

FONCIA PIERRE RENDEMENT

RAPPORT ANNUEL 2013



Société Civile de Placement Immobilier au capital fixe de 109.754.400 euros au 31 décembre 2013

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 30
Comptes de l'exercice	p 35
Rapport du Conseil de surveillance	p 53
Rapports du Commissaire aux Comptes	p 55
Texte des résolutions	p 63

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 31/12/2013	109.754.400 €
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'Irrentzina – 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,
27 chemin des Verrières – 69260 CHARBONNIERES LES BAINS
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 Monica DA-COSTA
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 2013 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 ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

a) Entrée en vigueur de la directive AIFM

La Directive AIFM entrée en vigueur le 22 juillet 2013, a été transposée à cette date dans le Code Monétaire et Financier et a provoqué les dernières modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers en février 2014. Cette directive a estimé que les SCPI étaient bien des Fonds d'Investissement Alternatifs, dans la catégorie des OPC, et par là-même soumises à ses dispositions. Nous avons jusqu'au 22 juillet 2014 pour nous mettre en conformité avec cette Directive, raison pour laquelle nous vous proposons les modifications statutaires dans la présente assemblée générale.

Nous souhaitons toutefois vous rappeler que cette Directive permet un renouveau des SCPI :

1) en matière d'activité :

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

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

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

2) en matière de transparence :

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

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

3) en matière de protection :

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

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

b) Perspectives et évolution de la société

L'année 2013 a été comme 2012, une année de collecte nette de 2,5 milliards d'euros pour les SCPI, étant précisé que les SCPI de rendement ont elles réalisées plus de 2,3 milliards d'euros de collecte nette identique à 2012. La capitalisation globale des SCPI a quant à elle évolué de plus de 11 % passant de près de 27 milliards d'euros fin 2012 à près de 30 milliards d'euros fin 2013.

Dans un environnement mouvant, compte tenu de la conjoncture économique, le marché de l'immobilier d'entreprise a connu une année 2013 mitigée. Néanmoins, le secteur se situe dans la moyenne historique et reste stable par rapport à 2012.

Le taux de distribution sur la valeur de marché en moyenne des SCPI de commerce ressort à 5,10 %* sur 2013 et à 5,29 % sur Foncia Pierre Rendement (revenu 2013/ prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2013 de 884,89 €).

La variation du prix moyen est de 1,31 %* en moyenne sur toutes les SCPI de commerce et de 2,91 % sur Foncia Pierre Rendement.

Ce qui nous permet de faire ressortir une performance globale de 8,20 % sur 2013 pour Foncia Pierre Rendement et ainsi d'être salué dans la revue « Mieux Vivre Votre Argent » de Mai 2014 avec une note globale de 11,62 sur 20 et de se classer au 2^{ème} rang sur 8 SCPI faisant parties du classement.

Nous vous rappelons que le développement au cours des 10 dernières années a permis de faire ressortir un TRI annualisé** sur 10 ans (2003/2013) de 10,27 %.

Grâce aux investissements réalisés tout au long de l'année 2013, près de 20 M€ actes en mains, Foncia Pierre Rendement atteint un taux d'occupation moyen sur 2013 de 96,61 %.

Le résultat par part ressort quant à lui à 46,85 euros avec un versement de dividende de 46,80 euros.

La 9^{ème} augmentation de capital ouverte avec 30.000 parts en date du 11 Mars 2013 a été clôturée par anticipation en date du 31 Octobre 2013.

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 le fait depuis plusieurs années, a d'ores et déjà anticipé les investissements avant toute nouvelle ouverture de capital afin d'optimiser les résultats à venir sur 2014.

Cette année encore, la société de gestion veillera par son action commerciale et par la remise en état des locaux à la location, à maintenir les conditions d'occupation permettant d'optimiser les résultats de Foncia Pierre Rendement en 2014.

* Source IEF

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

MARCHE DES PARTS

I. COLLECTE DES CAPITAUX

Historique

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

La Société de Gestion FONCIA PIERRE GESTION (groupe FONCIA) a repris la gérance de la SCPI à compter du 1^{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 26 juin 2012, les associés ont approuvé le nouveau capital social statutaire maximum de la société fixé à 200.000.000 d'euros, soit 500.000 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 nominale	Capital statutaire	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
			8	30.000		02/04/2012	20/07/2012	25.800.000	400	97.754.400	244.386	3.093
26/06/2012	99.754.400	123.754.400	9	30.000		11/03/2013	31/10/2013	26.550.000	400	109.754.400	274.386	3.681
27/06/2013	123.754.400	143.754.400										

	Global au 31/12/2013	Par part au 31/12/2013
Capital effectif	109.754.400 €	400,00 €
Nombre de parts	274.386	-
Nombre d'associés	3.681	-
Bénéfice (1)	11.944.043,48 €	46,85 €
Valeur de réalisation	201.855.404,65 €	735,66 €
Valeur de reconstitution	232.212.504,08 €	846,30 €
Valeur vénale / expertise	190.001.600,00 €	692,46 €
Valeur moyenne pondérée acquéreur 2013		884,89 €
Valeur de marché net acquéreur au 20/12/2013	-	885,00 €
Valeur de marché net vendeur au 20/12/2013	-	797,44 €
Valeur ISF pour 2013	-	797,44 €
Distribution 2013 (1)	11.935.120,60 €	46,80 €

(1) Base 254.953 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 annexé au présent rapport.

II. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DU MARCHE SECONDAIRE

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

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

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

1. La cession sans intervention de la société de gestion

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

L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de FONCIA PIERRE GESTION d'un montant de 100 euros 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 pour une durée de 12 mois renouvelable une fois pour une durée maximum de 12 mois sur demande expresse de l'associé. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation.

⇒ Pour les acquéreurs :

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

Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation. L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) et la commission d'intervention de la gérance de 5,98 % 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 2013	1.593	45
Ordres d'achat exécutés au cours de l'exercice 2013	1.593	70
Ordres de vente non exécutés au 20.12. 2013 (1)	44	3
Ordres d'achat non exécutés au 20.12. 2013	0	0

(1) 44 parts à une valeur unitaire de 797,44 € net vendeur soit 885,00 € net acheteur.

En tout, **1.593 parts** ont été cédées au cours de l'exercice 2013 à un prix moyen pondéré payé par les acheteurs sur l'ensemble du marché secondaire, de **884,89 euros**, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du **20 décembre 2013, 230 parts ont été échangées à une valeur de 885,00 euros net acquéreur par part**.

Le prix moyen pondéré acquéreur sur l'année 2013 en ce compris les parts souscrites sur la 9^{ème} augmentation de capital ressort à **884,89 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 2013 de 162 actifs immobiliers représentant une surface totale de 105.644,80 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 167.394.728 € (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 2013 à 190.001.600 euros hors droits.

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2013, c'est-à-dire sans tenir compte des treize acquisitions au cours de l'exercice, **la valeur du patrimoine de la société ressort à 172.324.600 euros en 2013, contre 171.030.700 euros en 2012, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 0,76 %.**

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 huitième et neuvième augmentations de capital, FONCIA PIERRE RENDEMENT a réalisé treize acquisitions au cours de l'exercice 2013 :

1- Huitième augmentation de capital :

- Acquisition en date du 28/02/2013 de 568,21 m² carrez de locaux commerciaux situés 5 rue du Lieutenant Morin à SAINT ETIENNE (42) pour un montant de 549.332 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 28/02/2013 de 303,35 m² carrez de locaux commerciaux situés 55 avenue Voltaire à FERNAY VOLTAIRE (01) pour un montant de 628.100 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 28/02/2013 de 518,21 m² carrez de locaux commerciaux situés 4 rue Stendhal à VIENNE (38) pour un montant de 878.774 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 30/04/2013 de 1.223,90 m² carrez de locaux commerciaux situés Zone du Pied Sec à GEMOZAC (17) pour un montant de 1.259.599 € droits et frais inclus.

2- Neuvième augmentation de capital :

- Acquisition en date du 30/04/2013 de 198,81 m² carrez de locaux commerciaux situés 2 boulevard Oudry à CRETEIL (94) pour un montant de 778.828 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 28/05/2013 de 272,83 m² carrez de locaux commerciaux situés 20 rue de l'Eglise à PORNIC (44) pour un montant de 542.250 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 31/05/2013 de 1.897,68 m² carrez de locaux commerciaux situés 560 avenue du Maréchal Foch à TOULON (83) pour un montant de 2.917.668 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 31/05/2013 de 543,93 m² carrez de locaux commerciaux situés 63 rue Saint Laud / 65 rue Plantagenet à ANGERS (49) pour un montant de 1.539.267 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 31/05/2013 de 811 m² carrez de locaux commerciaux situés Zac de la Croix Blanche à STE GENEVIEVE DES BOIS (91) pour un montant de 2.646.239 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 24/10/2013 de 276,34 m² carrez de locaux commerciaux situés 29 avenue Lucien René Duchesne à LA CELLE ST CLOUD (78) pour un montant de 1.567.500 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 29/11/2013 de 60,63 m² carrez de locaux commerciaux situés 22 rue de la Tour Maubourg à CANNES (06) pour un montant de 972.000 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 18/12/2013 de 850,29 m² carrez de locaux commerciaux situés 14 rue de la Pinauderie à ST CYR SUR LOIRE (37) pour un montant de 1.183.000 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 23/12/2013 de 504,70 m² carrez de locaux commerciaux situés 29 boulevard Malesherbes à PARIS (8^{ème}) pour un montant de 3.564.400 € droits et frais inclus.

3- Promesses signées sur la neuvième augmentation de capital :

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a signé en novembre et décembre 2013, plusieurs promesses pour les acquisitions suivantes :

- Locaux commerciaux à L'ISLE ADAM au prix de 800.000 € HD,
- Locaux commerciaux à PARIS au prix de 4.910.000 € HD,
- Locaux commerciaux à FRANCONVILLE au prix de 3.200.000 € HD,

b – Cessions

Lors de l'exercice 2013, la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT n'a réalisé aucune cession.

B/ GESTION LOCATIVE

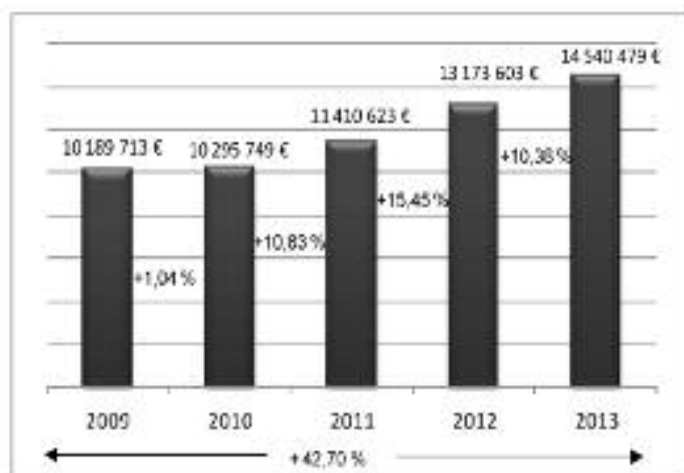
Compte tenu des acquisitions réalisées en 2013, le montant des loyers facturés en 2013 qui ressort à 14.540.479,41 € contre 13.173.603,30 € en 2012 a augmenté de 10,38 % du à l'impact des loyers des nouvelles acquisitions réalisées au cours de l'année 2013 pour un montant de 572.881 euros.

Le taux d'occupation financier moyen de l'année 2013 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) est de 96,61 %.

Évolution annuelle des loyers

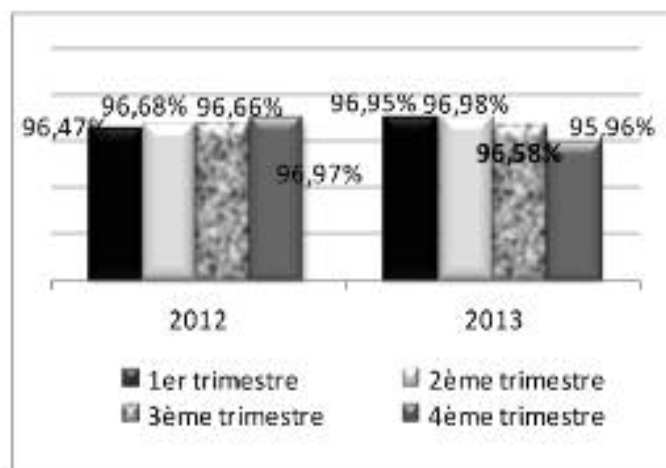
	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers théoriques 100 %	10.393.134 €	10.650.875 €	11.371.033 €	13.623.177 €	15.050.469 €
Loyers quittancés	10.189.713 €	10.295.749 €	11.410.623 €	13.173.603 €	14.540.479 €

- Loyers Quittancés -



Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier

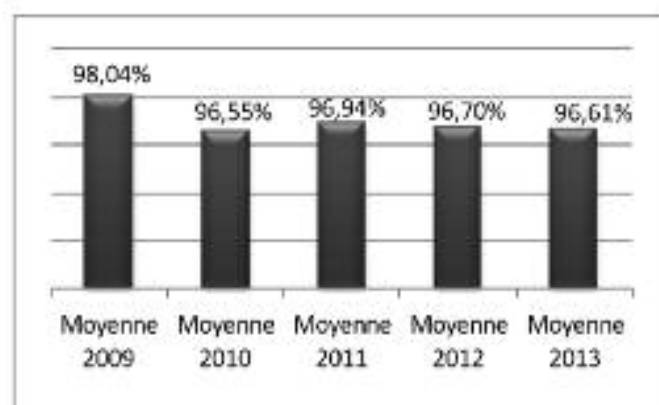
	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
2012	96,47 %	96,68 %	96,66 %	96,97 %
2013	96,95 %	96,98 %	96,58 %	95,96 %



Les surfaces libres représentent au 31/12/2013, 7.914,79 m², sur un total de 105.644,80 m² que constitue le patrimoine de la SCPL.

Évolution annuelle du taux d'occupation financier

Moyenne 2009	Moyenne 2010	Moyenne 2011	Moyenne 2012	Moyenne 2013	Evolution 2012/2013
98,04 %	96,55 %	96,94 %	96,70 %	96,61 %	- 0,09



C / ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

Locaux vacants au 31 décembre 2012						Relocations en 2013					
N° Imm	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Valeur Théorique	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
2	Galerie Saint-Victoret à Saint-Victoret	Turquoise	31/01/11	42	9 032						9 032
9	7/9 Grande Rue à Boulogne sur Mer	M&S Mode	30/06/10	289	48 000	Place aux marques	01/02/13	289	48 000	-	7 867
70	6 rue du Chapitre 30900 Nîmes	Mme BEGON	03/11/09	39	7 400						7 400
78	13/15 route de Voulx à Sens	Prairies de France	30/04/12	850	42 500						42 500
79	36-52 Boulevard Pasteur 94260 Fresnes	Melle Brule ⁽¹⁾	31/08/10	49,5	2 500	Mr Aquino et Demann	01/01/13	49,5	9 000		0
		Melle Bouillard ⁽¹⁾	09/11/10	53	2 648					2 648	
		Mr Delahaye et Gendrillon ⁽¹⁾	31/07/11	89	4 448					4 448	
80	Rue du Docteur Serge Bazelaire à Reims	Sodisa SNC	14/12/11	1 800	99 000						99 000
86	18 rue Audra 21000 Dijon	BNP Paribas	31/08/08	295	18 000						18 000
21- 24	23 rue Nungesser et Coli à Châtelleraut	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						29 195
21- 48	Résidence Ponts Jumeaux à Toulouse	TLMC	26/11/12	101,80	20 000						20 000
TOTAL				5 307,44		Total m² reloués		338,50			
Locaux vacants au 31/12/13 (hors locaux vendus)				4 968,94							
Locaux vendus				0							

(1) locaux d'habitation

Locaux libérés au cours de l'année 2013						Relocations en 2013					
N° Imm	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Valeur Actualisée	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
14	1/3 rue Campo Formio à Paris	Actions solidarité	04/10/13	32	6 434	A.N.S	05/10/13	32	10 000	+55,42 %	833
25	114 avenue d'Italie à Paris	Immogroup	30/04/13	48	25 064	Bilatéral	01/05/13	48	23 000	-8,23 %	3 833
37	50/58 rue Victor Hugo à Levallois Perret	Pari West scooters	30/06/13	523	52 202	Allcar	01/07/13	523	37 500	-28,16 %	6 317
45	2 rue Volta à Alfortville	Bs Computer	31/03/13	225	24 363						15 000
51	Indivision La Coupole à Paris	Cap One	22/10/13	98,25	25 000						4 828
90	Rue Henri Bouquillard à Varnas Vauzelles	SEDA	07/09/13	417	30 000						11 902
91	9 rue de Téhéran à Paris	Gulf Air Compagny	30/06/13	87,50	38 042	Prodiafrance	01/07/13	87,50	38 042	-	0
93	61/71 bis rue Danielle Casanova à saint-Denis	Gan Eurocourtage	30/04/13	1 125	80 000	Franc Moisins Distributions	01/05/13	1 125	80 000	-	46 593
97	1-5 avenue de Rocquencourt au Chesney	Rivolion	22/10/13	183,60	25 000						4 760
21- 10	Mas de la Garrigue à Rivesaltes	Del Marci	28/02/13	745	55 000						45 833
21- 32	129 avenue de Paris à Montauban	IB Développement	31/07/13	1 277	120 000						50 000
TOTAL				4 761,35		Total m² relogés		1 815,50			
Locaux vacants au 31 décembre 2013				2 945,85							

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 2013, le poste « Provisions pour Grosses Réparations » représente 2.022.238,58 euros après dotation de 166.650,60 euros et une reprise de 438.651,62 euros au cours de l'exercice 2013.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" représente un montant de 300.844,58 euros dont 258.732,14 euros de travaux d'entretien.

Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2013 concernent les immeubles ci-après :

⇒ 2 rue Volta à Alfortville (n°45)	
Nature des travaux : Travaux locaux vacants, réfection escalier et électricité	
Montant des travaux :	50 725 €
⇒ 16 rue d'Alembert à Trappes (n°46)	
Nature des travaux : Travaux locaux vacants et réseaux air	
Montant des travaux :	15 555 €
⇒ 18 rue Mouffetard à Paris (n°54)	
Nature des travaux : Travaux de copropriété ravalement	
Montant des travaux :	12 959 €
⇒ Route de Vaux à Sens (n°78)	
Nature des travaux : Travaux de copropriété toiture	
Montant des travaux :	213 745 €
⇒ 36-52 Boulevard Pasteur à Fresnes (n°79)	
Nature des travaux : Travaux locaux vacants	
Montant des travaux :	25 572 €
⇒ Rue du Docteur Bazelaire à Reims (n°80)	
Nature des travaux : Travaux locaux vacants, mise aux normes électricités SSI	
Montant des travaux :	14 103 €
⇒ 18 rue Audra à Dijon (n°86)	
Nature des travaux : Travaux toiture (en attente remboursement assurance)	
Montant des travaux :	82 589 €
⇒ Tour Eve à La Défense (n°88)	
Nature des travaux : Travaux étanchéité terrasse	
Montant des travaux :	7 658 €
⇒ 9 rue Téhéran à Paris 9 ^{ème} (n°91)	
Nature des travaux : Travaux de copropriété rénovation hall et façade	
Montant des travaux :	56 029 €
⇒ 61 à 71 bis rue Danielle Casanova à Saint Denis (n°93)	
Nature des travaux : Travaux électricité	
Montant des travaux :	24 212 €
⇒ 147 rue du Maréchal Leclerc à Saint Maurice (n°94)	
Nature des travaux : Travaux de ravalement	
Montant des travaux :	15 675 €
⇒ 10 rue Jean Jaurès à Trappes (n°95)	
Nature des travaux : Travaux de ravalement	
Montant des travaux :	12 233 €
⇒ 27/29 Villa Wagram à Paris 17 ^{ème} (n°21-28)	
Nature des travaux : Travaux de copropriété toiture	
Montant des travaux :	16 122 €
⇒ 7 rue Mermoz à Versailles (n°21-30)	
Nature des travaux : Mise aux normes ascenseurs	
Montant des travaux :	10 365 €
⇒ 2 et 4 Allée d'Argenson à Châtellerauld (n°21-33)	
Nature des travaux : Travaux de copropriété toiture	
Montant des travaux :	64 002 €
⇒ 87-89 rue de Dunkerque à Armentières (n°21-38)	
Nature des travaux : Travaux de toiture	
Montant des travaux :	27 745 €

Au cours de l'année 2014 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 de copropriété et locaux vacants	
Montant des travaux :	20 000 €
⇒ 40/42 rue des Dominicains à Nancy (n°7)	
Nature des travaux : Travaux accessibilité PMR	
Montant des travaux :	5 000 €
⇒ 84 grande rue Charles de Gaulle à Nogent sur Marne (n°33)	
Nature des travaux : Travaux accessibilité PMR	
Montant des travaux :	10 000 €
⇒ 50/58 rue Victor Hugo à Levallois Perret (n°37)	
Nature des travaux : Travaux accessibilité PMR	
Montant des travaux :	10 000 €
⇒ 141 rue de Paris à Charenton (n°51)	
Nature des travaux : Travaux 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 €
⇒ 24 rue de Bagnolet à Paris 20 ^{ème} (n°58)	
Nature des travaux : Travaux de ravalement	
Montant des travaux :	20 000 €
⇒ 2 avenue Trudaine à Paris 9 ^{ème} (n°63)	
Nature des travaux : Travaux accessibilité PMR	
Montant des travaux :	10 000 €
⇒ 6 rue du Chapitre à Nîmes (n°70)	
Nature des travaux : Travaux locaux vacants	
Montant des travaux :	1 000 €
⇒ Route de Vaux à Sens (n°78)	
Nature des travaux : Travaux locaux vacants et toiture	
Montant des travaux :	300 000 €
⇒ 36-52 Boulevard Pasteur à Fresnes (n°79)	
Nature des travaux : Travaux locaux 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 :	180 000 €
⇒ 33 bis avenue de l'Europe à Vélizy (n°82)	
Nature des travaux : Travaux de copropriété	
Montant des travaux :	3 000 €
⇒ 122 rue de Colombes à Courbevoie (n°89)	
Nature des travaux : Travaux de copropriété	
Montant des travaux :	5 000 €
⇒ 9 rue de Téhéran à Paris 8 ^{ème} (n°91)	
Nature des travaux : Travaux locaux vacants	
Montant des travaux :	25 000 €
⇒ 23 rue Nungesser et Coli à Châtellerauld (n°21-24)	
Nature des travaux : Travaux locaux vacants	
Montant des travaux :	15 000 €
⇒ 20 rue de Seclin à Vendeville (n°21-25)	
Nature des travaux : Travaux accès porte de secours	
Montant des travaux :	15 000 €
⇒ Avenue de Paris à Mautauban (n°21-32)	
Nature des travaux : Travaux locaux vacants	
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 €

⇒ 17 boulevard de la Croisette à Cannes (n°21-40)
Nature des travaux : Travaux de copropriété
Montant des travaux : 30 000 €

⇒ Résidence Pont Jumeaux à Toulouse (n°21-48)
Nature des travaux : Travaux locaux 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 27 juin 2013, 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 Gestion, 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

L'entrée en vigueur en date du 22 Juillet 2013 de la Directive dite AIFM dont les enjeux et conséquences vous ont été présentés dans le chapitre « Perspectives et évolution de la société – point a », nous imposent la refonte d'un certain nombre d'articles des statuts de votre SCPI.

La société de gestion soumettra à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire les modifications des statuts ad hoc.

Pour ce faire, vous trouverez en fin du présent rapport, les statuts de votre SCPI dûment « rayés » en bleu pour les textes à supprimer et « soulignés » en rouge pour les textes à insérer.

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 2013

Revenu Brut	13.565.495 €
Charges déductibles	2.608.930 €
Intérêt d'emprunt	0 €
Revenu net	10.956.565 €
Soit par part en pleine jouissance	42,97 €

b) Produits financiers

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

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

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

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

Revenu Financier 2013

Revenu	61.412,65 €
Soit par part en pleine jouissance	0,2285 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement social (15,5 %)	0,1922 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement obligatoire non libératoire (24 %) et prélèvement social (15,5 %)	0,1382 €

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	11.944.043 €
Plus values de cessions (nu-propriété)	0 €
Réintégration (dotation de provision Pour grosses réparations)	+ 166.651 €
Déduction (reprise de provision pour grosse Réparation de 438.652 € et prélèvement sur Prime d'émission de 3.195.464 €)	- 3.634.116 €
Résultat fiscal	8.476.578 €
Soit par part en pleine jouissance	33,247 €

TRESORERIE

La trésorerie disponible placée au cours de l'exercice en certificats de dépôts négociables et en compte à terme a généré 68.025,48 euros de produits financiers en 2013 contre 39.458,71 euros en 2012.

Au 31 décembre 2013, elle s'établit à 16.780.929,99 euros, et intègre la distribution du 4^{ème} trimestre 2013, qui représente 3.192.615,36 euros et la signature des actes d'acquisitions des actifs immobiliers prévus au cours du 1^{er} trimestre 2014 pour un montant total de l'ordre de 9.500.000 euros dont les compromis ont été signés les 28 novembre, 29 novembre et 13 décembre 2013.

Recours à l'emprunt :

Par ailleurs, la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT est autorisée, conformément à la 7^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 27 juin 2013 à emprunter à hauteur de 10.000.000 euros. Cette autorisation n'a pas été utilisée au cours de l'exercice 2013.

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

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

RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2013 s'élève à **11.944.043,48 euros** soit 46,85 euros par part pour **254.953 parts en jouissance sur toute l'année** contre **10.916.558,15 euros** pour l'exercice 2012. Le résultat 2013 est donc en augmentation de **9,41 %**, grâce aux loyers sur les investissements immobiliers réalisés, et au différé de jouissance des parts nouvelles souscrites.

Le revenu distribué pour l'exercice 2013 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 01/01/2013 AU 31/12/2013

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2013	11.944.043,48 €
Report à nouveau	2.314.385,05 €
Résultat disponible	14.258.428,53 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale concernant le 1 ^{er} trimestre 2013 11,64 euros par part sur un trimestre de jouissance soit 3,88 euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : 244.386 parts	2.844.653,04 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale concernant le 2 ^{ème} trimestre 2013 11,64 euros par part sur un trimestre de jouissance soit 3,88 euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : 246.879 parts	2.873.675,44 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale concernant le 3 ^{ème} trimestre 2013 11,64 euros par part sur un trimestre de jouissance soit 3,88 euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : 259.809 parts	3.024.176,76 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale concernant le 4 ^{ème} trimestre 2013 11,88 euros par part sur un trimestre de jouissance soit 3,96 euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : 268.739 parts	3.192.615,36 €
Total des dividendes versés proposés à l'Assemblée Générale	11.935.120,60 €
Report à nouveau après affectation	2.323.307,93 €

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 46,80 euros par part en 2013 pour une part en jouissance sur l'année entière.

Par ailleurs, le résultat 2013 permet après affectation du dividende, de compléter le report à nouveau à hauteur de 0,03 euros par part sur une base de 274.386 parts au 31 décembre 2013, soit 8.922,88 euros.

Etant précisé que le report à nouveau au 31 décembre 2013 ressort à **8,47 euros par part** pour 274.386 parts.

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMATERIELS	NATURE	VALEURS	Taux d'occupation	MOYENNE 2012 EUR/OS	MOYENNE 2013 EUR/OS	OBSERVATIONS
1	7 rue Trouvart 10000 TROYES	1 boutique	Prix d'acquisition HD HT	751 755 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Droits et taxes	13 900 €			
			Prix total	745 655 €	Loyers facturés	125 555,64	121 312,38
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	1 220 000 €	Loyers facturables	125 555,64	121 312,38
2	"Galerie Saint Victoire" 12750 SAINT VICTOIRE	Centre commercial 23 commerces	Prix d'acquisition HD HT	2 166 736 €	Taux d'occupation	93,46%	97,86%
			Droits et taxes	37 494 €			
			Prix total	2 202 230 €	Loyers facturés	389 044,70	412 129,13
					Manque à gagner	18 500,00	9 032,38
			Expertise H.D 2012	3 520 000 €	Loyers facturables	407 544,70	421 161,40
3	7 bis rue de l'Église 4 rue Pellet 30000 NIMES	1 boutique	Prix d'acquisition HD HT	321 667 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Droits et taxes	0 €			
			Prix total	321 667 €	Loyers facturés	19 065,39	20 005,96
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	170 000 €	Loyers facturables	19 065,39	20 005,96
4	Espace Finiel 31 cours Finiel 42000 SAINT ETIENNE	1 boutique	Prix d'acquisition HD HT	205 219 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Droits et taxes	0 €			
			Prix total	205 219 €	Loyers facturés	23 698,49	23 325,49
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	230 500 €	Loyers facturables	23 698,49	23 325,49
5	33 avenue Charles de Gaulle 25 allée du Docteur Auloy 44500 LA BAULE	3 boutiques	Prix d'acquisition HD HT	2 006 904 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Droits et taxes	430 179 €			
			Prix total	2 497 083 €	Loyers facturés	217 580,78	212 092,89
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	2 510 000 €	Loyers facturables	217 580,78	212 092,89
6	2 bis rue Paul Bert 51200 EPERNAY	1 boutique	Prix d'acquisition HD HT	825 325 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Droits et taxes	15 715 €			
			Prix total	838 940 €	Loyers facturés	111 469,82	129 680,64
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	1 500 000 €	Loyers facturables	111 469,82	129 680,64
7	4042 rue des Dominicains 54000 NANCY	1 boutique	Prix d'acquisition HD HT	559 617 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Droits et taxes	75 162 €			
			Prix total	634 779 €	Loyers facturés	48 000,00	48 417,21
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	550 000 €	Loyers facturables	48 000,00	48 417,21
8	3 rue Desbats 59000 LILLE	1 boutique 10 parkings	Prix d'acquisition HD HT	262 393 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Droits et taxes	6 967 €			
			Prix total	269 360 €	Loyers facturés	28 499,53	29 895,74
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	280 000 €	Loyers facturables	28 499,53	29 895,74
9	29 grande rue 62200 BOULOGNE SUR MER	1 boutique	Prix d'acquisition HD HT	1 137 148 €	Taux d'occupation	0,00%	83,61%
			Droits et taxes	0 €			
			Prix total	1 137 148 €	Loyers facturés	0,00	40 135,33
					Manque à gagner	80 000,00	7 907,00
			Expertise H.D 2012	690 000 €	Loyers facturables	80 000,00	48 000,33
10	20 rue Sergeant Blandin 69001 LYON	1 restaurant	Prix d'acquisition HD HT	79 823 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Droits et taxes	17 213 €			
			Prix total	97 536 €	Loyers facturés	12 252,45	12 817,46
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	130 000 €	Loyers facturables	12 252,45	12 817,46
11	12 boulevard du Maréchal 104 rue Louis Ternay 77100 AIX LES BAINS	1 boutique	Prix d'acquisition HD HT	1 017 597 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Droits et taxes	18 388 €			
			Prix total	1 035 985 €	Loyers facturés	73 422,84	153 952,32
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	1 810 000 €	Loyers facturables	73 422,84	153 952,32

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMATRICULES	NATURE	VALEURS	Taux d'occupation	MOYENNE 2012 EUR/00	MOYENNE 2013 EUR/00	OBSERVATIONS
12	161 avenue Daumesnil 75012 PARIS	boutique	Prix d'acquisition HD HT	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes				
			Prix total				
			Expertise H.D 2012				
			Expertise H.D 2013				
14	113 rue Campo Parisio 2 rue Pissel 75013 PARIS	1 boutique	Prix d'acquisition HD HT	Taux d'occupation	100,00%	88,27%	
			Droits et taxes				
			Prix total				
			Expertise H.D 2012				
			Expertise H.D 2013				
15	28 bis/32 rue Daumesnil 75018 PARIS	1 boutique	Prix d'acquisition HD HT	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes				
			Prix total				
			Expertise H.D 2012				
			Expertise H.D 2013				
16	116 rue d'Arson 75020 PARIS	1 restaurant	Prix d'acquisition HD HT	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes				
			Prix total				
			Expertise H.D 2012				
			Expertise H.D 2013				
17	37 rue Truffaut 75017 PARIS	1 boutique	Prix d'acquisition HD HT	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes				
			Prix total				
			Expertise H.D 2012				
			Expertise H.D 2013				
18	221 boulevard Voltaire 75011 PARIS	1 boutique	Prix d'acquisition HD HT	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes				
			Prix total				
			Expertise H.D 2012				
			Expertise H.D 2013				
19	92 rue Legendre 75017 PARIS	1 commerce	Prix d'acquisition HD HT	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes				
			Prix total				
			Expertise H.D 2012				
			Expertise H.D 2013				
20	10 rue Léon Joffe 75017 PARIS	1 boutique	Prix d'acquisition HD HT	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes				
			Prix total				
			Expertise H.D 2012				
			Expertise H.D 2013				
21	14 rue des Grésillères 75002 PARIS	1 boutique	Prix d'acquisition HD HT	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes				
			Prix total				
			Expertise H.D 2012				
			Expertise H.D 2013				
22	101 rue Saint Jean 75011 PARIS	1 restaurant	Prix d'acquisition HD HT	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes				
			Prix total				
			Expertise H.D 2012				
			Expertise H.D 2013				
23	7 rue Voda 75003 PARIS	boutique	Prix d'acquisition HD HT	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Droits et taxes				
			Prix total				
			Expertise H.D 2012				
			Expertise H.D 2013				

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	ADRESSES	NATURE	VALEURS	Taux d'occupation	MOYENNE 2012 EUR/00	MOYENNE 2013 EUR/00	OBSERVATIONS
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 € Droits et taxes 2 897 € Prix total 897 925 € Expertise H.D 2012 900 000 € Expertise H.D 2013 1 020 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 86 125,32 0,00 86 125,32	100,00% 86 125,32 0,00 86 125,32	
25	114 avenue d'Italie 75013 PARIS Date d'acquisition 31 janvier 1992	1 boutique Surface des locaux 40 m²	Prix d'acquisition HD HT 250 251 € Droits et taxes 60 442 € Prix total 250 423 € Expertise H.D 2012 200 000 € Expertise H.D 2013 200 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 24 290,94 0,00 24 290,94	83,82% 19 834,76 3 835,00 23 687,76	
27	24 rue du Flg Montmartre 75009 PARIS Date d'acquisition 31 janvier 1992	1 restaurant Surface des locaux 32 m²	Prix d'acquisition HD HT 412 743 € Droits et taxes 99 327 € Prix total 512 070 € Expertise H.D 2012 324 000 € Expertise H.D 2013 335 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 24 694,01 0,00 24 694,01	100,00% 25 635,99 0,00 25 635,99	
28	54 rue d'Antioch 75016 PARIS Date d'acquisition 26 décembre 1991	1 boutique Surface des locaux 150 m²	Prix d'acquisition HD HT 1 295 817 € Droits et taxes 0 € Prix total 1 295 817 € Expertise H.D 2012 960 000 € Expertise H.D 2013 1 010 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 67 597,29 0,00 67 597,29	100,00% 69 380,77 0,00 69 380,77	
29	7 rue de la Madeleine 75002 PARIS Date d'acquisition 25 octobre 1990	1 restaurant Surface des locaux 97 m²	Prix d'acquisition HD HT 670 776 € Droits et taxes 135 464 € Prix total 806 240 € Expertise H.D 2012 640 000 € Expertise H.D 2013 670 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 43 970,98 0,00 43 970,98	100,00% 45 181,70 0,00 45 181,70	
31	17 rue de la Harpe 27 rue de la Carrière 75005 PARIS Date d'acquisition 22 mai 1992 26 décembre 1992	2 Boutiques Surface des locaux 201 m²	Prix d'acquisition HD HT 470 610 € Droits et taxes 0 € Prix total 470 610 € Expertise H.D 2012 800 000 € Expertise H.D 2013 817 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 67 267,72 0,00 67 267,72	100,00% 69 528,69 0,00 69 528,69	
32	2 rue de la Harpe 91160 LANGY/LEVAL Date d'acquisition 05 avril 1991	2 locaux commerciaux Surface des locaux 700 m²	Prix d'acquisition HD HT 610 436 € Droits et taxes 69 115 € Prix total 679 551 € Expertise H.D 2012 820 000 € Expertise H.D 2013 880 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 83 167,49 0,00 83 167,49	100,00% 75 831,27 0,00 75 831,27	
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 € Droits et taxes 31 100 € Prix total 1 047 935 € Expertise H.D 2012 790 000 € Expertise H.D 2013 850 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 73 712,04 0,00 73 712,04	100,00% 75 874,46 0,00 75 874,46	
34	49, rue de Belgrand 75020 PARIS Date d'acquisition 04 février 1999	2 Boutiques Surface des locaux 307 m²	Prix d'acquisition HD HT 707 363 € Droits et taxes 45 979 € Prix total 707 593 € Expertise H.D 2012 1 360 000 € Expertise H.D 2013 1 410 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 98 882,91 0,00 98 882,91	100,00% 102 757,28 0,00 102 757,28	
35	6, rue François Poirard 75016 PARIS Date d'acquisition 17 septembre 1999	1 Boutique Surface des locaux 52 m²	Prix d'acquisition HD HT 190 561 € Droits et taxes 12 386 € Prix total 202 948 € Expertise H.D 2012 400 000 € Expertise H.D 2013 460 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 34 039,23 0,00 34 039,23	100,00% 37 511,44 0,00 37 511,44	
36	2224, rue de Coquerelle 75008 PARIS Date d'acquisition 4 février et 17 septembre 1999	1 bureau Surface des locaux 124 m²	Prix d'acquisition HD HT 518 618 € Droits et taxes 21 800 € Prix total 540 418 € Expertise H.D 2012 570 000 € Expertise H.D 2013 590 000 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 42 846,43 0,00 42 846,43	100,00% 44 900,67 0,00 44 900,67	

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMATRICULES	NATURE	VALEURS	Taux d'occupation	MOYENNE 2012 EUR/00	MOYENNE 2013 EUR/00	OBSERVATIONS
37	5035 rue Victor Hugo 92200 LEVALLOIS PERRET Date d'acquisition 23 janvier 2001	Boutique	Prix d'acquisition H.D.H.T	579 306 €	Taux d'occupation	100,00%	91,78%
			Droits et taxes	12 096 €			
			Prix total	591 402 €	Loyers facturés	81 287,79	70 515,83
					Manque à gagner	0,00	6 317,00
			Surface des locaux 404 m²				
38	27 rue Copet 78000 VERSAILLES Date d'acquisition 03 octobre 2001	Entreprise Bureaux	Prix d'acquisition H.D.H.T	838 470 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Droits et taxes	39 971 €			
			Prix total	878 441 €	Loyers facturés	94 320,24	94 320,24
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Surface des locaux 1 741 m²				
39	25/27 rue de Pologne 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE Date d'acquisition 29 novembre 2001	Boutique	Prix d'acquisition H.D.H.T	400 941 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Droits et taxes	27 284 €			
			Prix total	428 225 €	Loyers facturés	53 797,92	53 797,92
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Surface des locaux 107 m²				
40	Rue du Dr Schweitzer BEAUVARS Date d'acquisition 21 mars 2002	Commerce	Prix d'acquisition H.D.H.T	915 184 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Droits et taxes	90 867 €			
			Prix total	1 006 051 €	Loyers facturés	134 949,88	134 949,88
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Surface des locaux 1 120 m²				
41	6-10 rue du Président Kennedy 75016 PARIS Date d'acquisition 28 juin 2002	Boutique	Prix d'acquisition H.D.H.T	683 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Droits et taxes	75 320 €			
			Prix total	758 320 €	Loyers facturés	91 589,24	95 121,45
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Surface des locaux 292 m²				
42	2 rue du Grand Marché 78200 POISSY Date d'acquisition 24 juin 2002	Boutique	Prix d'acquisition H.D.H.T	175 774 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
			Droits et taxes	8 226 €			
			Prix total	182 000 €	Loyers facturés	27 685,22	28 692,44
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Surface 101,20 m²				
44	9 rue de Mouchage 75009 PARIS (Indivision 68%) Date d'apport 1er juillet 2002	Boutique	Valeur d'apport	124 800 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
					Loyers facturés	17 018,00	17 797,84
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Surface 53 m²				
45	2 rue Voûte 94140 ALFORTVILLE Date d'apport 1er juillet 2002	Bureaux	Valeur d'apport	750 000 €	Taux d'occupation	94,96%	86,92%
					Loyers facturés	108 234,15	99 776,20
					Manque à gagner	3 746,85	13 000,00
			Surface 1 051 m²				
46	16 rue d'Alouet 78190 TRAPPES Date d'apport 1er juillet 2002	Activités	Valeur d'apport	1 135 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
					Loyers facturés	88 725,00	92 790,88
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Surface 1 183 m²				
47	Avenue 4 route de Gisy 91571 BREVES Date d'apport 1er juillet 2002	Bureaux	Valeur d'apport	850 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
					Loyers facturés	98 833,38	103 279,02
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Surface 740 m²				
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	96 533,58	100 256,47
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Surface 684 m²				

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE BIENDEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALUES	Taux d'occupation	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 EUROS	COMPARATIFS
49	7 rue Al de Latre de Tonnay 20000 CHARENTES	Boutique	Valeur d'apport 200 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
	Date d'apport 1er juillet 2002	Surface 160 m²	Expertise H.D 2012 890 000 €	Loyers facturés	82 482,15	86 266,11	
			Expertise H.D 2013 920 000 €	Montage à gagner	0,00	0,00	
				Loyers facturables	82 482,15	86 266,11	
51	Galerie Conspire Liberté 141 rue de Paris 94220 CHARENTON (indivision F3 + 65%)	Boutique	Valeur d'apport 3 900 000 €	Taux d'occupation	100,00%	99,19%	
	Date d'apport 1er juillet 2002	Surface 2 289 m²	Expertise H.D 2012 5 760 294 €	Loyers facturés	588 816,19	594 644,81	
			Expertise H.D 2013 5 760 294 €	Montage à gagner	0,00	4 828,00	
				Loyers facturables	588 816,19	599 272,81	
52	1 rue du Pré Saint Germain 91500 PANTIN	Bureau	Valeur d'apport 200 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
	Date d'apport 1er juillet 2002	Surface 167 m²	Expertise H.D 2012 300 000 €	Loyers facturés	32 045,16	34 770,51	
			Expertise H.D 2013 305 000 €	Montage à gagner	0,00	0,00	
				Loyers facturables	32 045,16	34 770,51	
48	36 avenue de la République 44000 SAINT NAZAIRE	Boutique	Valeur d'apport 234 816 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
	Date d'apport 1er juillet 2002	Surface 257 m²	Expertise H.D 2012 379 528 €	Loyers facturés	36 270,66	37 669,46	
			Expertise H.D 2013 387 821 €	Montage à gagner	0,00	0,00	
				Loyers facturables	36 270,66	37 669,46	
54	18 rue Moufflard 75005 PARIS	Boutique	Valeur d'apport 255 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
	Date d'apport 1er juillet 2002	Surface 73 m²	Expertise H.D 2012 670 000 €	Loyers facturés	39 685,85	41 156,06	
			Expertise H.D 2013 670 000 €	Montage à gagner	0,00	0,00	
				Loyers facturables	39 685,85	41 156,06	
55	27 rue Montorgueil 75001 PARIS	Boutique	Valeur d'apport 260 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
	Date d'apport 1er juillet 2002	Surface 65 m²	Expertise H.D 2012 600 000 €	Loyers facturés	36 504,13	38 185,49	
			Expertise H.D 2013 610 000 €	Montage à gagner	0,00	0,00	
				Loyers facturables	36 504,13	38 185,49	
56	21 avenue Charles de Gaulle 94160 SAINT MANDÉ	Boutique	Valeur d'apport 240 000 €	Taux d'occupation	64,90%	100,00%	
	Date d'apport 1er juillet 2002	Surface 70 m²	Expertise H.D 2012 380 000 €	Loyers facturés	30 665,32	30 003,06	
			Expertise H.D 2013 400 000 €	Montage à gagner	11 176,26	0,00	
				Loyers facturables	31 841,78	30 003,06	
57	6 rue de Montevideo 75017 PARIS	Bureau	Valeur d'apport 680 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
	Date d'apport 1er juillet 2002	Surface 295 m²	Expertise H.D 2012 1 180 000 €	Loyers facturés	77 267,84	81 482,35	
			Expertise H.D 2013 1 250 000 €	Montage à gagner	0,00	0,00	
				Loyers facturables	77 267,84	81 482,35	
58	24 rue de Bagneux 75070 PARIS	Boutique	Valeur d'apport 160 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
	Date d'apport 1er juillet 2002	Surface 72 m²	Expertise H.D 2012 300 000 €	Loyers facturés	22 230,09	23 230,03	
			Expertise H.D 2013 310 000 €	Montage à gagner	0,00	0,00	
				Loyers facturables	22 230,09	23 230,03	
60	94 rue Diderot 75014 PARIS	Boutique	Valeur d'apport 300 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
	Date d'apport 1er juillet 2002	Surface 226 m²	Expertise H.D 2012 620 000 €	Loyers facturés	48 141,36	48 141,36	
			Expertise H.D 2013 620 000 €	Montage à gagner	0,00	0,00	
				Loyers facturables	48 141,36	48 141,36	
59	55 avenue Molière 93100 NOISY LE GRAND	Commerce	Valeur d'apport 560 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
	Date d'apport 1er juillet 2002	Surface 374 m²	Expertise H.D 2012 980 000 €	Loyers facturés	75 213,57	77 284,54	
			Expertise H.D 2013 910 000 €	Montage à gagner	0,00	0,00	
				Loyers facturables	75 213,57	77 284,54	

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	COMMUNES	NATURE	VALUES	VALEUR D'OCCUPATION	MOYENNE 2012 EUR/CS	MOYENNE 2013 EUR/CS	OBSERVATIONS
67	4 bis rue de Bonne 38000 GRENOBLE	1 boutique	Valeur d'apport	82 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
					Loyers facturés	25 671,40	26 677,01
					Manque à payer	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	550 000 €	Loyers facturables	25 671,40	26 677,01
			Expertise H.D 2013	300 000 €			
68	19 rue du Docteur Lapey 72000 LE MANS	2 boutiques	Valeur d'apport	100 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
					Loyers facturés	34 816,33	36 131,47
					Manque à payer	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	380 000 €	Loyers facturables	34 816,33	36 131,47
			Expertise H.D 2013	400 000 €			
70	6 rue du Chapitre 30000 NIMES	1 boutique	Valeur d'apport	38 000 €	Taux d'occupation	0,00%	0,00%
					Loyers facturés	0,00	0,00
					Manque à payer	7 400,00	7 400,00
			Expertise H.D 2012	62 000 €	Loyers facturables	7 400,00	7 400,00
			Expertise H.D 2013	60 000 €			
71	65 rue Saint Dominique 75007 PARIS	1 boutique	Valeur d'apport	320 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
					Loyers facturés	43 305,00	51 054,15
					Manque à payer	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	550 000 €	Loyers facturables	43 305,00	51 054,15
			Expertise H.D 2013	620 000 €			
72	35-49 rue Saint Jean 49000 SAINTE-MER	1 boutique	Valeur d'apport	61 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
					Loyers facturés	9 934,38	10 135,43
					Manque à payer	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	114 000 €	Loyers facturables	9 934,38	10 135,43
			Expertise H.D 2013	116 000 €			
73	12 Esplanade Grand Siroc 78000 VERSAILLES	1 boutique	Valeur d'apport	135 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
					Loyers facturés	21 604,82	22 592,93
					Manque à payer	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	300 000 €	Loyers facturables	21 604,82	22 592,93
			Expertise H.D 2013	310 000 €			
74	58 rue des Merciers 17000 LA ROCHELLE	1 boutique	Valeur d'apport	229 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
					Loyers facturés	33 698,30	34 902,62
					Manque à payer	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	410 000 €	Loyers facturables	33 698,30	34 902,62
			Expertise H.D 2013	420 000 €			
75	12 place de la Pucelle 76000 ROUEN	Boutique	Valeur d'apport	180 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
					Loyers facturés	29 875,40	29 875,40
					Manque à payer	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	380 000 €	Loyers facturables	29 875,40	29 875,40
			Expertise H.D 2013	400 000 €			
61	5 rue Jean-Baptiste Clément 92140 CLAMART	1 boutique	Valeur d'apport	358 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
					Loyers facturés	44 707,12	55 036,84
					Manque à payer	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	514 000 €	Loyers facturables	44 707,12	55 036,84
			Expertise H.D 2013	531 000 €			
62	37 rue du Bob Morado 28000 CHARTRES	1 boutique	Valeur d'apport	900 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
					Loyers facturés	131 659,42	136 736,98
					Manque à payer	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	1 450 000 €	Loyers facturables	131 659,42	136 736,98
			Expertise H.D 2013	1 600 000 €			
63	2 avenue Trudaine 75009 PARIS	1 boutique	Valeur d'apport	256 100 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
					Loyers facturés	33 154,08	34 815,12
					Manque à payer	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	420 000 €	Loyers facturables	33 154,08	34 815,12
			Expertise H.D 2013	450 000 €			

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE HENRIEMENT

N°	IMMEUBLES	NATURE	VALUES	TAXES D'OCCUPATION	MOYENNE 2012 EUR09	MOYENNE 2013 EUR09	OBSERVATIONS
64	19 rue Paul Valéry Courcier 92140 CLAMART	1 boutique	Value d'apport	184 000 €	Taux d'occupation	100,00%	
					Loyers facturés	28 307,14	28 307,14
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	380 000 €	Loyers facturables	28 307,14	28 307,14
51	Galerie La Coopérative Libérée Place des Marseillais 94 CHARENTON (division 1016)	Boutique	Value d'apport	524 000 €	Taux d'occupation	100,00%	
					Loyers facturés	77 428,43	76 188,58
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	888 581 €	Loyers facturables	77 428,43	76 188,58
51	Galerie La Coopérative Libérée 141 rue de Paris 94 CHARENTON (division 1016)	Boutique	Value d'apport	90 000 €	Taux d'occupation	100,00%	
					Loyers facturés	13 119,10	13 244,51
					Manque à gagner	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	150 625 €	Loyers facturables	13 119,10	13 244,51
76	15 rue Eugène Renard 94700 MAISON ALFORT	Boutique	Acquisition HD HT	248 242 €	Taux d'occupation	100,00%	
			Droits et taxes		Loyers facturés	31 885,65	33 245,64
			Prix total		Manque à gagner	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	385 000 €	Loyers facturables	31 885,65	33 245,64
77	Rue des Carrières 76200 MONTVILLEERS	1 Commerce	Acquisition HD HT	610 000 €	Taux d'occupation	100,00%	
			Droits et taxes	36 593 €	Loyers facturés	93 993,10	96 138,00
			Prix total	646 593 €	Manque à gagner	0,00	0,00
			Expertise H.D 2012	1 010 000 €	Loyers facturables	93 993,10	96 138,00
78	15-17 Route de Vieux 89100 SENES	1 Commerce	Acquisition HD HT	1 914 823 €	Taux d'occupation	83,20%	
			Droits et taxes	186 391 €	Loyers facturés	232 770,58	208 725,72
			Prix total	2 021 246 €	Manque à gagner	46 666,00	47 580,00
			Expertise H.D 2012	2 520 000 €	Loyers facturables	279 436,58	251 225,72
79	24 A 26 Bd Pasteur 94260 FRESNES	1 Commerce Habitat	Acquisition HD HT	2 180 000 €	Taux d'occupation	95,58%	
			Immobilisation travaux	37 613 €	Loyers facturés	320 247,34	324 124,97
			Droits et taxes	136 407 €	Manque à gagner	14 901,30	7 098,00
			Prix total	2 436 407 €	Loyers facturables	335 049,24	331 220,97
80	Rue du Docteur Bazelaire ZAC de la Nouvelle 51000 REIMS	1 Commerce	Acquisition HD HT	1 589 491 €	Taux d'occupation	41,28%	
			Droits et taxes	38 240 €	Loyers facturés	70 462,80	72 971,09
			Prix total	2 027 731 €	Manque à gagner	99 000,00	99 000,00
			Expertise H.D 2012	2 080 000 €	Loyers facturables	169 362,80	171 971,09
83	323 Bis Avenue Jean Jaurès 78500 SARTROUVILLE	1 boutique	Acquisition HD HT	418 000 €	Taux d'occupation	100,00%	
			Commissions	15 000 €	Loyers facturés	39 065,76	41 064,49
			Droits et taxes	8 364 €	Manque à gagner	0,00	0,00
			Prix total	441 364 €	Loyers facturables	39 065,76	41 064,49
81	27 Rue de Mail 75002 PARIS	1 boutique	Acquisition HD HT	760 000 €	Taux d'occupation	100,00%	
			Commissions	30 400 €	Loyers facturés	79 444,36	83 084,95
			Droits et taxes	46 707 €	Manque à gagner	0,00	0,00
			Prix total	837 107 €	Loyers facturables	79 444,36	83 084,95
82	31 Avenue de l'Europe 78000 VILLIERS	1 Commerce	Acquisition HD HT	2 980 000 €	Taux d'occupation	100,00%	
			Commissions	87 000 €	Loyers facturés	338 164,40	351 446,20
			Droits et taxes	171 295 €	Manque à gagner	0,00	0,00
			Prix total	3 198 295 €	Loyers facturables	338 164,40	351 446,20

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMUNITES	NATURE	VALEURS	Taux d'occupation	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 EUROS	OBSERVATIONS
88	Tour Sept Eve 1 Place du Sud 92599 PUTEAUX la Defense Date d'acquisition 28 septembre 2005	Bureaux	Acquisition HD HT 2 100 000 € Commissions 66 000 € Droits et taxes 131 501 € Prix total 2 397 501 € Expertise H D 2012 3 040 000 € Expertise H D 2013 2 880 000 €	Taux d'occupation 100,00% Loyers factuels 240 400,94 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 240 400,94	100,00% 222 978,72 0,00 222 978,72		
86	18 Rue Andre 21000 DIJON Date d'acquisition 7 octobre 2005	Bureaux + boutiques	Acquisition HD HT 1 120 000 € Commissions 33 600 € Droits et taxes 68 400 € Prix total 1 222 000 € Expertise H D 2012 920 000 € Expertise H D 2013 920 000 €	Taux d'occupation 71,50% Loyers factuels 77 037,73 Manque à gagner 30 696,70 Loyers facturables 107 734,43	81,39% 78 725,02 18 000,00 96 725,02		
87	135 Rue de Nancy Rue Victor Achille Guimant 89100 SENS Date d'acquisition 24 octobre 2005	1 Commerce	Acquisition HD HT 754 000 € Commissions 0 € Droits et taxes 46 000 € Prix total 800 000 € Expertise H D 2012 850 000 € Expertise H D 2013 850 000 €	Taux d'occupation 100,00% Loyers factuels 76 182,62 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 76 182,62	100,00% 70 014,17 0,00 70 014,17		
90	Rue Henri Basquillet 58040 Yvernois Vauzelles NEVER Date d'acquisition 21 novembre 2005	2 Commerces	Acquisition HD HT 1 326 500 € Commissions 35 000 € Droits et taxes 110 500 € Prix total 1 471 800 € Expertise H D 2012 1 280 000 € Expertise H D 2013 1 330 000 €	Taux d'occupation 98,01% Loyers factuels 122 952,83 Manque à gagner 2 500,00 Loyers facturables 125 452,83	90,30% 109 507,64 11 902,17 121 409,81		
85	120/121 Boulevard Haussmann 75009 PARIS Date d'acquisition 30 décembre 2005	Boutique	Acquisition HD HT 2 311 890 € Commissions 57 525 € Droits et taxes 144 261 € Prix total 2 513 476 € Expertise H D 2012 2 630 000 € Expertise H D 2013 2 710 000 €	Taux d'occupation 100,00% Loyers factuels 196 974,17 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 196 974,17	100,00% 203 812,50 0,00 203 812,50		
89	222 rue de Colombe 92490 COURBEVOIE Date d'acquisition 05 janvier 2006	Bureaux + boutiques	Acquisition HD HT 1 270 000 € Immobilisation travaux 67 480 € Commissions 0 € Droits et taxes 86 800 € Prix total 1 520 280 € Expertise H D 2012 1 400 000 € Expertise H D 2013 1 430 000 €	Taux d'occupation 100,00% Loyers factuels 111 101,44 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 111 101,44	100,00% 115 830,66 0,00 115 830,66		
91	8 rue Turenne 75009 PARIS Date d'acquisition 13 mai 2006	Bureaux	Acquisition HD HT 565 000 € Commissions 28 250 € Droits et taxes 33 548 € Prix total 626 798 € Expertise H D 2012 590 000 € Expertise H D 2013 590 000 €	Taux d'occupation 100,00% Loyers factuels 36 823,15 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 36 823,15	100,00% 38 042,24 0,00 38 042,24		
92	251 rue de Maréchal Leduc 83 rue Paul Verlaine 94420 SAINT MAURICE Date d'acquisition 28 septembre 2006	Boutique	Acquisition HD HT 150 000 € Commissions 6 000 € Droits et taxes 10 576 € Prix total 166 576 € Expertise H D 2012 170 000 € Expertise H D 2013 170 000 €	Taux d'occupation 100,00% Loyers factuels 15 798,80 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 15 798,80	100,00% 15 239,35 0,00 15 239,35		
93	42 à 71 bis rue Danielle Casanova 93200 SAINT DENIS Date d'acquisition 28 septembre 2006	Centre commercial	Acquisition HD HT 2 750 000 € Commissions 100 000 € Droits et taxes 166 878 € Prix total 3 016 878 € Expertise H D 2012 2 630 000 € Expertise H D 2013 1 670 000 €	Taux d'occupation 100,00% Loyers factuels 81 129,33 Manque à gagner 0,00 Loyers facturables 81 129,33	71,36% 117 217,48 46 593,41 163 810,89		
97	115 rue de Roquencourt 93150 LE CHESNAY Date d'acquisition 29 septembre 2006	Boutique	Acquisition HD HT 2 316 000 € Commissions 84 000 € Droits et taxes 140 500 € Prix total 2 540 500 € Expertise H D 2012 2 210 000 € Expertise H D 2013 2 150 000 €	Taux d'occupation 91,82% Loyers factuels 160 028,44 Manque à gagner 14 249,65 Loyers facturables 174 278,09	97,32% 172 938,18 4 790,00 177 698,18		

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMOBILITES	NATURE	VALUES	Taux d'occupation	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 EUROS	OBSERVATIONS
95	18 rue Jean Jaurès 78150 TRAPPES	Boutique	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 39 977,05 0,00 39 977,05	100,00% 41 290,13 0,00 41 290,13	
96	18 rue de la Couronne 45100 PITHIVIERS	Boutique	Acquisition HD HT Immobilisation travaux Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 42 976,02 0,00 42 976,02	100,00% 44 284,50 0,00 44 284,50	
94	147 rue du Maréchal Lefèvre 94420 SAINT MAURICE	Boutique	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 19 339,56 0,00 19 339,56	100,00% 20 474,73 0,00 20 474,73	
98	2 rue Jean Rostand 91350 MASSY	Commerce	Acquisition HD HT Ranchéité terrasse Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	99,95% 48 875,43 25,00 48 900,43	100,00% 50 650,58 0,00 50 650,58	
99	34 rue des Châteaux 78000 VERSAILLES	Commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 177 006,84 0,00 177 006,84	100,00% 177 006,84 0,00 177 006,84	
21-5	1 rue Albert 1er 17000 LA ROCHELLE	Boutique	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 5 799,96 0,00 5 799,96	100,00% 6 463,41 0,00 6 463,41	
21-6	Place du Marché Notre-Dame 78000 VERSAILLES	Boutique	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 1 624,13 0,00 1 624,13	100,00% 1 687,65 0,00 1 687,65	
21-3	159 rue de Méner 75029 PARIS	Boutique	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 39 436,40 0,00 39 436,40	100,00% 41 311,53 0,00 41 311,53	
21-2	Le Calvaire isidore 52000 SAINT DIZIER	Commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 94 378,59 0,00 94 378,59	100,00% 97 136,43 0,00 97 136,43	

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMOBILITES	NATURE	VALUES	Taux d'occupation	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 EUROS	OBSERVATIONS
21-3	100 rue de l'Arche 92400 COURBEVOIE	Boutique	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 98 796,54 0,00 98 796,54	100,00% 102 064,36 0,00 102 064,36	
21-4	251 rue du Maréchal Lefèvre 94000 SAINT MAURICE	Boutique	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 14 796,29 0,00 14 796,29	100,00% 15 330,65 0,00 15 330,65	
21-11	15 Boulevard Roussineauville 75004 PARIS	Boutique	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 134 356,21 0,00 134 356,21	100,00% 142 925,57 0,00 142 925,57	
21-7	8061 rue de Bruxelles 57000 LUXEMBOURG	Commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 73 313,40 0,00 73 313,40	100,00% 75 453,52 0,00 75 453,52	
21-8	2 rue des Fourmeries 57000 LUXEMBOURG	Commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 76 211,07 0,00 76 211,07	100,00% 78 856,20 0,00 78 856,20	
21-10	Mus de la Garrique 64000 NIVESELLES	Commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 144 796,08 0,00 144 796,08	65,33% 86 560,04 45 833,00 132 133,04	
21-16	22 rue des deux portes 78000 VERSAILLES	Boutique	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 39 643,69 0,00 39 643,69	100,00% 41 344,00 0,00 41 344,00	
21-15	44 rue Carnot 78000 VERSAILLES	Boutique	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 83 046,08 0,00 83 046,08	100,00% 83 046,08 0,00 83 046,08	
21-18	228 rue du Docteur Laroche 14000 TORQUAY	Boutique	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	88,70% 39 407,62 5 000,00 44 407,62	100,00% 45 432,12 0,00 45 432,12	
21-17	65 rue du Gros Horloge 76000 NOUEN	Boutique	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 83 283,00 0,00 83 283,00	100,00% 86 066,58 0,00 86 066,58	

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMUNITES	NATURE	VALEURS	Taux d'occupation	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 EUROS	OBSERVATIONS
21-14	Place du Général de Gaulle 93000 LE RAINCY	Boutique	Acquisition HD HT	2 040 000 €	Taux d'occupation 100,00%	100,00%	
			Commissions	117 200 €			
			Droits et taxes	126 555 €			
			Prix total	2 283 755 €			
	Date d'acquisition	Surface	Expertise H D 2012	2 150 000 €	Loyers factuels	172 162,03	174 924,24
	31 août 2007	470,28 m²	Expertise H D 2013	2 160 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00
21-13	Le Poillon 10000 CRENEY PRES TROYES	Commerce	Acquisition HD HT	456 000 €	Taux d'occupation 45,72%	100,00%	
			Commissions	20 000 €			
			Droits et taxes	16 389 €			
			Prix total	492 389 €			
	Date d'acquisition	Surface	Expertise H D 2012	260 000 €	Loyers factuels	11 824,20	28 614,75
	31 août 2007	289,20 m²	Expertise H D 2013	260 000 €	Manque à gagner	14 036,00	0,00
21-19	52 Boulevard République 78000 ST GERMAIN EN LAYE	Boutique	Acquisition HD HT	148 000 €	Taux d'occupation 100,00%	100,00%	
			Commissions	0 €			
			Droits et taxes	9 687 €			
			Prix total	157 687 €			
	Date d'acquisition	Surface	Expertise H D 2012	170 000 €	Loyers factuels	13 361,05	13 487,32
	01 octobre 2007	50,06 m²	Expertise H D 2013	176 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00
21-20	12 rue de la Vieille Porte 72000 LE MANS	Boutique	Acquisition HD HT	135 000 €	Taux d'occupation 100,00%	100,00%	
			Commissions	0 €			
			Droits et taxes	9 008 €			
			Prix total	144 008 €			
	Date d'acquisition	Surface	Expertise H D 2012	150 000 €	Loyers factuels	13 040,21	13 566,21
	01 octobre 2007	116,50 m²	Expertise H D 2013	160 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00
25-B	2 bis avenue Jean Jaurès 78300 SAINT-REMY-VAL	Boutique	Acquisition HD HT	285 000 €	Taux d'occupation 100,00%	100,00%	
			Commissions	17 100 €			
			Droits et taxes	6 667 €			
			Prix total	308 767 €			
	Date d'acquisition	Surface	Expertise H D 2012	320 000 €	Loyers factuels	27 112,05	28 457,55
	06 novembre 2007	129,78 m²	Expertise H D 2013	332 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00
21-12	511 Boulevard Guy Chamer 88200 LORRAINE	Commerce	Acquisition HD HT	1 220 000 €	Taux d'occupation 100,00%	100,00%	
			Commissions	79 800 €			
			Droits et taxes	80 916 €			
			Prix total	1 480 716 €			
	Date d'acquisition	Surface	Expertise H D 2012	1 290 000 €	Loyers factuels	107 000,04	111 903,36
	30 janvier 2008	1 126,00 m²	Expertise H D 2013	1 310 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00
21-21	Centre Commercial Le Canigou avenue de Balzac 68000 SAINT-ESTÈVE	Commerce	Acquisition HD HT	850 000 €	Taux d'occupation 100,00%	100,00%	
			Commissions	42 500 €			
			Droits et taxes	52 277 €			
			Prix total	944 777 €			
	Date d'acquisition	Surface	Expertise H D 2012	940 000 €	Loyers factuels	94 688,08	97 853,30
	31 janvier 2008	1 200,00 m²	Expertise H D 2013	940 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00
21-25	39 rue de Seclin 59000 VENDEVILLE	Commerce	Acquisition HD HT	750 000 €	Taux d'occupation 100,00%	100,00%	
			Commissions	28 000 €			
			Droits et taxes	46 754 €			
			Prix total	844 754 €			
	Date d'acquisition	Surface	Expertise H D 2012	750 000 €	Loyers factuels	66 564,00	67 484,07
	20 février 2008	612,00 m²	Expertise H D 2013	784 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00
21-22	159 rue du Docteur Planchât 76000 MAÏRE	Commerce	Acquisition HD HT	1 000 000 €	Taux d'occupation 100,00%	100,00%	
			Commissions	20 000 €			
			Droits et taxes	61 425 €			
			Prix total	1 081 425 €			
	Date d'acquisition	Surface	Expertise H D 2012	1 110 000 €	Loyers factuels	97 134,12	101 585,35
	01 avril 2008	600,00 m²	Expertise H D 2013	1 160 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMUNITES	NATURE	VALEURS	Taux d'occupation	MOYENNE 2012 EUR/000	MOYENNE 2013 EUR/000	OBSERVATIONS
21-24	23 rue Charles Sanguier François Colbs 88000 CHATELERAULT Date d'acquisition 16 mai 2008	Commerce Surface 1 500,00 m²	Acquisition HD HT 2 220 000 € Commissions 30 000 € Droits et taxes 124 626 € Prix total 2 384 626 € Expertise H D 2012 1 600 000 € Expertise H D 2013 1 580 000 €	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers factuels Loyers factuels	0,00% 0,00 80 000,00 80 000,00 80 000,00	0,00% 0,00 80 000,00 80 000,00 80 000,00	
21-28	2729 Vile Wagon 75017 PARIS Date d'acquisition 25 juin 2008	Bureaux Surface 117,00 m²	Acquisition HD HT 800 000 € Commissions 40 000 € Droits et taxes 49 846 € Prix total 889 846 € Expertise H D 2012 840 000 € Expertise H D 2013 830 000 €	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers factuels Loyers factuels	100,00% 74 912,52 0,00 74 912,52 74 912,52	100,00% 51 790,00 0,00 51 790,00 51 790,00	
21-27	5 rue Mercens 78000 SAINT CYR L'ECOLE Date d'acquisition 01 juillet 2008	Botique Surface 198,00 m²	Acquisition HD HT 620 000 € Commissions 42 400 € Droits et taxes 13 033 € Prix total 675 433 € Expertise H D 2012 470 000 € Expertise H D 2013 420 000 €	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers factuels Loyers factuels	60,73% 22 598,20 14 873,00 37 871,20 37 871,20	0,00% 0,00 39 195,00 39 195,00 39 195,00	
21-26	Zone Commerciale 52000 SAINT DIZIER Date d'acquisition 03 juillet 2008	Commerce Surface 1 815,00 m²	Acquisition HD HT 1 570 000 € Commissions 100 000 € Droits et taxes 98 500 € Prix total 1 768 500 € Expertise H D 2012 1 870 000 € Expertise H D 2013 1 870 000 €	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers factuels Loyers factuels	100,00% 162 384,00 0,00 162 384,00 162 384,00	100,00% 165 997,04 0,00 165 997,04 165 997,04	
21-29	Centre Commercial 78140 VILLIERS Date d'acquisition 14 octobre 2008	Commerce Surface 129,00 m²	Acquisition HD HT 640 000 € Commissions 38 400 € Droits et taxes 41 202 € Prix total 719 602 € Expertise H D 2012 720 000 € Expertise H D 2013 750 000 €	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers factuels Loyers factuels	100,00% 56 335,24 0,00 56 335,24 56 335,24	100,00% 58 123,44 0,00 58 123,44 58 123,44	
21-23	124 rue Mal Fock 78000 MONTIVILLIERS Date d'acquisition 12 décembre 2008	Commerce 10 parkings Surface 588,00 m²	Acquisition HD HT 800 000 € Commissions 24 000 € Droits et taxes 18 950 € Prix total 842 950 € Expertise H D 2012 870 000 € Expertise H D 2013 920 000 €	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers factuels Loyers factuels	100,00% 76 624,30 0,00 76 624,30 76 624,30	100,00% 83 038,09 0,00 83 038,09 83 038,09	
21-30	7 rue Mercens 78000 VERSAILLES Date d'acquisition 24 décembre 2008	Bureaux Surface 350,00 m²	Acquisition HD HT 885 000 € Commissions 0 € Droits et taxes 57 867 € Prix total 942 867 € Expertise H D 2012 890 000 € Expertise H D 2013 904 000 €	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers factuels Loyers factuels	100,00% 78 610,19 0,00 78 610,19 78 610,19	100,00% 82 204,51 0,00 82 204,51 82 204,51	
21-22	124 rue Mal Fock 78000 MONTIVILLIERS Date d'acquisition 01 juillet 2009	Commerce 8 parkings Surface 445,00 m²	Acquisition HD HT 641 000 € Commissions 18 600 € Droits et taxes 11 533 € Prix total 671 133 € Expertise H D 2012 670 000 € Expertise H D 2013 710 000 €	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers factuels Loyers factuels	100,00% 61 659,70 0,00 61 659,70 61 659,70	100,00% 61 754,53 0,00 61 754,53 61 754,53	
21-31	4 rue René Maron 92000 CHATENAY MALABRY Date d'acquisition 18 décembre 2009	Botique Surface nette 330,68 m²	Acquisition HD HT 730 000 € Commissions 20 000 € Droits et taxes 45 831 € Prix total 795 831 € Expertise H D 2012 770 000 € Expertise H D 2013 790 000 €	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers factuels Loyers factuels	97,71% 63 300,67 1 483,52 64 784,19 64 784,19	100,00% 66 567,10 0,00 66 567,10 66 567,10	

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMOBILITES	NATURE	VALUES	Taux d'occupation	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 EUROS	OBSERVATIONS
21-33	Zone Commerciale - Les Portes d'Argenson 88000 CHATELERAULT Date d'acquisition : 29 juin 2010 Surface : 2 131,00 m²	Commerce	Acquisition HD HT : 1 379 000 € Commissions : 56 250 € Droits et taxes : 26 054 € Prix total : 1 461 304 € Expertise H.D.2012 : 1 520 000 € Expertise H.D.2013 : 1 480 000 €	Taux d'occupation : 100,00% Loyers factuels : 123 400,85 Manque à gagner : 0,00 Loyers facturables : 123 400,85	100,00% 126 839,26 0,00 126 839,26		
21-38	5789 rue de Dunkerque 59000 ARMENTIERES Date d'acquisition : 27 juillet 2010 Surface : 430,00 m²	Boutique	Acquisition HD HT : 400 000 € Commissions : 24 000 € Droits et taxes : 24 918 € Prix total : 448 918 € Expertise H.D.2012 : 420 000 € Expertise H.D.2013 : 400 000 €	Taux d'occupation : 100,00% Loyers factuels : 36 837,16 Manque à gagner : 0,00 Loyers facturables : 36 837,16	100,00% 39 511,55 0,00 39 511,55		
21-32	avenue de Paris 82000 MONTAUBAN Date d'acquisition : 30 juillet 2010 Surface : 2 437,00 m²	Commerce	Acquisition HD HT : 3 000 000 € Commissions : 80 000 € Droits et taxes : 181 568 € Prix total : 3 261 568 € Expertise H.D.2012 : 3 000 000 € Expertise H.D.2013 : 2 880 000 €	Taux d'occupation : 100,00% Loyers factuels : 270 116,96 Manque à gagner : 0,00 Loyers facturables : 270 116,96	81,25% 218 095,66 50 000,00 268 095,66		
21-36	19 route de Blochviller 67000 SCHILTIGHEIM Date d'acquisition : 27 août 2010 Surface : 112 m² sous-sol 353,00 m² carrez	Boutique	Acquisition HD HT : 1 100 000 € Commissions : 55 000 € Droits et taxes : 66 152 € Prix total : 1 221 152 € Expertise H.D.2012 : 1 210 000 € Expertise H.D.2013 : 1 220 000 €	Taux d'occupation : 100,00% Loyers factuels : 96 928,07 Manque à gagner : 0,00 Loyers facturables : 96 928,07	100,00% 98 778,74 0,00 98 778,74		
21-34	56 avenue Aristide Briand 83000 NOUST-LE-GRAND Date d'acquisition : 20 septembre 2010 Surface carrez : 190,31 m²	Boutique	Acquisition HD HT : 430 000 € Commissions : 20 000 € Droits et taxes : 27 418 € Prix total : 477 418 € Expertise H.D.2012 : 450 000 € Expertise H.D.2013 : 450 000 €	Taux d'occupation : 100,00% Loyers factuels : 38 838,64 Manque à gagner : 0,00 Loyers facturables : 38 838,64	100,00% 39 143,64 0,00 39 143,64		
21-35	4 rue de l'Eclapier 75000 PARIS Date d'acquisition : 20 octobre 2010 Surface : 402,00 m²	Boutique	Acquisition HD HT : 1 000 000 € Commissions : 50 000 € Droits et taxes : 61 752 € Prix total : 1 111 752 € Expertise H.D.2012 : 1 200 000 € Expertise H.D.2013 : 1 440 000 €	Taux d'occupation : 100,00% Loyers factuels : 99 291,99 Manque à gagner : 0,00 Loyers facturables : 99 291,99	100,00% 106 144,52 0,00 106 144,52		
21-40	Le Gray d'Albion 17 Boulevard de la Croisette 06400 CANNES Date d'acquisition : 30 novembre 2010 Surface : 44,00 m²	Boutique	Acquisition HD HT : 680 000 € Commissions : 35 000 € Droits et taxes : 40 800 € Prix total : 755 800 € Expertise H.D.2012 : 790 000 € Expertise H.D.2013 : 820 000 €	Taux d'occupation : 100,00% Loyers factuels : 58 157,52 Manque à gagner : 0,00 Loyers facturables : 58 157,52	100,00% 60 101,58 0,00 60 101,58		
21-41	4 rue des Chapeliers 44000 NANTES Date d'acquisition : 31 décembre 2010 Surface carrez : 98,81 m²	Boutique	Acquisition HD HT : 165 000 € Commissions : 12 000 € Droits et taxes : 177 000 € Prix total : 354 000 € Expertise H.D.2012 : 200 000 € Expertise H.D.2013 : 212 500 €	Taux d'occupation : 100,00% Loyers factuels : 15 475,28 Manque à gagner : 0,00 Loyers facturables : 15 475,28	100,00% 16 120,69 0,00 16 120,69		
21-43	1213 rue Jouhet 89000 AUXERRE Date d'acquisition : 31 décembre 2010 Surface carrez : 225,35 m²	Boutique	Acquisition HD HT : 110 000 € Commissions : 8 500 € Droits et taxes : 118 500 € Prix total : 236 500 € Expertise H.D.2012 : 118 000 € Expertise H.D.2013 : 124 000 €	Taux d'occupation : 100,00% Loyers factuels : 12 377,32 Manque à gagner : 0,00 Loyers facturables : 12 377,32	100,00% 12 577,32 0,00 12 577,32		

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMOBILITES	NATURE	VALUES	Taux d'occupation	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 EUROS	OBSERVATIONS
21-42	39 rue de la Réaumur 37000 TOURS Date d'acquisition 31 décembre 2010	Botique	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 12 994,94 0,00 12 994,94	100,00% 13 339,52 0,00 13 339,52	
21-39	37 rue Roufford 75014 PARIS Date d'acquisition 27 janvier 2011	Laboratoire	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 541 783,58 0,00 541 783,58	100,00% 566 749,33 0,00 566 749,33	
21-47	Ville d'Eau 46 boulevard des Sauniers 31000 TOULOUSE Date d'acquisition 13 septembre 2011	Botique	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 39 348,40 0,00 39 348,40	100,00% 40 607,52 0,00 40 607,52	
21-48	Résidence Pont Jumeaux 100 Boulevard de l'Embarcadere 31000 TOULOUSE Date d'acquisition 13 septembre 2011	Botique	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	96,45% 52 106,70 1 917,00 54 023,70	54,93% 24 377,59 30 000,00 44 377,59	
21-46	4243 Avenue Boly 72100 LE MANS Date d'acquisition 14 octobre 2011	Botique	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 49 295,74 0,00 49 295,74	100,00% 50 712,49 0,00 50 712,49	
21-44	7 rue Hérol rue de la croix des Petits Clochers 75001 PARIS Date d'acquisition 18 octobre 2011	Commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 240 000,00 0,00 240 000,00	100,00% 248 579,84 0,00 248 579,84	
21-49	42 rue de la 191ème Airborne 59000 CARENTAN Date d'acquisition 04 novembre 2011	Commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 265 611,79 0,00 265 611,79	100,00% 264 857,66 0,00 264 857,66	
21-45	39 rue Denis 59300 VALENCIENNES Date d'acquisition 15 novembre 2011	Gorge	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 336 027,52 0,00 336 027,52	100,00% 366 970,16 0,00 366 970,16	
21-52	9 rue du Plat d'Etain 59000 SENS Date d'acquisition 20 novembre 2011	Botique	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 30 362,52 0,00 30 362,52	100,00% 31 467,12 0,00 31 467,12	
21-51	Parc de Castel Zone commerciale de l'Hypermarché Leclerc 59000 CAUDRY Date d'acquisition 01 décembre 2011	Commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total Expertise H D 2012 Expertise H D 2013	Taux d'occupation Loyers factuels Manque à gagner Loyers facturables	100,00% 251 863,08 0,00 251 863,08	100,00% 242 052,39 0,00 242 052,39	

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMUNITES	NATURE	VALUES	Taux d'occupation	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 EUROS	OBSERVATIONS
21-50	257 avenue de Wagram / 2 rue Gaudin Doré 75017 PARIS Date d'acquisition : 23 décembre 2011	Boutique	Acquisition HD HT : 340 000 € Commissions : 17 000 € Droits et taxes : 21 000 € Prix total : 378 000 € Expertise H D 2012 : 380 000 € Expertise H D 2013 : 350 000 €	Taux d'occupation : 100,00% Loyers factuels : 24 982,74 Manque à gagner : 0,00 Loyers facturables : 24 982,74 Manque à gagner : 0,00	100,00%	100,00%	
21-53	7 avenue du Président Wilson 75016 PARIS Date d'acquisition : 23 janvier 2012	Boutique	Acquisition HD HT : 3 850 000 € Commissions : 80 000 € Acquisition loge : 47 664 € Droits et taxes : 232 846 € Prix total : 4 210 510 € Expertise H D 2012 : 3 940 000 € Expertise H D 2013 : 3 940 000 €	Taux d'occupation : 100,00% Loyers factuels : 235 085,07 Manque à gagner : 0,00 Loyers facturables : 235 085,07 Manque à gagner : 0,00	100,00%	100,00%	
21-54	11 rue des Châteliers 63300 SAINT OMER Date d'acquisition : 19 mars 2012	Boutique	Acquisition HD HT : 370 000 € Commissions : 13 000 € Droits et taxes : 24 050 € Prix total : 407 050 € Expertise H D 2012 : 380 000 € Expertise H D 2013 : 380 000 €	Taux d'occupation : 100,00% Loyers factuels : 24 037,79 Manque à gagner : 0,00 Loyers facturables : 24 037,79 Manque à gagner : 0,00	100,00%	100,00%	
21-55	Couques Les Berger de Seine 77000 SEINE PONT Date d'acquisition : 05 avril 2012	Commerce	Acquisition HD HT : 10 455 000 € Commissions : 0 € Droits et taxes : 179 151 € Prix total : 10 634 151 € Expertise H D 2012 : 10 500 000 € Expertise H D 2013 : 10 700 000 €	Taux d'occupation : 100,00% Loyers factuels : 574 687,65 Manque à gagner : 0,00 Loyers facturables : 574 687,65 Manque à gagner : 0,00	100,00%	100,00%	
21-56	2 rue du Saint Esprit rue de l'Europe 93000 MALLORY Date d'acquisition : 01 juin 2012	Commerce	Acquisition HD HT : 3 670 000 € Commissions : 100 000 € Droits et taxes : 222 120 € Prix total : 3 992 120 € Expertise H D 2012 : 3 900 000 € Expertise H D 2013 : 3 900 000 €	Taux d'occupation : 100,00% Loyers factuels : 191 038,37 Manque à gagner : 0,00 Loyers facturables : 191 038,37 Manque à gagner : 0,00	100,00%	100,00%	
21-57	7 rue Bechevelly 49000 LIFON Date d'acquisition : 26 décembre 2012	Commerce	Acquisition HD HT : 2 025 000 € Commissions : 75 000 € Droits et taxes : 42 384 € Prix total : 2 142 384 € Expertise H D 2012 : 2 100 000 € Expertise H D 2013 : 2 110 000 €	Taux d'occupation : 100,00% Loyers factuels : 2 527,17 Manque à gagner : 0,00 Loyers facturables : 2 527,17 Manque à gagner : 0,00	100,00%	100,00%	
21-58	5 rue du Lieutenant Morin 42000 SAINT ETIENNE Date d'acquisition : 28 février 2013	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT : 516 550 € Commissions : 0 € Droits et taxes : 33 702 € Prix total : 549 552 € Expertise H D 2013 : 520 000 €	Taux d'occupation : 100,00% Loyers factuels : 29 531,59 Manque à gagner : 0,00 Loyers facturables : 29 531,59 Manque à gagner : 0,00	100,00%	100,00%	Acquisition de 518,21 m² de locaux commerciaux le 28/02/2013 pour un montant de 516 550 euros HD HT
21-59	55 avenue Voltaire 92210 FERNET VOLTAIRE Date d'acquisition : 28 février 2013	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT : 285 000 € Commissions : 0 € Droits et taxes : 39 100 € Prix total : 678 100 € Expertise H D 2013 : 550 000 €	Taux d'occupation : 100,00% Loyers factuels : 46 812,23 Manque à gagner : 0,00 Loyers facturables : 46 812,23 Manque à gagner : 0,00	100,00%	100,00%	Acquisition de 303,35 m² de locaux commerciaux le 28/02/2013 pour un montant de 583 000 euros HD HT
21-60	4 rue Stoddard 93000 VERNY Date d'acquisition : 28 février 2013	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT : 826 500 € Commissions : 0 € Droits et taxes : 52 274 € Prix total : 878 774 € Expertise H D 2013 : 830 000 €	Taux d'occupation : 100,00% Loyers factuels : 61 265,40 Manque à gagner : 0,00 Loyers facturables : 61 265,40 Manque à gagner : 0,00	100,00%	100,00%	Acquisition de 518,21 m² de locaux commerciaux le 28/02/2013 pour un montant de 826 500 euros HD HT
21-61	350 avenue du Maréchal Foch 83000 TOLLON Date d'acquisition : 11 mai 2013	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT : 2 750 000 € Commissions : 0 € Droits et taxes : 167 608 € Prix total : 2 917 608 € Expertise H D 2013 : 3 180 000 €	Taux d'occupation : 100,00% Loyers factuels : 103 500,00 Manque à gagner : 0,00 Loyers facturables : 103 500,00 Manque à gagner : 0,00	100,00%	100,00%	Acquisition de 1 897,68 m² de locaux commerciaux le 31/05/2013 pour un montant de 2 750 000 euros HD HT

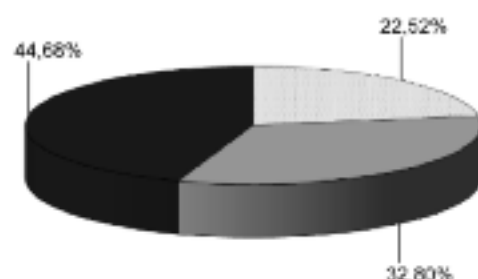
PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

N°	IMMOBILITES	NATURE	VALEURS	Taux d'occupation	MOYENNE 2012 EUROS	MOYENNE 2013 EUROS	OBSERVATIONS
21-62	63 rue Sully Land / 65 rue Plantagenet 49000 ANGERS Date d'acquisition 31 mai 2013	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT 1 450 000 € Commissions 0 € Droits et taxes 89 267 € Prix total 1 539 267 € Expertise H.D 2013 1 450 000 €	Taux d'occupation 0 % Loyers factués Manque à gagner Loyers facturables	100,00%	100,00%	Acquisition de 543,93 m² de locaux commerciaux le 31/05/2013 pour un montant de 1.450.000 euros HD/HT 59 586,64 € 0,00 59 586,64
21-63	28 rue de l'Eglise 44200 PORNIC Date d'acquisition 28 mai 2013	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT 490 000 € Commissions 19 600 € Droits et taxes 32 650 € Prix total 542 250 € Expertise H.D 2013 500 000 €	Taux d'occupation Loyers factués Manque à gagner Loyers facturables	100,00%	100,00%	Acquisition de 272,35 m² de locaux commerciaux le 28/05/2013 pour un montant de 490.000 euros HD/HT 22 756,62 € 0,00 22 756,62
21-64	2 Avenue d'Osby 94000 CRETEIL Date d'acquisition 30 avril 2013	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT 700 000 € Commissions 25 000 € Droits et taxes 43 828 € Prix total 778 828 € Expertise H.D 2013 710 000 €	Taux d'occupation Loyers factués Manque à gagner Loyers facturables	100,00%	100,00%	Acquisition de 198,81 m² de locaux commerciaux le 30/04/2013 pour un montant de 700.000 euros HD/HT 36 253,61 € 0,00 36 253,61
21-65	Zone du Pied Sac 17200 GEMOZAC Date d'acquisition 10 avril 2013	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT 1 180 000 € Commissions 59 000 € Droits et taxes 26 599 € Prix total 1 259 599 € Expertise H.D 2013 1 200 000 €	Taux d'occupation Loyers factués Manque à gagner Loyers facturables	100,00%	100,00%	Acquisition de 1 223,50 m² de locaux commerciaux le 30/04/2013 pour un montant de 1.180.000 euros HD/HT 69 971,78 € 0,00 69 971,78
21-66	Zac de la Croix Blanche 91700 STE GENEVIEVE DES BOIS Date d'acquisition 31 mai 2013	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT 2 390 000 € Commissions 70 000 € Immobilisation 41 600 € Droits et taxes 144 559 € Prix total 2 646 259 € Expertise H.D 2013 2 410 000 €	Taux d'occupation Loyers factués Manque à gagner Loyers facturables	100,00%	100,00%	Acquisition de 811 m² de locaux commerciaux le 31/05/2013 pour un montant de 2.390.000 euros HD/HT 111 035,59 € 0,00 111 035,59
21-69	29 avenue Lucien René Desheres 78170 LA CELLE ST CLOUD Date d'acquisition 24 octobre 2013	Local commercial	Acquisition HD HT 1 380 000 € Commissions 59 000 € Droits et taxes 88 500 € Prix total 1 527 500 € Expertise H.D 2013 1 420 000 €	Taux d'occupation Loyers factués Manque à gagner Loyers facturables	100,00%	100,00%	Acquisition de 276,34 m² de locaux commerciaux le 24/10/2013 pour un montant de 1.380.000 euros HD/HT 17 554,25 € 0,00 17 554,25
21-71	29 boulevard Malesherbes 75008 PARIS Date d'acquisition 23 décembre 2013	Local commercial	Acquisition HD HT 3 312 500 € Commissions 45 000 € Droits et taxes 106 900 € Prix total 3 564 400 € Expertise H.D 2013 3 312 000 €	Taux d'occupation Loyers factués Manque à gagner Loyers facturables	100,00%	100,00%	Acquisition de 504,70 m² de locaux commerciaux le 23/12/2013 pour un montant de 3.312.500 euros HD/HT 5 311,29 € 0,00 5 311,29
21-72	14 rue de la Pissarderie 47500 ST CYR SUR LOIRE Date d'acquisition 18 décembre 2013	Local commercial	Acquisition HD HT 1 060 000 € Commissions 53 000 € Droits et taxes 70 000 € Prix total 1 183 000 € Expertise H.D 2013 1 060 000 €	Taux d'occupation Loyers factués Manque à gagner Loyers facturables	100,00%	100,00%	Acquisition de 850,29 m² de locaux commerciaux le 18/12/2013 pour un montant de 1.060.000 euros HD/HT 3 107,41 € 0,00 3 107,41
21-73	22 rue de la Tour Maubourg 86400 CANNES Date d'acquisition 29 novembre 2013	Local commercial	Acquisition HD HT 875 000 € Commissions 40 000 € Droits et taxes 57 000 € Prix total 972 000 € Expertise H.D 2013 875 000 €	Taux d'occupation Loyers factués Manque à gagner Loyers facturables	100,00%	100,00%	Acquisition de 60,63 m² de locaux commerciaux le 29/11/2013 pour un montant de 875.000 euros HD/HT 6 193,12 € 0,00 6 193,12
	TOTAL FONCIA PIERRE RENDEMENT 862 actifs immobiliers		Prix d'acquisition HD HT 163 767 375 € Commissions 5 627 353 € Total immobilisé 167 394 728 € Droits et taxes 8 432 519 € Prix total 175 827 248 € Expertise H.D 2012 171 030 700 € A prestations égal : Valeur 2012 171 030 700 € valeur 2013 172 324 600 € Expertise H.D 2013 190 000 600 €	Taux d'occupation Loyers factués Manque à gagner Loyers facturables	96,70%	96,61%	13 173 603,70 € 449 575,78 € 14 543 479,41 € 13 623 177,88 € 15 050 489,27 €

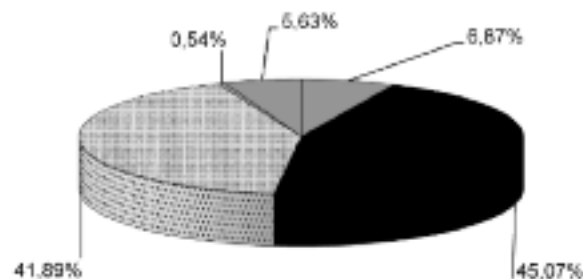
ETAT ANNEXE AU RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION - FPR

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	4 032 000 € 2,46%		31 297 000 € 18,47%		6 030 000 € 3,59%		42 359 000 € 22,52%
Région Parisienne	7 579 000 € 4,04%	28 570 000 € 15,04%	25 041 000 € 13,18%	1 020 000 € 0,54%			62 210 000 € 32,80%
Métropole Régionale	704 000 € 0,37%	57 050 000 € 30,03%	23 258 000 € 12,24%		3 870 000 € 2,04%		84 882 000 € 44,88%
Totaux	13 665 000 € 6,87%	85 620 000 € 45,07%	79 595 000 € 41,89%	1 020 000 € 0,54%	9 900 000 € 5,63%		190 201 000 € 100,00%



Paris Région Parisienne Métropole Régionale



Bureaux Locaux Commerciaux Boutiques Locaux d'activités Autres

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
28/10/2009 ⁽¹⁾	69 754 400,00 €	8 052 380,00	175 767	-	0%	755,00 €
31/12/2009 ⁽²⁾	70 306 800,00 €	1 077 180,00	175 767	2 105	8%	780,00 €
20/05/2010 ⁽³⁾	77 754 400,00 €	14 522 820,00	-	-	8%	780,00 €
31/12/2010 ⁽⁴⁾	80 740 800,00 €	5 972 800,00	201 852	2 517	8%	800,00 €
10/02/2011 ⁽⁵⁾	85 754 400,00 €	10 027 200,00	214 385	-	8%	800,00 €
31/12/2011	85 754 400,00 €	-	214 385	2 660	8%	850,00 €
20/07/2012 ⁽⁶⁾	97 754 400,00 €	17 200 000,00	-	-	8%	850,00 €
31/12/2012	97 754 400,00 €	-	244 385	3 093	8%	860,00 €
31/10/2013 ⁽⁷⁾	109 754 400,00 €	28 550 000,00	-	-	8%	855,00 €
31/12/2013	109 754 400,00 €	-	274 305	3 501	8%	855,00 €

(1) Au 28/10/2009, 10 526 parts ont été souscrites dans le cadre de la 5^{ème} augmentation de capital de la SCPI clôturée le 26 octobre 2009

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

(3) 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

(4) Au 31/12/2010, 7 486 parts ont été souscrites dans le cadre de la 7^{ème} augmentation de capital

(5) 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

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

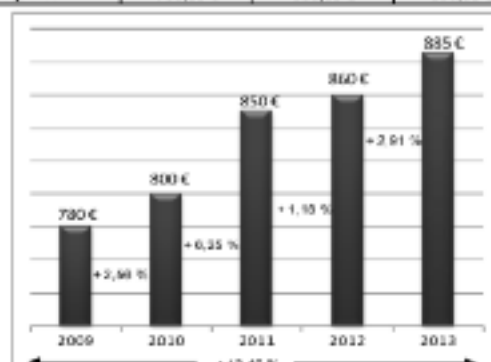
(7) Au 31/10/2013, 30 600 parts ont été souscrites dans le cadre de la 8^{ème} augmentation de capital de la SCPI clôturée le 31 octobre 2013

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)*
2009	1 289	0,79%	-	-	-
2010	4 079	2,32%	-	-	-
2011	1 381	0,67%	-	-	-
2012	1 857	0,97%	-	-	-
2013	1 583	0,95%	44	-	-

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

	2009	2010	2011	2012	2013
Valeur de Marché ou prix de souscription net acquéreur	780,00 €	800,00 €	850,00 €	860,00 €	855,00 €



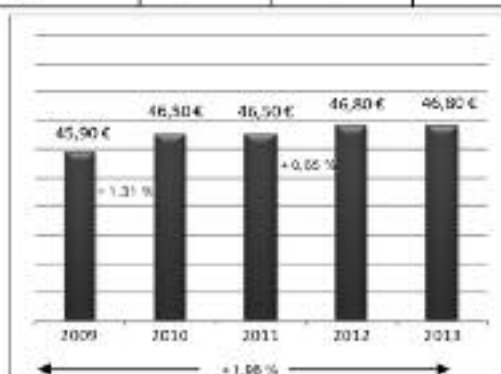
5- PRIX MOYEN PONDÉRE AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

	2009	2010	2011	2012	2013
Prix moyen pondéré acquéreur y compris la collecte des parts en augmentation de capital	766,56 €	785,14 €	803,16 €	859,82 €	884,89 €



6- EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

	2009	2010	2011	2012	2013
Dividende versé au titre de l'année	45,50 €	46,50 €	46,50 €	46,80 €	46,80 €
Taux de distribution sur la valeur de marché (dividende au titre de l'année N rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année N)	5,96%	5,82%	5,79%	5,44%	5,28%



7- TAUX DE RENDIMENT INTERNE (TRI)

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

Sur 5 ans (2009/2013)	Sur 10 ans (2000/2013)	Sur 15 ans (1996/2013)	Sur 20 ans (1993/2013)
6,81%	10,27%	12,35%	5,06%

Les valeurs prises en compte de 1992 à 2002 pour le calcul du TRI, sont les valeurs de la SCPI GEORGE V RENDIMENT qui a absorbé les SCPI FININFERRE 1, REVENU BOCTIQUE

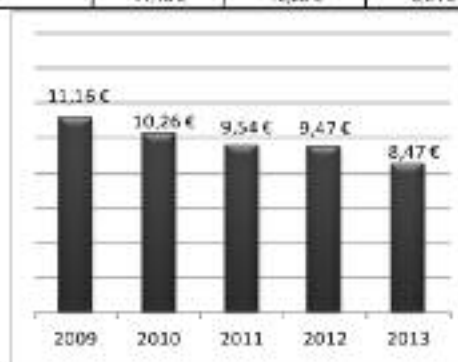
8- FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

	2009	2010	2011	2012	2013
Revenus fonciers nets à déclarer	47,96 €	49,05 €	44,23 €	47,72 €	42,87 €
Produits financiers brut	0,30 €	0,51 €	0,94 €	0,34 €	0,23 €
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	44,25 €	35,33 €	37,07 €	36,72 €	33,25 €

9- EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

	2009	2010	2011	2012	2013
Report à nouveau cumulé par part (1)	11,16 €	10,26 €	9,54 €	9,47 €	8,47 €

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



10- EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES 6 DERNIERS EXERCICES

ANNEE	2009		2010		2011		2012		2013	
	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits
Produits										
Recettes locatives brutes	61,48	96,57%	55,29	97,23%	54,37	96,96%	57,94	99,16%	57,03	99,45%
Produits fin. av. prélev.	0,28	0,45%	0,58	1,02%	1,09	1,94%	0,17	0,30%	0,27	0,47%
Produits divers.	0,55	0,88%	1,00	1,75%	0,84	1,50%	0,32	0,54%	0,06	0,08%
TOTAL PRODUITS	62,31	100,00%	56,87	100,00%	56,30	100,00%	58,43	100,00%	57,35	100,00%
Charges										
Commission de gestion	5,94	9,52%	5,56	9,78%	5,42	9,62%	5,75	9,84%	5,51	9,61%
Autres frais de gestion	1,87	3,01%	2,50	4,39%	2,27	4,04%	2,43	4,16%	1,46	2,54%
Entretien du patrimoine	1,99	3,19%	1,51	2,65%	2,00	3,61%	-2,55	-4,38%	2,50	4,36%
Charges locatives non récupérables	0,91	1,46%	0,84	1,48%	0,79	1,40%	0,94	1,61%	1,02	1,78%
Sous total charges externes	10,70	17,18%	10,41	18,30%	10,51	18,67%	6,56	11,23%	10,48	18,28%
Amortissements nets:										
Du patrimoine,	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres,	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes										
Pour travaux,	1,84	3,12%	0,66	1,16%	0,64	1,13%	4,54	7,78%	0,55	1,14%
Autres	2,30	3,69%	-1,32	-2,33%	-1,31	-2,32%	-0,75	-1,33%	-0,72	-1,26%
Sous total charges internes	4,24	6,80%	-0,66	-1,17%	-0,67	-1,19%	3,77	6,45%	-0,08	-0,11%
TOTAL CHARGES	14,94	23,98%	9,74	17,13%	9,84	17,48%	10,33	17,68%	10,42	18,17%
RESULTAT COURANT	47,37	76,02%	47,12	82,87%	46,46	82,52%	48,10	82,32%	46,93	81,83%
Variation du report à nouveau	1,85	2,98%	0,54	0,95%	-0,12	-0,21%	1,10	1,88%	0,03	0,06%
Variation autres réserves	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Revenus distribués avant P.L.	49,20	78,68%	48,50	85,77%	46,60	82,59%	49,20	84,16%	46,96	81,61%
Revenus distribués après P.S. et P.L.	45,81	73,52%	46,34	81,50%	46,34	82,31%	46,67	79,87%	46,71	81,45%

Les éléments de l'exercice 2013 sont établis pour 254 853 parts en jouissance (moyenne annuelle).

11- EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/12	2013	TOTAL AU 31/12/13
	Euros	Euros	Euros
Fonds collectés	172 712 474,86	26 550 000,00	199 262 474,86
+ Cession d'immeubles	694 058,02	-	694 058,02
+ Fonds de réserves	-	-	-
+ Divers	-	-	-
-Commissions de souscription 8 %	- 13 359 104,95	- 2 151 858,75	- 15 510 961,70
-Achat d'immeubles	- 150 160 618,58	- 17 981 830,00	- 168 151 448,58
-Frais d'acquisition	- 7 742 254,67	- 1 043 607,79	- 8 785 862,46
-Divers	-	-	-
= SOMME RESTANT A INVESTIR	2 135 552,68	5 372 705,46	7 508 258,14

12- EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE

VALEUR	DE LA SOCIETE	POUR UNE PART
	Euros	Euros
VALEUR COMPTABLE	177 225 283,38	615,60
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	190 001 600,00	662,45
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. corrigée de la valeur nette des autres actifs	201 855 404,65	735,68
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 régulariser pour reconstituer la société	232 212 504,08	846,30

13- TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS DE VOTRE SOCIETE EN EURO

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

I - Compte de résultat 2013

- Produits de l'activité immobilière
- dont Loyers

- Excédent brut d'exploitation

- Résultat net comptable

Euros

16 638 094,09

14 540 479,41

11 876 998,16

11 944 043,48

II - Etat du Patrimoine au 31/12/2013

- Capital social

- Total des capitaux propres

- Immobilisations locatives Bruts

109 754 400,00

177 226 293,38

167 394 727,31

III - Autres informations**Base pondérée pour les parts souscrites en 2013**

254 953

- Bénéfice

- Dividende

Global
Euros

11 944 043,48

11 935 120,60

par part
Euros

46,85

46,80

IV - Patrimoine**Base de****274 386**

- Valeur vénale / expertise
(Hors Droit)

- Valeur comptable

- Valeur de réalisation

- Valeur de reconstitution

190 001 600,00

177 226 293,38

201 855 404,65

232 212 504,08

692,46

645,90

735,66

846,30

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

31 décembre 2013

SOMMAIRE

	<i>Page</i>
DOSSIER COMPTABLE	
Introduction	37
Etat du patrimoine et tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	38 – 39
Compte de Résultat.....	40 – 41
l'Annexe	42
DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES	
Locataires et comptes rattachés	48
Autres créances.....	48
Disponibilités	48
DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - DETTES	
Provisions pour risques et charges	49
Provisions pour grosses réparations	49
Dettes financières	49
Dettes d'exploitation	49
Dettes diverses	49
COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS	
Charges refacturées	50
Autres produits d'exploitation	50
Transfert de charges	50
Produits financiers	50
Produits exceptionnels	50
COMPTE DE RESULTAT - CHARGES	
Travaux d'entretien courants	51
Autres charges immobilières	51
Diverses charges d'exploitation.....	51
Charges exceptionnelles diverses.....	51

COMPTES DE L'EXERCICE

Présentation des comptes

Les comptes de votre société sont arrêtés au 31 décembre 2013 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 locatif ont été prélevés sur la prime d'émission.

Le compte de résultat

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

L'ANNEXE

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

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013

	31 décembre 2013		31 décembre 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	167 394 727,31	190 001 600,00	149 412 897,31	171 030 700,00
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	- 2 022 238,58		- 2 294 239,60	
Autres risques et charges	- 92 744,38	- 92 744,38	- 92 744,38	- 92 744,38
Total I	165 279 744,35	189 908 855,62	147 025 913,33	170 937 955,62
Autres actifs et passifs d'exploitation				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	-		-	
Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements)	-		-	
Immobilisations financières	98 539,75	98 539,75	86 397,63	86 397,63
Amortissements des immob. incorporelles	-		-	
Amortissements des immob. corporelles	-		-	
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	2 500 992,40	2 500 992,40	1 704 353,04	1 704 353,04
Autres créances	702 921,48	702 921,48	432 703,50	432 703,50
Dépréciation des créances	- 1 011 305,82	- 1 011 305,82	- 755 536,14	- 755 536,14
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	14 300 000,00	14 300 000,00	11 400 000,00	11 400 000,00
Disponibilités	2 480 929,99	2 480 929,99	356 356,42	356 356,42
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 3 098 122,87	- 3 098 122,87	- 2 819 456,28	- 2 819 456,28
Dettes d'exploitation	- 395 664,03	- 395 664,03	- 368 539,11	- 368 539,11
Dettes diverses	- 3 619 906,23	- 3 619 906,23	- 3 181 398,25	- 3 181 398,25
Total II	11 958 384,67	11 958 384,67	6 854 880,81	6 854 880,81
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-		-	
Produits constatés d'avance	- 11 835,64	- 11 835,64	- 17 959,10	- 17 959,10
Total III	- 11 835,64	- 11 835,64	- 17 959,10	- 17 959,10
Capitaux propres comptables	177 226 293,38		153 862 835,04	
Valeur estimée du patrimoine		201 855 404,65		177 774 877,33

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

AU 31 DECEMBRE 2013

Capitaux propres comptables	Situation	Affectation	Autres	Situation
Evolution au cours de l'exercice	01-janv-13	Résultat 12	mouvements	31-déc-13
Capital				
Capital souscrit	97 754 400,00		12 000 000,00	109 754 400,00
Primes d'émission				-
Primes d'émission	65 357 291,60		14 550 000,00	79 907 291,60
Prime de fusion	2 525 358,02		-	2 525 358,02
Prélèvement sur prime d'émission	- 20 759 315,39		- 3 195 464,54	- 23 954 779,93
Prélèvement sur prime de fusion	- 342 044,23		-	- 342 044,23
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-		-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-		-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-		-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	- 62 665,25		-	- 62 665,25
Réserves	7 075 425,24		-	7 075 425,24
Report à nouveau	2 045 290,49	269 094,56	-	2 314 385,05
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	10 916 558,15	- 10 916 558,15	11 944 043,48	11 944 043,48
Acomptes sur distribution	- 10 647 463,59	10 647 463,59	- 11 935 120,60	- 11 935 120,60
TOTAL GENERAL	153 862 836,04	-	23 363 458,34	177 226 293,38

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2013 - PRODUITS

PRODUITS	31 décembre 2013		31 décembre 2012	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u>		16 638 094,09		15 187 073,03
<i>Produits de l'activité immobilière</i>				
Loyers	14 540 479,41		13 173 603,30	
Charges facturées	2 086 915,33		1 944 466,30	
<i>Produits annexes</i>	8 699,35		69 003,43	
<u>Autres produits d'exploitation</u>		3 875 027,26		4 268 245,70
<i>Reprises d'amortissements d'exploitation</i>	-		-	
<i>Reprises de provisions d'exploitation</i>				
. Dépréciation des créances	137 643,57		236 322,10	
. Provision pour grosses réparations	436 651,62		174 074,87	
<i>Transferts de charges d'exploitation</i>	3 296 732,07		3 856 848,73	
<i>Autres produits</i>	-		-	
<u>Produits financiers</u>		68 025,48		39 458,71
<i>Produits financiers</i>	66 025,48		39 458,71	
<i>Reprise de provisions sur charges financières</i>	-		-	
<u>Produits exceptionnels</u>		3 210,80		3 195,97
<i>Produits exceptionnels</i>	3 210,80		3 195,97	
<i>Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels</i>	-		-	
TOTAL DES PRODUITS		20 584 357,63		19 497 973,41
Solde débiteur = perte		-		-
TOTAL GENERAL		20 584 357,63		19 497 973,41

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2013 - CHARGES

CHARGES	31 décembre 2013		31 décembre 2012	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<u>Charges immobilières (1)</u>		3 088 188,76		2 659 547,80
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 088 915,33		1 844 466,30	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	300 844,58		327 488,12	
Grosses réparations	438 651,62		174 074,87	
Autres charges immobilières	259 777,23		213 518,51	
<u>Charges d'exploitation de la société</u>		5 552 125,39		5 916 585,66
Diverses charges d'exploitation	4 971 639,24		4 626 920,61	
Dotation aux amortissements d'exploitation	-			
Dotation aux provisions d'exploitation				
. Dépréciation des créances	393 413,25		236 134,39	
. Provision pour grosses réparations	166 650,60		1 033 238,72	
Autres charges	20 422,30		20 291,94	
<u>Charges financières</u>		-		5 281,80
Charges financières diverses	-		5 281,80	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	-		-	
<u>Charges exceptionnelles</u>		-		-
Charges exceptionnelles			-	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	-			
TOTAL DES CHARGES		8 640 314,15		8 581 415,26
Solde créditeur = bénéfice		11 944 043,48		10 916 558,15
TOTAL GENERAL		20 584 357,63		19 497 973,41

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

ANNEXE

A L'ETAT DU PATRIMOINE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

A l'Etat du patrimoine de l'exercice clos le 31 Décembre 2013, dont le total est de 177 226 293,38 € et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 20 584 357,63 € dégageant un bénéfice de 11 944 043,48 €.

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 produite non applicable non applicable 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 134 781,89 Euros et 3% pour les bureaux soit 31 868,71 Euros.

En fonction des travaux réalisés sur l'exercice, la provision antérieurement constituée a fait l'objet d'une reprise de 438.651,62 €.

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 01.01.2013	augmentation	diminution	solde au 31.12.2013
<u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u>				
Terrain	-	-	-	-
Terrains et immeubles	149 412 897,31	17 981 830,00	-	167 394 727,31
Agencements et aménagements divers	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u>				
Dépôts et cautionnements versés	96 397,63	12 142,50	0,40	98 539,73
Titres subordonnés remboursables	-	-	-	-
TOTAL	149 499 294,94	17 993 972,50	0,40	167 493 267,04

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 01.01.2013	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	au 31.12.2013
Agencements des constructions	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01.01.2013	Dotation	Reprise	au 31.12.2013
1) pour dépréciation				
. des comptes clients	755 536,14	393 413,25	137 843,57	1 011 305,82
2) Pour risques et charges				
. pour travaux courants	-	-	-	-
. pour risques et charges	92 744,38	-	-	92 744,38
. grosses réparations	2 294 239,60	166 650,60	438 651,62	2 022 238,58
TOTAL	3 142 520,12	560 063,85	576 295,19	3 126 288,78

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

2.6. AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2012 s'élevait à 10 916 558,15 €. Il a été distribué un dividende de 10 647 463,59 €.

Le poste report à nouveau a été porté à 2 314 385,05 €, contre 2 045 290,49 € au 31 décembre 2012.

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	28 464,01
Intérêts courus sur Compte à terme	11 809,83
TOTAL	40 073,84

3.2. CHARGES A PAYER

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

Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	165 402,00
Dettes d'exploitation - Rémunération de la gérance	141 151,77
Dettes diverses - Charges à payer	10 000,00
TOTAL	316 553,77

3.4. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Produits constatés d'avance - Droit d'entrée FMPG Optic	11 835,64
TOTAL	11 835,64

3.6. CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Dividendes prescrits	3 210,80
TOTAL	3 210,80

3.9. ENGAGEMENTS RECUS OU DONNES

Néant

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 novembre et décembre 2013 plusieurs promesses pour les acquisitions suivantes :

- immeuble à l'ISLE ADAM au prix de 800.000 euros,
- immeuble à PARIS 11e au prix de 4.910.000 euros,
- immeuble à FRANCONVILLE au prix de 3.200.000 euros.

Les indemnités d'immobilisations versées dans le cadre de la signature de ces promesses s'élèvent à la somme globale de 443.800 euros.

3.12. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 42.000 € 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 79.754.400 euros à 99.754.400 euros.

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

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

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2013 s'élève ainsi à 109.754.400,00 euros, divisé en 274.386 parts sociales de 400,00 euros de valeur nominale.

DETAIL DES COMPTES DE L'ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES

AU 31 DECEMBRE 2013

	31 décembre 2013	31 décembre 2012
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires ordinaires	1 899 267,35	1 258 408,03
Locataires indivisions	238 811,52	171 328,74
Charges à régulariser 2011 et 2013	336 649,52	243 444,54
Factures à établir	28 464,01	31 171,73
	2 500 992,40	1 704 353,04
AUTRES CREANCES		
Crédit de TVA	148 125,00	315 297,00
T.V.A. sur factures à recevoir	24 402,00	24 304,00
Débiteurs divers (Fournisseurs, Notaires)	443 800,00	93 102,50
Immeuble Beauvais en attente remboursement	18 594,48	-
Produits à recevoir Immeuble Dijon	70 000,00	-
	702 921,48	432 703,50
DISPONIBILITES		
Comptes bancaires courants	2 469 320,16	351 359,42
Intérêts courus	11 609,83	4 997,00
	2 480 929,99	356 356,42

DETAIL DES COMPTES DE L'ETAT DU PATRIMOINE - DETTES

AU 31 DECEMBRE 2013

	31 décembre 2013	31 décembre 2012
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provision antérieure	92 744,38	92 744,38
	92 744,38	92 744,38
PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS		
Provision antérieure	2 294 239,60	1 435 075,74
Reprise de la période	- 438 651,62	- 174 074,87
Dotation de la période	166 650,60	1 033 238,72
	2 022 238,59	2 294 239,60
DETTES FINANCIERES		
Dépôts de garantie locataire	3 098 122,87	2 819 456,28
	3 098 122,87	2 819 456,28
DETTES D'EXPLOITATION		
Gérances	141 151,77	174 696,29
Fournisseurs d'exploitation	57 390,34	6 150,22
Factures non parvenues	165 402,00	161 804,00
Locataires ordinaires	31 719,92	25 888,60
Locataires - Factures avoir à établir	-	-
	395 664,03	368 539,11
DETTES DIVERSES		
T.V.A. à payer	-	-
T.V.A. restant due sur loyers non encaissés	302 736,77	197 075,03
T.V.A. déductible	-	-
Charges d'Etat à payer	5 029,96	-
Charges à payer	10 000,00	10 000,00
Associés dividendes à payer - (dont acompte sur dividende du 4e trimestre)	3 302 137,50	2 974 323,22
	3 619 906,23	3 181 398,25

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT - PRODUITS

AU 31 DECEMBRE 2013

	31 décembre 2013	31 décembre 2012
CHARGES REFACTUREES		
Refacturation taxe foncière	1 017 644,34	953 085,89
Refacturation taxe sur les bureaux	54 960,52	52 813,90
Diverses refacturations	115 510,95	71 219,38
Provision sur charges non assujetties à la TVA	846 340,31	834 886,30
Provision sur charges assujetties à la TVA	54 459,21	32 460,83
	2 088 915,33	1 944 466,30
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		
Produits divers	8 099,35	51,80
Indemnité entrée	-	20 000,00
Profits sur régularisation charges	-	28 547,27
Indemnité Art 700 NCPC	600,00	1 500,00
Provisions travaux sortie locataire	-	18 904,36
	8 699,35	69 003,43
TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION		
Frais d'acquisition	1 043 607,79	679 994,76
Honoraires d'augmentation de Capital	2 151 856,75	2 093 006,35
Indemnité de sinistre	23 287,53	9 436,90
Indemnité de sinistre Dijon	80 000,00	-
Indemnité de sinistre Saint Denis	-	550 000,00
Indemnité de sinistre Longjumeau	-	523 410,72
	3 298 732,07	3 855 848,73
PRODUITS FINANCIERS		
Autres produits financiers	68 025,48	39 458,71
	68 025,48	39 458,71
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS		
Dividendes prescrits	3 210,80	3 195,97
	3 210,80	3 195,97

DETAILS DES COMPTES DE RESULTAT - CHARGES
AU 31 DECEMBRE 2013

	31 décembre 2013	31 décembre 2012
TRAVAUX D'ENTRETIEN COURANTS		
Travaux d'entretien habituels et courants	258 732,14	286 333,78
Charges pour lots vacants	42 112,44	41 154,34
	300 844,58	327 488,12
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES		
Impôts fonciers non récupérables	204 043,58	160 749,42
Taxe sur les bureaux non récupérables	399,73	114,85
Assurance	55 348,82	42 301,92
Contribution sur les revenus locatifs C.R.L.	- 14,80	10 352,32
	259 777,23	213 518,51
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires de gérance	1 404 471,34	1 306 740,68
Honoraires de commissaire aux comptes	42 000,00	40 000,00
Honoraires d'expertise	86 215,01	76 508,51
Honoraires de commercialisation	27 603,15	16 077,56
Honoraires d'avocats	29 227,73	38 889,44
Honoraires divers (dégrèvements d'impôts)	-	4 798,00
Frais d'acquisition	1 043 607,79	679 994,76
Honoraires d'augmentation de Capital	2 151 856,75	2 093 006,35
Frais d'actes et contentieux	8 159,04	4 787,64
Déplacements, missions, réceptions	4 966,17	6 437,45
Divers (services bancaires)	1 241,76	1 585,55
Cotisations et redevances diverses	3 075,00	3 075,00
C.V.A.E	86 329,00	46 494,00
Information des associés	39 427,58	39 268,28
Rémunération conseil de surveillance	14 850,00	11 850,00
Pertes sur créances irrécouvrables	28 706,94	257 360,62
Charges gestion courante	1,98	48,79
	4 971 639,24	4 626 920,61
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 2013.

Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors des réunions en date du 25 février et du 15 avril 2014, 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 2013 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 162 actifs immobiliers d'une surface totale de 105.644,80 m², représentant un prix de revient total, hors droits, travaux immobilisés inclus de 167.394.728 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 190.001.600 euros au 31 décembre 2013.

Notre SCPI ayant réalisé treize acquisitions au cours de l'exercice 2013, à patrimoine identique, au titre de l'exercice 2013, la valeur du patrimoine de la société ressort à 172.324.600 euros hors droits, contre 171.030.700 euros en 2012, faisant ainsi apparaître une valorisation de 0,76 %.

Le montant des loyers facturés en 2013 qui ressort à 14.540.479,41 euros pour 13.173.603,30 euros en 2012 a augmenté de 10,38 % compte tenu des acquisitions réalisées.

Le taux d'occupation moyen de l'année 2013 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) est de 96,61 %.

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a réalisé treize acquisitions pour un montant global de 19.026.957 euros droits et frais inclus.

III. LES RESULTATS / LA DISTRIBUTION ANNUELLE

Le résultat de l'exercice 2013 s'élève à 11.944.043,48 euros contre 10.916.558,15 euros en 2012. Le résultat 2013 est donc en augmentation de 9,41 %.

Nous avons approuvé la politique de distribution présentée par notre société de gestion. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire sera donc de 11.935.120,60 euros soit 46,80 euros par part en jouissance sur l'année entière.

IV. AUGMENTATION DU CAPITAL DE LA SCPI

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2013, les associés ont approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital, portant le capital nominal de 123.754.400 à 143.754.400 euros, par la création de 50.000 parts nouvelles au nominal de 400 euros plus prime d'émission, soit un prix de souscription compris entre la valeur de reconstitution plus ou moins 10 %.

V. LES CONVENTIONS PARTICULIERES

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

VI. CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

VII. MODIFICATIONS STATUTAIRES.

La Société de Gestion vous propose outre 15 résolutions à caractère ordinaire, des résolutions à caractère extraordinaire suite à l'entrée en vigueur en date du 22 juillet 2013 de la Directive AIFM qui impose la refonte d'un certain nombre d'articles des statuts de notre SCPI.

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 109.754.400 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 2013

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@rcu-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 2013 sur :

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

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

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

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

.../...

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

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

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

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

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

La société ne pratique pas l'amortissement des immeubles. Il lui est substitué des provisions pour travaux destinées à pallier l'obsolescence des immeubles. Nous nous sommes assurés que l'Annexe faisait régulièrement mention de cette procédure et que les comptes de l'exercice 2013 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 2014

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 109.754.400 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 2013

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, rcat@rcat-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 2013 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 2013 s'élève à la somme de 2.151.856,75 euros hors taxes et a été imputée sur la prime d'émission.

.../...

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

- Acquisition le 28 février 2013 d'un immeuble à SAINT-ETIENNE (42) :
 - o Locataire : FONCIA IDG
 - o Loyer quittancé pour l'année 2013 : 29.531,99 €
 - o Dépôt de Garantie reçu : NEANT

- Acquisition le 28 février 2013 d'un immeuble à FERNEY VOLTAIRE (01) :
 - o Locataire : FONCIA VOLTAIRE SAS
 - o Loyer quittancé pour l'année 2013 : 46.812,23 €
 - o Dépôt de Garantie reçu : 14.087,66 €

- Acquisition le 28 février 2013 d'un immeuble à VIENNE (38) :
 - o Locataire : FONCIA L'IMMOBILIERE SAS
 - o Loyer quittancé pour l'année 2013 : 61.265,40 €
 - o Dépôt de Garantie reçu : 18.257,90 €

- Acquisition le 31 mai 2013 d'un immeuble à TOULON (83) :
 - o Locataire : FONCIA JOMEL SAS
 - o Loyer quittancé pour l'année 2013 : 103.500 €
 - o Dépôt de Garantie reçu : 51.750 €

- Acquisition le 31 mai 2013 d'un immeuble à ANGERS (49) :
 - o Locataire : FONCIA MAINE SAS
 - o Loyer quittancé pour l'année 2013 : 40.881,49 €
 - o Dépôt de Garantie reçu : 17.465,80 €

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 1.404.471,34 euros hors taxes pour l'exercice 2013 et correspond à 10 % des loyers hors taxes et produits financiers encaissés au cours de l'exercice.

Votre SCPI a également versé des honoraires à différentes agences immobilières du groupe Foncia. Ces honoraires se sont élevés pour l'exercice 2013 à 2.853,15 euros hors taxes dans le cadre de relocations et 45.000 euros hors taxes dans le cadre d'acquisitions d'immeuble.

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 2014

révision conseil audit

*Représentée par **Hélène LEROY***

Commissaire aux Comptes

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

Approbation des Comptes et Quitus

1^{ère} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2013, 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 2013

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 11.944.043,48 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2013	11.944.043,48 €
Report à nouveau	2.314.385,05 €
Résultat disponible	14.258.428,53 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	11.935.120,60 €
Report à nouveau après affectation	2.323.307,93 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 46,80 euros en 2013.

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

3^{ème} résolution :

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

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

4^{ème} résolution :

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

	De la société en euros	Par Part en euros
Valeur Comptable	177.226.293,38 €	645,90 €
Valeur de réalisation	201.855.404,65 €	735,66 €
Valeur de reconstitution	232.212.504,08 €	846,30 €

Commercialisateurs

5^{ème} résolution :

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

Cession d'actif

6^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire est informée et prend acte qu'aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice 2013.

Recours à l'emprunt

7^{ème} résolution :

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

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

Frais de déplacement

8^{ème} Résolution :

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

Rémunération du Conseil de Surveillance

9^{ème} résolution :

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

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

10^{ème} résolution :

Conformément à la 10^{ème} résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2013, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2015 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 2014 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.

Autorisation de procéder à la mise en application de la directive européenne dite « AIFM »

11^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir été informée de la mise en application de la directive européenne dite « AIFM », donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec ladite directive, qui impose notamment la désignation d'un dépositaire, pour mettre en place toute convention en conséquence et, plus généralement, faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de la directive AIFM, qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

12^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale renouvelle pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019, le mandat de la société Révision Conseil Audit en tant que commissaire aux comptes titulaire, dont le siège social est au 4 rue Brunel à Paris (75017) représenté lors des conseils de surveillance par Madame Hélène LEROY associée de la société Révision Conseil Audit, dont le mandat expire lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes au 31 décembre 2013.

Renouvellement du Commissaire aux Comptes suppléant

13^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale renouvelle pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019, le mandat de la Monsieur Jean-Loïc LEFAUCHEUX, dont le siège social est au 27 chemin des Verrières à CHARBONNIERES LES BAINS (69260), en qualité de commissaire aux comptes suppléant, dont le mandat expire lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes au 31 décembre 2013.

Renouvellement de l'Expert Immobilier

14^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de la société BNP PARIBAS Real Estate Valuation France dont le siège social est situé 167 quai de la Bataille de Stalingrad à ISSY LES MOULINEAUX (92130) en qualité d'expert immobilier pour une durée conforme à la directive AIFM.

Pouvoirs

15^{ème} résolution :

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

RESOLUTIONS A CARACTERE EXTRAORDINAIRE

Modification de l'article 1 des statuts

16^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 1 des statuts « Forme » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 1 – FORME

« Il est formé par les présentes, entre les propriétaires de parts ci-après créées et celles qui pourraient l'être ultérieurement, une Société Civile faisant publiquement appel à l'épargne, qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil par les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, le décret n° 2005-1007 du 2 août 2005 relatif à la partie réglementaire du code Monétaire et financier par les articles R 214-116 à R 214-143, par tous les textes subséquents, et par les présents statuts. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 1 – FORME

« Il existe une Société Civile régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les dispositions qui lui sont applicables figurant dans le Code Monétaire et Financier, le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous les textes subséquents, et par les présents statuts. »

17^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 2 des statuts « Objet » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 2 – OBJET

« La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L214-50 du Code Monétaire et Financier. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 1 – FORME

« La Société a pour objet exclusif :

- l'acquisition directe ou indirecte y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle font construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L. 214-114, L. 214-115, R 214-155 à R 214-156 du Code Monétaire et Financier. »

Modification de l'article 6 des statuts

18^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 6 des statuts « Capital social d'origine » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL D'ORIGINE

« Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait appel à l'Épargne Publique, est fixé à UN MILLION TROIS MILLE DEUX CENTS FRANCS (1.003.200 Francs) entièrement libéré.

Il est divisé en 264 parts nominatives de 3.800 Francs chacune, numérotées de 1 à 264, qui sont attribuées au Fondateurs-Associés, en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

- par la Banque d'Arbitrage et de Crédit
490.200 F., soit 129 parts
- par la Société EXPERT & FINANCE
490.200 F., soit 129 parts
- par Monsieur Jacques BOUHANA
3.800 F., soit 1 part
- par Monsieur Pierre-Yves COHENDET
3.800 F., soit 1 part
- Par Monsieur Philippe REMOISSENET
3.800 F., soit 1 part
- Par Monsieur Sarkis BEDOIAN
3.800 F., soit 1 part
- Par Monsieur Alain SCHERMESSE
3.800 F., soit 1 part
- Par Madame Josette FAUNIERES
3.800 F., soit 1 part

Soit au total 264 parts pour 1.003.200 Francs »

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

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL D'ORIGINE

« Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait appel à l'Épargne Publique, est fixé à cent cinquante deux mille neuf cent trente six euros et quatre vingt six centimes (152.936,86 euros) entièrement libéré.

Il est divisé en 264 parts nominatives de cinq cent soixante dix neuf euros et trente et un centimes chacune, numérotées de 1 à 264, qui sont attribuées au Fondateurs-Associés, en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

- par la Banque d'Arbitrage et de Crédit
74.730,51 €, soit 129 parts
- par la Société EXPERT & FINANCE
74.730,51 €, soit 129 parts
- par Monsieur Jacques BOUHANA
579,31 €, soit 1 part
- par Monsieur Pierre-Yves COHENDET
579,31 €, soit 1 part
- Par Monsieur Philippe REMOISSENET
579,31 €, soit 1 part
- Par Monsieur Sarkis BEDOLAN
579,31 €, soit 1 part
- Par Monsieur Alain SCHERMESSE
579,31 €, soit 1 part
- Par Madame Josette FAUNIERES
579,31 €, soit 1 part

Soit au total 264 parts pour 152.936,86 Euros. »

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

Modification de l'article 7 des statuts

19^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 7 des statuts Point 1 « Capital social – 1) - Capital social statutaire » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

1) – CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

« Le capital social statutaire maximum est fixé à 200.000.000 euros, soit 500.000 parts de 400 euros. »

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

Au 31 décembre 2012, le capital social statutaire de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT devenu SCPI à capital fixe suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2003 est de 97.754.400 euros représenté par 244.386 parts de 400 euros. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

1) – CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

« Le capital social statutaire maximum est fixé à 200.000.000 euros, soit 500.000 parts de 400 euros sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

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

Modification de l'article 8 des statuts

20^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 8 des statuts « Augmentation / Réduction de capital » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 8 – AUGMENTATION / REDUCTION DE CAPITAL

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

Alinéa 7

« Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant, à la date d'ouverture de la souscription, sur le registre prévu par le Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 8 – AUGMENTATION / REDUCTION DE CAPITAL

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

Alinéa 7

« Conformément à l'article L 214-96 du Code Monétaire et Financier, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant, à la date d'ouverture de la souscription, sur le registre prévu à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs. »

Modification de l'article 9 des statuts

21^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 9 des statuts « Modalités des augmentations de capital » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 9 – MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

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

Alinéa 6

« Les souscripteurs doivent verser, au moment de la signature du bulletin de souscription, au moins de 25 % de la valeur nominale des parts souscrites, majorées de la totalité de la prime d'émission. Le versement du surplus intervient en une ou plusieurs fois, aux époques et dans les conditions fixées par le Gérant, et au plus tard dans un délai de cinq ans, conformément à la loi, à compter de la souscription. »

Les souscripteurs s'obligent à effectuer leurs apports conformément aux conditions et délais fixés par le gérant.

Avant la constatation de l'augmentation de capital, à défaut du versement par un souscripteur, dans le délai imparti, des fonds appelés, la souscription correspondante sera restituée sans intérêt.

Après la constatation de l'augmentation de capital, à défaut du versement par un associé dans le délai imparti des fonds appelés, les sommes exigibles porteront de plein droit intérêt à un taux annuel calculé sur le taux moyen mensuel du marché monétaire majoré de 3 points, à compter de l'envoi d'une mise en demeure recommandée.

Indépendamment des intérêts de retard, et à défaut par un associé de satisfaire aux appels de fond, la société pourra l'assigner devant la juridiction compétente pour obtenir jugement et exécuter le débiteur par toute voie de droit.

La société pourra également requérir la vente aux enchères par devant notaire aux frais, risques et périls de l'associé débiteur, des parts sur lesquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 9 – MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

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

Alinéa 6

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

22^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 12 des statuts «Représentation des parts sociales» comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 12 – REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

« Les parts sociales sont essentiellement nominatives. Des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés. Ces certificats sont incessibles.

Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

Les certificats nominatifs s'il en est créé devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'Associé devra présenter à la Société de gestion une attestation de perte du certificat en question. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 12 – DROIT DES PARTS SOCIALES

« Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices (sauf ce qui est stipulé à l'article 11 pour les parts nouvellement créées, quant à l'entrée en jouissance) à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales et les décisions collectives des Associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de leur inscription sur le registre des associés.

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque Associé résultent des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts, et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

A la demande de l'Associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts.

En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'Associé devra présenter à la Société de gestion une attestation de perte signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original.

Un nouveau certificat nominatif de parts portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré. »

Modification de l'article 13 des statuts

23^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 13 des statuts «Responsabilité des associés» comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 13 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

Alinéa 3

« Conformément à l'article L214-55 du Code Monétaire et Financier modifié par la loi n° 2003-706 du 1^{er} Août 2003 sur la sécurité financière et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS ATTACHEES AUX PARTS SOCIALES

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

Alinéa 3

« Conformément à l'article L214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède. »

Modification de l'article 14 des statuts

24^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 14 des statuts « Décès – Incapacité » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 14 – DECES - INCAPACITE

« La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses Associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des Associés décédés. De même, l'interdiction, la déconfiture, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continue entre les Associés. »

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

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 14 – INCAPACITE

« La Société ne sera pas dissoute par l'interdiction, la sauvegarde, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continue entre les Associés. »

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

Modification de l'article 15 des statuts

25^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 15 des statuts « Droits des parts » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 15 – DROITS DES PARTS

« Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices – sauf ce qui est stipulé à l'article 11 pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance – à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun parmi les Associés.

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales, même Extraordinaires et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 15 – INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

« Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun parmi les Associés.

En cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-proprétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires leurs seront adressées.

Le nu-proprétaire peut participer aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires.

L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-proprétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires. »

Modification de l'article 16 des statuts

26^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 16 des statuts « Transmission des parts – nantissements » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 16 – TRANSMISSION DES PARTS – NANTISSEMENTS

1) CESSION ENTRE VIFS

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

I.2 – Cessions réalisées avec intervention de la Société de Gestion

« Conformément aux dispositions de l'article L214-59-1 du Code Monétaire et Financier, Tout associé peut demander à la Société de Gestion de rechercher un acquéreur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment, en lui adressant un ordre de vente. »

La partie comprise entre : « Tout nouvel associé [...] inférieur à ce minimum » demeure inchangée.

« Les ordres de vente et les ordres d'achat sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Les ordres peuvent être adressés à la société de gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un avis de réception. »

La partie comprise entre : « Les inscriptions dans ce registre [...] vente s'il est exécuté. » demeure inchangée.

« Toute inscription de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la société et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres. »

La partie comprise entre : « Les ordres sont exécutés [...] de son établissement. » demeure inchangée.

« Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre et représentent plus de 10% des parts émises, elle en informe l'Autorité des Marchés Financiers sans délai. »

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

2) TRANSMISSION PAR DECES

« En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droits de l'Associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant. A cet effet, les héritiers, ayants droits et conjoint, doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de propriété notarié. »

La partie comprise entre : « L'exercice des droits [...] établissant lesdites qualités. » demeure inchangée.

« Les héritiers ou ayants droits d'Associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

Les usufruitiers et nu-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés. »

3) NANTISSEMENTS

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

Alinéa 2

« Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de 2 mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 alinéa 1 du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 16 – TRANSMISSION DES PARTS – NANTISSEMENTS

1) CESSION ENTRE VIFS

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

I.2 – Cessions réalisées avec intervention de la Société de Gestion

« Conformément aux dispositions de l'article L214-93-1 du Code Monétaire et Financier, Tout associé peut demander à la Société de Gestion de rechercher un acquéreur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment, en lui adressant un ordre de vente. »

La partie comprise entre : « Tout nouvel associé [...] inférieur à ce minimum » demeure inchangée.

« Les ordres de vente et les ordres d'achat sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des associés tenu au siège de la société. Les ordres doivent être adressés à la société de gestion, par tout moyen comportant un avis de réception. »

Conformément aux dispositions de l'article R 422-205 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la durée de validité de tout ordre de vente est de douze mois, celle-ci pouvant être prorogée de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé. »

La partie comprise entre : « Les inscriptions dans ce registre [...] vente s'il est exécuté. » demeure inchangée.

« Toute transaction sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

Conformément à l'article R 422-213 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres. »

La partie comprise entre : « Les ordres sont exécutés [...] de son établissement. » demeure inchangée.

« Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre et représentent au moins 10% des parts émises, elle en informe l'Autorité des Marchés Financiers sans délai. »

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

2) TRANSMISSION PAR DECES

« La société ne sera pas dissoute par le décès d'un Associé et continuera entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droits de l'Associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant. A cet effet, les héritiers, ayants droits et conjoint, doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de propriété notarié. »

La partie comprise entre : « L'exercice des droits [...] établissant lesdits qualités » demeure inchangée.

« Les héritiers ou ayants droits d'Associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés. Il en est de même pour les nus-propriétaires et les usufruitiers. »

3) NANTISSEMENTS

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

Alinéa 2

« Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de 2 mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis. »

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2346 alinéa 1 du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. »

Modification de l'article 17 des statuts

27^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 17 des statuts « Nomination de la société de gestion » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 17 – NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

« La Société est administrée par une Société de gestion laquelle a été où devra être agréée par la Commission des Opérations de Bourse devenue l'Autorité des Marchés Financiers, dans les conditions prévues par la loi. »

La partie comprise entre : « La Société [...] pour une durée indéterminée » demeure inchangée.

« Les fonctions de la Société de gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers. »

La partie comprise entre : « Au cas où [...] par le conseil de surveillance » demeure inchangée.

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 17 – NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

« La Société est administrée par une Société de gestion laquelle a été ou devra être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, dans les conditions prévues par la loi. »

La partie comprise entre : « La Société [...] pour une durée indéterminée » demeure inchangée.

« Les fonctions de la Société de gestion ne peuvent cesser qu'en cas de dissolution, l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire, ou de liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers. »

La partie comprise entre : « Au cas où [...] par le conseil de surveillance » demeure inchangée.

« En cas de défaillance de la Société, le conseil de surveillance convoquera une Assemblée Générale sans délais. »

Modification de l'article 18 des statuts

28^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 18 des statuts « Attributions et pouvoirs » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 18 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS

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

Alinéa 4

« Toutefois, la Société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés dans les conditions de quorum fixées à l'article 24 ci-après :

- Effectuer les échanges et aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.
- Contracter, au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme. »

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

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 18 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS

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

Alinéa 4

« L'Assemblée Générale ordinaire des associés sera informée et prendra acte de tout échange, toute aliénation ou constitution des droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société. »

La Société de gestion pourra au nom de la Société contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale, qui tiendra compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du 1 de l'article L 214-115 du code Monétaire et Financier. »

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

Modification de l'article 19 des statuts

29^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 19 des statuts « Délégation de pouvoir » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 19 – DELEGATION DE POUVOIR

« Dans la limite des textes régissant son activité, et après accord de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société de gestion peut déléguer sous sa responsabilité, à d'autres Société de Gestion de Société Civiles de Placement Immobilier, partie de ses attributions, et de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou des Associés dont ils ne sont pas les préposés. »

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de la Commission des Opérations de Bourse devenue l'Autorité des Marchés Financiers prévue par la Loi.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions des textes en vigueur. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 19 – DELEGATION DE POUVOIR

« Dans la limite des textes régissant son activité, et après accord de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société de gestion peut déléguer sous sa responsabilité, à d'autres Société de Gestion, partie de ses attributions, et de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou des Associés dont ils ne sont pas les préposés.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers prévue par la Loi.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion, qui peut la déléguer conformément aux dispositions des textes en vigueur. »

Modification de l'article 20 des statuts

30^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 20 des statuts « Rémunération de la société de gestion » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 20 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

1) REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIETE CIVILE ET LA SOCIETE DE GESTION

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

Alinéa 2

« La Société FONCIA PIERRE RENDEMENT supporte et règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils et les Assemblées, les frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance et, en général toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la Société. »

2) REMBOURSEMENT DES FRAIS ET HONORAIRES D'ETUDES ET DE REALISATION

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

Alinéa 2

« Il est prévu à ce titre un remboursement pour lesdits frais, ainsi qu'à titre d'honoraires, pour la recherche des capitaux, l'étude et l'acquisition des investissements, un montant de 8 % H.T. sur le montant, primes d'émission incluses, des augmentations de capital. »

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

3) REMBOURSEMENT DES FRAIS ET HONORAIRES DE SOCIETE DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

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

Alinéa 3

« Il est prévu, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires pour la Société de Gestion, un montant de 10 % H.T. maximum des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets de la Société. »

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

4) HONORAIRES SUR REALISATION DE PARTS SOCIALES

« Pour toute réalisation de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion :

- Lorsque la cession de parts a lieu sans intervention de la Société de Gestion, un droit fixe de 100 euros TTC pour frais de dossier et ce, quelque soit le nombre de parts et par cessionnaire,

- Si la cession des parts est réalisée avec l'intervention de la Société de gestion, une commission d'intervention de 5 % HT calculée sur le prix d'exécution en vigueur. »

La partie comprise entre : «Toutes sommes dues [...] quelque cause que ce soit.» demeure inchangée.

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 20 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

1) REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIETE CIVILE ET LA SOCIETE DE GESTION

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

Alinéa 2

« La Société FONCIA PIERRE RENDEMENT supporte et règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les frais d'expertise, les honoraires du dépositaire, les frais entraînés par les Conseils et les Assemblées, les frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance et, en général toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la Société. »

2) REMBOURSEMENT DES FRAIS ET HONORAIRES D'ETUDES ET DE REALISATION

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

Alinéa 2

« Il est prévu à ce titre un remboursement pour lesdits frais, ainsi qu'à titre d'honoraires, pour la recherche des capitaux, l'étude et l'acquisition des investissements, un montant de 8 % H.T. (à majorer du taux de TVA en vigueur) sur le montant, primes d'émission incluses, des augmentations de capital. »

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

3) REMBOURSEMENT DES FRAIS ET HONORAIRES DE SOCIETE DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

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

Alinéa 3

« Il est prévu, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires pour la Société de Gestion, un montant de 10 % H.T. (à majorer du taux de TVA en vigueur) maximum des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets de la Société. »

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

4) HONORAIRES SUR REALISATION DE PARTS SOCIALES

« Pour toute cession et mutation de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion, les frais suivants :

- En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, le cédant ou le cessionnaire règle à la Société de Gestion les frais de dossier d'un montant de 100 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.
- En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, une commission de cession de 5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) sur la valeur de marché est prise en charge par l'acquéreur.
- En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision ...), des frais de transfert d'un montant de 100 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par dossier. »

La partie comprise entre : «Toutes sommes dues [...] quelque cause que ce soit.» demeure inchangée.

« Conformément à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, toute autre rémunération devra faire l'objet d'une approbation en Assemblée Générale. »

31^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 22 des statuts « Conseil de surveillance » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 22 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

1) NOMINATION

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

Alinéa 4

« Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seul sont pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par correspondance, conformément à l'article 422-14 de l'Autorité des Marchés Financiers. »

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

2) ORGANISATION – REUNIONS ET DELIBERATIONS

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

Alinéa 4

« Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'un télégramme, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances. »

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

3) POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

« Le Conseil de Surveillance a pour mission : »

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

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 22 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

1) NOMINATION

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

Alinéa 4

« La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. »

Conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seul sont pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par correspondance. »

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

2) ORGANISATION – REUNIONS ET DELIBERATIONS

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

Alinéa 4

« Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie, ou d'un courriel, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un autre membre pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances. »

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

3) POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

« Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la société de gestion et : »

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

Modification de l'article 23 des statuts

32^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 23 des statuts « Commissaires aux comptes » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 23 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

« Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Il est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L225-219 du Code Monétaire et Financier. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 23 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

« Conformément aux dispositions de l'article L 214-110 du Code Monétaire et Financier, le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Il est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L 822-1 du Code du Commerce. »

Création de l'article 23 bis des statuts

33^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de rajouter un article 23 bis des statuts « Expert immobilier » comme suit :

Nouvel article :

ARTICLE 23 bis – EXPERT IMMOBILIER

« La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. »

Chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers. »

Création de l'article 23 ter des statuts

34^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de rajouter un article 23 ter des statuts « Dépositaire » comme suit :

Nouvel article :

ARTICLE 23 ter – DEPOSITAIRE

« La société de gestion désignera un dépositaire pour la société, en application des dispositions de l'article L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers. »

Sa mission est fixée à l'article L 214-24-8 du Code Monétaire et Financier.

Il peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Il est responsable à l'égard de la Société et des associés, conformément aux dispositions de l'article L 214-24-10 du Code Monétaire et Financier.

Ses honoraires sont pris en charge par la Société.

En application des dispositions de l'article L 214-24-12 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers peut obtenir du dépositaire, sur simple demande, toutes les informations obtenues dans l'exercice de ses fonctions et nécessaires à l'exercice des missions de cette autorité. »

Modification de l'article 24 des statuts

35^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 24 des statuts « Assemblées Générales », sauf le point 2) Délai de convocation, comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 24 – ASSEMBLEES GENERALES

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

Alinéa 2

« Les Associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice; cette Assemblée a lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente Assemblée Générale Ordinaire. »

La partie comprise entre : «A défaut, elle peut [...] application des statuts.» demeure inchangée.

« 1) – CONVOCATIONS

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la Société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la Société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'Assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la Société accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. »

3) – ORDRE DU JOUR

« L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée. Avec l'ordre du jour, l'Associé reçoit un document regroupant :

1°) Le rapport de la Société de Gestion

2°) Le ou les rapports du Conseil de Surveillance

3°) Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,

4°) La ou les formules de vote par correspondance ou par procuration

5°) S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L214-73 du Code Monétaire et Financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes. »

La partie comprise entre : «Lorsque l'ordre du jour [...] dont ils sont titulaires.» demeure inchangée.

« Un ou plusieurs Associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées par l'article 17-II du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié. »

4) – TENUE DES ASSEMBLEES – REPRESENTATION – VOTE PAR CORRESPONDANCE

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

Alinéa 4

« Tout Associé qui en fait la demande à la Société de Gestion peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L214-75 du Code Monétaire et Financier. »

La partie comprise entre : «Pour le calcul du quorum [...] des votes négatifs.» demeure inchangée.

« A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance auquel sont annexés les formulaires de vote par correspondance.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière. La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. »

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

5) – DELIBERATION – QUORUM

« Le Procès-Verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau. »

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

6) – CONSULTATION ECRITE

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

Alinéa 2

La partie comprise entre : «Les Associés ont un délai [...] fait connaître leur décisions.» demeure inchangée.

7) – PROCES-VERBAUX

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

Alinéa 3

La partie comprise entre : «Les copies ou extraits [...] le secrétaire de l'Assemblée.» demeure inchangée.

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 24 – ASSEMBLEES GENERALES

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

Alinéa 2

« Les Associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation pour l'approbation des comptes ; cette Assemblée a lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente Assemblée Générale Ordinaire. »

La partie comprise entre : «A défaut, elle peut [...] application des statuts.» demeure inchangée.

« 1) – CONVOCATIONS ET ORDRE DU JOUR

« Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés qui mentionne toutes les dispositions indiquées au R 214-138 I du Code Monétaire et Financier.

Ils comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à Assemblée Générale accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

L'ordre du jour est fixé par la société de gestion ou par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs Associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées s'ils représentent une fraction du capital indiquée à l'article 214-138 II du Code Monétaire et Financier et en respectant les prescriptions stipulées audit article. »

3) – DROIT DE COMMUNICATION LIE AUX ASSEMBLEES

« Conformément aux dispositions du R 214-144 du Code Monétaire et Financier, avec l'ordre du jour, l'Associé reçoit un document regroupant :

1°) Le rapport de la Société de Gestion

2°) Le ou les rapports du Conseil de Surveillance

3°) Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,

4°) La ou les formules de vote par correspondance ou par procuration

5°) S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L214-103 du Code Monétaire et Financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes. »

La partie comprise entre : «Lorsque l'ordre du jour [...] dont ils sont titulaires.» demeure inchangée.

Le dernier paragraphe est supprimé

4) – TENUE DES ASSEMBLEES – REPRESENTATION – VOTE PAR CORRESPONDANCE

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

Alinéa 4

« Tout Associé qui en fait la demande à la Société de Gestion peut voter par correspondance et selon les modalités prévues par l'article L 214-105 et les articles R 214-141 à R 214-143 du Code Monétaire et Financier. »

La partie comprise entre : «Pour le calcul du quorum [...] des votes négatifs.» demeure inchangée.

« Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. Et y sont joints un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet, ainsi que les pouvoirs. »

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

5) – DELIBERATION – QUORUM

Ce paragraphe est supprimé

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

6) – CONSULTATION ECRITE

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

Alinéa 2

« Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. »

La partie comprise entre : «Les Associés ont un délai [...] fait connaître leur décisions.» demeure inchangée.

« La société de gestion ou toute personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la société de gestion. »

7) – PROCES-VERBAUX

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

Alinéa 3

« Le Procès-Verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau. »

La partie comprise entre : «Les copies ou extraits [...] le secrétaire de l'Assemblée.» demeure inchangée.

8) DISPOSITION COMMUNE RELATIVE A LA TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUE

« Conformément aux dispositions de l'article R 214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante.

Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois à tout moment demander à la Société par lettre recommandée avec avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale. »

Modification de l'article 26 des statuts

36^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 26 des statuts « Inventaire et comptes sociaux » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 26 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

« Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux Associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne. »

La partie comprise entre : «Un inventaire arrêté [...] l'annexe réglementaire.» demeure inchangée.

« Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la Société Civile de Placement Immobilier au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives conformément au modèle présenté en annexe de l'arrêté du 26 Avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. »

La partie comprise entre : «Les dirigeants de la Société [...] identique de son patrimoine.» demeure inchangée.

« Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 26 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

« Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux Associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire appel au public. »

La partie comprise entre : «Un inventaire arrêté [...] l'annexe réglementaire.» demeure inchangée.

« Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la Société Civile de Placement Immobilier au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives. »

La partie comprise entre : «Les dirigeants de la Société [...] identique de son patrimoine.» demeure inchangée.

« Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles. »

Modification de l'article 27 des statuts

37^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 27 des statuts « Répartition des résultats » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 27 – REPARTITION DES RESULTATS

« Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles. »

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

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 27 – REPARTITION DES RESULTATS

Ce paragraphe est supprimé

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

38^{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.

