Septième et huitième augmentation de capital :

- Acquisition en date du 23/01/2012 de 336 m² de boutique situés 1 avenue du Président Wilson à PARIS (16^{ème}) pour un montant de **4.211.510 €** droits et frais inclus.

- Acquisition en date du 19/03/12 de 109 m² de boutique situés 11 rue des Clouteries à SAINT OMER (62) pour un montant de **409.050 €** droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 5/04/2012 de 4.782 m² de locaux commerciaux situés Campus des Berges de Seine à SEINE PORT (77) pour un montant de **10.630.151 €** droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 1/06/2012 de 4.755 m² de locaux commerciaux situés Zac du Saule Fendu – rue de l'Europe à MAILLOT (89) pour un montant de **3.992.120 €** droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 26/12/2012 de 905 m² de locaux commerciaux situés 1 rue Bechevelin à LYON (69) pour un montant de **2.143.384 €** droits et frais inclus.

1) Promesses signées sur la neuvième augmentation de capital

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a signé en décembre 2012, plusieurs promesses pour les acquisitions suivantes :

- Locaux commerciaux à FERNEY VOLTAIRE au prix de 589.000 €,
- Locaux commerciaux à VIENNE au prix de 826.500 €,
- Locaux commerciaux à SAINT ETIENNE au prix de 516.550 €.

b – Cessions

La SCPI a réalisé une cession :

- le 24/06/2012, la SCPI a cédé 70 m² de locaux commerciaux situés 52-54 rue Saint-Jean à BAYEUX (14) pour un montant total de 100.000 euros net vendeur.

B./ GESTION LOCATIVE

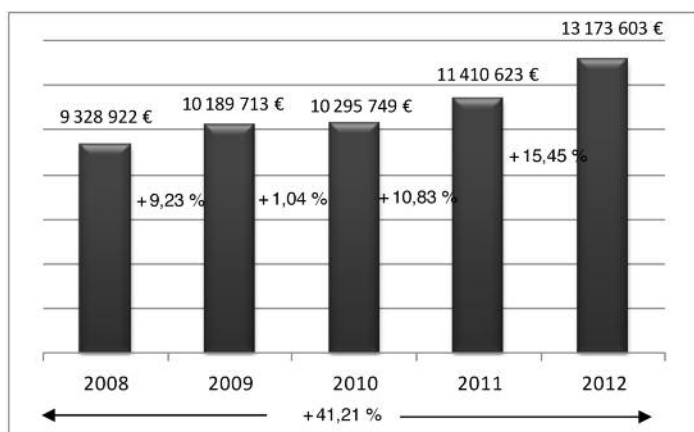
Compte tenu des acquisitions réalisées en 2012, le montant des loyers facturés en 2012 qui ressort à 13.173.603,30 € contre 11.410.623,03 € en 2011 a augmenté de 15,45 % du à l'impact des loyers des nouvelles acquisitions réalisées fin 2011 pour 1.190.856 euros et au cours de l'année 2012 pour un montant de 1.027.376 euros.

Le taux d'occupation financier de l'année 2012 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) est de 96,97 %.

Évolution annuelle des loyers

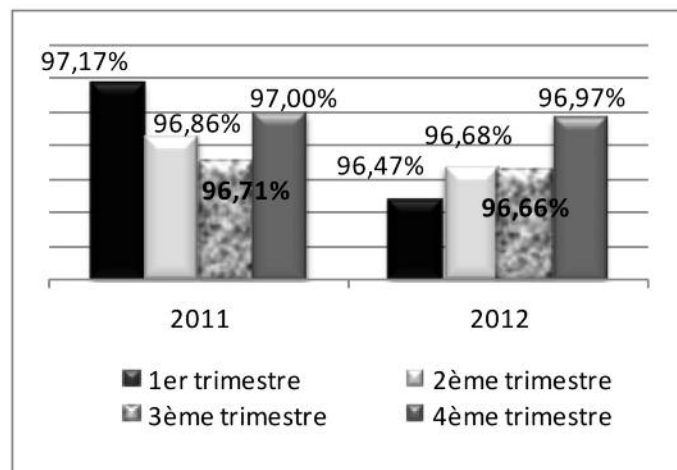
	2008	2009	2010	2011	2012
Loyers théoriques 100 %	9.461.377 €	10.393.134 €	10.663.875 €	11.771.033 €	13.623.177 €
Loyers quittancés	9.328.922 €	10.189.713 €	10.295.749 €	11.410.623 €	13.173.603 €

- Loyers Quittancés -



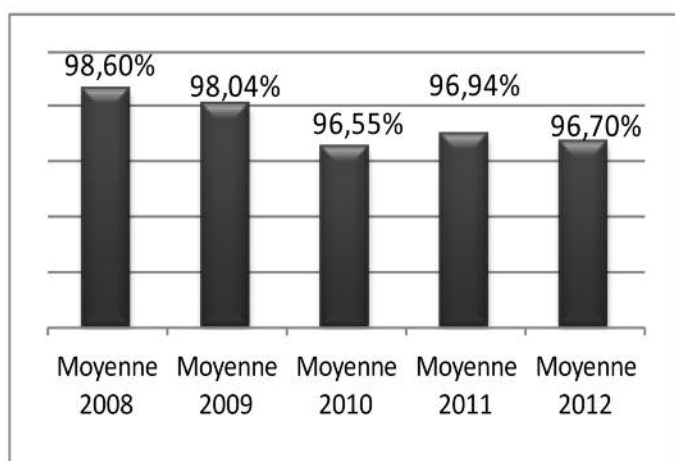
Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier

	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
2011	97,17 %	96,86 %	96,71 %	97,00 %
2012	96,47 %	96,68 %	96,66 %	96,97 %



Évolution annuelle du taux d'occupation financier

Moyenne 2008	Moyenne 2009	Moyenne 2010	Moyenne 2011	Moyenne 2012	Evolution 2011/2012
98,60 %	98,04 %	96,55 %	96,94 %	96,70 %	- 0,24



Les surfaces libres représentent au 31/12/2012, 5.307,44 m², sur un total de 97.614,92 m² que constitue le patrimoine de la SCPI.

C.I ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

	Locaux vacants au 31 décembre 2011					Relocations en 2012					
N° Imm	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Valeur Théorique	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
2	Galerie Saint-Victoret à Saint Victoret	Turquoise	31/01/11	94	20 000	K-Ty Mode	01/11/12	52	9 000		16 500
		M.V. Distribution	28/02/11	40	8 000	A2B Distribution	01/04/12	40	8 000	-	2 000
9	7/9 Grande Rue à Boulogne sur Mer	M&S Mode	30/06/10	289	80 000						80 000
69	52/54 rue Saint-jean à Bayeux	Mme Tredoulat	16/02/10	70	6 000	Vendu le 24/06/2012					1 500
70	6 rue du Chapitre 30900 Nîmes	Mme BEGON	03/11/09	39	7 400						7 400
79	36-52 Boulevard Pasteur 94260 Fresnes	Melle Brule ⁽¹⁾	31/08/10	49,5	2 500						2 500
		Melle Bouillard ⁽¹⁾	09/11/10	53	2 648						2 648
		Mr Delahaye et Gendrillon ⁽¹⁾	31/07/11	89	4 448						4 448
80	Rue du Docteur Serge Bazelaire à Reims	Sodisa SNC	14/12/11	1 800	99 000						99 000
86	18 rue Audra 21000 Dijon	BNP Paribas	31/08/08	295	29 500						29 500
		Assurances Maleo	14/09/11	36	3 600	Quintelier	01/05/12	36	3 600		1 197
113	La Fontaine à Creney	Lin Meilan	31/01/10	311	28 000	Hacot Colombier	01/06/12	311	28 440		14 036
118	26 rue du docteur Laine à Touques	Avetex	02/10/10	152	10 000	Flam K	25/06/12	152	9 600		5 000
TOTAL				3 317,5		Total m² reloués		591			
Locaux vacants au 31/12/12 (hors locaux vendu)				2 656,5							
Locaux vendus				70							

(1) locaux d'habitation

	Locaux libérés au cours de l'année 2012					Relocations en 2012					
N° Imm	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Valeur Actualisée	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
33	84 avenue Charles de Gaulle à Nogent sur Marne	Choix 2000	30/06/12	82,17	22 162	Société les Amis de Willy	01/07/12	82,17	22 838		0
36	22-24 rue de Courcelles à Paris	Le Bourget	31/03/12	Parking	1 598	Douzal – Sarkozy Sauvage	01/04/12	Parking	1 600		0
45	2 rue Volta à Alfortville	Mail International	14/04/12	176	20 000	Ny Belle Gabrielle	15/04/12	176	19 470		5 749
56	21 avenue Charles De Gaulle à Saint Mandé	Morgan Consultant	30/06/12	71	36 660	Igalio	01/09/12	71	30 000		11 177
78	13/15 route de Voulx à Sens	Prairies de France	30/04/12	850	70 000						46 666
87	135 quai de Nancy à Sens	Miniloisirs	31/08/12	770	82 201	Ludo	01/09/12	770	70 000		0
90	Rue Henri Bouquillard à Varnnes Vauzelles	Hygéna	30/06/12	417	30 000	Seda	01/08/12	417	30 000		2 500
97	1-5 avenue de Rocquencourt au Chesnay	SBIG	25/01/12	147,75	45 999	Daligault	26/01/12	147,75	36 000		2 970
		SBIG	25/01/12	112,15	24 200	Tambouille	15/07/12	112,15	28 000		11 280
21-14	1 place du Général de Gaulle au Raincy	Soja Fleurs	18/10/12	168,53	66 376	Société Flerus du Raincy	19/10/12	168,53	66 376		0
21-24	23 rue Nungesser et Coli à Chatellerault	Vêtir	01/01/12	1 500	80 000						80 000
21-27	La Villa Maintenon à Saint-Cyr-L'Ecole	Avenard Shelley	12/07/12	199,14	32 000						14 873
21-31	4 rue henri Irénée Marrouà Chatenay Malabry	Candide Gourmand	03/05/12	102,35	21 306	Flore Cuisine	01/06/12	102,35	20 000		1 483
21-48	Résidence Ponts Jumeaux à Toulouse	TLMC	26/11/12	101,80	20 000						1 917
21-53	1 avenue du Président Wilson à Paris	Alexandre Zouari	02/05/12	349,55	150 000	Provalliance Salons	03/05/12	349,55	150 000		0
TOTAL				5 047,44		Total m² reloués		2 396,50			
Locaux vacants au 31 décembre 2012				2 650,94							

(1) surfaces en cours de réaménagement

(2) locaux d'habitation

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 2012, le poste « Provisions pour Grosses Réparations » représente 2.294.239,60 euros après dotation de 1.033.238,72 euros et une reprise de 174.074,87 euros au cours de l'exercice 2012.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" représente un montant de 327.488,12 euros dont 286.333,78 euros de travaux d'entretien.

Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2012 concernent les immeubles ci-après :

⇒ Galerie Saint Victoret à Saint Victoret (n°2)	
Nature des travaux : Travaux de copropriété	
Montant des travaux :	5 467 €
⇒ 2 bis avenue Paul Bert à Epernay (n°6)	
Nature des travaux : Travaux de toiture	
Montant des travaux :	5 380 €
⇒ 18 rue Mouffetard à Paris (n°54)	
Nature des travaux : Travaux de copropriété	
Montant des travaux :	11 365 €
⇒ Route de Voulx à Sens (n°78)	
Nature des travaux : Travaux de toiture	
Montant des travaux :	25 363 €
⇒ 36-52 Boulevard Pasteur à Fresnes (n°79)	
Nature des travaux : Divers travaux d'entretien	
Montant des travaux :	8 878 €
⇒ 135 quai de Nancy à Sens (n°87)	
Nature des travaux : Travaux de toiture	
Montant des travaux :	20 125 €
⇒ Tour Eve à La DEFENSE (n°88)	
Nature des travaux : Travaux de copropriété	
Montant des travaux :	7 522 €
⇒ 122 rue de Colombes à COURBEVOIE (n°89)	
Nature des travaux : Travaux de toiture	
Montant des travaux :	5 320 €
⇒ 61 à 71 bis rue Danielle Casanova à Saint Denis (n°93)	
Nature des travaux : Travaux de restructuration	
Montant des travaux :	251 692 €
⇒ 18 rue de la Couronne à Pithiviers (n°96)	
Nature des travaux : Travaux de toiture	
Montant des travaux :	10 733 €
⇒ 1/5 rue de Rocquencourt à Le Chesnay (n°97)	
Nature des travaux : Travaux de copropriété, électricité et séparation des lots	
Montant des travaux :	8 677 €
⇒ 15 boulevard Beaumarchais à Paris 14 ^{ème} (n°21-11)	
Nature des travaux : Travaux de copropriété	
Montant des travaux :	5 179 €
⇒ 5-11 boulevard Guy Chauvet à Loudun (n°21-12)	
Nature des travaux : Travaux de toiture	
Montant des travaux :	6 873 €
⇒ 26 rue du Docteur Laine à Touques (n°21-18)	
Nature des travaux : Travaux vitrierie	
Montant des travaux :	12 159 €

⇒ 20 rue de Seclin à Vendeville (n°21-25)	
Nature des travaux : Travaux de toiture	
Montant des travaux :	8 223 €
⇒ 2 et 4 Allée d'Argenson à Châtellerault (n°21-33)	
Nature des travaux : Travaux de toiture	
Montant des travaux :	12 501 €
⇒ 87-89 rue de Dunkerque à Armentières (n°21-38)	
Nature des travaux : Travaux de toiture	
Montant des travaux :	4 949 €

Au cours de l'année 2013 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation nous prévoyons d'effectuer les travaux suivants (en HT) :

⇒ Galerie Saint Victoret à Saint Victoret (n°2)	
Nature des travaux : Travaux copropriété et locaux vacants	
Montant des travaux :	20 000 €
⇒ 1 rue du Pré Saint Gervais à Pantin (n°52)	
Nature des travaux : Travaux de copropriété	
Montant des travaux :	5 000 €
⇒ 6 rue du Chapitre à Nîmes (n°70)	
Nature des travaux : Travaux locaux vacants	
Montant des travaux :	1 000 €
⇒ Route de Voulx à Sens (n°78)	
Nature des travaux : Travaux locaux vacants et toiture	
Montant des travaux :	250 000 €
⇒ 36-52 Boulevard Pasteur à Fresnes (n°79)	
Nature des travaux : Travaux vacants et copropriété	
Montant des travaux :	10 000 €
⇒ Rue du Docteur Bazelaire à Reims (n°80)	
Nature des travaux : Travaux locaux vacants, séparation des lots	
Montant des travaux :	100 000 €
⇒ 33 bis avenue de l'Europe à Vélizy (n°82)	
Nature des travaux : Travaux copropriété parking	
Montant des travaux :	3 000 €
⇒ 122 rue de Colombes à Courbevoie (n°89)	
Nature des travaux : Travaux copropriété remplacement fenêtre	
Montant des travaux :	5 000 €
⇒ 9 rue de Téhéran à Paris (n°89)	
Nature des travaux : Travaux locaux vacants	
Montant des travaux :	25 000 €
⇒ 27 Villa Wagram Saint-Honoré à Paris (n°21-28)	
Nature des travaux : Travaux de rénovation	
Montant des travaux :	25 000 €
⇒ Avenue de Paris à Mautauban (n°21-32)	
Nature des travaux : Travaux toiture	
Montant des travaux :	15 000 €
⇒ 87-89 rue de Dunkerque à Armentières (n°21-38)	
Nature des travaux : Rénovation toiture	
Montant des travaux :	30 000 €
⇒ Résidence Pont Jumeaux à Toulouse (n°21-48)	
Nature des travaux : Travaux vacants	
Montant des travaux :	1 000 €

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Votre Conseil de Surveillance est composé de 12 membres. Ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 26 juin 2012 pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014, soit en juin 2015.

FRAIS DE DEPLACEMENT ET REMUNERATION

a- FRAIS DE DEPLACEMENT

Conformément aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 26 juin 2012, les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle ont pu bénéficier du remboursement, sur justificatifs, des frais de déplacement engagés pour participer aux réunions, et ce dans la limite de 600 euros par personne et par réunion.

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

b- REMUNERATION

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

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

PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Conformément à la Loi de sécurité financière du 1^{er} Août 2003, toute société faisant appel public à l'épargne doit décrire les mesures mises en place en matière de contrôle interne.

Outre son organisation et ses contrôles internes, Foncia Pierre Rendement, Société de Gestion agréée par la C.O.B. (devenue A.M.F.) en date du 24 Avril 1995, s'appuie sur un organe de contrôle externe :

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

Par ailleurs votre SCPI est organisée de la manière suivante :

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

B - l'animation du marché des parts conformément à l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier.

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

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

MODIFICATION DES STATUTS

Nous allons lors de la présente Assemblée Générale prendre acte de la souscription des 30.000 parts nouvelles au cours de l'exercice 2012 provenant :

- de la 8^{ème} augmentation de capital ouverte en date du 2 avril 2012 et clôturé le 20 juillet 2012.

Portant le capital nominal de la SCPI à 97.754.400 euros composé de 244.386 parts au 31 décembre 2012, l'article 7-1 deuxième alinéa des statuts devant être modifié en conséquence.

Afin de poursuivre le développement de Foncia Pierre Rendement, la Société de Gestion présentera une résolution permettant d'ouvrir une ou plusieurs augmentation de capital par la création de 50.000 parts nouvelles et ce en fonction des opportunités d'acquisition et de valeur(s) de souscription(s) conforme(s) au marché en vigueur, après consultation des membres du Conseil de Surveillance, étant rappelé que lors de la dernière Assemblée Générale les associés ont approuvé la 33^{ème} résolution autorisant la création de 60.000 parts nouvelles en ce compris les 30.000 parts concernant la 9^{ème} augmentation de capital ouverte en date du 11 Mars 2013.

REGIME FISCAL DES REVENUS

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

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

I – ASSOCIE PERSONNE PHYSIQUE, relevant du régime des particuliers

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

a) Revenu Foncier

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

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

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

Revenu Foncier 2012

Revenu Brut	14.054.026 €
Charges déductibles	3.203.518 €
Intérêt d'emprunt	0 €
Revenu net	10.850.508 €
Soit par part en pleine jouissance	47,72 €

b) Produits financiers

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

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

A ceci s'ajoute, une retenue à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers au moment de leur versement est effectuée au taux de 13,5 % du 1^{er} janvier au 30 juin 2012 et de 15,5 % au 1^{er} juillet 2012, elle concerne tous les associés personnes physiques résidents fiscaux en France.

Revenu Financier 2012

Revenu	76.190,61 €
Soit par part en pleine jouissance	0,3439 €

Soit par part en pleine jouissance après prélèvement social (13,5 % pour le premier trimestre et 15,5 % pour les 3 derniers trimestres)	0,2935 €
---	----------

Soit par part en pleine jouissance après prélèvement libératoire (24 %) et prélèvement social (13,5 % pour le premier trimestre et 15,5 % pour les 3 derniers trimestres)	0,211 €
--	---------

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

a) Revenus Fonciers

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

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

b) Produits Financiers

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

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

II – ASSOCIE PERSONNE MORALE, relevant du régime BIC

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

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	10.916.558 €
Plus values de cessions (nu-propriété)	+ 27.918 €
Réintégration	+ 1.033.239 €
Déduction	- 2.947.076 €
Résultat fiscal	9.030.639 €
Soit par part en pleine jouissance	39,7162 €

TRESORERIE

La trésorerie disponible placée au cours de l'exercice en certificats de dépôts négociables et en compte à terme a généré 39.458,71 euros de produits financiers en 2012 contre 228.916,60 euros en 2011.

Au 31 décembre 2012, elle s'établit à 11.756.356,42 euros, et intègre la distribution du 4^{ème} trimestre 2012, qui représente 2.925.300,42 euros et la signature des actes d'acquisitions des actifs immobiliers prévus au cours du 1^{er} trimestre 2013 pour un montant total de l'ordre de 1.900.000 euros dont les compromis ont été signés le 12 décembre 2012.

Recours à l'emprunt :

Par ailleurs, la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT est autorisée, conformément à la 7^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 26 juin 2012 à emprunter à hauteur de 10.000.000 euros. Cette autorisation n'a pas été utilisée au cours de l'exercice 2012.

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

Nous allons lors de la présente Assemblée, vous proposer de renouveler cette autorisation.

RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2012 s'élève à **10.916.558,15 euros** soit 48,01 euros par part pour **227.379 parts en jouissance sur toute l'année** contre **9.732.632,08 euros** pour l'exercice 2011. Le résultat 2012 est donc en augmentation de **12,16 %**, grâce aux loyers sur les investissements immobiliers réalisés, et au différé de jouissance des parts nouvelles souscrites.

Le revenu distribué pour l'exercice 2012 est de 46,80 euros par part, pour une part en jouissance sur l'année entière.

REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE DE LA SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT DU 01/01/2012 AU 31/12/2012

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2012	10.916.558,15 €
Report à nouveau	2.045.290,49 €
Résultat disponible	12.961.848,64 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale concernant le 1 ^{er} trimestre 2012 11,61 euros par part sur un trimestre de jouissance soit 3,87 euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : 214.386 parts	2.489.021,46 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale concernant le 2 ^{ème} trimestre 2012 11,61 euros par part sur un trimestre de jouissance soit 3,87 euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : 214.386 parts	2.489.021,46 €
Dividende proposé à l'assemblée Générale concernant le 3 ^{ème} trimestre 2012 11,61 euros par part sur un trimestre de jouissance soit 3,87 euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : 236.358 parts	2.744.120,25€
Dividende proposé à l'assemblée Générale concernant le 4 ^{ème} trimestre 2012 11,97 euros par part sur un trimestre de jouissance soit 3,99 euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : 244.386 parts	2.925.300,42 €
Total des dividendes versés proposés à l'Assemblée Générale	10.647.463,59 €
Report à nouveau après affectation	2.314.385,05 €

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 46,80 euros par part en 2012 pour une part en jouissance sur l'année entière contre 46,50 euros par part en 2011, soit une augmentation de 0,64 % par rapport à l'exercice 2011.

Par ailleurs, le résultat 2012 permet après affectation du dividende, de compléter le report à nouveau à hauteur de 1,10 euros par part sur une base de 244.386 parts au 31 décembre 2012, soit 269.094,56 euros.

Etant précisé que le report à nouveau au 31 décembre 2012 ressort à **9,47 euros par part pour 244.386 parts**.

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2011	MOYENNE 2012	OBSERVATIONS
						EUROS	EUROS	
1	7 rue Traversot 10000 TROYES Date d'acquisition 12 février 1991	1 boutique Surface des locaux 1 200 m²	Prix d'acquisition HD HT	731 755 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	13 900 €	Loyers facturés	112 646,52	125 555,64	
			Prix total	745 655 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	1 160 000 €	Loyers facturables	112 646,52	125 555,64	
			Expertise H.D 2012	1 220 000 €				
2	"Galerie Saint Victoret" 13730 SAINT VICTORET Date d'acquisition 08 avril 1991	Centre commercial 23 commerces Surface des locaux 1 784 m²	Prix d'acquisition HD HT	2 164 776 €	Taux d'occupation	93,35%	95,46%	
			Droits et taxes	37 494 €	Loyers facturés	381 053,82	389 044,70	
			Prix total	2 202 270 €	Manque à gagner	27 138,89	18 500,00	
			Expertise H.D 2011	3 470 000 €	Loyers facturables	408 192,71	407 544,70	
			Expertise H.D 2012	3 530 000 €				
3	7 bis rue de l'Aspic 4 rue Pellet 30000 NIMES Date d'acquisition 22 mai 1992	1 boutique Surface des locaux 82 m²	Prix d'acquisition HD HT	321 667 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	26 488,37	19 065,39	
			Prix total	321 667 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	175 000 €	Loyers facturables	26 488,37	19 065,39	
			Expertise H.D 2012	170 000 €				
4	Espace Fauriel 31 cours fauriel 42000 SAINT ETIENNE Date d'acquisition 29 février 1992	1 boutique Surface des locaux 202 m²	Prix d'acquisition HD HT	205 219 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	21 526,65	22 698,49	
			Prix total	205 219 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	213 000 €	Loyers facturables	21 526,65	22 698,49	
			Expertise H.D 2012	220 500 €				
5	33 avenue Charles de Gaulle 25 allée du Bois des Aulnes 44500 LA BAULE Date d'acquisition 29 septembre 1993	3 boutiques Surface des locaux 733 m²	Prix d'acquisition HD HT	2 066 904 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	430 179 €	Loyers facturés	212 916,55	217 380,78	
			Prix total	2 497 083 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	2 400 000 €	Loyers facturables	212 916,55	217 380,78	
			Expertise H.D 2012	2 510 000 €				
6	2 bis rue Paul Bert 51200 EPERNAY Date d'acquisition 12 février 1991	1 boutique Surface des locaux 1 213 m²	Prix d'acquisition HD HT	823 225 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	15 715 €	Loyers facturés	126 789,64	111 469,82	
			Prix total	838 940 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	1 390 000 €	Loyers facturables	126 789,64	111 469,82	
			Expertise H.D 2012	1 390 000 €				
7	40/42 rue des Dominicains 54000 NANCY Date d'acquisition 05 août 1994	1 boutique Surface des locaux 101 m²	Prix d'acquisition HD HT	359 017 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	75 162 €	Loyers facturés	48 000,00	48 000,00	
			Prix total	434 179 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	540 000 €	Loyers facturables	48 000,00	48 000,00	
			Expertise H.D 2012	550 000 €				
8	3 rue Desaix 59000 LILLE Date d'acquisition 29 janvier 1991	1 boutique 10 parkings Surface des locaux 209 m²	Prix d'acquisition HD HT	282 393 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	6 967 €	Loyers facturés	27 882,61	28 499,53	
			Prix total	289 360 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	270 000 €	Loyers facturables	27 882,61	28 499,53	
			Expertise H.D 2012	280 000 €				
9	7/9 grande rue 62200 BOULOGNE SUR MER Date d'acquisition 22 mai 1992	1 boutique Surface des locaux 289 m²	Prix d'acquisition HD HT	1 137 148 €	Taux d'occupation	0,00%	0,00%	
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	0,00	0,00	
			Prix total	1 137 148 €	Manque à gagner	75 000,00	80 000,00	
			Expertise H.D 2011	750 000 €	Loyers facturables	75 000,00	80 000,00	
			Expertise H.D 2012	690 000 €				
10	20 rue Sergent Blandan 69001 LYON Date d'acquisition 30 janvier 1991	1 restaurant Surface des locaux 63 m²	Prix d'acquisition HD HT	79 823 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	17 713 €	Loyers facturés	11 854,24	12 252,46	
			Prix total	97 536 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	120 000 €	Loyers facturables	11 854,24	12 252,46	
			Expertise H.D 2012	130 000 €				
11	12 boulevard du MI Tassigny 104 rue Lionel Terray 73100 AIX LES BAINS Date d'acquisition 04 septembre 1991	1 boutique Surface des locaux 1 231 m²	Prix d'acquisition HD HT	1 017 597 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	18 388 €	Loyers facturés	177 931,40	73 422,84	
			Prix total	1 035 985 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2010	1 800 000 €	Loyers facturables	177 931,40	73 422,84	
			Expertise H.D 2011	1 810 000 €				
12	161 avenue Daumesnil 75012 PARIS Date d'acquisition 07 décembre 1992	boutique Surface des locaux 1 617 m²	Prix d'acquisition HD HT	2 713 593 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	52 595 €	Loyers facturés	301 101,85	316 219,09	
			Prix total	2 766 187 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	3 570 000 €	Loyers facturables	301 101,85	316 219,09	
			Expertise H.D 2012	3 770 000 €				
14	1/3 rue Campo Formio 2 rue Pinel 75013 PARIS Date d'acquisition 07 décembre 1992	1 boutique Surface des locaux 32 m²	Prix d'acquisition HD HT	83 573 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	20 123 €	Loyers facturés	6 021,89	6 212,97	
			Prix total	103 696 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	75 000 €	Loyers facturables	6 021,89	6 212,97	
			Expertise H.D 2012	78 000 €				

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2011	MOYENNE 2012	OBSERVATIONS
						EUROS	EUROS	
15	28 bis/32 rue Damrémont 75018 PARIS Date d'acquisition 28 décembre 1992	1 boutique Surface des locaux 159 m²	Prix d'acquisition HD HT	350 633 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	51 256,80	52 951,85	
			Prix total	350 633 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	620 000 €	Loyers facturables	51 256,80	52 951,85	
			Expertise H.D 2012	640 000 €				
16	116 rue d'Avron 75020 PARIS Date d'acquisition 07 décembre 1992	1 restaurant Surface des locaux 46 m²	Prix d'acquisition HD HT	231 287 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	51 680 €	Loyers facturés	26 730,70	27 624,94	
			Prix total	282 967 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	280 000 €	Loyers facturables	26 730,70	27 624,94	
			Expertise H.D 2012	290 000 €				
17	37 rue Truffaut 75017 PARIS Date d'acquisition 31 janvier 1992	1 boutique Surface des locaux 39 m²	Prix d'acquisition HD HT	113 035 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	27 751 €	Loyers facturés	8 362,02	8 634,12	
			Prix total	140 786 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	98 000 €	Loyers facturables	8 362,02	8 634,12	
			Expertise H.D 2012	106 000 €				
18	231 boulevard Voltaire 75011 PARIS Date d'acquisition 31 janvier 1992	1 boutique Surface des locaux 56 m²	Prix d'acquisition HD HT	298 714 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	71 888 €	Loyers facturés	18 618,75	19 437,66	
			Prix total	370 602 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	230 000 €	Loyers facturables	18 618,75	19 437,66	
			Expertise H.D 2012	250 000 €				
19	92 rue Legendre 75017 PARIS Date d'acquisition 31 janvier 1992	1 commerce Surface des locaux 40 m²	Prix d'acquisition HD HT	191 928 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	46 927 €	Loyers facturés	15 618,20	16 134,69	
			Prix total	238 856 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	180 000 €	Loyers facturables	15 618,20	16 134,69	
			Expertise H.D 2012	200 000 €				
20	10 rue Léon Jost 75017 PARIS Date d'acquisition 31 janvier 1992	1 boutique Surface des locaux 27 m²	Prix d'acquisition HD HT	130 324 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	32 220 €	Loyers facturés	7 084,20	7 084,20	
			Prix total	162 544 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	90 000 €	Loyers facturables	7 084,20	7 084,20	
			Expertise H.D 2012	100 000 €				
21	14 rue des Gravilliers 75003 PARIS Date d'acquisition 31 janvier 1992	1 boutique Surface des locaux 72 m²	Prix d'acquisition HD HT	549 754 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	136 184 €	Loyers facturés	35 538,12	35 655,38	
			Prix total	685 938 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	460 000 €	Loyers facturables	35 538,12	35 655,38	
			Expertise H.D 2012	480 000 €				
22	101 rue Saint Maur 75011 PARIS Date d'acquisition 31 janvier 1992	1 restaurant Surface des locaux 107 m²	Prix d'acquisition HD HT	500 455 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	119 197 €	Loyers facturés	32 480,94	33 320,87	
			Prix total	619 652 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	390 000 €	Loyers facturables	32 480,94	33 320,87	
			Expertise H.D 2012	410 000 €				
23	7 rue Volta 75003 PARIS Date d'acquisition 07 décembre 1992	boutique Surface des locaux 171 m²	Prix d'acquisition HD HT	768 390 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	170 438 €	Loyers facturés	50 253,31	52 422,31	
			Prix total	938 828 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	610 000 €	Loyers facturables	50 253,31	52 422,31	
			Expertise H.D 2012	680 000 €				
24	1 rue du Cloître Saint Merri 75004 PARIS Date d'acquisition 16 juillet 1991	1 boutique 2 parkings Surface des locaux 120 m²	Prix d'acquisition HD HT	895 028 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	2 897 €	Loyers facturés	86 123,32	86 123,32	
			Prix total	897 925 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	960 000 €	Loyers facturables	86 123,32	86 123,32	
			Expertise H.D 2012	990 000 €				
25	114 avenue d'Italie 75013 PARIS Date d'acquisition 31 janvier 1992	1 boutique Surface des locaux 48 m²	Prix d'acquisition HD HT	250 251 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	60 442 €	Loyers facturés	23 258,70	24 260,94	
			Prix total	250 425 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	267 000 €	Loyers facturables	23 258,70	24 260,94	
			Expertise H.D 2012	280 000 €				
27	24 rue du Fbg Montmartre 75009 PARIS Date d'acquisition 31 janvier 1992	1 restaurant Surface des locaux 52 m²	Prix d'acquisition HD HT	412 743 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	99 327 €	Loyers facturés	24 663,21	24 684,01	
			Prix total	512 070 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	320 000 €	Loyers facturables	24 663,21	24 684,01	
			Expertise H.D 2012	324 000 €				
28	54 rue d'Auteuil 75016 PARIS Date d'acquisition 26 décembre 1991	1 boutique Surface des locaux 150 m²	Prix d'acquisition HD HT	1 295 817 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	64 199,92	67 597,79	
			Prix total	1 295 817 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	880 000 €	Loyers facturables	64 199,92	67 597,79	
			Expertise H.D 2012	960 000 €				
29	7 rue de la Michodière 75002 PARIS Date d'acquisition 25 octobre 1990	1 restaurant Surface des locaux 97 m²	Prix d'acquisition HD HT	670 776 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	135 464 €	Loyers facturés	41 700,90	43 970,98	
			Prix total	806 240 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	580 000 €	Loyers facturables	41 700,90	43 970,98	
			Expertise H.D 2012	640 000 €				

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2011	MOYENNE 2012	OBSERVATIONS
						EUROS	EUROS	
31	17 rue du Marché 77 rue de la Cathédrale 86000 POITIERS Date d'acquisition 22 mai 1992 29 décembre 1992	2 Boutiques Surface des locaux 201 m²	Prix d'acquisition HD HT	470 610 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	64 867,14	67 267,72	
			Prix total	470 610 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	770 000 €	Loyers facturables	64 867,14	67 267,72	
32	2 rue du Dr Roux 91160 LONGJUMEAU Date d'acquisition 05 avril 1991	2 locaux commerciaux Surface des locaux 700 m²	Prix d'acquisition HD HT	610 436 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	69 115 €	Loyers facturés	101 005,20	83 167,49	
			Prix total	679 551 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	760 000 €	Loyers facturables	101 005,20	83 167,49	
33	84 grande rue Charles De Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE Date d'acquisition 30 avril 1992	3 boutiques Surface des locaux 171 m²	Prix d'acquisition HD HT	1 016 835 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	31 100 €	Loyers facturés	71 556,56	73 712,04	
			Prix total	1 047 935 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	740 000 €	Loyers facturables	71 556,56	73 712,04	
34	49, rue de Belgrand 75020 PARIS Date d'acquisition 04 février 1999	2 Boutiques surface des locaux 307 m²	Prix d'acquisition H.D H.T	707 363 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	45 979 €	Loyers facturés	95 276,37	98 882,91	
			Prix total	707 593 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	1 280 000 €	Loyers facturables	95 276,37	98 882,91	
35	6, rue François Ponsard 75016 PARIS Date d'acquisition 17 septembre 1999	1 Boutique Surface des locaux 52 m²	Prix d'acquisition H.D H.T	190 561 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	12 386 €	Loyers facturés	30 511,55	34 039,73	
			Prix total	202 948 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	370 000 €	Loyers facturables	30 511,55	34 039,73	
36	22/24, rue de Courcelles 75008 PARIS Date d'acquisition 4 février et 17 septembre 1999	1 bureau Surface des locaux 124 m²	Prix d'acquisition H.D H.T	318 618 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	21 800 €	Loyers facturés	40 959,01	42 846,43	
			Prix total	340 419 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	550 000 €	Loyers facturables	40 959,01	42 846,43	
37	50/58 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS PERRET Date d'acquisition 23 janvier 2001	Boutique Surface des locaux 404 m²	Prix d'acquisition H.D H.T	579 306 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	12 096 €	Loyers facturés	78 478,04	81 287,79	
			Prix total	591 402 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	1 030 000 €	Loyers facturables	78 478,04	81 287,79	
38	5/7 rue Coypel 78000 VERSAILLES Date d'acquisition 03 octobre 2001	Entrepôts Bureaux Surface des locaux 1 741 m²	Prix d'acquisition H.D H.T	838 470 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	39 971 €	Loyers facturés	94 320,24	94 320,24	
			Prix total	878 441 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	1 020 000 €	Loyers facturables	94 320,24	94 320,24	
39	25/27 rue de Pologne 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE Date d'acquisition 29 novembre 2001	Boutique Surface des locaux 107 m²	Prix d'acquisition H.D H.T	400 941 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	27 284 €	Loyers facturés	53 741,77	53 797,92	
			Prix total	428 225 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	623 000 €	Loyers facturables	53 741,77	53 797,92	
40	Rue du Dr Schweitzer BEAUVAIS Date d'acquisition 21 mars 2002	Commerce Surface des locaux 1 120 m²	Prix d'acquisition H.D H.T	945 184 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	90 867 €	Loyers facturés	157 884,11	134 949,88	
			Prix total	1 036 051 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	1 470 000 €	Loyers facturables	157 884,11	134 949,88	
41	8-10 rue du Président Kennedy 75016 PARIS Date d'acquisition 28 juin 2002	Boutique Surface des locaux 292 m²	Prix d'acquisition H.D H.T	683 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	75 520 €	Loyers facturés	124 805,31	91 589,24	
			Prix total	758 520 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	950 000 €	Loyers facturables	124 805,31	91 589,24	
42	2 rue du Grand Marché 78300 POISSY Date d'acquisition 24 juin 2002	Boutique Surface 103,20 m²	Acquisition HD HT	173 774 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	8 226 €	Loyers facturés	28 942,64	27 685,22	
			Prix total	182 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	288 000 €	Loyers facturables	28 942,64	27 685,22	
44	9 rue de Maubeuge 75009 PARIS (indivision 68%) Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique Surface 53 m²	Valeur d'apport	124 800 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	16 206,08	17 018,00	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	198 400 €	Loyers facturables	16 206,08	17 018,00	
45	2 rue Volta 94140 ALFORTVILLE Date d'apport 1er juillet 2002	Bureaux Surface 1 051 m²	Valeur d'apport	750 000 €	Taux d'occupation	96,35%	94,96%	
					Loyers facturés	106 617,39	108 234,15	
					Manque à gagner	4 044,08	5 748,85	
			Expertise H.D 2011	1 180 000 €	Loyers facturables	110 661,47	113 983,00	

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2011	MOYENNE 2012	OBSERVATIONS
						EUROS	EUROS	
46	16 rue d'Alembert 78190 TRAPPES Date d'apport 1er juillet 2002	Activités	Valeur d'apport	1 135 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	121 418,22	88 725,00	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	1 010 000 €	Loyers facturables	121 418,22	88 725,00	
47	Burospace 4 route de Gisy 91571 BIEVRES Date d'apport 1er juillet 2002	Bureaux	Valeur d'apport	850 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	95 543,37	98 833,38	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	950 000 €	Loyers facturables	95 543,37	98 833,38	
48	36 avenue de la République 44600 SAINT NAZAIRE Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique	Valeur d'apport	678 184 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	93 597,19	96 533,58	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	995 834 €	Loyers facturables	93 597,19	96 533,58	
49	7 rue Ml de Lattre de Tassigny 28000 CHARTRES Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique	Valeur d'apport	290 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	78 763,33	82 462,15	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	820 000 €	Loyers facturables	78 763,33	82 462,15	
51	Galerie Coupole Liberté 141 rue de Paris 94220 CHARENTON (indivision F3 = 65%) Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique	Valeur d'apport	3 909 860 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	569 054,82	588 816,19	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	6 279 366 €	Loyers facturables	569 054,82	588 816,19	
52	1 rue du Pré Saint Gervais 93500 PANTIN Date d'apport 1er juillet 2002	Bureaux	Valeur d'apport	200 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	32 045,16	32 045,16	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	300 000 €	Loyers facturables	32 045,16	32 045,16	
48	36 avenue de la République 44600 SAINT NAZAIRE Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique	Valeur d'apport	254 816 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	35 167,37	36 270,66	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	374 166 €	Loyers facturables	35 167,37	36 270,66	
54	18 rue Mouffetard 75005 PARIS Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique	Valeur d'apport	255 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	38 453,72	39 685,85	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	590 000 €	Loyers facturables	38 453,72	39 685,85	
55	22 rue Montorgueil 75001 PARIS Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique	Valeur d'apport	260 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	35 256,97	36 904,13	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	520 000 €	Loyers facturables	35 256,97	36 904,13	
56	21 avenue Charles de Gaulle 94160 SAINT MANDE Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique	Valeur d'apport	240 000 €	Taux d'occupation	100,00%	64,90%	
					Loyers facturés	28 665,22	20 665,22	
					Manque à gagner	0,00	11 176,56	
			Expertise H.D 2011	340 000 €	Loyers facturables	28 665,22	31 841,78	
57	6 rue de Montenotte 75017 PARIS Date d'apport 1er juillet 2002	Bureaux	Valeur d'apport	680 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	77 267,84	77 267,84	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	1 120 000 €	Loyers facturables	77 267,84	77 267,84	
58	24 rue de Bagnolet 75020 PARIS Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique	Valeur d'apport	160 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	21 490,10	22 230,09	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	270 000 €	Loyers facturables	21 490,10	22 230,09	
60	94 rue Didot 75014 PARIS Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique	Valeur d'apport	300 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	48 141,36	48 141,36	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	600 000 €	Loyers facturables	48 141,36	48 141,36	
59	55 avenue Médéric 93130 NOISY LE GRAND Date d'apport 1er juillet 2002	Commerce	Valeur d'apport	560 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
					Loyers facturés	71 330,52	75 213,57	
					Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	850 000 €	Loyers facturables	71 330,52	75 213,57	

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2011	MOYENNE 2012	OBSERVATIONS
					EUROS	EUROS	
67	4 bis rue de Bonne 38000 GRENOBLE Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique Surface 88,00 m²	Valeur d'apport 82 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	24 713,28	25 671,40	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011 270 000 € Expertise H.D 2012 330 000 €	Loyers facturables	24 713,28	25 671,40	
68	19 rue du Docteur Leroy 72000 LE MANS Date d'apport 1er juillet 2002	2 boutiques Surface 277,00 m²	Valeur d'apport 180 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	33 747,45	34 816,33	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011 304 000 € Expertise H.D 2012 380 000 €	Loyers facturables	33 747,45	34 816,33	
69	52-54 rue Saint Jean 14400 BAYEUX Date d'apport 1er juillet 2002	Surface	Valeur d'apport 68 000 €	Taux d'occupation	0,00%	0,00%	Cession de 70 m² en date du 24/06/12 pour un montant de 100.000 euros net vendeur
				Loyers facturés	0,00	0,00	
				Manque à gagner	8 000,00	1 500,00	
			Expertise H.D 2011 58 000 €	Loyers facturables	8 000,00	1 500,00	
70	6 rue du Chapitre 30900 NIMES Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique Surface 32,00 m²	Valeur d'apport 38 000 €	Taux d'occupation	0,00%	0,00%	
				Loyers facturés	0,00	0,00	
				Manque à gagner	9 500,00	7 400,00	
			Expertise H.D 2011 65 000 € Expertise H.D 2012 62 000 €	Loyers facturables	9 500,00	7 400,00	
71	65 rue Saint Dominique 75007 PARIS Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique Surface 57,00 m²	Valeur d'apport 320 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	43 305,00	43 305,00	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011 510 000 € Expertise H.D 2012 550 000 €	Loyers facturables	43 305,00	43 305,00	
72	38-40 rue Saint Jean 49400 SAUMUR Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique Surface 42,00 m²	Valeur d'apport 61 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	9 900,48	9 934,38	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011 110 000 € Expertise H.D 2012 114 000 €	Loyers facturables	9 900,48	9 934,38	
73	12 Esplanade Grand Siècle 78000 VERSAILLES Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique Surface 72,00 m²	Valeur d'apport 135 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	20 896,97	21 604,82	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011 265 000 € Expertise H.D 2012 300 000 €	Loyers facturables	20 896,97	21 604,82	
74	50 rue des Merciers 17000 LA ROCHELLE Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique Surface 80,00 m²	Valeur d'apport 229 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	32 227,56	33 698,30	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011 390 000 € Expertise H.D 2012 410 000 €	Loyers facturables	32 227,56	33 698,30	
75	12 place de la Pucelle 76000 ROUEN Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique Surface 150,00 m²	Valeur d'apport 180 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	29 875,40	29 875,40	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011 370 000 € Expertise H.D 2012 380 000 €	Loyers facturables	29 875,40	29 875,40	
61	5 rue Jean-Baptiste Clément 92140 CLAMART Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique Surface 133,00 m²	Valeur d'apport 358 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	48 999,96	44 707,12	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011 513 000 € Expertise H.D 2012 514 000 €	Loyers facturables	48 999,96	44 707,12	
62	31 rue du Bois Merrain 28000 CHARTRES Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique Surface 275,00 m²	Valeur d'apport 900 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	127 654,55	131 659,42	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011 1 375 000 € Expertise H.D 2012 1 450 000 €	Loyers facturables	127 654,55	131 659,42	
63	2 avenue Trudaine 75009 PARIS Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique Surface 69,00 m²	Valeur d'apport 256 100 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	33 154,08	33 154,08	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011 410 000 € Expertise H.D 2012 420 000 €	Loyers facturables	33 154,08	33 154,08	
64	19 rue Paul Vaillant Couturier 92140 CLAMART Date d'apport 1er juillet 2002	1 boutique Surface 85,00 m²	Valeur d'apport 194 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	26 992,67	28 307,14	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011 280 000 € Expertise H.D 2012 300 000 €	Loyers facturables	26 992,67	28 307,14	
51	Galerie La Coupole Liberté Place des Marseillais 94 CHARENTON (Indivision 10%) Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique Surface 301,00 m²	Valeur d'apport 514 140 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	74 829,84	77 428,43	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011 825 727 € Expertise H.D 2012 888 981 €	Loyers facturables	74 829,84	77 428,43	

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2011	MOYENNE 2012	OBSERVATIONS
					EUROS	EUROS	
51	Galerie La Coupole Liberté 141 rue de Paris 94 CHARENTON (Indivision 10%) Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique Surface 51,00 m²	Valeur d'apport 90 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	12 678,81	13 119,10	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011 139 907 € Expertise H.D 2012 150 625 €	Loyers facturables	12 678,81	13 119,10	
76	15 rue Eugène Renault 94700 MAISON ALFORT Date d'acquisition 29 décembre 2003	Boutique Surface 129,50 m²	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total 249 242 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	30 774,28	31 885,65	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011 340 000 € Expertise H.D 2012 365 000 €	Loyers facturables	30 774,28	31 885,65	
77	Rue des Castors 76290 MONTIVILLIERS Date d'acquisition 23 janvier 2004	1 Commerce Surface 1 429,39 m²	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total 610 000 € 36 593 € 646 593 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	89 256,48	93 593,10	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011 990 000 € Expertise H.D 2012 1 010 000 €	Loyers facturables	89 256,48	93 593,10	
78	13-15 Route de Voulx 89100 SENS Date d'acquisition 07 avril 2004	1 Commerce Surface 3 663,00 m²	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total 1 914 853 € 106 393 € 2 021 246 €	Taux d'occupation	89,90%	83,30%	
				Loyers facturés	246 023,01	232 770,98	
				Manque à gagner	27 625,00	46 666,00	
			Expertise H.D 2011 3 090 000 € Expertise H.D 2012 2 930 000 €	Loyers facturables	273 648,01	279 436,98	
79	34 à 56 Bd Pasteur 94260 FRESNES Date d'acquisition 29 juin 2004	1 Commerce Habitation Surface 3 149,00 m²	Acquisition HD HT Immobilisation travaux Droits et taxes Prix total 2 300 000 € 37 613 € 136 407 € 2 436 407 €	Taux d'occupation	87,45%	95,58%	
				Loyers facturés	320 728,18	320 247,74	
				Manque à gagner	46 028,02	14 801,50	
			Expertise H.D 2011 3 150 000 € Expertise H.D 2012 3 270 000 €	Loyers facturables	366 756,20	335 049,24	
80	Rue du Docteur Bazelaire ZAC de la Neuville 51000 REIMS Date d'acquisition 15 octobre 2004	1 Commerce Surface 2 106,50 m²	Acquisition HD HT Droits et taxes Prix total 1 989 491 € 38 240 € 2 027 731 €	Taux d'occupation	96,70%	41,58%	
				Loyers facturés	231 621,46	70 462,80	
				Manque à gagner	7 899,46	99 000,00	
			Expertise H.D 2011 2 500 000 € Expertise H.D 2012 2 000 000 €	Loyers facturables	239 520,92	169 462,80	
83	2/23 Bis Avenue Jean-Jaurès 78500 SARTROUVILLE Date d'acquisition 11 mars 2005	1 boutique Surface 187,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total 418 000 € 15 000 € 8 364 € 441 364 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	37 493,46	39 065,76	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011 449 000 € Expertise H.D 2012 460 000 €	Loyers facturables	37 493,46	39 065,76	
81	27 Rue du Mail 75002 PARIS Date d'acquisition 27 avril 2005	1 boutique Surface 182,66 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total 760 000 € 30 400 € 46 707 € 837 107 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	75 654,20	79 444,36	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011 960 000 € Expertise H.D 2012 990 000 €	Loyers facturables	75 654,20	79 444,36	
82	31 Avenue de l'Europe 78000 VELIZY Date d'acquisition 29 avril 2005	1 Commerce Surface 1 461,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total 2 900 000 € 87 000 € 171 295 € 3 158 295 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	329 223,18	338 164,40	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011 3 620 000 € Expertise H.D 2012 3 660 000 €	Loyers facturables	329 223,18	338 164,40	
88	Tour Sept Eve 1 Place du Sud 92800 PUTEAUX la Défense Date d'acquisition 28 septembre 2005	Bureaux Surface 740,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total 2 200 000 € 66 000 € 131 501 € 2 397 501 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	229 636,28	240 400,94	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011 3 010 000 € Expertise H.D 2012 3 040 000 €	Loyers facturables	229 636,28	240 400,94	
86	18 Rue Audra 21000 DIJON Date d'acquisition 7 octobre 2005	Bureaux + boutiques Surface 1 111,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total 1 120 000 € 33 600 € 68 400 € 1 222 000 €	Taux d'occupation	68,70%	71,50%	
				Loyers facturés	73 529,29	77 027,73	
				Manque à gagner	33 506,52	30 696,70	
			Expertise H.D 2011 970 000 € Expertise H.D 2012 930 000 €	Loyers facturables	107 035,81	107 724,43	
87	135 Rue de Nancy Rue Victor Achille Guimard 89100 SENS Date d'acquisition 24 octobre 2005	1 Commerce Surface 770,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total 754 000 € 0 € 46 000 € 800 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	77 667,18	76 182,62	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011 910 000 € Expertise H.D 2012 930 000 €	Loyers facturables	77 667,18	76 182,62	
90	Rue Henri Bouquillard 58640 Varennes Vauzelles NEVERS Date d'acquisition 21 novembre 2005	2 Commerces Surface 1 192,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total 1 326 300 € 35 000 € 110 500 € 1 471 800 €	Taux d'occupation	100,00%	98,01%	
				Loyers facturés	128 178,68	122 953,83	
				Manque à gagner	0,00	2 500,00	
			Expertise H.D 2011 1 420 000 € Expertise H.D 2012 1 360 000 €	Loyers facturables	128 178,68	125 453,83	

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2011	MOYENNE 2012	OBSERVATIONS
						EUROS	EUROS	
85	129/131 Boulevard Hausmann 75009 PARIS Date d'acquisition 30 décembre 2005	Boutique	Acquisition HD HT	2 311 890 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	57 325 €				
			Droits et taxes	144 261 €				
			Prix total	2 513 476 €				
89	122 rue de Colombes 92400 COURBEVOIE Date d'acquisition 03 janvier 2006	Bureaux + boutiques	Acquisition HD HT	1 370 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Immobilisation travaux	63 440 €				
			Commissions	0 €				
			Droits et taxes	86 800 €				
91	9 rue Téhéran 75009 PARIS Date d'acquisition 15 mai 2006	Bureaux	Prix total	1 520 240 €	Loyers facturés Manque à gagner	105 618,17 0,00	111 101,44 0,00	
			Expertise H.D 2011	1 330 000 €				
			Expertise H.D 2012	1 400 000 €				
			Acquisition HD HT	565 000 €				
92	254 rue du Maréchal Leclerc 1/3 rue Paul Verlaine 94410 SAINT MAURICE Date d'acquisition 28 septembre 2006	Boutique	Commissions	28 220 €	Loyers facturés Manque à gagner	35 301,92 0,00	36 823,15 0,00	
			Droits et taxes	35 548 €				
			Prix total	628 768 €				
			Expertise H.D 2011	610 000 €				
93	61 à 71 bis rue Danielle Casanova 93200 SAINT DENIS Date d'acquisition 28 septembre 2006	Centre commercial	Expertise H.D 2012	590 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Acquisition HD HT	2 750 000 €				
			Commissions	100 000 €				
			Droits et taxes	166 878 €				
97	1/5 rue de Rocquencourt 78150 LE CHESNAY Date d'acquisition 29 septembre 2006	Boutique	Prix total	3 016 878 €	Loyers facturés Manque à gagner	211 375,11 0,00	81 129,33 0,00	
			Expertise H.D 2011	2 620 000 €				
			Expertise H.D 2012	2 030 000 €				
			Acquisition HD HT	2 316 000 €				
95	10 rue Jean Jaurès 78190 TRAPPES Date d'acquisition 02 octobre 2006	Boutique	Commissions	84 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	140 580 €				
			Prix total	2 540 580 €				
			Expertise H.D 2011	2 310 000 €				
96	18 rue de la Couronne 45300 PITHIVIERS Date d'acquisition 13 octobre 2006	Boutique	Expertise H.D 2012	2 210 000 €	Loyers facturés Manque à gagner	190 700,04 0,00	160 028,44 14 249,65	
			Acquisition HD HT	460 000 €				
			Immobilisation travaux	32 854 €				
			Commissions	19 231 €				
94	147 rue du Maréchal Leclerc 94410 SAINT MAURICE Date d'acquisition 16 octobre 2006	Boutique	Droits et taxes	28 460 €	Loyers facturés Manque à gagner	41 111,82 0,00	42 976,02 0,00	
			Prix total	540 545 €				
			Expertise H.D 2011	485 000 €				
			Expertise H.D 2012	510 000 €				
98	2 rue Jean Rostang 91300 MASSY Date d'acquisition 05 mars 2007	Commerce	Acquisition HD HT	405 000 €	Taux d'occupation	38,38%	100,00%	
			Commissions	18 225 €				
			Droits et taxes	26 419 €				
			Prix total	449 644 €				
99	34 rue des Chantiers 78000 VERSAILLES Date d'acquisition 09 mars 2007	Commerce	Expertise H.D 2011	270 000 €	Loyers facturés Manque à gagner	7 483,70 12 016,30	19 339,56 0,00	
			Expertise H.D 2012	450 000 €				
			Acquisition HD HT	2 000 000 €				
			Commissions	100 000 €				
21-5	1 rue Albert 1er 17000 LA ROCHELLE Date d'acquisition 30 mars 2007	Boutique	Droits et taxes	121 766 €	Loyers facturés Manque à gagner	177 006,84 0,00	177 006,84 0,00	
			Prix total	2 221 766 €				
			Expertise H.D 2011	2 200 000 €				
			Expertise H.D 2012	2 100 000 €				
98	2 rue Jean Rostang 91300 MASSY Date d'acquisition 05 mars 2007	Commerce	Acquisition HD HT	640 000 €	Taux d'occupation	81,92%	99,95%	
			Etanchéité terrasse	33 700 €				
			Commissions	38 400 €				
			Droits et taxes	39 792 €				
99	34 rue des Chantiers 78000 VERSAILLES Date d'acquisition 09 mars 2007	Commerce	Prix total	751 892 €	Loyers facturés Manque à gagner	46 769,98 10 320,55	48 875,43 25,00	
			Expertise H.D 2011	674 000 €				
			Expertise H.D 2012	640 000 €				
			Acquisition HD HT	2 000 000 €				
21-5	1 rue Albert 1er 17000 LA ROCHELLE Date d'acquisition 30 mars 2007	Boutique	Commissions	0 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes	4 265 €				
			Prix total	54 265 €				
			Expertise H.D 2011	76 000 €				
21-5	1 rue Albert 1er 17000 LA ROCHELLE Date d'acquisition 30 mars 2007	Boutique	Expertise H.D 2012	80 000 €	Loyers facturés Manque à gagner	6 478,04 0,00	5 799,96 0,00	
			Acquisition HD HT	50 000 €				
			Commissions	0 €				
			Droits et taxes	4 265 €				
21-5	1 rue Albert 1er 17000 LA ROCHELLE Date d'acquisition 30 mars 2007	Boutique	Prix total	54 265 €	Loyers facturés Manque à gagner	6 478,04 0,00	5 799,96 0,00	
			Expertise H.D 2011	76 000 €				
			Expertise H.D 2012	80 000 €				
			Acquisition HD HT	50 000 €				

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2011 EUROS	MOYENNE 2012 EUROS	OBSERVATIONS
21-6	Place du Marché Notre-Dame 78000 VERSAILLES Date d'acquisition 30 mars 2007	Boutique Surface	Acquisition HD HT 10 000 € Commissions 0 € Droits et taxes 510 € Prix total 10 510 € Expertise H.D 2011 18 000 € Expertise H.D 2012 18 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 1 563,47 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 1 563,47	100,00% 1 563,47 0,00 1 563,47	100,00% 1 624,13 0,00 1 624,13	
21-1	100 rue de Meaux 75019 PARIS Date d'acquisition 12 avril 2007	Boutique Surface 84,30 m²	Acquisition HD HT 420 000 € Commissions 25 200 € Droits et taxes 27 348 € Prix total 472 548 € Expertise H.D 2011 465 000 € Expertise H.D 2012 480 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 38 194,27 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 38 194,27	100,00% 38 194,27 0,00 38 194,27	100,00% 39 436,40 0,00 39 436,40	
21-2	Le Chêne saint-Amand 52000 SAINT DIZIER Date d'acquisition 27 avril 2007	Commerce Surface 1 200,00 m²	Acquisition HD HT 880 000 € Commissions 60 000 € Droits et taxes 21 500 € Prix total 961 500 € Expertise H.D 2011 975 000 € Expertise H.D 2012 1 020 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 86 858,20 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 86 858,20	100,00% 86 858,20 0,00 86 858,20	100,00% 94 378,59 0,00 94 378,59	
21-3	110 rue de l'Arche 92000 COURBEVOIE Date d'acquisition 30 avril 2007	Boutique Surface 265,74 m²	Acquisition HD HT 1 120 000 € Commissions 56 000 € Droits et taxes 69 014 € Prix total 1 245 014 € Expertise H.D 2011 1 195 000 € Expertise H.D 2012 1 240 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 95 039,52 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 95 039,52	100,00% 95 039,52 0,00 95 039,52	100,00% 98 799,54 0,00 98 799,54	
21-4	254 rue du Maréchal Leclerc 94000 SAINT MAURICE Date d'acquisition 25 mai 2007	Boutique Surface 53,37 m²	Acquisition HD HT 150 000 € Commissions 7 500 € Droits et taxes 10 556 € Prix total 168 056 € Expertise H.D 2011 160 000 € Expertise H.D 2012 160 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 14 332,31 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 14 332,31	100,00% 14 332,31 0,00 14 332,31	100,00% 14 798,29 0,00 14 798,29	
21-11	15 boulevard Beaumarchais 75004 PARIS Date d'acquisition 20 juin 2007	Boutique Surface 259,00 m²	Acquisition HD HT 1 408 296 € Commissions 127 475 € Droits et taxes 86 739 € Prix total 1 622 510 € Expertise H.D 2011 1 790 000 € Expertise H.D 2012 1 870 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 128 393,03 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 128 393,03	100,00% 128 393,03 0,00 128 393,03	100,00% 134 356,21 0,00 134 356,21	
21-7	9001 rue de Bruxerolles 87000 LIMOGES Date d'acquisition 29 juin 2007	Commerce Surface 624,00 m²	Acquisition HD HT 850 000 € Commissions 32 300 € Droits et taxes 52 430 € Prix total 934 730 € Expertise H.D 2011 880 000 € Expertise H.D 2012 880 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 73 313,40 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 73 313,40	100,00% 73 313,40 0,00 73 313,40	100,00% 73 313,40 0,00 73 313,40	
21-8	2 rue des Fourmeries 87000 LIMOGES Date d'acquisition 29 juin 2007	Commerce Surface 720,00 m²	Acquisition HD HT 830 000 € Commissions 31 540 € Droits et taxes 51 223 € Prix total 912 763 € Expertise H.D 2011 896 000 € Expertise H.D 2012 950 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 73 319,88 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 73 319,88	100,00% 73 319,88 0,00 73 319,88	100,00% 76 211,07 0,00 76 211,07	
21-10	Mas de la Garrigue 66000 RIVESALTES Date d'acquisition 29 juin 2007	Commerce Surface 1 490,00 m²	Acquisition HD HT 1 600 000 € Commissions 60 800 € Droits et taxes 30 205 € Prix total 1 691 005 € Expertise H.D 2011 1 690 000 € Expertise H.D 2012 1 675 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 143 459,91 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 143 459,91	100,00% 143 459,91 0,00 143 459,91	100,00% 144 796,08 0,00 144 796,08	
21-16	12 rue des deux portes 78000 VERSAILLES Date d'acquisition 11 juillet 2007	Boutique Surface 134,20 m²	Acquisition HD HT 434 000 € Commissions 0 € Droits et taxes 27 146 € Prix total 461 146 € Expertise H.D 2011 510 000 € Expertise H.D 2012 550 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 38 542,89 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 38 542,89	100,00% 38 542,89 0,00 38 542,89	100,00% 39 643,69 0,00 39 643,69	
21-15	44 rue Carnot 78000 VERSAILLES Date d'acquisition 11 juillet 2007	Boutique Surface 242,02 m²	Acquisition HD HT 835 000 € Commissions 0 € Droits et taxes 51 205 € Prix total 886 205 € Expertise H.D 2011 1 020 000 € Expertise H.D 2012 1 080 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 83 039,82 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 83 039,82	100,00% 83 039,82 0,00 83 039,82	100,00% 83 046,08 0,00 83 046,08	
21-18	226 rue du Docteur Lainé 14000 TOUQUES Date d'acquisition 01 août 2007	Boutique Surface 590,01 m²	Acquisition HD HT 448 000 € Commissions 0 € Droits et taxes 27 806 € Prix total 475 806 € Expertise H.D 2011 500 000 € Expertise H.D 2012 500 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés 28 351,39 Manque à gagner 21 722,00 Loyers facturables 50 073,39	56,62% 28 351,39 21 722,00 50 073,39	88,74% 39 407,62 5 000,00 44 407,62	

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2011 EUROS	MOYENNE 2012 EUROS	OBSERVATIONS
21-17	68 rue du Gros Horloge 76000 ROUEN Date d'acquisition 01 août 2007	Boutique Surface 394,16 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	820 000 € 0 € 51 534 € 871 534 € 1 150 000 € 1 210 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 89 430,44 0,00 89 430,44	100,00% 83 283,00 0,00 83 283,00
21-14	Place du Général de Gaulle 93000 LE RAINCY Date d'acquisition 31 août 2007	Boutique Surface 470,28 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	2 040 000 € 117 200 € 126 555 € 2 283 755 € 2 090 000 € 2 150 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	96,24% 159 758,51 6 250,00 166 008,51	100,00% 172 162,03 0,00 172 162,03
21-13	Le Poëlon 10000 CRENEY PRES TROYES Date d'acquisition 31 août 2007	Commerce Surface 289,20 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	456 000 € 30 000 € 10 389 € 496 389 € 390 000 € 360 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	0,00% 0,00 28 000,00 28 000,00	45,72% 11 824,24 14 036,00 25 860,24
21-19	52 Boulevard République 78000 ST GERMAIN EN LAYE Date d'acquisition 01 octobre 2007	Boutique Surface 50,06 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	148 000 € 0 € 9 687 € 157 687 € 160 000 € 170 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 12 382,44 0,00 12 382,44	100,00% 13 361,03 0,00 13 361,03
21-20	12 rue de la Vieille Porte 72000 LE MANS Date d'acquisition 01 octobre 2007	Boutique Surface 116,50 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	135 000 € 0 € 9 088 € 144 088 € 144 000 € 150 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 12 422,56 0,00 12 422,56	100,00% 13 040,21 0,00 13 040,21
83-B	2 bis avenue Jean Jaures 78500 SARTROUVILLE Date d'acquisition 06 novembre 2007	Boutique Surface 129,78 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	285 000 € 17 100 € 6 667 € 308 767 € 311 000 € 320 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 26 020,87 0,00 26 020,87	100,00% 27 112,05 0,00 27 112,05
21-12	5/11 Boulevard Guy Chauvet 86200 LOUDUN Date d'acquisition 30 janvier 2008	Commerce Surface 1 126,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	1 330 000 € 79 800 € 80 916 € 1 490 716 € 1 300 000 € 1 290 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 109 609,68 0,00 109 609,68	100,00% 107 000,04 0,00 107 000,04
21-21	Centre Commerciale Le Canigou avenue de Baixas 66000 SAINT-ESTEVE Date d'acquisition 31 janvier 2008	Commerce Surface 1 200,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	850 000 € 42 500 € 52 277 € 944 777 € 930 000 € 940 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 90 776,36 0,00 90 776,36	100,00% 94 688,08 0,00 94 688,08
21-25	20 rue de Seclin 59000 VENDEVILLE Date d'acquisition 20 février 2008	Commerce Surface 612,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	760 000 € 38 000 € 46 734 € 844 734 € 736 000 € 750 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	37,57% 25 873,80 42 999,96 68 873,76	100,00% 66 564,00 0,00 66 564,00
21-22	109 rue du Docteur Piascekile 76000 HAVRE Date d'acquisition 01 avril 2008	Commerce Surface 648,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	1 000 000 € 30 000 € 61 423 € 1 091 423 € 1 080 000 € 1 110 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 92 098,15 0,00 92 098,15	100,00% 97 134,12 0,00 97 134,12
21-24	23 rue Charles Nungesser François Colis 86000 CHATELLERAULT Date d'acquisition 16 mai 2008	Commerce Surface 1 500,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	2 220 000 € 30 000 € 134 626 € 2 384 626 € 1 800 000 € 1 600 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 172 065,80 0,00 172 065,80	0,00% 0,00 80 000,00 80 000,00
21-28	27/29 Villa Wagram 75017 PARIS Date d'acquisition 25 juin 2008	Bureaux Surface 117,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	800 000 € 40 000 € 49 846 € 889 846 € 910 000 € 840 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 74 912,52 0,00 74 912,52	100,00% 74 912,52 0,00 74 912,52

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2011 EUROS	MOYENNE 2012 EUROS	OBSERVATIONS
21-27	5 rue Marceau 78000 SAINT CYR L'ECOLE Date d'acquisition 01 juillet 2008	Boutique Surface 198,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	620 000 € 43 400 € 13 033 € 676 433 € 517 000 € 420 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 42 500,04 0,00 42 500,04	60,73% 22 998,20 14 873,00 37 871,20
21-26	Zone Commerciale 52000 SAINT DIZIER Date d'acquisition 03 juillet 2008	Commerce Surface 1 815,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	1 570 000 € 100 000 € 98 300 € 1 768 300 € 1 790 000 € 1 870 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 154 415,04 0,00 154 415,04	100,00% 162 384,00 0,00 162 384,00
21-29	Centre Commercial 78140 VELIZY Date d'acquisition 14 octobre 2008	Commerce Surface 129,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	640 000 € 38 400 € 41 202 € 719 602 € 690 000 € 720 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 53 698,92 0,00 53 698,92	100,00% 56 335,24 0,00 56 335,24
21-23	124 rue Mal Foch 76000 MONTIVILLIERS Date d'acquisition 12 décembre 2008	Commerce 10 parkings Surface 553,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	800 000 € 24 000 € 18 950 € 842 950 € 850 000 € 870 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 73 763,67 0,00 73 763,67	100,00% 76 624,30 0,00 76 624,30
21-30	7 rue Mermoz 78000 VERSAILLES Date d'acquisition 24 décembre 2008	Bureaux Surface 350,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	885 000 € 0 € 57 867 € 942 867 € 855 000 € 890 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 74 802,16 0,00 74 802,16	100,00% 78 610,19 0,00 78 610,19
21-23	124 rue Mal Foch 76000 MONTIVILLIERS Date d'acquisition 01 juillet 2009	Commerce 8 parkings Surface 445,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	641 000 € 18 600 € 11 533 € 671 133 € 660 000 € 670 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 59 357,74 0,00 59 357,74	100,00% 61 659,70 0,00 61 659,70
21-31	4 rue Henri Marrou 92000 CHATENAY MALABRY Date d'acquisition 18 décembre 2009	Boutique Surface carrez 330,69 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	730 000 € 20 000 € 45 831 € 795 831 € 730 000 € 770 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 63 301,62 0,00 63 301,62	97,71% 63 300,67 1 483,52 64 784,19
21-33	Zone Commerciale - Les Portes d'Argenson 86000 CHATELLERAULT Date d'acquisition 29 juin 2010	Commerce Surface 2 131,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	1 375 000 € 56 250 € 26 054 € 1 457 304 € 1 500 000 € 1 520 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 120 795,41 0,00 120 795,41	100,00% 123 403,85 0,00 123 403,85
21-38	87/89 rue de Dunkerque 59000 ARMENTIERES Date d'acquisition 27 juillet 2010	Boutique Surface 430,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	400 000 € 24 000 € 24 918 € 448 918 € 420 000 € 420 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 36 827,16 0,00 36 827,16	100,00% 36 827,16 0,00 36 827,16
21-32	avenue de Paris 82000 MONTAUBAN Date d'acquisition 30 juillet 2010	Commerce Surface 2 437,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	3 000 000 € 80 000 € 181 568 € 3 261 568 € 2 940 000 € 3 000 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 268 550,26 0,00 268 550,26	100,00% 270 116,96 0,00 270 116,96
21-36	39 route de Bischwiller 67000 SCHILTIGHEIM Date d'acquisition 27 août 2010	Boutique Surface 112 m² sous-sol 353,92 m² carrez	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	1 100 000 € 55 000 € 66 152 € 1 221 152 € 1 170 000 € 1 210 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 91 125,59 0,00 91 125,59	100,00% 96 928,07 0,00 96 928,07
21-34	56 avenue Aristide Briand 93000 NOISY-LE-GRAND Date d'acquisition 20 septembre 2010	Boutique Surface carrez 150,31 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	430 000 € 20 000 € 27 418 € 477 418 € 452 000 € 458 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 36 088,79 0,00 36 088,79	100,00% 38 838,64 0,00 38 838,64

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2011 EUROS	MOYENNE 2012 EUROS	OBSERVATIONS
21-35	6 rue de l'Echiquier 75010 PARIS Date d'acquisition 20 octobre 2010	Boutique Surface 402,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	1 000 000 € 50 000 € 61 752 € 1 111 752 € 1 110 000 € 1 300 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 100 461,09 0,00 100 461,09	100,00% 99 291,99 0,00 99 291,99
21-40	Le Gray d'Albion 17 Boulevard de la Croisette 06400 CANNES Date d'acquisition 30 novembre 2010	Boutique Surface 44,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	660 000 € 25 000 € 40 860 € 725 860 € 710 000 € 790 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 55 754,94 0,00 55 754,94	100,00% 58 157,52 0,00 58 157,52
21-41	6 rue des Chapeliers 44000 NANTES Date d'acquisition 31 décembre 2010	Boutique Surface carrez 98,81 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	165 000 € 12 000 € 177 000 € 200 000 € 200 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 15 825,87 0,00 15 825,87	100,00% 15 475,28 0,00 15 475,28
21-43	11/13 rue Joubert 89000 AUXERRE Date d'acquisition 31 décembre 2010	Boutique Surface carrez 225,35 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	110 000 € 8 500 € 118 500 € 118 000 € 118 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 12 377,32 0,00 12 377,32	100,00% 12 377,32 0,00 12 377,32
21-42	10 rue de la Rôtisserie 37000 TOURS Date d'acquisition 31 décembre 2010	Boutique Surface carrez 73,80 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	143 000 € 11 000 € 154 000 € 148 000 € 157 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 12 396,08 0,00 12 396,08	100,00% 12 994,94 0,00 12 994,94
21-39	37 rue Boulard 75014 PARIS Date d'acquisition 27 janvier 2011	Laboratoire Surface carrez 1 963,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	6 500 000 € 403 205 € 6 903 205 € 6 540 000 € 6 700 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 479 050,00 0,00 479 050,00	100,00% 541 783,58 0,00 541 783,58
21-47	Villa d'Este 46 boulevard des Suisses 31000 TOULOUSE Date d'acquisition 13 septembre 2011	Boutique Surface 173,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	395 232 € 13 728 € 8 939 € 417 899 € 410 000 € 390 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 10 868,14 0,00 10 868,14	100,00% 39 348,40 0,00 39 348,40
21-48	Résidence Pont Jumeaux 100 boulevard de l'Embouchure 31000 TOULOUSE Date d'acquisition 13 septembre 2011	Boutique Surface 196,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	526 033 € 18 272 € 11 898 € 556 203 € 545 000 € 470 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 14 845,59 0,00 14 845,59	96,45% 52 106,70 1 917,00 54 023,70
21-46	41/43 Avenue Bollé 72100 LE MANS Date d'acquisition 14 octobre 2011	Boutique Surface 454,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	580 000 € 41 032 € 621 032 € 580 000 € 630 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 10 355,83 0,00 10 355,83	100,00% 49 295,74 0,00 49 295,74
21-44	7 rue Hérold rue de la croix des Petits Champs 75001 PARIS Date d'acquisition 18 octobre 2011	Commerce Surface 450,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	3 300 000 € 100 000 € 202 293 € 3 602 293 € 3 400 000 € 3 490 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 39 782,61 0,00 39 782,61	100,00% 240 000,00 0,00 240 000,00
21-49	41 rue de la 101ème Airbonne 50000 CARENTAN Date d'acquisition 04 novembre 2011	Commerce Surface 2 694,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	3 200 000 € 65 190 € 3 265 190 € 3 200 000 € 3 300 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 39 705,31 0,00 39 705,31	100,00% 265 611,79 0,00 265 611,79
21-45	20 rue Denain 59300 VALENCIENNES Date d'acquisition 15 novembre 2011	Garage Surface 8 054,00 m²	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H.D 2011 Expertise H.D 2012	3 500 000 € 350 000 € 213 490 € 4 063 490 € 3 850 000 € 3 630 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 44 334,57 0,00 44 334,57	100,00% 356 027,52 0,00 356 027,52

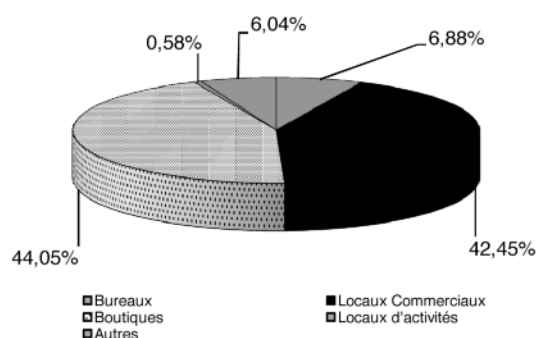
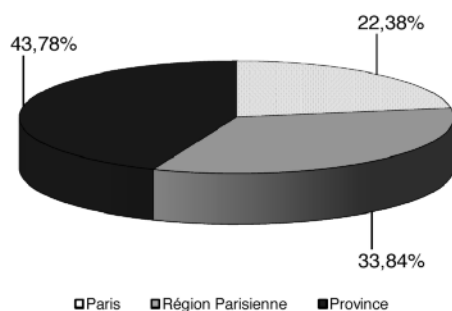
PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2011 EUROS	MOYENNE 2012 EUROS	OBSERVATIONS
21-52	9 rue du Plat d'Etain 89000 SENS Date d'acquisition 29 novembre 2011	Boutique Surface 156,00 m²	Acquisition HD HT	345 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions					
			Droits et taxes	23 000 €	Loyers facturés	2 600,70	30 362,52	
			Prix total	368 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	345 000 €	Loyers facturables	2 600,70	30 362,52	
			Expertise H.D 2012	380 000 €				
21-51	Parc de Caudry Zone commerciale de l'Hypermarché Leclerc 59000 CAUDRY Date d'acquisition 01 décembre 2011	Commerce Surface 2 958,00 m²	Acquisition HD HT	3 400 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	100 000 €				
			Droits et taxes	64 102 €	Loyers facturés	21 096,94	251 863,08	
			Prix total	3 564 102 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	3 500 000 €	Loyers facturables	21 096,94	251 863,08	
			Expertise H.D 2012	3 400 000 €				
21-50	157 avenue de Wagram / 2 rue Gustave Doré 75017 PARIS Date d'acquisition 23 décembre 2011	Boutique Surface 65,62 m²	Acquisition HD HT	340 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	17 000 €				
			Droits et taxes	21 080 €	Loyers facturés	537,65	24 982,74	
			Prix total	378 080 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise H.D 2011	340 000 €	Loyers facturables	537,65	24 982,74	
			Expertise H.D 2012	380 000 €				
21-53	1 avenue du Président Wilson 75016 PARIS Date d'acquisition 23 janvier 2012	Boutique Surface 336,00 m²	Acquisition HD HT	3 850 000 €	Taux d'occupation		100,00%	Acquisition de 336 m² de commerce le 23/01/2012 pour un montant de 3.850.000 euros HD/HT
			Commissions	80 000 €				
			Acquisition loge	47 664 €	Loyers facturés		235 085,07	
			Droits et taxes	233 846 €	Manque à gagner		0,00	
			Prix total	4 211 510 €	Loyers facturables		235 085,07	
			Expertise H.D 2012	3 940 000 €				
21-54	11 rue des Clouteries 62500 SAINT OMER Date d'acquisition 19 mars 2012	Boutique Surface 109,00 m²	Acquisition HD HT	370 000 €	Taux d'occupation		100,00%	Acquisition de 109 m² de commerce le 19/03/2012 pour un montant de 370.000 euros HD/HT
			Commissions	15 000 €				
			Droits et taxes	24 050 €	Loyers facturés		24 037,79	
			Prix total	409 050 €	Manque à gagner		0,00	
			Expertise H.D 2012	380 000 €	Loyers facturables		24 037,79	
21-55	Campus les Berges de Seine 77000 SEINE PORT Date d'acquisition 05 avril 2012	Commerce Surface 4 782,00 m²	Acquisition HD HT	10 455 000 €	Taux d'occupation		100,00%	Acquisition de 4.782 m² de commerce le 05/04/2012 pour un montant de 10.455.000 euros HD/HT
			Commissions	0 €				
			Droits et taxes	175 151 €	Loyers facturés		574 687,65	
			Prix total	10 630 151 €	Manque à gagner		0,00	
			Expertise H.D 2012	10 500 000 €	Loyers facturables		574 687,65	
21-56	Zac du Saule Fendu rue de l'Europe 89000 MAILLOT Date d'acquisition 01 juin 2012	Commerce Surface 4 755,00 m²	Acquisition HD HT	3 670 000 €	Taux d'occupation		100,00%	Acquisition de 4.755 m² de commerce le 01/06/2012 pour un montant de 3.670.000 euros HD/HT
			Commissions	100 000 €				
			Droits et taxes	222 120 €	Loyers facturés		191 038,37	
			Prix total	3 992 120 €	Manque à gagner		0,00	
			Expertise H.D 2012	3 900 000 €	Loyers facturables		191 038,37	
21-57	1 rue Bechevelin 69007 LYON Date d'acquisition 26 décembre 2012	Commerce Surface 905,00 m²	Acquisition HD HT	2 025 000 €	Taux d'occupation		100,00%	Acquisition de 905 m² de commerce le 26/12/2012 pour un montant de 2.025.000 euros HD/HT
			Commissions	75 000 €				
			Droits et taxes	43 384 €	Loyers facturés		2 527,17	
			Prix total	2 143 384 €	Manque à gagner		0,00	
			Expertise H.D 2012	2 100 000 €	Loyers facturables		2 527,17	
TOTAL FONCIA PIERRE RENDEMENT 149 actifs immobiliers		Surface totale 97 614,92	Prix d'acquisition HD HT	146 247 825 €	Taux d'occupation	96,94%	96,70%	
			Commissions	3 165 073 €				
			Total immobilisé	149 412 898 €				
			Droits et taxes	7 387 392 €				
			Prix total	156 800 290 €				
			Expertise H.D 2011	147 761 400 €	Loyers facturés	11 410 623,03 €	13 173 603,30 €	
			A périmètre égal :		Manque à gagner	360 409,48 €	449 573,78 €	
Valeur 2011	147 703 400 €							
valeur 2012	150 210 700 €							
Expertise H.D 2012	171 030 700 €	Loyers facturables	11 771 032,51 €	13 623 177,08 €				

ETAT ANNEXE AU RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION - FPR

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

	Bureaux	Locaux Commerciaux	Boutiques	Locaux d'Activités	Autres	Entrepôts	Totaux
Paris	3 180 000 € 1,86%		28 399 200 € 16,60%		6 700 000 € 3,92%		38 279 200 € 22,38%
Région Parisienne	7 846 000 € 4,59%	24 640 000 € 14,41%	24 389 000 € 14,26%	1 000 000 € 0,58%			57 875 000 € 33,84%
Province	740 000 € 0,43%	47 955 000 € 28,04%	22 551 500 € 13,19%		3 630 000 € 2,12%		74 876 500 € 43,78%
Totaux	11 766 000 € 6,88%	72 595 000 € 42,45%	75 339 700 € 44,05%	1 000 000 € 0,58%	10 330 000 € 6,04%		171 030 700 € 100,00%



2-EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

ANNEE	Montant du Capital nominal au 31 Décembre ou à la date indiquée en Année	Montant des capitaux apportés par les associés	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés	Rémunération H.T sur augmentation de capital	Prix d'entrée au 31/12 ou selon la date précise en année
31/12/2008 ⁽¹⁾	65 544 000,00 €	11 072 610,00	163 860	1 908	8%	765,00 €
26/10/2009 ⁽²⁾	69 754 400,00 €	8 052 390,00	175 767	-	8%	765,00 €
31/12/2009 ⁽³⁾	70 306 800,00 €	1 077 180,00	175 767	2 105	8%	780,00 €
20/05/2010 ⁽⁴⁾	77 754 400,00 €	14 522 820,00	-	-	8%	780,00 €
31/12/2010 ⁽⁵⁾	80 740 800,00 €	5 972 800,00	201 852	2 517	8%	800,00 €
10/02/2011 ⁽⁶⁾	85 754 400,00 €	10 027 200,00	214 386	-	8%	800,00 €
31/12/2011	85 754 400,00 €	-	214 386	2 650	8%	850,00 €
10/07/2012 ⁽⁷⁾	97 754 400,00 €	17 200 000,00	-	-	8%	860,00 €
31/12/2012	97 754 400,00 €	-	244 386	3 093	8%	860,00 €

(1) Au 31/12/2008, 14 474 parts ont été souscrites dans le cadre de la 5^{ème} augmentation de capital

(2) Au 26/10/2009, 10 526 parts ont été souscrites dans le cadre de la 5^{ème} augmentation de capital de la SCPI clôturée le 26 octobre 2009

(3) Au 31/12/2009, 1 381 parts ont été souscrites dans le cadre de la 6^{ème} augmentation de capital

(4) Au 20/05/2010, 18 619 parts ont été souscrites dans le cadre de la 6^{ème} augmentation de capital de la SCPI clôturée le 20 mai 2010

(5) Au 31/12/2010, 7 466 parts ont été souscrites dans le cadre de la 7^{ème} augmentation de capital

(6) Au 10/02/2011, 12 534 parts ont été souscrites dans le cadre de la 7^{ème} augmentation de capital de la SCPI clôturée le 10 février 2011

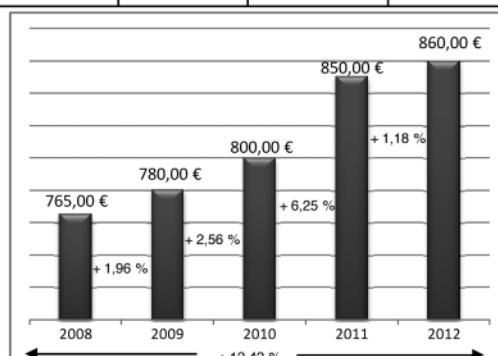
(7) Au 10/07/2012, 20 000 parts ont été souscrites dans le cadre de la 8^{ème} augmentation de capital de la SCPI clôturée le 20 juillet 2012

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

ANNEE	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cession ou ordres de vente en suspens au 31/12	Délai moyen d'exécution (1) d'une cession (en Mois)	Rémunération de la gérance sur les cessions (TTC)*
2008	1 973	1,32%	-	-	-
2009	1 299	0,79%	-	-	-
2010	4 079	2,32%	-	-	-
2011	1 361	0,67%	-	-	-
2012	1 857	0,87%	-	-	-

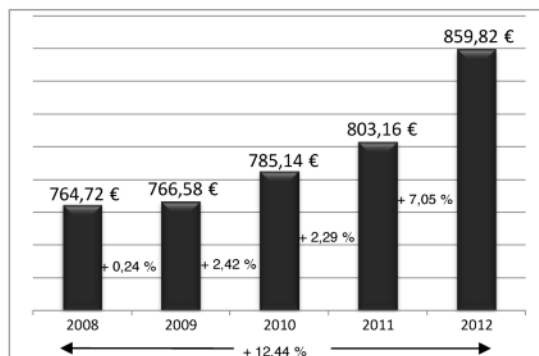
4- EVOLUTION DU PRIX DE LA PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2008	2009	2010	2011	2012
Valeur de Marché ou prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	765,00 €	780,00 €	800,00 €	850,00 €	860,00 €



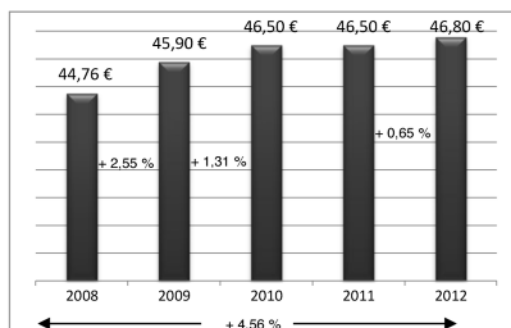
5- PRIX MOYEN PONDERE AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2008	2009	2010	2011	2012
Prix moyen pondéré acquéreur y compris la collecte des parts en augmentation de capital	764,72 €	766,58 €	785,14 €	803,16 €	859,82 €



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

	2008	2009	2010	2011	2012
Dividende versé au titre de l'année	44,76 €	45,90 €	46,50 €	46,50 €	46,80 €
Taux de distribution sur la valeur de marché (dividende au titre de l'année N rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année N)	5,85%	5,99%	5,92%	5,79%	5,44%



7- TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)

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

Sur 5 ans (2007/2012)	Sur 7 ans (2005/2012)	Sur 10 ans (2002/2012)	Sur 15 ans (1997/2012)	Sur 20 ans (1992/2012)
7,70%	9,87%	12,82%	20,85%	4,99%

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

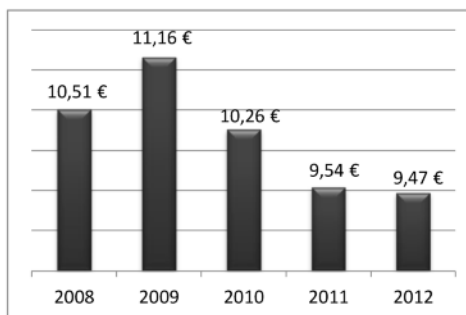
8- FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2008	2009	2010	2011	2012
Revenus fonciers nets à déclarer	49,87 €	47,96 €	46,09 €	44,26 €	47,72 €
Produits financiers brut	0,98 €	0,30 €	0,51 €	0,94 €	0,34 €
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	41,42 €	44,25 €	35,33 €	37,07 €	39,72 €

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

	2008	2009	2010	2011	2012
Report à nouveau cumulé par part (1)	10,51 €	11,16 €	10,26 €	9,54 €	9,47 €

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



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

ANNEE	2008		2009		2010		2011		2012	
	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits
Produits										
Recettes locatives brutes	60,18	97,74%	61,49	98,67%	55,29	97,23%	54,37	96,56%	57,94	99,16%
Produits fin. av. prélèv	0,98	1,59%	0,28	0,45%	0,58	1,02%	1,09	1,94%	0,17	0,30%
Produits divers.	0,41	0,67%	0,55	0,88%	1,00	1,75%	0,84	1,50%	0,32	0,54%
TOTAL PRODUITS	61,57	100,00%	62,31	100,00%	56,87	100,00%	56,30	100,00%	58,43	100,00%
Charges										
Commission de gestion	5,97	9,69%	5,94	9,53%	5,56	9,78%	5,42	9,62%	5,75	9,84%
Autres frais de gestion	1,70	2,76%	1,87	3,01%	2,50	4,39%	2,27	4,04%	2,43	4,16%
Entretien du patrimoine	1,82	2,96%	1,99	3,19%	1,51	2,65%	2,03	3,61%	-2,56	-4,38%
Charges locatives non récupérables	0,69	1,13%	0,91	1,46%	0,84	1,48%	0,79	1,40%	0,94	1,61%
Sous total charges externes	10,19	16,55%	10,70	17,18%	10,41	18,30%	10,51	18,67%	6,56	11,23%
Amortissements nets:										
du patrimoine,	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
autres,	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes										
Pour travaux,	3,30	5,35%	1,94	3,12%	0,66	1,16%	0,64	1,13%	4,54	7,78%
autres	1,28	2,07%	2,30	3,69%	-1,32	-2,33%	-1,31	-2,32%	-0,78	-1,33%
Sous total charges internes	4,57	7,43%	4,24	6,80%	-0,66	-1,17%	-0,67	-1,19%	3,77	6,45%
TOTAL CHARGES	14,76	23,97%	14,94	23,98%	9,74	17,13%	9,84	17,48%	10,33	17,68%
RESULTAT COURANT	46,81	76,03%	47,37	76,02%	47,12	82,87%	46,46	82,52%	48,10	82,32%
Variation du report à nouveau	1,88	3,06%	1,86	2,98%	0,54	0,95%	-0,12	-0,21%	1,10	1,88%
Variation autres réserves	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Revenus distribués avant P.L	44,76	72,70%	45,90	73,66%	46,50	81,77%	46,50	82,59%	46,80	80,10%
Revenus distribués après PS et PL	44,47	72,23%	45,81	73,52%	46,34	81,50%	46,34	82,31%	46,67	79,87%

Les éléments de l'exercice 2012 sont établis pour 227.379 parts en jouissance (moyenne annuelle).

11- EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/11	2012	TOTAL AU 31/12/12
	Euros	Euros	Euros
Fonds collectés	146 912 474,86	25 800 000,00	172 712 474,86
+ Cession d'immeubles	598 138,02	95 918,00	694 056,02
+ Fonds de réserves	-	-	-
+ Divers	-	-	-
-Commissions de souscription 8 %	- 11 266 098,60	- 2 093 006,35	- 13 359 104,95
-Achat d'immeubles	- 129 481 954,51	- 20 687 664,07	- 150 169 618,58
-Frais d'acquisition	- 7 062 259,91	- 679 994,76	- 7 742 254,67
-Divers	-	-	-
= SOMME RESTANT A INVESTIR	- 299 700,14	2 435 252,82	2 135 552,68

12- EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE

VALEUR	DE LA SOCIETE	POUR UNE PART
	Euros	Euros
VALEUR COMPTABLE	153 862 835,04	629,59
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	171 030 700,00	699,84
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. corrigée de la valeur nette des autres actifs	177 774 877,33	727,43
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	204 759 544,27	837,85

13- TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS DE VOTRE SOCIETE EN EURO

(Etabli selon la recommandation n°97-01 de la C.O.B)

I - Compte de résultat 2012

	Euros
- Produits de l'activité immobilière	15 187 073,03
- dont Loyers	13 173 603,30
- Excédent brut d'exploitation	11 756 453,35
- Résultat net comptable	10 916 558,15

II - Etat du Patrimoine au 31/12/2012

- Capital social	97 754 400,00
- Total des capitaux propres	153 862 835,04
- Immobilisations locatives Bruts	149 412 897,31

III - Autres informations**Base pondérée pour les parts souscrites en 2012**

227 379

	Global Euros	par part Euros
- Bénéfice	10 916 558,15	48,01
- Dividende	10 647 463,59	46,80

IV - Patrimoine**Base de 244 386**

- Valeur vénale / expertise (Hors Droit)	171 030 700,00	699,84
- Valeur comptable	153 862 835,04	629,59
- Valeur de réalisation	177 774 877,33	727,43
- Valeur de reconstitution	204 759 544,27	837,85

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT
31 décembre 2012

SOMMAIRE

	<i>Page</i>
DOSSIER COMPTABLE	
Introduction.....	33
Etat du patrimoine et tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	34 – 35
Compte de Résultat.....	36 – 37
l'Annexe	38
DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES	
Locataires et comptes rattachés.....	44
Autres créances.....	44
Disponibilités	44
DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - DETTES	
Provisions pour risques et charges.....	45
Provisions pour grosses réparations.....	45
Dettes financières.....	45
Dettes d'exploitation	45
Dettes diverses.....	45
COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS	
Charges refacturées	46
Autres produits d'exploitation.....	46
Transfert de charges.....	46
Produits financiers	46
Produits exceptionnels.....	46
COMPTE DE RESULTAT - CHARGES	
Travaux d'entretien courants	47
Autres charges immobilières	47
Diverses charges d'exploitation	47
Charges exceptionnelles diverses	47

COMPTES DE L'EXERCICE

Présentation des comptes

Les comptes de votre société sont arrêtés au 31 décembre 2012 et soumis à votre approbation, selon les dispositions du plan comptable des S.C.P.I., approuvées par le décret n° 85-334 du 27 février 1985, et conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995 du ministère de l'économie, modifié par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (C.R.C) n°99-06 du 23 Juin 99.

L'Etat du patrimoine

Il présente les éléments du patrimoine de la S.C.P.I au coût historique, hors TVA, et à titre d'information, la valeur expertisée des immeubles. Cette valeur permet de déterminer la valeur de réalisation définie à l'article L 214-78 du code monétaire et financier, et à l'article 14 du décret n° 71524 du 01/07/71).
Les frais d'acquisition des immeubles, les frais de recherche de capitaux et du patrimoine.

Le compte de résultat

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

L'ANNEXE

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

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

	31 décembre 2012		31 décembre 2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	149 412 897,31	171 030 700,00	128 793 233,24	147 761 400,00
Immobilisations en cours	-		-	
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immob. locatives				
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Grosses réparations	- 2 294 239,60		- 1 435 075,75	
Autres risques et charges	- 92 744,38	- 92 744,38	- 92 744,38	- 92 744,38
Total I	147 025 913,33	170 937 955,62	127 265 413,11	147 668 655,62
Autres actifs et passifs d'exploitation				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	-		-	
Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements)	-		-	
Immobilisations financières	86 397,63	86 397,63	74 558,92	74 558,92
Amortissements des immob. incorporelles	-		-	
Amortissements des immob. corporelles	-		-	
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	1 704 353,04	1 704 353,04	1 623 101,29	1 623 101,29
Autres créances	432 703,50	432 703,50	780 030,59	780 030,59
Dépréciation des créances	- 755 536,14	- 755 536,14	- 757 723,85	- 757 723,85
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	11 400 000,00	11 400 000,00	7 300 000,00	7 300 000,00
Disponibilités	356 356,42	356 356,42	80 052,92	80 052,92
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 2 819 456,28	- 2 819 456,28	- 2 746 110,24	- 2 746 110,24
Dettes d'exploitation	- 368 539,11	- 368 539,11	- 361 955,39	- 361 955,39
Dettes diverses	- 3 181 398,25	- 3 181 398,25	- 2 685 785,96	- 2 685 785,96
Total II	6 854 880,81	6 854 880,81	3 306 168,28	3 306 168,28
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-		-	
Produits constatés d'avance	- 17 959,10	- 17 959,10	- 32 757,80	- 32 757,80
Total III	- 17 959,10	- 17 959,10	- 32 757,80	- 32 757,80
Capitaux propres comptables	153 862 835,04		130 538 823,59	
Valeur estimée du patrimoine		177 774 877,33		150 942 066,10

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

AU 31 DECEMBRE 2012

Capitaux propres comptables	Situation	Affectation	Autres	Situation
Evolution au cours de l'exercice	01-janv-12	Résultat 11	mouvements	31-déc-12
Capital				
Capital souscrit	85 754 400,00		12 000 000,00	97 754 400,00
Primes d'émission				-
Primes d'émission	51 557 291,60		13 800 000,00	65 357 291,60
Prime de fusion	2 525 358,02		-	2 525 358,02
Prélèvement sur prime d'émission	- 17 986 314,28		- 2 773 001,11	- 20 759 315,39
Prélèvement sur prime de fusion	- 342 044,23		-	- 342 044,23
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-		-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-		-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-		-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	- 90 583,25		27 918,00	- 62 665,25
			-	
			-	
Réserves	7 075 425,24		-	7 075 425,24
			-	
Report à nouveau	2 070 761,71	- 25 471,22		2 045 290,49
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	9 732 632,08	- 9 732 632,08	10 916 558,15	10 916 558,15
Acomptes sur distribution	- 9 758 103,30	9 758 103,30	- 10 647 463,59	- 10 647 463,59
TOTAL GENERAL	130 538 823,59	-	23 324 011,45	153 862 835,04

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2012 - PRODUITS

PRODUITS	31 décembre 2012		31 décembre 2011	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u>		15 187 073,03		13 207 958,54
<i>Produits de l'activité immobilière</i>				
Loyers	13 173 603,30		11 410 623,03	
Charges facturées	1 944 466,30		1 641 043,37	
<i>Produits annexes</i>	69 003,43		156 292,14	
<u>Autres produits d'exploitation</u>		4 268 245,70		2 381 157,83
<i>Reprises d'amortissements d'exploitation</i>	-		-	
<i>Reprises de provisions d'exploitation</i>				
. Dépréciation des créances	238 322,10		257 409,48	
. Provision pour grosses réparations	174 074,87		217 703,46	
<i>Transferts de charges d'exploitation</i>	3 855 848,73		1 906 044,89	
<i>Autres produits</i>	-		-	
<u>Produits financiers</u>		39 458,71		228 916,60
<i>Produits financiers</i>	39 458,71		228 916,60	
<i>Reprise de provisions sur charges financières</i>	-		-	
<u>Produits exceptionnels</u>		3 195,97		20 921,60
<i>Produits exceptionnel.</i>	3 195,97		20 921,60	
<i>Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels</i>	-		-	
TOTAL DES PRODUITS		19 497 973,41		15 838 954,57
Solde débiteur = perte		-		-
TOTAL GENERAL		19 497 973,41		15 838 954,57

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2012 - CHARGES

CHARGES	31 décembre 2012		31 décembre 2011	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<u>Charges immobilières (1)</u>		2 659 547,80		2 269 006,43
<i>Charges ayant leur contrepartie en produits</i>	1 944 466,30		1 641 043,37	
<i>Charges d'entretien du patrimoine locatif</i>	327 488,12		244 594,87	
<i>Grosses réparations</i>	174 074,87		217 703,46	
<i>Autres charges immobilières</i>	213 518,51		165 664,73	
<u>Charges d'exploitation de la société</u>		5 916 585,66		3 837 316,06
<i>Diverses charges d'exploitation</i>	4 626 920,61		3 484 801,61	
<i>Dotation aux amortissements d'exploitation</i>	-			
<i>Dotation aux provisions d'exploitation</i>				
. Dépréciation des créances	236 134,39		200 378,34	
. Provision pour grosses réparations	1 033 238,72		133 735,05	
<i>Autres charges</i>	20 291,94		18 401,06	
<u>Charges financières</u>		5 281,80		-
<i>Charges financières diverses</i>	5 281,80		-	
<i>Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières</i>	-		-	
<u>Charges exceptionnelles</u>		-		-
<i>Charges exceptionnelles</i>			-	
<i>Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles</i>	-			
TOTAL DES CHARGES		8 581 415,26		6 106 322,49
Solde créditeur = bénéfice		10 916 558,15		9 732 632,08
TOTAL GENERAL		19 497 973,41		15 838 954,57

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

ANNEXE

A L'ETAT DU PATRIMOINE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012

A l'Etat du patrimoine de l'exercice clos le 31 Décembre 2012, dont le total est de 153 862 835,04 € et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 19 497 973,41 € dégageant un bénéfice de 10 916 558,15 €.

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.

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

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

1.1. MODES ET METHODES D'EVALUATION

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

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

Conformément aux dispositions du CRC n° 2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er 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 locataires doivent être comptabilisés dans les charges de l'exercice où ils sont engagés. Ils ne sont plus étalés.

- Les règles généralement appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable Particulier applicable aux S.C.P.I. (décret n° 85-334 du 27 Février 1985 - Article 1er), modifié par le règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable.

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.

1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES

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

1.3. PLAN 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 raison de 1 % pour les commerces soit 121.984,69 Euros et 3 % pour les bureaux soit 29.254,03 Euros.

L'état des immeubles de bureaux va nécessiter des travaux importants dans un proche avenir.

Une provision exceptionnelle de 882.000,00 Euros a été constituée au 31/12/2012 dans le cadre des sinistres survenus à Saint-Denis et Longjumeau. La provision ainsi constituée est destinée à faire face aux travaux à réaliser, pour lesquels la SCPI a été indemnisée au cours de l'exercice 2012.

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

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

1.5. VALEUR DES TERRAINS

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

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

2.1. MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	à nouveau au 01.01.2012	augmentation	diminution	solde au 31.12.2012
<u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u>				
Terrain	-	-	-	-
Terrains et immeubles	128 793 233,24	20 687 664,07	68 000,00	149 412 897,31
Agencements et aménagements divers	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u>				
Dépôts et cautionnements versés	74 558,92	15 475,30	3 636,59	86 397,63
Titres subordonnés remboursables	-	-	-	-
TOTAL	128 867 792,16	20 703 139,37	71 636,59	149 499 294,94

2.2. LISTE DES IMMEUBLES

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

2.3. ETAT DES AMORTISSEMENTS

Des immobilisations corporelles

	au 01.01.2012	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	au 31.12.2012
Agencements des constructions	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01.01.2012	Dotation	Reprise	au 31.12.2012
1) pour dépréciation				
. des comptes clients (*)	757 723,85	236 134,39	238 322,10	755 536,14
2) Pour risques et charges				
. pour travaux courants	-	-	-	-
. pour risques et charges	92 744,38	-	-	92 744,38
. grosses réparations	1 435 075,75	1 033 238,72	174 074,87	2 294 239,60
TOTAL	2 285 543,98	1 269 373,11	412 396,97	3 142 520,12

(*) Les créances antérieures au 1er janvier 2008 qui ne font plus l'objet de poursuite judiciaire, ont été annulées.
Il en résulte une charge pour créances irrécouvrables compensée par une reprise de provision sur créances.

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

2.6. AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2011 s'élevait à 9.732.632,08 €. Il a été distribué un dividende de 9.758.103,30 €.

Le poste report à nouveau a été ramené à 2.045.290,49 €, contre 2.070.761,71 € au 31 décembre 2011.

3 - INFORMATIONS DIVERSES

3.1. PRODUITS A RECEVOIR

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

Locataires et comptes rattachés - Factures à établir	31 171,73
Intérêts courus sur Compte à terme	4 997,00
TOTAL	36 168,73

3.2. CHARGES A PAYER

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

Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	161 804,00
Dettes d'exploitation - Rémunération de la gérance	174 696,29
Dettes diverses - Charges à payer	10 000,00
TOTAL	346 500,29

3.4. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Produits constatés d'avance - Droit d'entrée FMPG Optic, Franchise La Halle, et CEC	17 959,10
TOTAL	17 959,10

3.6. CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Dividendes prescrits	3 195,97
TOTAL	3 195,97

3.9. ENGAGEMENTS RECUS OU DONNES

Néant

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

3.10. CESSION DE PARTS

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

3.11. ENGAGEMENTS HORS BILAN

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a signé en décembre 2012 plusieurs promesses pour les acquisitions suivantes :

- immeuble à ST ETIENNE au prix de 516.550 euros,
- immeuble à VIENNE au prix de 826.500 euros,
- immeuble à FERNEY VOLAIRE au prix de 589.000 euros.

Les indemnités d'immobilisations versées dans le cadre de la signature de ces promesses s'élèvent à la somme globale de 96.602,50 euros.

3.12. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 40.000 €HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

3.13 EXPERTISE DES IMMEUBLES

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

3.14 AUGMENTATION DE CAPITAL

L'assemblée générale du 25 juin 2010 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 77.754.400 euros à 97.754.400 euros.

Dans le cadre de cette autorisation, une septième augmentation de capital de 20.000 parts au prix de 800,00 euros avait été ouverte en date du 27/12/2010, et clôturée en 2011.

Toujours dans le cadre de cette autorisation, une huitième augmentation de capital de 30.000 parts au prix de 860,00 euros a été ouverte en date du 2 avril 2012. Cette dernière augmentation de capital a été clôturée le 20 juillet 2012.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2012 s'élève ainsi à 97.754.400,00 euros, divisé en 244.386 parts sociales de 400,00 euros de valeur nominale.

DETAIL DES COMPTES DE L'ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES

AU 31 DECEMBRE 2012

	31 décembre 2012	31 décembre 2011
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires ordinaires	1 258 408,03	1 336 623,23
Locataires indivisions	171 328,74	163 622,01
Charges à régulariser 2010 et 2012	243 444,54	119 063,55
Factures à établir	31 171,73	3 792,50
	-	-
	1 704 353,04	1 623 101,29
AUTRES CREANCES		
Crédit de TVA	315 297,00	579 622,00
T.V.A. sur factures à recevoir	24 304,00	23 686,60
Débiteurs divers (Fournisseurs, Notaires)	93 102,50	167 805,14
Produits à recevoir	-	8 916,85
	432 703,50	780 030,59
DISPONIBILITES		
Comptes bancaires courants	351 359,42	38 324,02
Intérêts courus	4 997,00	41 728,90
	356 356,42	80 052,92

DETAIL DES COMPTES DE L'ETAT DU PATRIMOINE - DETTES

AU 31 DECEMBRE 2012

	31 décembre 2012	31 décembre 2011
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provision antérieure	92 744,38	92 744,38
	92 744,38	92 744,38
PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS		
Provision antérieure	1 435 075,74	1 519 044,16
Reprise de la période	- 174 074,87	- 217 703,46
Dotation de la période	1 033 238,72	133 735,05
	2 294 239,60	1 435 075,74
DETTES FINANCIERES		
Dépôts de garantie locataire	2 819 456,28	2 746 110,24
	2 819 456,28	2 746 110,24
DETTES D'EXPLOITATION		
Gérance	174 696,29	131 060,73
Fournisseurs d'exploitation	6 150,22	11 504,92
Factures non parvenues	161 804,00	158 036,60
Locataires ordinaires	25 888,60	61 353,14
	368 539,11	361 955,39
DETTES DIVERSES		
T.V.A. à payer	-	
T.V.A. restant due sur loyers non encaissés	197 075,03	209 714,27
T.V.A. déductible	-	-
Charges d'Etat à payer	-	1,00
Charges à payer	10 000,00	10 043,00
Associés dividendes à payer - (dont acompte sur dividende du 4e trimestre)	2 974 323,22	2 466 027,69
	3 181 398,25	2 685 785,96

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT - PRODUITS

AU 31 DECEMBRE 2012

	31 décembre 2012	31 décembre 2011
CHARGES REFACTUREES		
Refacturation taxe foncière	953 085,89	734 976,67
Refacturation taxe sur les bureaux	52 813,90	29 475,39
Diverses refacturations	71 219,38	24 311,71
Provision sur charges non assujetties à la TVA	834 886,30	843 051,98
Provision sur charges assujetties à la TVA	32 460,83	9 227,62
	1 944 466,30	1 641 043,37
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		
Produits divers	51,80	5 430,65
Indemnité transaction		150 000,00
Indemnité entrée	20 000,00	861,49
Profits sur régularisation charges	28 547,27	-
Indemnité Art 700 NCPC	1 500,00	-
Provision travaux sortie locataire	18 904,36	-
	69 003,43	156 292,14
TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION		
Frais d'acquisition	679 994,76	1 049 488,29
Honoraires d'augmentation de Capital	2 093 006,35	820 724,48
Indemnité de sinistre	9 436,90	35 832,12
Indemnité de sinistre Saint Denis	550 000,00	-
Indemnité de sinistre Longjumeau	523 410,72	-
	3 855 848,73	1 906 044,89
PRODUITS FINANCIERS		
Autres produits financiers	39 458,71	228 916,60
	39 458,71	228 916,60
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS		
Produit exceptionnel divers.	-	4 140,32
Dégrèvements d'impôts	-	13 348,00
Dividendes prescrits	3 195,97	3 433,28
	3 195,97	20 921,60

DETAILS DES COMPTES DE RESULTAT - CHARGES **AU 31 DECEMBRE 2012**

	31 décembre 2012	31 décembre 2011
TRAVAUX D'ENTRETIEN COURANTS		
Travaux d'entretien habituels et courants	286 333,78	219 117,67
Charges pour lots vacants.	41 154,34	25 477,20
	327 488,12	244 594,87
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES		
Impôts fonciers non récupérables	160 749,42	122 827,87
Taxe sur les bureaux non récupérables	114,85	48,88
Assurance	42 301,92	42 285,28
Contribution sur les revenus locatifs C.R.L.	10 352,32	502,70
	213 518,51	165 664,73
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires de gérance	1 306 740,68	1 137 346,94
Honoraires de commissaire aux comptes	40 000,00	38 650,00
Honoraires d'expertise	76 508,51	71 489,50
Honoraires de commercialisation	16 077,56	18 377,58
Honoraires d'avocats	38 889,44	15 134,95
Honoraires divers (dégrèvements d'impôts)	4 798,00	1 163,50
Frais d'acquisition	679 994,76	1 049 488,29
Honoraires d'augmentation de Capital	2 093 006,35	820 724,48
Frais d'actes et contentieux	4 787,64	9 121,38
Déplacements, missions, réceptions	6 437,45	5 143,11
Divers (services bancaires)	1 585,55	356,63
Cotisations et redevances diverses	3 075,00	3 075,00
C.V.A.E	46 494,00	26 686,00
Information des associés	39 266,26	39 826,76
Rémunération conseil de surveillance	11 850,00	11 850,00
Pertes sur créances irrécouvrables	257 360,62	209 843,68
Charges gestion courante	48,79	26 523,81
	4 626 920,61	3 484 801,61
CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES		
Charges diverses	5 281,80	-
	5 281,80	-

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE FONCIA PIERRE RENDEMENT

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

I. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article 22 du titre IV des statuts et en ma qualité de Président de votre Conseil de Surveillance, je vous présente au nom de l'ensemble des membres de votre Conseil de Surveillance notre rapport annuel relatif à la mission de contrôle et d'assistance que nous avons menée tout au long de l'année 2012.

Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors des réunions en date du 26 février et du 16 mars 2013, 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 2012 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 149 actifs immobiliers d'une surface totale de 97.614,92 m², représentant un prix de revient total, hors droits, travaux immobilisés inclus de 149.412.898 euros.

Ce patrimoine a fait l'objet d'une estimation annuelle par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, votre expert immobilier. Sa valeur s'établit à 171.030.700 euros au 31 décembre 2012.

Notre SCPI ayant réalisé cinq acquisitions au cours de l'exercice 2012 et une cession en date du 24 juin 2012 des 70 m² de locaux commerciaux situés 52-54 rue Saint-Jean à BAYEUX, à patrimoine identique, au titre de l'exercice 2012, la valeur du patrimoine de la société ressort à 150.210.700 euros hors droits, contre 147.703.400 euros en 2011, faisant ainsi apparaître une valorisation de 1,70 %.

Le montant des loyers facturés en 2012 qui ressort à 13.173.603,30 euros pour 11.410.623,03 euros en 2011 a augmenté de 15,45 % compte tenu des acquisitions réalisées.

Le taux d'occupation moyen de l'année 2012 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) est de 96,70 %.

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a réalisé cinq acquisitions pour un montant global de 21.375.915 euros droits et frais inclus.

III. LES RESULTATS / LA DISTRIBUTION ANNUELLE

Le résultat de l'exercice 2012 s'élève à 10.916.558,15 euros contre 9.732.632,08 euros en 2011. Le résultat 2012 est donc en augmentation de 12,16 %.

Nous avons approuvé la politique de distribution présentée par notre société de gestion. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire sera donc de 10.647.463,59 euros soit 46,80 euros par part en jouissance sur l'année entière.

IV. AUGMENTATION DU CAPITAL DE LA SCPI

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2012, les associés ont approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentation de capital, portant le capital nominal de 99.754.400 à 123.754.400 euros, par la création de 60 000 parts nouvelles au nominal de 400 euros plus prime d'émission, soit un prix de souscription compris entre la valeur de reconstitution plus ou moins 10 %.

Afin de poursuivre son développement FONCIA PIERRE RENDEMENT a ouvert avec un avis favorable du conseil de surveillance une neuvième augmentation de capital le 11 Mars 2013 portant sur 30.000 parts à un prix de souscription de 885 euros par part.

V. LES CONVENTIONS PARTICULIERES

Les conventions visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier relatif aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers font l'objet d'un rapport spécial de notre Commissaire aux Comptes que vous trouverez dans le présent rapport annuel et n'appellent aucune remarque particulière de notre part.

VI. CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

VII. MODIFICATIONS STATUTAIRES.

La Société de Gestion vous propose outre 11 résolutions à caractère ordinaire, 3 résolutions à caractère extraordinaire qui permettront de prendre acte du nouveau capital de la SCPI au 31 décembre 2012, suite à la clôture de la 8^{ème} augmentation de capital intervenue le 20 juillet 2012 et d'ouvrir une ou plusieurs augmentation de capital portant sur 50.000 parts nouvelles.

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

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

Pour le Conseil de Surveillance
Monsieur Pierre ALZON
Le Président

révision conseil audit

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

**Société Civile de Placements Immobiliers
au Capital de 97.754.400 Euros**

Siège Social : 70 rue Saint Lazare - 75009 PARIS

<i>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</i>

Exercice clos le 31 Décembre 2012

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

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

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

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

Aux Associés de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2012 sur :

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

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

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

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

.../...

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

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

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

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

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

La société ne pratique pas l'amortissement des immeubles. Il lui est substitué des provisions pour travaux destinées à palier l'obsolescence des immeubles. Nous nous sommes assurés que l'Annexe faisait régulièrement mention de cette procédure et que les comptes de l'exercice 2012 avaient correctement pris en charge la constatation de ces provisions.

.../...

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

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

Fait à Paris, le 18 avril 2013

révision conseil audit

*Représentée par **Hélène LEROY***

Commissaire aux Comptes

révision conseil audit

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

**Société Civile de Placements Immobiliers
au Capital de 97.754.400 Euros**

Siège Social : 70 rue Saint Lazare - 75009 PARIS

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

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2012

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

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

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

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

Aux Associés de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT,

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre de l'augmentation de capital ouverte au cours de l'exercice 2012 et dont le principe avait été approuvé par votre assemblée générale, votre SCPI a versé à la société **FONCIA PIERRE GESTION** une commission de souscription correspondant à 8% HT des souscriptions, primes d'émission comprises.

La commission payée par votre société à la société **FONCIA PIERRE GESTION** pour l'exercice 2012 s'élève à la somme de 2.064.000 euros hors taxes et a été imputée sur la prime d'émission.

.../...

II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

Dans ce cadre, et bien qu'il s'agisse de l'application de l'Article 20 des statuts, nous vous précisons que votre société a pris en charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la **Société FONCIA PIERRE GESTION** correspondant à l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et les missions incombant aux administrateurs et gérants d'immeubles. Cette rémunération s'élève à 1.306.740,68 euros hors taxes pour l'exercice 2012 et correspond à 10 % des loyers hors taxes et produits financiers encaissés au cours de l'exercice.

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

Fait à Paris, le 18 avril 2013

révision conseil audit

*Représentée par **Hélène LEROY***

Commissaire aux Comptes

RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

Approbation des Comptes et Quitus

1^{ère} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2012, 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 2012

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 10.916.558,15 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2012	10.916.558,15 €
Report à nouveau	2.045.290,49 €
Résultat disponible	12.961.848,64 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	10.647.463,59 €
Report à nouveau après affectation	2.314.385,05 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 46,80 euros en 2012.

Approbation des conventions visées à l'article L214-76 du Code Monétaire et Financier

3^{ème} résolution :

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

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

4^{ème} résolution :

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

	De la société en euros	Par Part en euros
Valeur Comptable	153.862.835,04 €	629,59 €
Valeur de réalisation	177.774.877,33 €	727,43 €
Valeur de reconstitution	204.759.544,27 €	837,85 €

Commercialisateurs

5^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la société de gestion à mandater des commercialisateurs extérieurs aux conditions habituelles du marché pour favoriser les relocations des lots vacants.

Autorisation de cession

6^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Gérance, après consultation du Conseil de Surveillance, à procéder à la vente ou à l'échange d'un ou plusieurs éléments des actifs immobiliers composant le patrimoine social aux conditions qu'elle jugera satisfaisantes, conformément à l'article 18 des statuts, dans la limite autorisée des 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier (article R214-116 point 3 du Code Monétaire et Financier) et ce, jusqu'à nouvelle décision.

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte de la cession intervenue au cours de l'année 2012 :

- le 24/06/2012, la SCPI a cédé 70 m² de boutique situés 52-54 rue Saint-Jean à BAYEUX (14400) pour un montant total de 100.000 euros net vendeur.

Recours à l'emprunt

7^{ème} résolution :

Dans le cas où une opportunité d'acquisition se présenterait, qui serait à conclure rapidement, l'Assemblée Générale Ordinaire autorise la gérance après consultation du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts, dans une limite globale de 10 millions d'euros et ce, conformément à l'article L 214-72 du Code Monétaire et Financier.

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

Frais de déplacement

8^{ème} Résolution :

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

Rémunération du Conseil de Surveillance

9^{ème} résolution :

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

10^{ème} résolution :

Conformément à la 10^{ème} résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2012, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2014 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 2013 d'un montant de 1.575 euros HT pour l'ensemble du conseil de surveillance, soit un montant de 0,006 euros par part, sera prise en charge par la SCPI.

Pouvoirs

11^{ème} résolution :

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

RESOLUTIONS A CARACTERE EXTRAORDINAIRE

Capital social au 31 décembre 2012

12^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire prend acte de la souscription de 30.000 parts nouvelles au cours de l'exercice 2012, portant sur :

- la clôture de la 8^{ème} augmentation de capital en date du 20 juillet 2012 avec la souscription de 30.000 parts.

Le capital nominal de la SCPI au 31 décembre 2012 est de 97.754.400 euros composé de 244.386 parts, suite à la création de 30.000 parts nouvelles.

L'article 7-1 deuxième alinéa des statuts est modifié en conséquence.

Autorisation d'augmentation du capital

13^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital d'un montant total de 20.000.000 d'euros qui portera le capital nominal de 123.754.400 euros à 143.754.400 euros, par la création de 50.000 parts nouvelles au nominal de 400 euros plus une prime d'émission, soit un prix de souscription compris dans la valeur de reconstitution plus ou moins 10 %.

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

Pouvoirs

14^{ème} résolution :

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