



# SCPI Foncia Pierre Rendement | SCPI à capital fixe

Bulletin trimestriel - 1<sup>er</sup> trimestre 2019 - Valable jusqu'au 30/06/2019

Date de création (RCS)	4 juillet 1990
N° d'immatriculation RCS	378 557 425 RCS Nanterre
Échéance statutaire	99 ans
N° visa AMF	SCPI n°18-07 du 25 mai 2018
Capitale statutaire maximum	500 000 000 €
Type de SCPI	Commerces
Capital	Fixe

CHIFFRES-CLÉS		31/12/2018	31/03/2019
INDICATEURS FINANCIERS			
Capitalisation <sup>1</sup>		416 986 560 €	420 982 080 €
Capital nominal		173 744 400 €	175 409 200 €
Nombre d'associés		6 099	6 166
Nombre de parts		434 361	438 523
Dernier prix acquéreur	€	960,00 €	960,00 €
Valeur de réalisation		352 533 561,30 €	---
Valeur de reconstitution		412 567 403,59 €	---

INDICATEURS IMMOBILIERS			
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>4</sup>		95,45 %	93,15 %
Valeur d'expertise des immeubles HD		372 067 700,00 €	---
Nombre de baux		308	304
Nombre d'immeubles		205	205
Loyers quittancés (Du 01/01/n au ...)		23 209 361,90 €	5 686 219,96 €
Surface totale		160 348,03	160 348,03

## ÉDITO

Chère Associée, Cher Associé,

Votre SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT est heureuse de vous annoncer la poursuite de sa 14<sup>ème</sup> augmentation de capital ouverte en date du 18 juin 2018. Grâce à collecte de plus de 20 millions d'euros en 2018, votre SCPI a réalisé sept investissements de qualité dans des locaux commerciaux, situés dans la zone du Grand Paris pour un montant global de près de 13 millions d'euros acte en mains.

D'autre part, le taux d'occupation financier moyen en 2018 de votre SCPI s'est maintenu à 95,58 % ainsi que celui de la distribution de dividendes, ressortant à 44,04 euros par part pour un résultat de 44,42 euros ; permettant ainsi la dotation du report à nouveau (report à nouveau 2017 : 4,93 par part ; report à nouveau 2018 : 5,29 € par part).

En outre, votre SCPI affiche un taux de rendement interne (TRI) sur 10 ans (2008 à 2018) de 6,95 %. Grâce à ces performances, FONCIA PIERRE RENDEMENT s'est vu décerner en date du 8 avril dernier le prix de la meilleure SCPI de Commerce à capital fixe supérieur à 5 ans. Dans la poursuite du développement de votre SCPI en 2019, il sera soumis au vote des associés lors de la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire un projet d'adoption de la variabilité du capital social ; permettant à votre SCPI de toucher de nouveaux acteurs du marché accessibles uniquement en situation de variabilité du capital ; afin d'éviter la non disponibilité des parts.

Enfin, dans le dessein de promouvoir son activité FONCIA PIERRE GESTION et son équipe commerciale ont participé le 3 avril 2019 au salon de l'immobilier CNCIF (Chambre Nationale des Conseillers en Investissements Financiers) au Pavillon Dauphine à Paris et le 14 mars 2019 à l'Assemblée Générale de la Confédération ANACOFI (Association Nationale des Conseillers Financiers) au Carrousel du Louvre à Paris. Grâce à sa participation à ces deux manifestations, votre Société de gestion reste aux devants du marché de l'investissement immobilier et celle de votre SCPI, qui suscite comme à son habitude, de vifs intérêts.

## ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Par ailleurs, nous informons les porteurs de parts de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT que l'Assemblée Générale Mixte se tiendra **le Lundi 24 juin 2019 à 10h00** dans la salle « Peguy » au 4 rue du Havre, 75009 PARIS.

Nous comptons sur chacun d'entre vous pour nous retourner son bulletin de vote signé afin d'obtenir le quorum nécessaire, qui je vous le rappelle est de 50 %, et ainsi d'éviter les frais supplémentaires d'une deuxième convocation d'Assemblée.

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

Danielle FRANCOIS-BRAZIER  
Directeur Général

## NOUS CONTACTER

Service Associés                      Service Commercial

Tel. : 01.55.52.53.16                      Tel. : 01.42.68.25.98

E-mail : [scpi@foncia.fr](mailto:scpi@foncia.fr)

Site internet : [pierre-gestion.foncia.com](http://pierre-gestion.foncia.com)

Siège social :

Jusqu'au 30 juin 2019 : 13 avenue Lebrun - 92188 ANTONY CEDEX

A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2019 : 9 rue de Téheran - 75008 PARIS



## Augmentation du capital

La SCPI a ouvert sa 14<sup>ème</sup> augmentation de capital en date du 18 juin 2018 et ce jusqu'au 17 juin 2019 (sauf clôture anticipée)  
- Montant : 8 800 000 € par émission de 22 000 parts nouvelles, pour porter le capital nominal de 167 754 400 € à 176 554 400 €

Prix de souscription d'une part :	960 €	Date d'entrée en jouissance :	Le 1 <sup>er</sup> jour du 5 <sup>ème</sup> mois suivant la réception du bulletin souscription accompagné du règlement correspondant.
Nominal :	400 €	Commission de souscription :	8% H.T comprise dans la prime d'émission
Prime d'émission :	560 €	Minimum de souscription conseillé :	5 parts (pour une première souscription)
Date d'ouverture :	18/06/18	Notice publiée au BALO :	Le 8 juin 2018
Date de clôture :	17/06/19	La note d'information a reçue de l'Autorité des Marchés Financiers le Visa SCPI n°18-07 du 25 mai 2018	
Nombre de part collectées au cours du 1 <sup>er</sup> trimestre 2019	4 162	Nombre de part collectées depuis l'ouverture de la 14 <sup>ème</sup> augmentation de capital	19 137

## Marché des parts (Mouvements trimestriels)

Nous vous informons que les confrontations des ordres de vente et d'achat ont 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 du capital, où la société de gestion procédera le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 heures. La confrontation du mois d'août 2019 aura lieu le vendredi 30 août à 12 heures. Les ordres de vente et d'achat seront enregistrés par la Société de gestion, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation.

FIXE	Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur (frais inclus*)	Ordres non exécutés (nbre de parts)	
					A la vente	A l'achat
	31/01/19	473	864,86 €	960,00 €	40	2
28/02/19	1 009	864,86 €	960,00 €	40	0	
29/03/19	380	864,86 €	960,00 €	187	5	
1 <sup>er</sup> trimestre	1 862	864,86 € **	960,00 € **			

\* Prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % + commission de cession de 5 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur).

\*\* Prix de part moyen de la période, pondéré par le nombre de parts acquises ou cédées au cours des échanges successifs.

## Distribution des revenus de l'année 2019 (En € par part en pleine jouissance)

Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 25/04/2019)	11,01 €
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre (versé le XX/XX/XXXX)	--
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre (versé le XX/XX/XXXX)	--
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre (versé le XX/XX/XXXX)	--

## Distributions et performances des années 2018-2019

(En € par part en pleine jouissance)

	2018	2019
Dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire au titre de l'année	44,04 €	ND
Prix de part acquéreur moyen pondéré	960,00 €	ND
Prix de part acquéreur moyen pondéré du 01/01/2019 au 31/03/2019	--	960,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)	4,59 %	ND
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1	959,62 €	960,00 €
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N	960,00 €	ND
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+ 0,04 %	ND

TDVM (Taux de Distribution sur Valeur de Marché) : c'est le rapport entre le dividende versé au titre de l'année n (en pleine jouissance) et le prix moyen de la part au titre de l'année n (vous trouverez l'intégralité du lexique dans notre rapport annuel).

## Performances financières - Taux de Rendement Interne (TRI) au 31/12/2018

TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans*
4,69 %	6,95 %	9,52 %	11,66 %

\*Les valeurs prises en compte de 1998 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

## Acquisition du trimestre

Type	Mode de détention	Localisation	Surface	Prix d'acquisition	Rentabilité acte en main
<b>Aucune Acquisition sur ce trimestre</b>					
Total des acquisitions :					

## Cession du trimestre

Type	Mode de détention	Localisation	Surface	Prix de cession
<b>Aucune Cession sur ce trimestre</b>				

## L'activité locative du trimestre

### Principales relocations

	Localisation	Surface relouée
Boutique	Galerie Berri Washington à PARIS (8 <sup>ème</sup> )	220 m <sup>2</sup>
Commerce	14 rue de la Pinauderie à ST CYR SUR LOIRE	850 m <sup>2</sup>

### Activité locative



3 relocations  
**1 085 M<sup>2</sup>**



Pour un loyer de  
**180 K€**

### Principales libérations

	Localisation	Surface relouée
Boutique	14 rue des Gravilliers à PARIS (3 <sup>ème</sup> )	72 m <sup>2</sup>

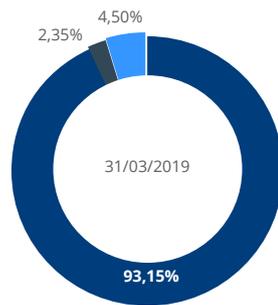
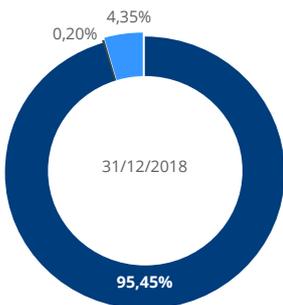


1 libérations  
**72 M<sup>2</sup>**



Pour un loyer de  
**37 K€**

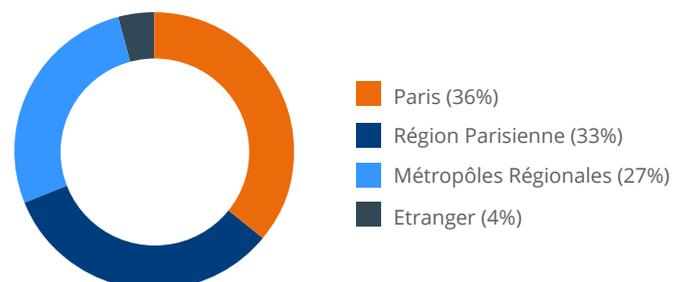
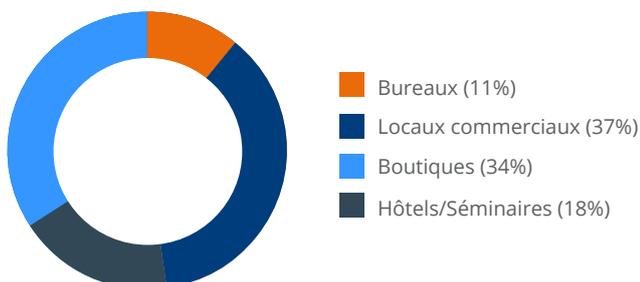
## Taux d'occupation financier (TOF)



■ Taux de vacance  
■ Franchises de loyer  
■ Taux d'occupation financier (Aspim)

## Répartition du patrimoine au 31/12/2018

(Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2018 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



## 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 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 bénéficier du régime fiscal du micro foncier. L'abattement 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.

**Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précède 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 2019 : Une nouvelle demande de dispense du « Prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu », disponible sur notre site pierre-gestion.foncia.com, devra nous être retournée avant le 30 novembre 2019.**

Les produits financiers sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux en vigueur de 17,20 %, 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 SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Conformément à la loi de finance pour 2018, n° 2017-1837, adoptée le 30 décembre 2017 et publiée au Journal Officiel le 31 décembre suivant; l'impôt sur la fortune (ISF) est supprimé. Est créé un nouvel impôt, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) qui s'applique à l'ensemble des biens et droits immobiliers. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de ce nouvel impôt.

**Valeur IFI résident au 31 décembre 2018 : 849,24 €**

**Valeur IFI non résident au 31 décembre 2018 : 815,76 €**

## 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. Nous vous informons que la confrontation du mois d'août a lieu le dernier jour ouvré à 12 heures. Les ordres de vente et d'achat seront enregistrés par la Société de gestion, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation. Le prix d'exécution ainsi que la quantité de parts échangées sont consultables sur notre site internet : pierre-gestion.foncia.com. Pendant cette même période, la société de gestion 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.

## 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'acquittent 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 » s'il y a lieu.

### TRANSFERTS DE PARTS

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 quelque soit le nombre de parts transférées.

Foncia Pierre Gestion  
(jusqu'au 30 juin 2019)  
13 avenue Lebrun  
92188 Antony Cedex  
Tél : 01.55.52.53.16

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



## VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

### CONTACTS

Les associés peuvent consulter le site internet de la Société de Gestion (<http://pierre-gestion.foncia.com>) ou appeler le 01.55.52.53.16 (Service Associés de Foncia Pierre Gestion).

Responsable information :  
Madame Monica DA COSTA

### DOCUMENTATION

Les statuts, la note d'information, le rapport annuel et bulletin trimestriel d'information sont disponibles sur <http://pierre-gestion.foncia.com>

**BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION**  
**N°19.1 – SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT**  
**1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2019**