



# FONCIA PIERRE RENDEMENT

## INFORMATION

2<sup>ème</sup> Trimestre 2014  
Du 01/04/2014 au 30/06/2014

**FONCIA**  
Pierre Gestion

Toutes les informations concernant votre SCPI sont consultables sur notre site internet : [www.foncia.com](http://www.foncia.com)

Société Civile de Placement Immobilier

### Chère Associée, cher Associé,

Comme nous l'avons évoqué dans nos précédents bulletins d'information et lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 26 juin dernier, nous avons souhaité anticiper les investissements avant toute nouvelle ouverture de capital de Foncia Pierre Rendement, afin d'optimiser les résultats à venir sur l'exercice 2014.

C'est la raison pour laquelle, FONCIA PIERRE RENDEMENT ouvre sa 10<sup>ème</sup> Augmentation de Capital portant sur 35.000 parts nouvelles en date du 28 Juillet 2014.

Cette nouvelle augmentation de capital de 35.000 parts va permettre de poursuivre le développement de Foncia Pierre Rendement par des investissements immobiliers situés en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales.

Nous vous rappelons que la performance de Foncia Pierre Rendement exprimée en taux de rendement interne annualisé sur 10 ans (entre 2003 et 2013) est de 10,27 % et tient compte du développement mesuré de votre SCPI qui atteindra après la clôture de la 10<sup>ème</sup> augmentation de capital une capitalisation de l'ordre de 282 millions d'euros.

Compte tenu du faible nombre de part échangé sur le marché secondaire de votre SCPI, nous vous conseillons de participer à cette augmentation de capital.

### ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Le 26 Juin 2014, les associés de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT ont été convoqués en Assemblée Générale Mixte au 4 rue du Havre à Paris. Nous tenons à les remercier de leur forte participation à cette Assemblée Générale.

Les 1.214 associés présents, représentés et votant par correspondance, portant 142.535 parts sociales et représentant 51,95 % du capital se sont exprimés sur les résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire.

Les associés ont voté en faveur de toutes les résolutions à une large majorité, plus de 95 % et ont approuvés les comptes et l'affectation du résultat 2013 ainsi que toutes les modifications statutaires suite à la refonte d'un certain nombre d'articles des statuts de votre SCPI conformément à la directive AIFM.

Encore une fois, nous vous remercions de votre confiance.

Mon équipe et moi-même restons à votre entière disposition au 01.55.52.53.16.

**Danielle FRANCOIS-BRAZIER**  
Directeur Général

## 1

### Caractéristiques

Type de SCPI	SCPI à capital fixe
Siège Social	70 rue Saint-Lazare – 75009 PARIS
Date de création	4 juillet 1990
N° d'immatriculation au RCS	378 557 425 RCS Paris
Durée statutaire	99 ans
Capital statutaire maximum	200.000.000 €
Capital effectif au 31/12/2012	97.754.400 €
Capital effectif au 31/12/2013	109.754.400 € <sup>(1)</sup>
Visa AMF	SCPI n°14-09 du 11 Juillet 2014

### CONTACT

Service Associés  
Tel. : 01.55.52.53.16  
Fax. : 01.55.52.52.51  
E-mail : [scpi@foncia.fr](mailto:scpi@foncia.fr)  
Site internet : [Foncia.com](http://Foncia.com)

## 2

### Situation du Capital

FONCIA PIERRE RENDEMENT est une SCPI à capital fixe depuis le 23 juin 2003. Elle a absorbé les SCPI FININPIERRE 3, REVENU BOUTIQUE et PIERRE RENDEMENT au 1<sup>er</sup> juillet 2002.

	Au 31 Décembre 2013	Au 31 Mars 2014	Au 30 Juin 2014
Capital nominal	109 754 400 € <sup>(1)</sup>	109 754 400 €	109 754 400 €
Nombre d'associés	3 681	3 692	3 698
Nombre de parts	274 386	274 386	274 386
Nombre d'immeubles	162	164	167
Surface totale	105 644,80 m <sup>2</sup>	106 955,80 m <sup>2</sup>	108 809,18 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés	14 540 479,41 € Du 01/01/13 au 31/12/13	3 819 673,34 € Du 01/01/14 au 31/03/14	7 774 776,42 € Du 01/01/14 au 30/06/14
Valeur expertisée des immeubles HD	190 001 600,00 € <sup>(1)</sup>		
Valeur de réalisation*	201 855 404,65 € <sup>(1)</sup>		
Valeur de reconstitution	232 212 504,08 € <sup>(1)</sup>		

(1) Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 Juin 2014  
\* Valeur d'expertise du patrimoine +/- Valeur nette des autres actifs

## 3

### Augmentation de Capital

La SCPI ouvre sa 10<sup>ème</sup> augmentation de capital en date du 28 juillet 2014 et ce jusqu'au 27 juillet 2015 (sauf clôture anticipée)

Montant : 14.000.000 euros par émission de 35.000 parts nouvelles, pour porter le capital nominal de 109.754.400 € à 123.754.400 €

**A partir du 28 Juillet 2014**

Prix de souscription d'une part :	910 Euros	Date d'entrée en jouissance :	Le 1 <sup>er</sup> jour du 3 <sup>ème</sup> mois suivant la réception du bulletin de souscription accompagné du règlement correspondant.
Nominal :	400 Euros	Commission de souscription :	8 % HT et TTI comprise dans la prime d'émission
Prime d'émission :	510 Euros	Minimum de souscription conseillé :	5 parts (pour une première souscription)
Date d'ouverture :	Le 28 juillet 2014	Notice publiée au BALO :	Le 21 Juillet 2014
Date de clôture :	Le 27 juillet 2015	La note d'information a reçue de l'Autorité des Marchés Financiers :	Le Visa SCPI n° 14-09 en date du 11 juillet 2014

## 4

### Marché Secondaire

Nous vous informons que la confrontation des ordres de vente et d'achat a lieu le 20 de chaque mois à 12 heures ou le premier jour ouvrable suivant, **excepté pendant la période d'émission des parts sur une augmentation de capital, où la société de gestion procède le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 heures.** Les ordres de ventes et d'achat seront enregistrés par la Société de gestion, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation

Date de confrontation	Parts échangeables en fin de période avant exécution				Nombre de parts exécutées	Prix d'exécution (par part)		Ordres non exécutés (nbre de parts)	
	A la vente		A l'achat			Net Vendeur	Net Acquéreur	A la vente	A l'achat
	Nbre d'ordres	Nbre de parts	Nbre d'ordres	Nbre de parts					
22/04/2014	14	814	14	379	379	797,44	885,00	435	0
20/05/2014	10	544	17	413	413	797,44	885,00	131	0
20/06/2014	5	159	10	131	131	797,44	885,00	28 <sup>(1)</sup>	0

<sup>(1)</sup> un ordre de 28 parts enregistré en date du 16/05/14 à une valeur net vendeur par part de 797,44 €.

## 5

### Distribution des revenus

Les dividendes font l'objet de 4 versements au cours de l'année : 3 acomptes trimestriels et le solde déterminé à la clôture de l'exercice.

Période	Acompte par part	Prélèvements sociaux	Prélèvement obligatoire non libératoire et prélèvements sociaux
1 <sup>er</sup> trimestre 2014	11,64 €	0,011 €	0,029 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2014	11,64 €	0,005 €	0,013 €
<b>Revenu prévisionnel 2014</b>	46,80 € / part	<b>Revenu annuel 2013</b>	46,80 € / part

## 6

### Prix de la part acquéreur moyen

Rappel Exercice 2013 (12 mois)	Prix de la part Acquéreur moyen pondéré	Du 01/01/14 au 31/03/14 (3 mois)	Du 01/01/14 au 30/06/14 (6 mois)
884,89 €		883,89 €	884,54 €

Le **prix de la part acquéreur moyen pondéré** est calculé en tenant compte des parts souscrites en augmentation de capital et des parts échangées sur le marché secondaire. Pour 2013, sur l'exercice entier et pour 2014 sur les périodes indiquées.

## 7

### Performances

#### Taux de Rendement Interne (TRI)

Le Taux de Rentabilité 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.

5 ans (2008/2013)	10 ans (2003/2013)	15 ans (1998/2013)*	20 ans (1993/2013)*
6,81 %	10,27 %	12,39 %	5,06 %

\*Les valeurs prises en compte de 1993 à 2002 pour le calcul du TRI, sont les valeurs de la SCPI GEORGES V RENDEMENT qui a absorbé les SCPI FININPIERRE 3, REVENU BOUTIQUE et PIERRE RENDEMENT en date du 26 novembre 2002 devenue la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT en date du 23 juin 2003.

	2013	2014
(1) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	46,80 €	ND**
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année	884,89 €	ND
(1) Dividende brut prévisionnel 2014 avant prélèvement libératoire	--	46,80 €
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré du 01/01/14 au 30/06/14	--	884,54 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché* (DVM) = (1)/(2)</b>	<b>5,29 %</b>	<b>5,29 %</b>
(3) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	859,82 €	884,89 €
(4) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	884,89 €	ND
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part* = (4-3)/(3)</b>	<b>+ 2,91 %</b>	ND

\*Ce prix de part acquéreur moyen est la moyenne, au titre d'un exercice, des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs.

\*\* ND : non déterminé

## 8

### Fiscalité

Les SCPI relèvent du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts qui institue la transparence fiscale de l'imposition des revenus. Chaque associé sera imposé suivant sa fiscalité propre, à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés, à hauteur de sa quote-part dans la SCPI. Les revenus de parts de SCPI sont constitués de revenus fonciers et éventuellement de revenus financiers.

#### Revenus Fonciers :

Les revenus fonciers des SCPI peuvent être imposés soit aux frais réels, soit selon le régime dit « micro-foncier ».

##### 1/ Frais réels

Les revenus fonciers perçus, après abattement des charges déductibles liées au bien acquis (travaux d'entretien, frais de gérance, intérêts d'emprunts, etc), sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. S'y ajoutera l'assujettissement aux prélèvements sociaux.

## 2/ Le régime dit « Micro-Foncier »

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, **peuvent depuis la déclaration de revenus 2003, bénéficier du régime fiscal du micro foncier**. L'abattement depuis 2006 est ramené à 30 % sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15 000 €.

La Société de gestion détermine pour chaque associé le montant du revenu net imposable et lui adresse un relevé individuel.

### Revenus Financiers :

Il est rappelé que la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance est placée en certificat de dépôt négociable (CDN), à l'exclusion de tout autre type de placement.

**A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, le prélèvement libératoire est supprimé et remplacé par un prélèvement obligatoire non libératoire de 24%. 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.**

**Attention pour l'année fiscale 2015 : Une nouvelle demande de dispense du « Prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu » devra nous être retournée avant le 30 novembre 2014**

Les produits financiers sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux en vigueur de 15,5 %, ceux-ci, sont retenus à la source au moment de leur versement, ils concernent les résidents et les non-résidents.

Nous vous rappelons que ce prélèvement ne s'applique qu'aux produits financiers étant précisé que les produits financiers versés par la SCPI restent marginaux.

### Déclaration de l'impôt de solidarité sur la fortune :

Conformément aux dispositions de l'article 885 S du Code Général des Impôts, les associés des sociétés civiles de placements immobiliers imposables au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune doivent faire figurer sur leur déclaration les parts de SCPI qu'ils détiennent pour leur valeur vénale ou valeur d'échange net vendeur. **Rappel valeur ISF au 31 décembre 2013 : 797,44 €**

## 9

### Situation Locative

#### Locaux vacants

Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Relouée le	Taux de vacance sur la surface totale
6 rue du Chapitre 30900 NIMES	Boutique	39 m <sup>2</sup>		0,04 %
13/15 route de Voulx 89100 SENS	Commerce	850 m <sup>2</sup>		0,78 %
36/52 Boulevard Pasteur 94260 FRESNES	Habitation	142 m <sup>2</sup>		0,13 %
Rue du Docteur Serge Bazelaire 51100 REIMS	Commerce	1 800 m <sup>2</sup>		1,65 %
18 rue Audra 21000 DIJON	Bureaux	675 m <sup>2</sup>	En cours d'arbitrage	0,62 %
1-5 avenue de rocquencourt 78000 LE CHESNAY	Boutique	183 m <sup>2</sup>		0,17 %
23 rue Nungesser 86100 CHATELLERAULT	Commerce	1 500 m <sup>2</sup>		1,38 %
5 rue Marceau 78000 SAINT CYR L'ECOLE	Boutique	199,14 m <sup>2</sup>		0,18 %
129 141 et 185 avenue de Paris 82000 MONTAUBAN	Commerce	1 277 m <sup>2</sup>	01/07/2014	1,17 %
Résidence O Ponts Jumeaux 31000 TOULOUSE	Commerce	101,80 m <sup>2</sup>		0,09 %
<b>Total des surfaces vacantes (m<sup>2</sup>)</b>		<b>6 766,94 m<sup>2</sup></b>		

## 10

### Patrimoine

#### Vente / Cession :

Date	Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Prix net vendeur
------	---------	--------	---------------------------	------------------

Aucune Vente / Cession sur ce trimestre

#### Acquisitions :

Date	Adresse	Nature	Surface Carrez en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition HD
08/04/2014	346 rue du Général Leclerc 95130 FRANCONVILLE	Local commercial	810 m <sup>2</sup>	3 200 000 €
20/06/2014	62 rue Glacière 75013 PARIS	Centre de formation / Bureaux	928,78 m <sup>2</sup>	4 650 000 €
27/06/2014	1 avenue du Président Wilson 75116 PARIS	Local commercial	114,60 m <sup>2</sup>	1 500 000 €

#### Engagement en cours :

Adresse	Nature	Surface carrez en m <sup>2</sup>	Signature du compromis	Prix d'acquisition HD
11 rue Saint-Sulpice 75006 PARIS	Local commercial	155,90 m <sup>2</sup>	27/06/2014	3 300 000 €

### Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est déterminé par la division :

(i) du montant des loyers et indemnités d'occupation facturés au cours du trimestre ainsi que des éventuelles indemnités compensatrices de loyers,

(ii) par le montant total des loyers facturables au cours de la même période dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué. Ainsi, la valeur locative des locaux vacants mis en vente ou en cours de gros travaux est intégrée dans l'assiette de calcul.

Taux moyen 2013	Taux d'occupation financier	Au 30/09/2013	Au 31/12/2013	Au 31/03/2014	Au 30/06/2014
96,61 %		96,58 %	95,96 %	96,20 %	96,65 %

## Modalités de fonctionnement du marché secondaire

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

### ⇒ Conditions Générales :

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.

Conformément aux statuts, l'acquéreur perçoit les acomptes sur dividendes à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit l'inscription de la cession au registre des associés. Les acomptes sur dividendes afférents au trimestre au cours duquel s'effectue le transfert de parts sont répartis entre vendeur et acquéreur au « prorata-temporis » compte tenu de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts cédées.

**La Société ne garantit pas la revente des parts.**

### ⇒ Confrontation et prix d'exécution :

La société de gestion procède **le 20 de chaque mois à 12 heures** ou le premier jour ouvrable suivant, **excepté pendant la période d'émission des parts sur une augmentation de capital, où la société de gestion procède le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 h**, 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](http://www.foncia.com)**. Pendant cette même période, la société de gestion veille 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.

### ⇒ Cession de parts :

Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un **ordre de vente** précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix minimum de vente souhaité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre.

**L'ordre doit être accompagné** de la copie recto verso de la carte d'identité nationale du ou des signataires ainsi que de la copie **du bulletin de souscription** ou une attestation sur l'honneur précisant la date et la valeur d'acquisition des parts, à défaut, la demande de vente ne pourra être prise en compte.

Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant déduction faite du montant de l'impôt acquitté par la société de gestion pour son compte.

La durée de validité du présent ordre arrivera à échéance soit par l'exécution totale de celui-ci soit au terme d'une période de douze mois suivant son enregistrement. Si celui-ci n'est pas exécuté en totalité au terme de cette période, vous avez la faculté de proroger sa durée de validité pour une durée maximale de douze mois, à compter de la date de la première échéance. Cette prorogation doit nous être parvenue au plus tard la veille de la date d'échéance de votre ordre de vente (cf. : article 422-205 du RG AMF).

### ⇒ Acquisition de parts :

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un **ordre d'achat** précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix maximum tout frais inclus à payer, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre.

**L'ordre doit être accompagné** du règlement ainsi que du document « questionnaire de connaissance client et déclaration de provenance de fonds ». L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts et la commission d'intervention de la gérance de 5 % HT (*à majorer du taux de TVA en vigueur*) sur la valeur de marché.

Les ordres de cession ou d'acquisition de parts 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.

Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, sous réserve que ceux-ci soient reçus au plus tard la veille de la confrontation.

Le carnet d'ordre n'est pas consultable en ligne mais les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués sur simple demande par téléphone ou par mail.

## Cession de parts sans intervention de la Société de Gestion

### Cession de gré à gré :

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 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 100 Euros HT (*à majorer du taux de TVA en vigueur*) et ce quel que soit le nombre de parts cédées. 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 dont le montant correspond aux frais de dossier ; et du formulaire 2048 « déclaration de plus-value sur les cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière » si il y a lieu.

### Transferts divers :

Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaire d'un montant de 100 € HT (*à majorer du taux de TVA en vigueur*) seront versés à la société de gestion pour tout transfert de parts (succession, donation, liquidation de communauté et rupture d'indivision). Ce droit fixe sera dû par dossier et quel que soit le nombre de parts transférées.

**La note d'information de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a reçu de l'AMF le Visa SCPI n°14-09 en date du 11 Juillet 2014**

Siège social : 70 rue Saint-Lazare – 75009 PARIS

**Société de Gestion : FONCIA PIERRE GESTION 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex – Tél : 01.55.52.53.16 – Fax : 01.55.52.52.51**

**Agrément AMF n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014**