

# FONCIA PIERRE RENDEMENT

RAPPORT  
ANNUEL



2019





# FONCIA PIERRE RENDEMENT

**Société Civile de Placement Immobilier**

à capital variable de 178 237 200 € au 31 décembre 2019

RCS PARIS n° 378 557 425

Siège social : 9 rue de Téhéran - 75 008 PARIS

Visa A.M.F. SCPI n° 19-16 en date du 9 août 2019



FONCIA

RAPPORT  
ANNUEL



# FONCIA PIERRE RENDEMENT

2019

## **Table des matières**

MOT DU GERANT	4
FONCIA PIERRE RENDEMENT / CHIFFRES CLES	7
ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE	8
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	9
MARCHE DES PARTS	9
PATRIMOINE	12
CONSEIL DE SURVEILLANCE	19
PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE	20
REGLEMENTATION	21
REGIME FISCAL DES REVENUS	22
TRESORERIE	23
RESULTATS	23
<b>COMPTES DE L'EXERCICE</b>	<b>27</b>
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	44
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	45
ASSEMBLEE GENERALE	48
GLOSSAIRE	51

### L'environnement économique en 2019 :

L'année 2019 se clôture par une croissance de 1,2%\* (+1,5 % en 2018) soit 0,1 point de moins que ce que prévoyait l'INSEE. Cette tendance s'explique notamment par un environnement international perturbé : tensions commerciales entre les Etats-Unis et la Chine, mesures protectionnistes, incertitudes autour du Brexit.

L'INSEE souligne que si la France a été pénalisée par une baisse des exportations de 1,8 % en 2019 contre 3,5 % en 2018, l'investissement des entreprises bénéficie sur l'année de taux d'intérêt toujours bas en lien avec la consommation des ménages (1,2% contre 0,9%).

Dans ce contexte, les politiques monétaires et budgétaires communes à la zone euro restent favorables dans les secteurs des services : construction, commerce. Bien que la production en France soit moins performante qu'en 2018 (1,6% contre 2 %), la construction a bénéficié d'une hausse de la demande de 22% en 2019.

Enfin compte tenu d'un taux d'épargne élevé, les ménages, moteurs de la croissance française, devraient maintenir le rythme de croissance de leur investissement. Néanmoins, les conséquences protectionnistes en 2020 pourraient peser sur les échanges mondiaux et affecter la zone euro via les processus de production ainsi que par les comportements des entreprises.



Danielle **FRANCOIS-BRAZIER**  
Directeur Général

### Le marché de l'investissement en 2019 :

En matière d'investissement, les SCPI ont réalisé un total de 9,2 milliards d'euros orienté sans surprise vers les bureaux (63%), les locaux commerciaux (12%), la santé (10%), la logistique (6%), les locaux mixtes et résidentiel (5%) et l'hôtellerie (4%).

Le montant des investissements a représenté 48% en Ile de France (dont 10% à Paris), 24% en régions et enfin 28% à l'étranger.

Les SCPI ont arbitrés pour un montant de 1,7 milliards d'euros en 2019 (soit le double de l'exercice précédent) principalement sur des actifs de bureaux (79% localisées majoritairement en Ile de France, hors Paris intramuros).

### Perspectives et évolutions :

L'année 2019 souligne une nouvelle fois un nouveau record historique, les SCPI totalisant une collecte nette de plus de 8,6 milliards d'euros\*\* correspondant à une progression de 68% par rapport à 2018 (5,1 milliards d'euros) et de 36% par rapport à l'exercice 2017 ce qui confirme l'appétence des épargnants à l'égard des SCPI.

Cette dynamique est avant tout liée aux SCPI "de Bureaux" dont la collecte a atteint 4,4 milliards d'euros à elles seules (52% du total). Cette augmentation s'observe également dans les catégories des SCPI dites "Diversifiées" soit 26% collectés, ainsi que pour les SCPI "Spécialisées", soit 14%. Il est à souligner que les SCPI "Immobilier d'entreprise" représentent 8,4 milliards d'euros, soit la quasi-totalité de la collecte globale (98% du total).

La capitalisation des SCPI est particulièrement significative, puisqu'au 31 décembre 2019, celle-ci atteignait un montant de 65,1 milliards d'euros (contre 55,7 milliards d'euros au 31 décembre 2018), en hausse de 17% sur l'année.

La capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise (hors SCPI résidentielles et fiscales) se monte à 60,9 milliards d'euros au 31 décembre 2019 (51,5 milliards en 2018) affichant une nouvelle fois, un record historique.

Le taux annuel de rotation des parts se situe à 1,53% pour l'ensemble des parts de SCPI (hors résidentiels). Le cumul des parts en attente de cessions (sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe) et des retraits non compensés (pour les SCPI à capital variable) se limite à 0,21% de la capitalisation globale, soit 1 milliard d'euros de parts échangées.

Dans un contexte de persistance des taux bas et de baisse du rendement de l'épargne, le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM), a atteint 4,40% sur l'année contre 4,34% en 2018. Ce rendement s'étend de 4,28% (SCPI "Bureaux") à 5,03% (SCPI "Diversifiées").

L'année 2019 a été très dynamique grâce à un contexte porteur qui existe depuis plusieurs années. Il convient de rappeler que le maintien des taux bas favorise globalement la filière de l'immobilier. Au regard des volumes d'investissement, les SCPI s'affirment comme un véhicule incontournable aussi bien auprès des épargnants qu'en tant qu'investisseur.

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT enregistre elle aussi une progression de sa capitalisation passant de 417 millions d'euros fin 2018 à près de 428 millions d'euros, soit une progression de près de 3 % par rapport à l'exercice précédent et atteint au 31 décembre 2019 un taux d'occupation financier de près de 95 %.

Par ailleurs, le résultat par part en pleine jouissance de votre SCPI sur toute l'année ressort à 43,35 euros. Le versement de dividende quant à lui a été maintenu au même niveau que celui de l'année précédente et s'élève à 44,04 euros par part au titre de l'exercice 2019, faisant ressortir un taux de distribution sur la valeur de marché de **4,59 %** (revenu 2019 / prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2019 de 960 €), soit **+ 0,17** par rapport à la moyenne des SCPI de commerce qui ressort à 4,42 % en 2019\*\*\*.

D'autre part, la clôture de la 14<sup>ème</sup> augmentation de capital en date du 14 juin 2019 a permis de collecter plus de 6,7 millions d'euros sur l'année 2019.

Par ailleurs, l'année 2019 aura été des plus marquantes pour la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT dont les associés ont voté le 3 juillet 2019 en Assemblée Générale Extraordinaire l'adoption de la variabilité du capital. Ce changement de statut capitalistique apporte ainsi un nouvel élan à la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT, permettant une meilleure distribution de ses parts tout en maîtrisant la collecte.

Votre SCPI à réouvert son capital en date du 23 septembre 2019 et a permis de collecter sur la fin de l'année près de 7 millions d'euros.

Ainsi, votre SCPI a fait l'acquisition de deux actifs au cours de l'année 2019, il s'agit d'un local commercial situé à CANNES (06400) et d'un Châteauform en indivision (50%) situé à FAVERGES DE LA TOUR (38110) pour un montant global de près de 13 millions d'euros acte en mains.

En outre et dans la continuité des résultats obtenus, la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT affiche un taux de rendement interne (TRI) annualisé sur 10 ans de 6,75 %\*\*\*\*.

Les performances de Foncia Pierre Rendement ont valu deux nouveaux prix à votre SCPI, elle s'est vue décerner le 2<sup>ème</sup> grand prix dans la catégorie « SCPI de commerces » par le magazine « Mieux Vivre Votre argent » le 25 avril 2019 et le prix de la « meilleure performance sur 20 ans » - top de bronze le 16 octobre 2019 par le site internet « ToutSurMesFinances.com ».

\*Source INSEE \*\*Source ASPIM \*\*\*Source IEIF

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



# Evènement survenus depuis Mars 2020 et perspectives d'avenir 2020

## Evènements survenus depuis Mars 2020

Le début de l'année s'est avéré très compliqué en France et dans le Monde, depuis le début de la crise sanitaire liée au COVID-19.

Comme vous le savez, afin de limiter la pandémie, le gouvernement a décidé de fermer administrativement une grande majorité d'établissements recevant du public dès le 14 mars au soir et a décidé du confinement de la population à compter du 17 mars.

Au jour où nous écrivons ce rapport, la fin du confinement débiterait le 11 mai, mais progressivement, par région, sans plus d'indication précise à ce jour et surtout avec la confirmation que si la majorité des commerces pourraient ouvrir, ils seraient contraints à des règles sanitaires et de distanciation sociale fortes. Par ailleurs, les cafés, les restaurants, les salles de sport restent fermés ainsi que les Hôtels qui continuent de souffrir des limitations de déplacement.

Même si, en pratique, le gouvernement a prévu dans la loi 2020-290 du 23 mars 2020 et les ordonnances qui ont suivi le 25 mars des mesures pour soutenir les entreprises (chômage partiel plus fortement pris en charge par l'État, prêts garantis par l'État) afin de prévenir les risques de procédures collectives en chaîne des entreprises, un impact immédiat s'est fait sentir dans tous les secteurs y compris le secteur de l'immobilier auquel la SCPI appartient.

Face aux conséquences directes de la pandémie du COVID-19, votre SCPI a réagi immédiatement.

Elle a analysé au fur et à mesure des parutions au Journal Officiel l'ensemble de la législation et réglementation liée au COVID-19. C'est ainsi qu'elle a détecté que, en pratique, bénéficiait des mesures protectrices du gouvernement en l'absence de paiement des loyers aux termes contractuellement convenus (ce qui, rappelons-le, ne permettait pas de ne pas régler les loyers mais de pouvoir les régler avec retard).

Ainsi, elle a pu être à même de circonscrire dès le début les entreprises locataires qui pouvaient bénéficier du report du paiement des loyers au-delà du terme prévu sans risquer de pénalité de retard ou de mise en demeure valant clause résolutoire et de négocier plus fermement face aux locataires plus importants qui profitaient de l'effet d'annonce du Président pour tenter de ne plus payer les loyers ou d'en obtenir l'annulation.

Les représentants de ces secteurs d'activité sont allés voir le Ministre de l'Économie et des Finances, Monsieur Bruno Le Maire pour demander un soutien financier plus important.

C'est dans ce contexte que le Ministre de l'Économie et des Finances a demandé aux fédérations et associations représentatives des bailleurs d'accepter le principe d'annuler automatiquement le loyer des commerces au bénéfice des TPE et micro-entreprises (répondant aux critères définis par les articles 1 et 2 du décret 2020-371 du 30 mars 2020) ayant fait l'objet des fermetures administratives par arrêtés du 14 et 15 mars 2020 et à l'aménagement des reports de loyers pour les autres entreprises.

## Perspectives d'avenir

S'il est encore trop tôt pour tirer des conclusions sur l'évolution des dividendes à court ou moyen terme, nous souhaitons être prudents : notre stratégie de distribution pourrait s'ajuster le cas échéant sur le montant des dividendes, afin de lisser l'impact des trimestres à venir. S'il est important d'anticiper dès à présent la perception des loyers en fonction de la typologie des locataires et des actifs détenus, il convient de souligner que les actifs de votre SCPI sont investis selon une allocation sectorielle et répartis géographiquement de manière significative entre Paris, la Région parisienne et la Province.

A la suite de ces échanges, un communiqué de presse des associations et fédérations représentatives des bailleurs le 17 avril 2020 sur ce sujet, a appelé les bailleurs adhérents :

- à l'annulation de trois mois de loyers, à l'exclusion des charges, et uniquement pour les TPE telles que définies par le décret 2020-371 du 30 mars 2020 et appartenant à l'un des secteurs d'activité de l'article 1er de l'arrêté du 15 mars 2020 ;
- à l'acceptation d'un principe d'ouverture des discussions sur l'aménagement des reports des loyers avec les autres locataires en difficulté, en adaptant au cas par cas la réponse en fonction des difficultés de trésorerie du locataire et des capacités financières propres au bailleurs et au locataire.

Consultée par l'ASPIM, l'AMF a rappelé dans sa réponse du 17 avril 2020 que l'abandon de loyers demandé au bénéfice des TPE telles que définies doit être « soigneusement justifié » mais, dans le cas présent, peut se comprendre car :

- les TPE précitées sont « objectivement fragilisées par la mesure de fermeture et ne bénéficient que d'une aide limitée de l'État pour couvrir leurs charges fixes » ;
- maintenir le paiement de ces loyers contribuerait à fragiliser encore plus ces TPE qui non seulement ne pourraient régler les loyers mais pourraient même cesser leur activité ;
- « des locaux vides réduiraient la valeur des patrimoines des SCPI ».

Il ressort des derniers échanges avec l'ASPIM que la demande du Ministre de l'Économie et des Finances est en réalité une requête mais qu'elle ne serait pas impérative.

Notre position à l'heure actuelle est d'étudier les demandes qui pourraient être faites par les TPE correspondant strictement aux critères du décret 2020-371 du 30 mars 2020. S'agissant en effet de ces petits commerces de proximités, dont la santé financière a été fortement impactée par les précédents mois de manifestations, nous rejoignons l'AMF quand elle indique que des locaux vides réduiraient la valeur des patrimoines de votre SCPI. Il est effectivement de notre intérêt d'aider ces petites entreprises à survivre à cette nouvelle épreuve, l'abandon immédiat éventuel de loyers n'a ainsi qu'un seul but : préserver les loyers futurs et la pérennité des flux.

S'agissant des autres locataires, nous étudierons leur dossier, selon leur fragilité financière, s'ils en font la demande, mais en adaptant au cas par cas la réponse et, en prenant soin de protéger au mieux les intérêts des associés de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT tout en participant à l'effort national demandé par le gouvernement.

Bien évidemment nous ne sommes pas à l'abri de groupes qui font désigner par le Tribunal de Commerce un administrateur ad hoc pour tenter d'obtenir une annulation des loyers pour une longue période, voire de rediscuter les bases même des baux. Nous négocierons alors au mieux des intérêts de la SCPI pour préserver ses droits.

Face à la réponse de la Banque Centrale Européenne (rachat de la dette des États européens, taux bas, liquidités importantes), et dans l'hypothèse d'une courte récession au 1<sup>er</sup> semestre 2020, cette diversification des actifs immobiliers est un indicateur pertinent afin de permettre de rebondir à terme et d'être résilient dans cette crise.

## Organisation de l'assemblée générale ordinaire annuelle et extraordinaire

La loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 a habilité le gouvernement à simplifier et à adapter par voie d'ordonnances « les conditions dans lesquelles les assemblées et les organes dirigeants collégiaux des personnes morales de droit privé et autres entités se réunissent et délibèrent ainsi que les règles relatives aux assemblées générales » (art. 11, I, 2°, f).

C'est à ce titre que deux ordonnances ont été publiées, les ordonnances 2020-318 du 25 mars 2020 (relative aux délais pour arrêter les comptes, convoquer et tenir les organes collégiaux) et 2020-321 du 25 mars 2020 (relative aux conditions de réunions des organes collégiaux).

L'ordonnance prévoit plusieurs adaptations :

### Convocation

**Notre position a été d'envoyer comme d'habitude la convocation et la documentation d'information par courrier à tous les associés. Cependant, en raison du fonctionnement actuel de la Poste, nous l'avons également envoyé par email, quand nous disposons d'une adresse email et de votre accord pour la dématérialisation des communications.**

### Droit d'information, de communication

Bien sûr, vous disposez toujours de vos mêmes droits. Vous pouvez donc nous demander des informations, un document, nous poser des questions par écrit à l'adresse suivante [ag2020.scpi@foncia.fr](mailto:ag2020.scpi@foncia.fr). L'ordonnance nous autorise à faire droit à ces demandes, préalablement à la date prévue pour l'Assemblée Générale, par message électronique, sous réserve que l'associé ait bien indiqué dans sa demande l'adresse électronique à laquelle la réponse peut être faite.

A ce titre, il nous semble pertinent d'obtenir une majorité d'adresses électroniques car cette dématérialisation va s'accélérer dans l'avenir.

### Participation à l'Assemblée

Etant donné l'interdiction de rassemblement d'un nombre important de personnes, l'ordonnance prévoit une dérogation exceptionnelle et temporaire au droit des associés d'assister à l'Assemblée Générale, ainsi qu'aux autres droits dont l'exercice suppose d'assister à la séance (tels que, par exemple, le droit de poser des questions orales).

**L'article 4 de l'ordonnance autorise la tenue de notre assemblée sans que les associés, ni les commissaires aux comptes n'assistent à la séance, que ce soit en y étant présents physiquement, par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.**

Nous avons décidé d'opter pour cette solution de tenue de l'assemblée en-dehors de votre présence et de celle des commissaires aux comptes, plus communément appelée « à huis clos ».

En effet, il est évident qu'il ne sera pas possible de nous réunir physiquement, mais en outre le recours à la visioconférence et aux moyens de télécommunication ne peut être utilisé que si les moyens techniques mis en œuvre permettent de transmettre au moins la voix des participants et satisfaire à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations et l'enregistrement des votes, ce qui n'est pas le cas.

**Nous déconseillons cette année la transmission d'un pouvoir à un tiers autre que le Président de l'Assemblée Générale. A ce titre, nous rappelons les recommandations de l'AMF dans son communiqué du 16 avril 2020 qui a tenu à attirer l'attention des associés sur les difficultés pouvant résulter, dans le contexte d'une Assemblée Générale tenue à huis clos, du recours du mandat de vote donné à une personne de son choix, puisqu'en pratique le mandataire ne participerait pas à l'assemblée.**

**S'agissant de votre vote, nous vous demandons donc de bien vouloir nous renvoyer vos votes au moyen du formulaire unique de vote qui accompagne la convocation.**

**Compte tenu du mode de fonctionnement de la Poste, nous vous conseillons également d'adresser par sécurité une copie de votre formulaire de vote à distance par email à l'adresse suivante [ag2020.scpi@foncia.fr](mailto:ag2020.scpi@foncia.fr).**

### Tenue de l'Assemblée

Votre Société de Gestion en sa qualité de Président de séance constatera le jour venu si les quorum requis sont réunis et constatera au vu des votes émis, si les résolutions sont adoptées ou rejetées.

Bien évidemment si les quorum requis n'étaient pas réunis, nous vous en informerions par lettre valant reconvoque, néanmoins les votes déjà exprimés seront pris en compte dans les résultats de l'Assemblée.

## Gouvernance



Alexandre **CLAUDET**  
Directeur Général Délégué

La Société de Gestion était détenue auparavant à 100 % par le groupe Foncia, qui l'a cédée fin 2019 à Blackfin Capital Partners.

Blackfin Capital Partners est un fonds sectoriel dédié aux services financiers en Europe. Ses métiers incluent notamment la gestion d'actifs, l'intermédiation sur les marchés financiers, la distribution et le courtage de produits d'assurance ou bancaire, l'administration de fonds, les paiements, l'externalisation et la gestion pour compte pour tiers.

Il intervient en tant qu'investisseur actif et influent en apportant son soutien à des équipes de management performantes, en vue de permettre à leurs sociétés de franchir des étapes importantes de développement. Blackfin gère trois fonds de capital-développement et un fonds Fintech pour un montant total de plus de 1,7 milliards d'euros.

A la suite de cette prise de participation, la Société de Gestion changera de dénomination sociale à compter du 8 juin 2020, pour s'appeler AESTIAM, qui fait l'objet d'une résolution à la présente Assemblée.

Parallèlement, nous vous proposerons d'accepter de changer la dénomination sociale de votre SCPI à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020, au profit de AESTIAM PIERRE RENDEMENT, qui fait l'objet d'une résolution à la présente Assemblée.

Dans le prolongement du changement d'actionariat de Foncia Pierre Gestion, Monsieur Alexandre CLAUDET a été désigné en qualité d'Administrateur et de Directeur Général Délégué avec pour objectif dans ce contexte difficile d'accélérer la stratégie de croissance de développement de la Société de gestion.

Au 1<sup>er</sup> juillet 2020, il deviendra Président Directeur Général de Foncia Pierre Gestion, en succédant aux fonctions de Directeur Général de Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER, qui quittera la Société de Gestion.

## FONCIA PIERRE RENDEMENT

- Société Civile de Placement Immobilier  
à capital variable de 178 237 200 € au 31 décembre 2019
- Siège Social: 9 rue de Téhéran 75008 PARIS
- Date de création: 4 juillet 1990
- N° d'immatriculation: 378 557 425 RCS PARIS
- Durée statutaire: 99 ans
- Capital statutaire maximum: 212 000 000 €
- Visa AMF: SCPI n° 19-16 du 9 août 2019

## CHIFFRES CLES

	au 31/12/2019	Global	Par part
Capital souscrit (nominal)		178 237 200,00 €	400,00 €
Nombre de parts		445 593	
Nombre d'associés		6 284	
Valeur vénale / Expertise		392 617 600,00 €	881,11 €
Valeur de réalisation		369 785 191,69 €	829,87 €
Valeur de reconstitution		437 656 431,53 €	982,19 €
Valeur moyenne pondérée acquéreur 2019			960,00 €
Valeur de marché net acquéreur au 20/06/2019			960,00 €
Valeur de marché net vendeur au 20/06/2019			864,86 €
Prix de souscription à partir du 23 septembre 2019			960,00 €
Prix de retrait à partir du 23 septembre 2019			873,60 €
Capitalisation (Basée sur la valeur de marché net acquéreur au 31/12/2019)		427 769 280,00 €	
Valeur I.F.I résident au 31 décembre 2019 <sup>(1)</sup>			862,62 €
Valeur I.F.I non résident au 31 décembre 2019 <sup>(2)</sup>			829,13 €
Bénéfice <sup>(3)</sup>		18 858 787,07 €	43,38 €
Distribution de dividendes 2019 <sup>(3)</sup>		19 392 949,89 €	44,04 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2019)		1 823 568,57 €	4,09 €
Surface en m <sup>2</sup>		164 031,05 m <sup>2</sup>	
Nombre de lignes du patrimoine		207	
Taux d'occupation financier		94,79 %	

<sup>(1)</sup> Application du ratio immobilier du 31/12/2019 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 98,74 %

<sup>(2)</sup> Application du ratio immobilier du 31/12/2019 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 94,91 %

<sup>(3)</sup> Base de 434 752 parts en jouissance sur toute l'année

**428**  
M€  
CAPITALISATION

**94,79%**  
Taux  
d'occupation  
financier

**207**  
Actifs

**6 284**  
Associés

**44,04** €/part  
Dividende 2019

**4,09** €/part  
Report à nouveau

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

---

## SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE FONCIA PIERRE GESTION

---

Société anonyme au capital de 400 000 €

Siège social : 9, rue de Téhéran - 75008 PARIS

RCS PARIS B 642 037 162

Tel : 01 55 52 53 16

Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

### DIRECTION DE LA SOCIETE :

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

### INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Monica DA COSTA

▸ Tel: 01 55 52 53 16

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

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2021

### Président

Monsieur **Pierre ALZON**

22, rue Johnson - MAISONS-LAFFITTE (78600)

### Secrétaire

Monsieur **Bertrand DE GELOES**

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

### Membres

Monsieur **Antoine BATTISTELLI**

14, boulevard Jean Mermoz - NEUILLY SUR SEINE (92200)

Monsieur **Olivier BLICQ**

26, rue Rabelais - LILLE (59000)

Monsieur **Yves BOUGET**

6 rue du Rempart

Résidence Jardin Anglais - DINAN (22100)

Monsieur **Michel ROLAND**

27, rue Cassette - PARIS (75006)

### SARL CSIM

Représentée par Madame **Dany PONTABRY**

28, boulevard Tripet - CANNES (06400)

### SOCIETE LA PERRIERE

Représentée par Monsieur **Joël MAITRE**

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

### SOCIETE MMA VIE SA

Représentée par Monsieur **Xavier VALEAU**

10, boulevard Alexandre Oyon - BP 23041

LE MANS Cedex 1 (72003)

### SARL PROJEC

Représentée par Monsieur **Jean-Pierre PROCUREUR**

5 avenue Pol Antoine - CHAUMONT (52000)

### SOCIETE SNRT

Représentée par Monsieur **Dominique CHUPIN**

11 rue Pierre Louis de Jabrun - Appart 403 -

BORDEAUX Cedex (33074)

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

---

### Titulaire

### SOCIETE REVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE

Madame **Hélène LEROY**

9, rue Ernest Cresson - PARIS (75014)

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

## EXPERT IMMOBILIER

---

### BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

Monsieur **Didier LOUGE**

167, quai de la bataille de Stalingrad

ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex (92867)

Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24/06/2019 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2023, [mandat renouvelable en juin 2024](#).

## DEPOSITAIRE

---

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la société de gestion a désigné la société

**CACEIS BANK** située à PARIS (75013), 1-3 place Valhubert et

représentée par Madame Carine ECHELARD, comme dépositaire

en application des dispositions des articles L 214-24-4 et suivants du

Code Monétaire et Financier.



# RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2019 et vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

Le Conseil de Surveillance et le Commissaire aux Comptes vous donneront ensuite lecture de leur rapport respectif.

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

La Société de Gestion

## MARCHE DES PARTS

### I SITUATION DU CAPITAL

#### Historique

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

La société de gestion FONCIA PIERRE GESTION (groupe FONCIA) a repris la gérance de la SCPI à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1998.

Le capital social de la SCPI GEORGE V RENDEMENT a été clôturé le 31 décembre 1994 date de la modification de celle-ci en société à capital fixe.

Elle a reçue le visa COB n°94-35 en date du 11 octobre 1994. Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2001, le capital social a été réduit de 7 075 473,39€ pour le ramener de 22 859 425,23€ à 15 784 000€, représenté par 39 460 parts de 400€.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 novembre 2002, les associés de la SCPI ont approuvé l'opération de fusion-absorption avec les SCPI FININPIERRE 3, REVENU BOUTIQUE et PIERRE RENDEMENT, par laquelle la SCPI GEORGE V RENDEMENT a absorbé ces trois SCPI.

Ces dernières ont été dissoutes de plein droit et il n'a été procédé à aucune opération de liquidation étant donné que la totalité de leur patrimoine a été transmis à la SCPI GEORGE V RENDEMENT.

A cette date, les associés ont également approuvé le changement de dénomination de la SCPI nouvellement désignée FONCIA PIERRE RENDEMENT ainsi que la transformation de la société en société à capital variable, devenue société à capital fixe, par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 juin 2003.

Consécutivement à cette fusion, le capital de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT clôturé le 31 décembre 2002 est de 27 754 400€ soit une valeur nominale de 400€ par part, 844 associés détiennent 69 386 parts.

#### Transformation en SCPI à capital variable et modifications des statuts

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 juillet 2019, les associés ont approuvé le passage en capital variable de FONCIA PIERRE RENDEMENT.

Ce passage en capital variable a impliqué la modification des statuts et notamment le nouveau capital social statutaire maximum de la société initialement fixé à 500 000 000 d'euros a été ramené à 212 000 000 d'euros, soit 530 000 parts de 400€ de nominal.

#### Collecte des capitaux en 2019

Au cours de l'exercice 2019, la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a collecté 13 562 880€, portant sur :

- La clôture de la 14<sup>ème</sup> augmentation de capital en date du 14 juin 2019, via la souscription de 7 025 parts au prix de 960€, soit 6 744 000 € de collectés ;
- La collecte en capital variable ouverte en date du 23 septembre 2019, via la souscription de 7 103 parts au prix de 960€, soit 6 818 880 € de collectés.

Au 31 décembre 2019, le capital est de 178 237 200€, il est divisé en 445 593 parts de 400€ de nominal. Il est réparti entre 6 284 associés, composés à hauteur de 64 % de personnes physiques et 36 % de personnes morales.

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Montant du capital nominal au 31/12	135 348 000	153 754 400	165 370 400	173 744 400	178 237 200
Capitalisation au 31/12	314 684 100	365 166 700	396 888 960	416 986 560	427 769 280
Nombre de parts au 31/12	338 370	384 386	413 426	434 361	445 593
Nombre d'associés	4 814	5 527	5 837	6 099	6 284
Prix d'entrée au 31/12	930	950	960	960	960

## II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

du 1<sup>er</sup> Janvier au 20 Juin 2019  
sur la 14<sup>ème</sup> augmentation de capital

Valeur nominale	400,00€
Prime d'émission	560,00€
<b>Prix de souscription</b>	<b>960,00€</b>

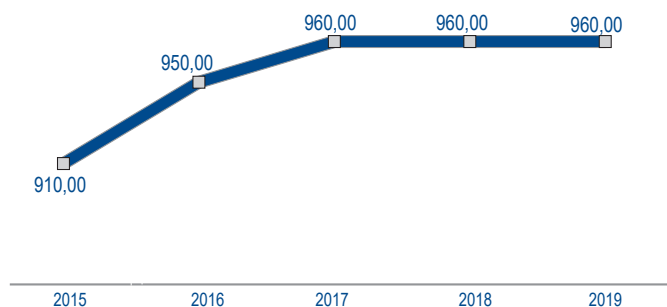
du 23 Septembre au 31 Décembre 2019  
depuis l'ouverture en capital variable

Valeur nominale	400,00€
Prime d'émission	560,00€
<b>Prix de souscription</b>	<b>960,00€</b>

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	930,00	950,00	960,00	960,00	960,00
Variation du prix de souscription		+ 2,15%	+ 1,05%	-	-
		+ 3,23%			

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

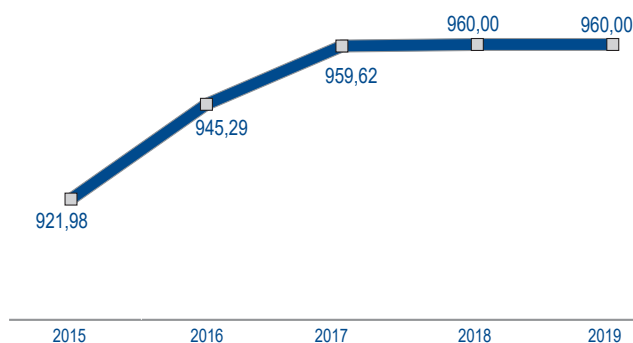


### EVOLUTION DU PRIX MOYEN PONDERE DE LA PART (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix moyen pondéré de la part	921,98	945,29	959,62	960,00	960,00
Variation de prix moyen pondéré*		+ 2,53%	+ 1,52%	+ 0,04%	-
		+ 4,12%			

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

#### Prix moyen pondéré de la part (en €)



### III. CONDITIONS DE CESSIONS ET DE RETRAIT DES PARTS

#### 1. CONDITIONS DE CESSION DES PARTS DU 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 20 JUIN 2019

A la suite de l'adoption de la clause de variabilité du capital voté lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 juillet 2019, le marché des parts de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a été suspendu à compter du 21 juin 2019 jusqu'au 23 septembre 2019, date de sa réouverture en capital variable.

Sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 20 juin 2019, 3 188 parts ont été cédées à un prix moyen pondéré payé par les acheteurs sur l'ensemble du marché secondaire de 960,00 € par part, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 20 juin 2019, 553 parts ont été échangées à une valeur de 960,00 € net acquéreur.

##### Les ordres de vente et d'achat réalisés

	Nombre de parts	Nombre d'ordres
<b>Au cours de l'exercice 2019 :</b>		
Ordres de vente exécutés	3 188	50
Ordres d'achat exécutés	3 188	49

#### 2. CONDITIONS DE RETRAIT DES PARTS DU 23 SEPTEMBRE AU 31 DECEMBRE 2019

##### a. PARTS RETIREES

Sur la période du 23 septembre au 31 décembre 2019, 2 896 parts ont été retirées à une valeur de retrait de 873,60 € par part.

##### b. RETRAIT AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du bulletin de retrait prévu à cet effet dûment complété et signé.

Les demandes de retrait ne peuvent être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions.

Les parts remboursées sont annulées.

Le règlement des associés qui se retirent à lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier jour du mois suivant l'inscription de son retrait sur le registre des associés.

1- Conformément à l'article 8 des statuts, il existe des demandes de souscriptions pour un montant équivalent ou supérieure :

- **A compter du 23 septembre 2019** : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur 960 € diminué du montant correspondant à la commission de souscription de 9 % soit 86,40 €, **soit une valeur de retrait de 873,60 € par part.**

2- Soit il n'y a pas de demande de souscription, mais si l'Assemblée Générale a décidé la création et la dotation d'un fonds de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %. Cette valeur de réalisation est calculée d'après les comptes et l'inventaire du patrimoine, arrêtés au 31 décembre de l'exercice. A la date de la présente actualisation, il n'a pas été constitué ni doté de fonds de remboursement.

3- Soit il n'existe pas de fonds de remboursement et les parts n'ayant pas trouvé d'acquéreur 12 mois après leur inscription conformément à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier, représentent au moins 10 % des parts :

- a. Information de l'AMF par la Société de gestion
- b. Convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la Société de gestion en vue de proposer, soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L 214-115 du Code monétaire et Financier.

##### c. RETRAIT SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE 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 % (taux actuellement en vigueur) et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 200 € 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 immobilières" s'il y a lieu.



## IV. EVOLUTION DU CAPITAL

Depuis le 23 septembre 2019, il a été enregistré la souscription de 7 103 parts au nominal de 400 € et 2 896 retraits de parts.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 4 207 parts au nominal de 400 €, soit 1 682 800 €.

Au 31 décembre 2019, il n'y a eu aucune de demande de retrait non satisfaite.

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de parts cédées	3 825	2 859	6 338	5 368	3 188*
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31 décembre	1,13%	0,74%	1,53%	1,24%	0,72%*
Nombre de parts retirées du 23 septembre au 31 décembre					2 896
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12					0,85%
Demandes de retraits en suspens au 31/12 (nbre de parts)					0

\* Jusqu'à la fermeture du marché le 21 juin 2019

## PATRIMOINE

### 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 2019 de 207 actifs immobiliers représentant une surface totale de 164 031,05m<sup>2</sup> soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 337 371 947€.**

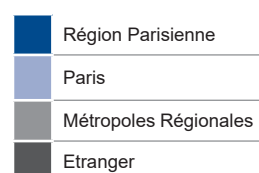
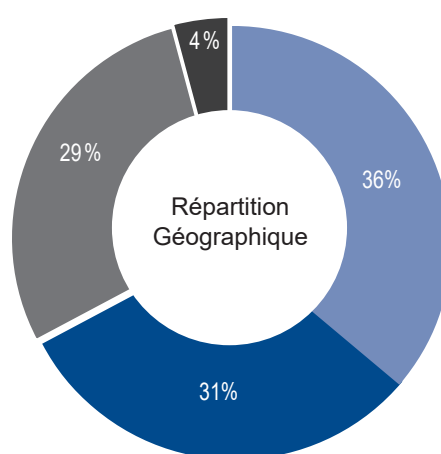
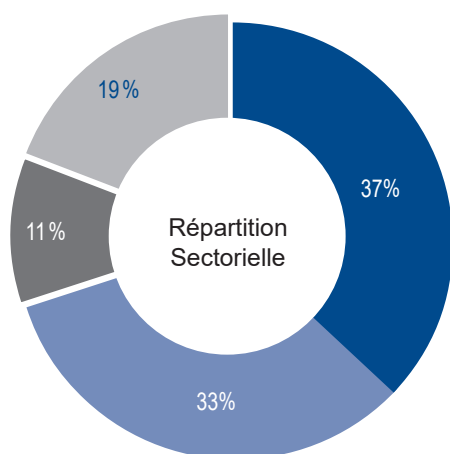
**BNP Paribas Real Estate Valuation France, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2019 à 392 617 600€ hors droits.**

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2019 c'est-à-dire sans tenir compte des acquisitions détaillées au point II-A ci-après, la valeur du patrimoine de la société ressort à 381 106 600€ en 2019, contre 372 067 700€ en 2018, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 2,43%.

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

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

REPARTITION DU PATRIMOINE <small>en fonction des valeurs vénales des immeubles HD</small>		Répartition Géographique				valeurs en € <b>TOTAUX</b>
		Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Etranger	
Répartition Sectorielle	<b>BUREAUX</b>	20 174 000 5,14%	16 580 000 4,22%	4 667 000 1,19%		<b>41 421 000</b> <b>10,55%</b>
	<b>LOCAUX COMMERCIAUX</b>	43 990 000 11,20%	38 779 000 9,88%	60 898 000 15,51%		<b>143 667 000</b> <b>36,59%</b>
	<b>BOUTIQUES</b>	78 167 600 19,91%	31 832 000 8,11%	21 170 000 5,39%		<b>131 169 600</b> <b>33,41%</b>
	<b>HOTELS / SEMINAIRES</b>		33 372 000 8,50%	26 309 000 6,70%	15 260 000 3,89%	<b>74 941 000</b> <b>19,09%</b>
	<b>AUTRES</b>		14 190 000 0,36%			<b>1 419 000</b> <b>0,36%</b>
<b>TOTAUX</b>		<b>142 331 600</b> <b>36,25%</b>	<b>121 982 000</b> <b>31,07%</b>	<b>113 044 000</b> <b>28,79%</b>	<b>15 260 000</b> <b>3,89%</b>	<b>392 617 600</b> <b>100,00%</b>



## II GESTION DU PATRIMOINE

### A EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Acquisitions :	En € droits & frais inclus
Lors de l'exercice 2019, la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a réalisé deux acquisitions.	
17 Marché de Forville <b>CANNES</b> (06400) Local commercial de 1 522,03 m <sup>2</sup> acquis le 08/08/2019	7 304 500
1 rue de la Rolandière <b>FAVERGES DE LA TOUR</b> (38110) Séminaire de 2 160,50 m <sup>2</sup> acquis le 19/12/2019	5 250 000
<b>Total</b>	<b>12 554 500</b>

B. Cession :	En € droits & frais inclus
Lors de l'exercice 2019, la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT n'a réalisé aucune cession.	
<b>Total</b>	<b>Néant</b>

## B GESTION LOCATIVE

Le montant des loyers facturés en 2019 ressort à 23 061 382,06€ contre 23 209 361,90€ en 2018.

Le taux d'occupation financier moyen de l'année 2019 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) ressort à 94,19%.

### VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA BAISSÉ

2188	81/81 bis rue Saint Charles - <b>PARIS</b> (75015)	FRANCHISE	- 345 738,55
2088	Tour Eve - Défense 9 - <b>PUTEAUX</b> (92800)	VACANCE	- 106 976,19
2175	346 rue du Général Leclerc - <b>FRANCONVILLE</b> (95252)	REMBOURSEMENT LOYER TROP PERCU	- 105 500,25
2006	2 Bis avenue Paul Bert - <b>EPERNAY</b> (51200)	VACANCE	- 99 221,55
2034	49 rue Belgrand - <b>PARIS</b> (75020)	BAISSE DE LOYER ET REMBOURSEMENT TROP PERCU LOYER	- 84 895,11
2001	7 rue Traversot - <b>TROYES</b> (10000)	VACANCE	- 81 549,45
2047	4 rue de Gisy - <b>BIEVRES</b> (91571)	VACANCE	- 79 045,07
2011	12 Bld Maréchal Tassigny - <b>AIX LES BAINS</b> (73100)	VACANCE	- 58 158,21

### VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA HAUSSE

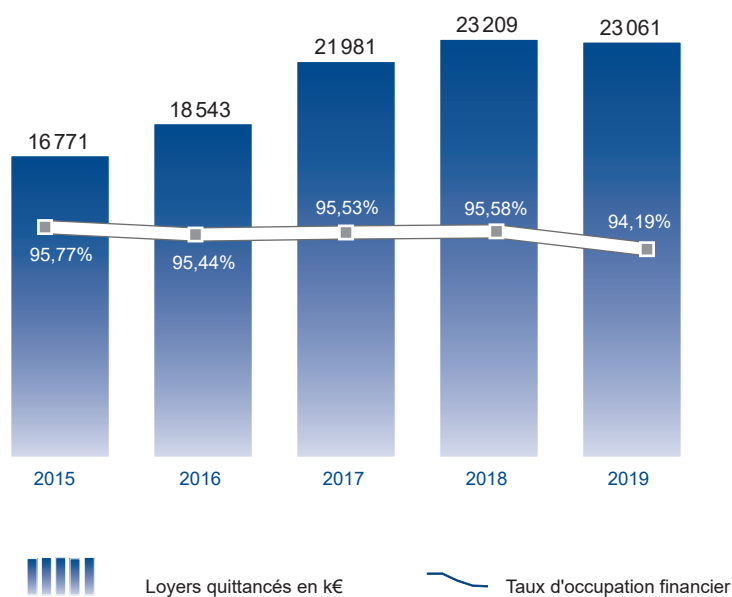
21115	53 avenue Joffre - <b>ESBLY</b> (77450)	ACQUISITION 2018 - EFFET ANNEE PLEINE	251 230,60
21116	5, rue de Bucarest - <b>ELANCOURT</b> (78000)	ACQUISITION 2018 - EFFET ANNEE PLEINE	144 659,57
21119	17 Marché de Forville - <b>CANNES</b> (06400)	ACQUISITION 2019	138 306,47
21118	New Port Lot 2 - Zac du Port - <b>PANTIN</b> (93500)	ACQUISITION 2018 - EFFET ANNEE PLEINE	89 364,44
2036	22-24 rue de Courcelles - <b>PARIS</b> (75008)	RELOCATION 2018 - EFFET ANNEE PLEINE	52 378,85
21112	3 Esplanade du Traité de Rome - <b>VELIZY</b> (78140)	ACQUISITION 2018 - EFFET ANNEE PLEINE	51 186,39
2080	rue du Docteur Serge Bazelaire - <b>REIMS</b> (51100)	AUGMENTATION DE LOYER	36 324,62
21117	New Port Lot 2 - Zac du Port - <b>PANTIN</b> (93500)	ACQUISITION 2018 - EFFET ANNEE PLEINE	33 115,87

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS</b>					
SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)					
Loyers théoriques 100%	17 511 237	19 428 706	23 009 328	24 283 178	24 484 730
Loyers quittancés	16 770 909	18 543 448	21 980 965	23 209 362	23 061 382
	+ 10,57 %	+ 18,54 %	+ 5,59 %	- 0,64 %	
	+ 37,51 %				

<b>EVOLUTION ANNUELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER</b>				
SUR LES 5 DERNIERES ANNEES				
MOYENNE	MOYENNE	MOYENNE	MOYENNE	MOYENNE
2015	2016	2017	2018	2019
95,77 %	95,44 %	95,53 %	95,58 %	94,19 %



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

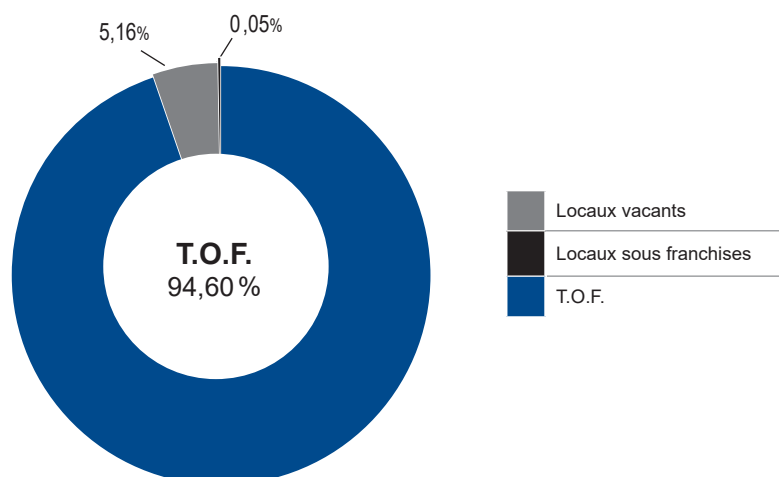


## EVOLUTION TRIMESTRIELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 2 DERNIERES ANNEES

ANNEE	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4
<b>2018</b>	95,40%	95,69%	95,78%	95,45%
<b>2019</b>	93,15%	93,85%	94,94%	94,79%

Les surfaces libres représentent au 31/12/2019, 21 803,40 m<sup>2</sup>, sur un total de 164 031,05 m<sup>2</sup> constituant le patrimoine de la SCPI.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019



## C ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

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

N°	Locaux vacants au 31/12/18				Relocation en 2019					Vacance ou franchise	
	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %		
2002	<b>Galerie Géant Casino SAINT VICTORET</b>										
	BJO	01/09/14	60	12 000							12 000
	SUD BRASSERIE	01/09/14	218	25 000							25 000
	PORTREX (emplacement photmaton)	30/09/15	24	100							100
	AKIKI	30/09/16	60	10 000							10 000
	STYLE HOME	17/07/17	80	15 000							15 000
	Rebai	31/10/18	27	3 000							3 000
2011	<b>12 Bld de Maréchal de Tassigny AIX LES BAINS</b>										
	Carrefour Proximité	20/09/18	1 231	80 000	BASIC FIT	26/04/19	1 231	79 500	-0.6 %		25 479
2052	<b>1, rue du Pré Saint Gervais PANTIN</b>										
	PHILIPPE ARLAUD	30/11/17	167	21 000	JDP PRODUCTIONS	01/07/19	167	24 580	-17 %		16 645
2068	<b>19, rue docteur Leroy LE MANS</b>										
	BELLE HELENE	01/11/14	140	10 000							10 000
2070	<b>6, rue du Chapitre NIMES</b>										
	Mme BEGON	03/11/09	39	3 000							3 000
2078	<b>13/15, route de Voulx SENS</b>										
	Prairies de France	30/04/12	850	15 000							15 000
	ALD	01/10/14	600	27 000							27 000
	NGUYEN	01/01/15	220	10 000							10 000
	LA HALLE	30/11/15	955	30 000							30 000
2079	<b>36-52, boulevard Pasteur FRESNES</b>										
	Melle Bouillard	09/11/10	53	2 648							2 648
	Mr Delahaye & Gendrillon	31/07/11	89	4 448							4 448
	AQUINO	16/05/15	49,50	2 500							2 500
	MORENO	13/05/15	70	8 000							8 000
2083	<b>2, avenue Jean Jaures SARTROUVILLE</b>										
	ES FLEURS	31/05/16	154,39	30 000							30 000
2088	<b>Tour Eve PUTEAUX</b>										
	GRETA 92 NORD	30/06/17	242	60 000							60 000
2092	<b>1/3, rue Paul Verlaine SAINT MAURICE</b>										
	AB DRIVE	01/01/15	56,67	7 000	BRO INK	01/08/19	56,67	14 000	+50 %		5 269
2093	<b>61-71, rue Danielle Casanova SAINT-DENIS</b>										
	Auto Ecole LA REUSSITE	31/03/17	73	5 000							5 000
2097	<b>1-5, avenue de Rocquencourt CHESNAY</b>										
	Rivolion	22/10/13	183,60	15 000							15 000
	PALAIS D'OR	31/10/16	56,20	1 000							1 000
2102	<b>Le Chêne Saint-Amand SAINT DIZIER</b>										
	CHEZ NINA	14/11/17	600	20 000							20 000
2106	<b>Place du marché notre Dame VERSAILLES</b>										
	RICHARD FRANCE	01/04/15	-	1 000							1 000
2108	<b>2, rue des Fourneries LIMOGES</b>										
	FAG LIMOGES	31/05/16	765	60 000							60 000

Locaux vacants au 31/12/18					Relocation en 2019					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
2110	<b>Mas de Garrigue RIVESALTES</b>									
	PERPICASH	01/01/17	745	40 000						40 000
	TOOTIM	30/11/17	745	40 000						40 000
2126	<b>Lieu Dit Le Seignon ST DIZIER</b>									
	CARAT AUTO	30/04/15	1 815	80 000						80 000
2129	<b>Centre commercial Art de Vivre VELIZY-VILLACOUBLAY</b>									
	KAMATIRA	06/10/17	170,96	25 000						25 000
2131	<b>4 rue Henri Irénée Marrou CHATENAY MALABRY</b>									
	REGAL EMOI	26/11/17	100	10 000						10 000
2136	<b>39 rue de Bischwiller SCHILTIGHEIM</b>									
	ORANGE	31/01/17	353,92	30 000						45 000
2138	<b>87-89 rue de Dunkerque ARMENTIERES</b>									
	DETOLLENAERE	31/01/17	775	10 000						10 000
	DETOLLENAERE	31/01/17	175	15 000						15 000
2140	<b>17, boulevard de la Croisette CANNES</b>									
	SOLO GRAY D'ALBION	01/10/15	43,28	30 000						30 000
2143	<b>11-13, rue Joubert AUXERRE</b>									
	ZEGUERMAN	01/01/16	71,80	5 000						5 000
2146	<b>41-43 avenue Léon Bollée LE MANS</b>									
	MAINDRON	01/08/18	52,10	5 000	BEYTUR	01/08/19	52,10	10 540	-110 %	3 809
2147	<b>Résidence Villa d'Este TOULOUSE</b>									
	B.K.P.	17/05/17	43,70	10 000						10 000
2152	<b>9 rue du Plat d'Etain SENS</b>									
	LEROY	30/06/18	40,20	10 000						10 000
2156	<b>Route Nationale 6 MAILLOT</b>									
	JARDINERIE DELBARD	30/06/15	4 823	110 000						110 000
2184	<b>Galerie Berri/ Washington PARIS</b>									
	TOM	30/06/16	12,49	5 000	FAV WASHINGTON	08/02/19	12,49	12 000	+140%	528
	TITOM	30/11/18	208,09	127 640	SN FARLEX	08/02/19	208,09	100 000	-22 %	21 503
Total Surfaces vacantes			17 237,90		Total Surfaces relouées			1 727,35		
Locaux vendus			-							
Solde de locaux vacants au 31/12/18 (hors locaux vendus)			15 510,55							

Locaux libérés au cours de l'année 2019					Relocation en 2019					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface (m²)	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface (m²)	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
2001	<b>7 rue Traversot TROYES</b>									
	Carrefour Proximité	31/03/19	1 200	80 000	CD WOK 86	15/10/19	1 200	52 500	-34 %	36 168
2002	<b>Galerie Géant Casino SAINT VICTORET</b>									
	LEONETTI	31/03/19	84	15 000						11 250
	LOCO STREET	30/06/19	52	7 000						3 500
2006	<b>2 Bis avenue Paul Bert EPERNAY</b>									
	Carrefour Proximité	31/03/19	1 213	60 000						50 000
2021	<b>14 rue Gravilliers PARIS</b>									
	WANG HUANG	15/02/19	72	5 000						4 375
2047	<b>4 rue de Gisy BIEVRES</b>									
	APPS2COM	31/03/19	740	75 000						52 500



Locaux libérés au cours de l'année 2019					Relocation en 2019					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface (m²)	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface (m²)	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
2051	La Coupole <b>CHARENTON LE PONT</b>									
	BAZAR	31/10/19	60,75	15 000						2 486
2078	13/15, route de Voulx <b>SENS</b>									
	LA HALLE	30/06/19	838	15 000						7 500
2079	36-52, boulevard Pasteur <b>FRESNES</b>									
	INEO	01/06/19	85,50	10 000						5 000
2088	Tour Eve <b>PUTEAUX</b>									
	LINGUARAMA	01/01/19	426	106 976						106 976
2089	122 rue de Colombes <b>COURBEVOIE</b>									
	ART GEST	31/08/19	160	25 600						8 533
2097	1-5, avenue de Rocquencourt <b>CHESNAY</b>									
	KRAV MAGA	01/01/19	121,15	20 000						20 000
2131	4 rue Henri Irénée Marrou <b>CHATENAY MALABRY</b>									
	DELCLERE	30/06/19	138,35	24 697	TL AUDITION	01/07/19	138,25	20 000	-20 %	-
2132	185 avenue de Paris <b>MONTAUBAN</b>									
	EXTERION	01/01/19	-	2 000						2 000
2146	41-43 avenue Léon Bollée <b>LE MANS</b>									
	ALM CONSULTANTS	30/06/19	22,60	3 000						1 500
2149	101 rue de la 101ème Airbone <b>CARENTAN</b>									
	HK GROUP NEWCO	19/09/19	750	35 000						10 250
2171	29 Boulevard Malesherbes <b>PARIS</b>									
	ARCHITECTURE	15/11/19	251,60	60 000						7 500
2172	14 rue de la Pinauderie <b>SAINT CYR SUR LOIRE</b>									
	DEFIMODE	01/01/19	850,29	68 000	YAKO	01/03/19	850,29	68 000	-	22 793
2173	22 rue Latour Maubourg <b>CANNES</b>									
	MIDO	30/09/19	60	30 000						7 500
2175	346 rue du Général Leclerc <b>FRANCONVILLE</b>									
	GROUPE IMAVIV	30/06/19	-	1 000						250
2181	44 rue Croix des Petits Champs <b>PARIS</b>									
	DADYLOU	04/09/19	112,90	45 000						14 400
21106	27 avenue de la Mine <b>TALMONT SAINT HILAIRE</b>									
	PV RESIDENCE	31/10/19	1 112,35	68 313						-
21107	12/15 rue du Lac <b>TALMONT SAINT HILAIRE</b>									
	PV RESIDENCE	31/10/19	130,90	10 000						1 666
	Total Surfaces vacantes		8 481,39		Total Surfaces relouées		2 188,54			
	Solde de locaux vacants au 31/12/19		6 292,85							

## 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 2019, le poste « provisions pour gros entretien » représente 1 325 000,00€, après une dotation de 123 920,00€ et une reprise de 479 400,00€ au cours de l'exercice 2019. Les dépenses de gros entretiens réellement engagées en 2019 représente un montant de 184 526,07 €.

Le poste « charges d'entretien du patrimoine locatif » représente un montant de 269 222,15€. Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2019 concernent les immeubles ci-après :

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2019				valeurs en €
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant	
2188	81/81 bis rue Saint-Charles <b>PARIS (75015)</b>	TRAVAUX REMPLACEMENT CELLULES DANS LOCAL HAUTE TENSION SECURISATION LOCAUX VACANTS	42 716	
21101	66 avenue du Maine <b>PARIS (75014)</b>	TRAVAUX DE COPROPRIETE REMPLACEMENT SSI	39 614	

## Principaux travaux effectués au cours de l'année 2019

valeurs  
en €

N°	Adresse	Nature des travaux	Montant
2021	14 rue des Gravilliers <b>PARIS</b> (75003)	TRAVAUX STRUCTURE DE L'IMMEUBLE	36 700
2141	6 rue des Chapeliers <b>NANTES</b> (44000)	TRAVAUX DE COPROPRIETE REFECTION TOITURE	33 481
2052	1, rue du Pré Saint Gervais <b>PANTIN</b> (93500)	TRAVAUX DE RENOVATION LOCAUX VACANTS	31 430
2145	20 avenue de Denain <b>VALENCIENNES</b> (59300)	TRAVAUX REMPLACEMENT CHASSIS ET REPRISE MURS CHAUFFERIE	30 728
2079	36-52 Boulevard Pasteur <b>FRESNES</b> (94260)	TRAVAUX DE COPROPRIETE	25 088
2111	15 Boulevard Beaumarchais <b>PARIS</b> (75004)	TRAVAUX DE COPROPRIETE RAVALEMENT	23 767
2155	Le domaine du Val de Seine <b>SEINE PORT</b> (77240)	REMISE EN ETAT STATION EPURATION	22 237
2057	6 rue de Montenotte <b>PARIS</b> (75017)	TRAVAUX REFECTION ETANCHEITE TOITURE	20 551

## Travaux prévus pour l'année 2020 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation

valeurs en €

N°	Adresse	Nature des travaux	Montant
21101	66 avenue du Maine <b>PARIS</b> (75014)	TRAVAUX DE CLIMATISATION	321 000
2002	Galerie St Victoret <b>SAINT VICTORET</b> (13730)	TRAVAUX ENTRETIEN COPROPRIETE ET RENOVATION LOCAUX VACANTS	45 000
2021	14 rue des Gravilliers <b>PARIS</b> (75003)	TRAVAUX STRUCTURE IMMEUBLE	40 000
2145	20, avenue de denain <b>VALENCIENNES</b> (59300)	TRAVAUX IMMEUBLE	40 000
2051	La Coupole <b>CHARENTON LE PONT</b> (94220)	TRAVAUX ENTRETIEN SITE	25 000
2091	9 rue de Téhéran <b>PARIS</b> (75008)	TRAVAUX REFECTION ASCENSEUR	25 000
2129	Centre commercial Art de Vivre <b>VELIZY</b> (78140)	TRAVAUX DE COPROPRIETE REMPLACEMENT ESCALATOR ET RENOVATION LOCAUX VACANTS	25 000
2079	36-52 Boulevard Pasteur <b>FRESNES</b> (94260)	TRAVAUX ENTRETIEN ET SECURISATION VACANTS	15 000

## 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 l'Assemblée Générale du 20 juin 2018 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 2020, soit en juin 2021.

## FRAIS DE DEPLACEMENT

Conformément aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 24 juin 2019, 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 650 € par personne et par réunion.

Lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, une résolution sera soumise à votre approbation.

## REMUNERATION

Conformément à l'article « 22 point 4 – Rémunération » des statuts de votre société, l'Assemblée Générale du 24 juin 2019 a fixé à 18 000 € la somme globale allouée au titre de jetons de présence et répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle.

Lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, une résolution sera soumise à votre approbation.

# PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

---

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

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

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

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

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

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

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

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

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

---

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

## EXPERT IMMOBILIER

---

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

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

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

## DEPOSITAIRE

---

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

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

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

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

## REGLEMENTATION

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

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

Diverses réglementations entrent en vigueur durant l'année 2018 : les réglementations dites **PRIIPs, MIF II et RGPD**.

La réglementation dite PRIIPs, dont l'entrée en vigueur est en date du 1er janvier 2018, relative aux produits d'investissements packagés de détail et fondés sur l'assurance impose aux sociétés de gestion de fournir un document d'informations clés du placement visé permettant la transparence de frais supportés à l'entrée, pendant la durée du placement et à la sortie du placement. Aussi, ce document rend compte du rendement potentiel de l'investissement selon différents scénarios et durées de détention.

Ce document élaboré par votre société de gestion est publié sur notre site internet : <http://pierre-gestion.foncia.com/>.

La directive dite MIF II, entrée en vigueur le 3 janvier 2018, impose un certain nombre d'obligations à la charge de la société de gestion telles que la définition d'un marché cible, la transparence du produit et l'analyse de l'adéquation de ce dernier avec le profil de l'investisseur. En ce sens, votre société de gestion a mis en place un test d'adéquation, permettant de constater l'adéquation du profil du souscripteur à l'investissement envisagé, qui sera réalisé à chaque nouvelle souscription.

Aussi, la directive précitée impose une transparence plus accrue concernant la rémunération des conseillers en investissement qui doivent, à ce titre, choisir entre deux statuts. Dès lors, si votre conseil en investissement a fait le choix d'un statut indépendant, il sera rémunéré par son client, le souscripteur, sous la forme d'honoraires alors que s'il est non-indépendant, il sera rémunéré par la société de gestion sous forme de commission et devra, quel que soit le choix, vous indiquer quel est le montant de sa rémunération et l'incidence de cette dernière sur votre rendement potentiel.

La loi n°2018-493 du 20 juin 2018, promulguée le 21 juin 2018, a modifié la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978 afin d'exercer certaines "marges de manoeuvre nationales" autorisées par le Règlement général sur la protection des données personnelles (RGPD) dont le but est de renforcer la protection des informations vous concernant qui sont collectées lors de la souscription.

## MODIFICATIONS DES STATUTS

### Changement de dénomination :

Suite à la prise de participation de Blackfin Capital Partners (cf Mot du Gérant page 6), la Société de Gestion ainsi que votre SCPI seront amenés à changer de nom. En conséquence, la Société de gestion soumettra à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire deux résolutions (n°12 et 13) permettant de modifier les articles 3 et 15 des statuts.

### Modification du capital statutaire maximum :

La Société de Gestion présentera lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire une résolution (n°14) permettant de dé plafonner le capital de Foncia Pierre Rendement actuellement plafonné à 212.000.000 euros représenté par 530.000 parts de 400 euros, pour le passer à 260.000.000 euros soit 650.000 parts de 400 euros de valeur nominale.

Il précise, pour ce faire, les droits dont vous êtes titulaires : le droit d'accès, le droit de rectification, le droit à la portabilité, le droit à l'effacement, le droit à l'information, le droit à la limitation et le droit d'opposition.

L'instruction DOC-2019-04 apporte des précisions sur les modalités de demande de visa pour l'offre au public des parts de SCPI, la cession des parts sur le registre des ordres, les informations à fournir aux associés et à l'AMF, l'expert immobilier ainsi que les fusions.

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

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

Compte tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des SCPI gérées par la société de gestion, seuls les dirigeants et les responsables de la gestion des SCPI sont considérés comme « preneurs de risques ». Trois collaborateurs ont été identifiés, en 2019, comme preneurs de risques.

La société de gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la gouvernance: les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises à l'issue d'une procédure collégiale à travers les diligences effectuées par les équipes de la société de gestion,
- la nature et la complexité de l'activité de la société de gestion: la société de gestion gère exclusivement des produits non complexes de type SCPI,
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs,
- l'absence de mise en place de comité de rémunération au regard du montant des encours gérés par la société de gestion et du nombre de salariés de la société de gestion.

Le montant total des rémunérations versées par Foncia Pierre Gestion pour l'exercice 2019 a représenté 1,480 M€ pour un effectif moyen de 26 ETP (Equivalent Temps Plein).

La société de gestion Foncia Pierre Gestion a consacré un budget de 20,10 % (13,56 % en rémunération fixe et 6,54 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

### Modification de l'article 32 des statuts :

La doctrine administrative (BOFIP-BIC-CHAMP-70-20-10-20) du 12 septembre 2012, précise la répartition des bénéfices en cas de démembrements de parts et indique notamment qu'en cas de réalisation de profits exceptionnels issus des plus-values de cessions d'immeubles, les dividendes afférant à ces revenus dits exceptionnels sont imposés chez le nu-proprétaire. La Société de Gestion a décidé de suivre la position de l'administration fiscale et de préciser la répartition des revenus, selon leur nature, en cas de parts démembrées, entre l'usufruitier et le nu-proprétaire, dans les statuts.

En conséquence, la Société de Gestion soumettra à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire une résolution (n°15) permettant de modifier l'article 32 des statuts.

## REGIME FISCAL DES REVENUS

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

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

Les revenus de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT comprennent :

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

**Les revenus financiers**, produits par la trésorerie sont issus des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, s'applique un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % incluant à la fois les prélèvements sociaux de 17,2 % et l'imposition sur le revenu de 12,8 %. Ainsi, les revenus financiers mobiliers font l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % à titre d'acompte de l'impôt sur le revenu.

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

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

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

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

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

Les plus-values de cession pour un montant supérieur à 50 000 €, sont soumises à une taxation forfaitaire supplémentaire en application de l'article 1609 nonies G du Code Général des Impôts.

**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 JO le 31 décembre suivant, l'impôt sur la fortune (ISF) est supprimé. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'applique et grève les biens et droits immobiliers détenus en France et/ou à l'étranger selon la résidence fiscale du contribuable. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de ce nouvel impôt.

Au visa de l'article 964 du Code général des impôts (CGI), sont soumises à cet impôt :

- **Résident** : Les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France, à raison de leurs actifs mentionnés à l'article 965 du CGI situés en France ou hors de France ;
- **Non Résident** : Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France, à raison des biens et droits immobiliers mentionnés au 1<sup>o</sup> de l'article 965 du CGI situés en France et des parts ou actions de sociétés ou organismes mentionnés au 2<sup>o</sup> du même article 965 du CGI, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens et droits immobiliers situés en France.

### Personnes Physiques :

Revenu Foncier 2019		
	Français	Allemand
Revenu Brut	21 963 622 €	1 059 647 €
Charges déductibles	4 711 434 €	332 330 €
Intérêts d'emprunt	202 937 €	0 €
Revenu net	17 049 251 €	727 317 €
Soit par part en pleine jouissance	39,22 €	1,67 €
Soit un total par part en pleine jouissance (39,22 € + 1,67 €)	<b>40,89 €</b>	
Impôt acquitté à l'étranger		0,27 €

Revenu Financier 2019	
Revenu global pour 445 593 parts	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement forfaitaire (12,8 %) et prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €

### Personnes Morales :

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	18 858 787,07 €
Réintégrations	301 917,35 €
Déductions	- 3 083 448,10 €
Plus-value de cessions	0,00 €
Résultat fiscal	9 179 056,99 €
Soit par part en pleine jouissance	36,98 €
Dont résultat foncier de source Allemande	1,67 €
Impôt acquitté en Allemagne	0,27 €



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

	2015	2016	2017	2018	2019
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) <sup>(1)</sup>	43,01	42,41	44,89	43,78	40,89
Produits financiers brut	0,017	0,000	0,000	0,000	0,000
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) <sup>(1)</sup>	26,95	19,66	30,42	39,04	36,98
<sup>(1)</sup> Dont revenus fonciers de source Allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français	-	0,35	2,53	2,33	1,67
Impôt acquitté en Allemagne	-	-	-	0,40	0,27

## TRESORERIE

Au 31 décembre 2019, elle s'établit à 474907,48€ en intégrant la collecte du mois de décembre 2019 d'un montant de 2045760€ et en sachant que la distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 s'élève à 4841508,00€.

La SCPI dispose d'un recours à l'emprunt et d'un découvert autorisé, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers. Elle a usé de son recours à l'emprunt à hauteur de 15 000 000€ et la facilité de caisse a été utilisée à hauteur de 1 139 514,30€ au 31 décembre 2019. Le crédit et la facilité de caisse ont été consenti par la Banque PALATINE aux conditions suivantes :

- › Recours à l'emprunt : 1,10 % l'an plus Euribor positif 3 mois
- › Facilité de caisse : 0,80 % plus Euribor positif 3 mois

## Recours à l'emprunt

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT est autorisée, conformément à la 6<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 24 juin 2019 à emprunter à hauteur de 50 000 000€.

Dans son principe, ce crédit est destiné à saisir une ou plusieurs opportunités d'investissements, tout en tenant compte d'arbitrage(s) éventuel(s), conformément à la politique menée avec votre Conseil de Surveillance.

**Compte tenu de la capitalisation de la SCPI, nous allons lors de la prochaine Assemblée Générale, vous proposer de renouveler cette autorisation.**

## RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2019 s'élève à 18 858 787,07€ soit 43,38€ par part pour 434 752 parts en jouissance sur toute l'année contre 18 393 646,50€ pour l'exercice 2018. Le résultat 2019 est donc en augmentation de 2,53%, grâce aux loyers sur les investissements immobiliers réalisés, et au différé de jouissance des parts nouvelles souscrites.

**Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 44,04€ par part en 2019 pour une part en jouissance sur l'année entière, étant précisé qu'il a été déduit au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, le montant de l'impôt sur les revenus allemands versés pour votre compte à savoir 0,27 € par part.**

Ainsi, une reprise de 534 162,82 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2019.

Enfin, conformément à la décision prise par les associés lors de l'Assemblée Générale mixte de Juin 2017 et aux statuts de votre SCPI, il a été décidé de doter le report à nouveau à hauteur du report à nouveau par part au 31 décembre 2018, soit 5,29 € par nouvelle part souscrite, par prélèvement sur la prime d'émission, soit pour l'année 2019 un montant de 59 417,28 € (5,29 € x 11 232 parts nouvelles).

Ainsi, le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2019 à la somme de 1 823 568,57 €, **soit 4,09€ par part sur une base de 445 593 parts au 31 décembre 2019.**

## REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2019

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2019	18 858 787,07 €
Report à nouveau après affectation 2018	2 298 314,11 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	59 417,28 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>21 216 518,46 €</b>
Le dividendes proposés à l'Assemblée Générale est de 44,04 € par part en jouissance sur l'année entière	
<b>Soit un total de dividendes versés proposé pour 2019 :</b>	<b>19 392 949,89 €</b>
Report à nouveau après affectation	1 823 568,57 €

	2015	2016	2017	2018	2019
--	------	------	------	------	------

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

Dividende versé au titre de l'année					
Dividende	46,56	44,04	44,04	44,04	44,04**
DVM*	5,05%	4,66%	4,59%	4,59%	4,59%
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	921,98	945,29	959,62	960,00	960,00

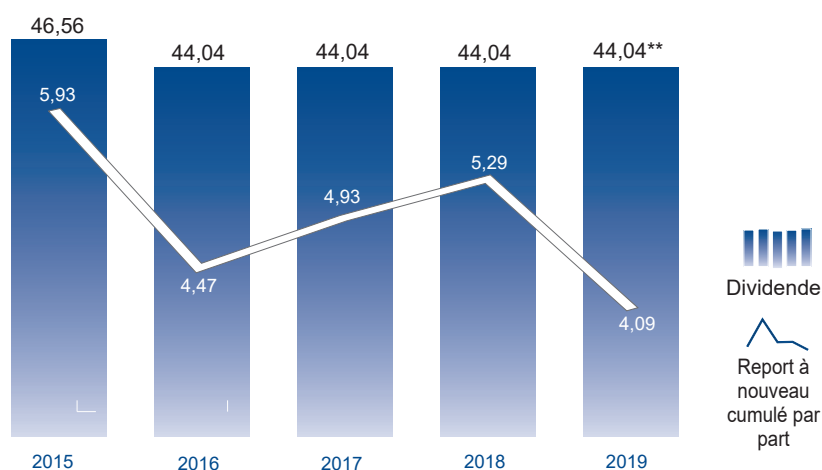
\* Le taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N.

\*\* dont 0,27 € d'impôt étranger prélevé sur les loyers des immeubles situés à l'étranger. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.

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

Report à nouveau cumulé par part (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	5,93	4,47	4,93	5,29	4,09
---	------	------	------	------	------

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



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

5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2014 → 2019	2009 → 2019	2004 → 2019	1999 → 2019
<b>4,16%</b>	<b>6,75%</b>	<b>9,60%</b>	<b>11,91%</b>

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

EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES	2015		2016		2017		2018		2019	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
<b>PRODUITS</b>										
Terrains et constructions locatives	55,51	98,99%	53,10	99,86%	56,94	99,87%	56,05	99,35%	53,05	99,50%
Produits financiers avant prélèvements	0,02	0,03%	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-
Produits divers	0,55	0,98%	0,07	0,14%	0,08	0,13%	0,37	0,65%	0,27	0,50%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>56,08</b>	<b>100%</b>	<b>53,17</b>	<b>100%</b>	<b>57,01</b>	<b>100%</b>	<b>56,42</b>	<b>100%</b>	<b>53,31</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>										
<b>Charges externes</b>										
Commission de gestion	5,28	9,42%	5,15	9,69%	5,40	9,48%	5,21	9,23%	5,31	9,95%
Autres frais de gestion	2,76	4,92%	1,75	3,29%	2,59	4,54%	2,42	4,29%	2,66	4,98%
Entretien du patrimoine	2,54	4,53%	2,49	4,68%	2,11	3,71%	2,13	3,78%	1,54	2,89%
Charges locatives non récupérables	1,17	2,09%	1,10	2,07%	0,97	1,71%	1,38	2,45%	1,28	2,39%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>11,75</b>	<b>20,95%</b>	<b>10,49</b>	<b>19,74%</b>	<b>11,08</b>	<b>19,43%</b>	<b>11,15</b>	<b>19,76%</b>	<b>10,78</b>	<b>20,22%</b>
<b>Charges internes</b>										
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements nets										
Provisions nettes pour travaux	0,93	1,65%	0,56	1,06%	0,91	1,59%	-0,27	-0,48%	-0,82	-1,53%
Autres provisions nettes	-2,21	-3,94%	-1,26	-2,37%	0,67	1,18%	1,12	1,99%	-0,02	-0,05%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-1,28</b>	<b>-2,29%</b>	<b>-0,70</b>	<b>-1,31%</b>	<b>1,58</b>	<b>2,77%</b>	<b>0,85</b>	<b>1,51%</b>	<b>-0,84</b>	<b>-1,58%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>10,47</b>	<b>18,66%</b>	<b>9,80</b>	<b>18,42%</b>	<b>12,66</b>	<b>22,20%</b>	<b>12,00</b>	<b>21,27%</b>	<b>9,94</b>	<b>18,64%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>45,61</b>	<b>81,34%</b>	<b>43,38</b>	<b>81,58%</b>	<b>44,36</b>	<b>77,80%</b>	<b>44,42</b>	<b>78,73%</b>	<b>43,38</b>	<b>81,36%</b>
Variation du report à nouveau	0,03	0,05%	-0,93	-1,76%	-0,24	-0,41%	0,54	0,97%	0,49	0,93%
Variation autres réserves			-		-		-		-	
<b>Revenus distribués avant prélèvement obligatoire</b>	<b>46,56</b>	<b>83,02%</b>	<b>44,04</b>	<b>82,83%</b>	<b>44,04</b>	<b>77,24%</b>	<b>44,04</b>	<b>78,06%</b>	<b>44,04</b>	<b>82,61%</b>
Distribution exceptionnelle										
<b>Revenus distribués après prélèvements sociaux &amp; obligatoire</b>	<b>46,56</b>	<b>83,02%</b>	<b>44,04</b>	<b>82,83%</b>	<b>44,04</b>	<b>77,24%</b>	<b>44,04</b>	<b>78,06%</b>	<b>44,04</b>	<b>82,61%</b>

Les éléments de l'exercice 2019 sont établis pour 434.752 parts en jouissance (moyenne annuelle).

EMPLOI DES FONDS (en €)	Total au 31/12/2018	2019	Total au 31/12/2019
+ Fonds collectés	349 538 474,86	10 783 248,00	360 321 722,86
+ Cessions d'immeubles	1 765 464,02		1 765 464,02
+ Divers (réserve)			
+ Emprunts			
- Reconstitution RAN	- 233 018,33	- 59 417,28	- 292 435,61
- Commissions de souscriptions 8 %	- 27 755 900,55	- 1 160 016,53	- 28 915 917,08
- Acquisitions d'immeubles	- 327 908 180,62	- 11 802 380,76	- 339 710 561,38
- Frais d'acquisitions	- 18 882 272,19	- 184 477,50	- 19 066 749,69
- Divers	- 37 500,00	- 45 000,00	- 82 500,00
<b>TOTAUX</b>	<b>- 23 512 932,81</b>	<b>- 2 468 044,07</b>	<b>- 25 980 976,88</b>

<sup>(1)</sup> Montant net d'impôts et taxes

EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE (en €) Valeur de la société en :	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Capitaux propres au 31 décembre</b>	227 658 635,78 672,81	263 184 259,39 684,69	286 354 722,22 692,64	304 354 947,22 700,70	<b>313 214 538,37</b> <b>702,92</b>
<b>Valeur comptable</b>	227 658 635,78 672,81	263 184 259,39 684,69	286 354 722,22 692,64	304 354 947,22 700,70	<b>313 214 538,37</b> <b>702,92</b>
<b>VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE</b> Valeur vénale des immeubles hors droits	259 914 300,00 768,14	313 664 700,00 816,01	353 369 700,00 854,74	372 067 700,00 856,59	<b>392 617 600,00</b> <b>881,11</b>
<b>VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE</b> Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	264 253 874,13 780,96	303 019 266,04 788,32	328 021 194,91 793,42	352 533 561,30 811,61	<b>369 785 191,69</b> <b>829,87</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE</b> Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	305 991 928,40 904,31	353 907 680,48 920,71	384 244 016,21 929,41	412 567 403,59 949,83	<b>437 656 431,53</b> <b>982,19</b>

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

## DELAIS DE PAIEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

	Article D. 441 I.-1° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.-2° : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	12						317					
Montant total des factures concernées HT		4 857,15	2 243,83	1 897,91	1 720,79	10 719,68		1 112 217,12			2 288 303,25	3 400 520,37
% du montant total des achats HT de l'exercice		0,06 %	0,03 %	0,02 %	0,02 %	0,14 %						
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice								4,17 %	0,00 %	0,00 %	8,58 %	12,75 %
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues	N/A						N/A					
Nombre total des factures exclues	N/A						N/A					
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce)</b>												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Paiement à 30 jours suivant la réception des factures fournisseurs						Paiement à réception des factures par le client					

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

31 décembre 2019

## **Table des matières**

INTRODUCTION	27
ETAT DU PATRIMOINE	28
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	29
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	30
ANNEXES	31
DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE	40
DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT	41

## **INTRODUCTION**

### **PRESENTATION DES COMPTES**

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2019 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux S.C.P.I., conformément au plan comptable défini par le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 relatif au dispositif comptable applicable aux SCPI.

### **L'ETAT DU PATRIMOINE**

Il présente les éléments du patrimoine de la SCPI au coût historique, hors TVA, et à titre d'information, la valeur expertisée des immeubles. Cette valeur permet de déterminer la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier.

### **LE COMPTE DE RESULTAT**

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

### **L'ANNEXE**

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



# ETAT DU PATRIMOINE - Au 31 Décembre 2019

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels				
Amortissement droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions s/sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	337 371 946,68	392 617 600,00	325 569 565,92	372 067 700,00
Immobilisations en cours				
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 1 325 000,00		- 1 680 480,00	
Provisions pour risques et charges	- 52 587,50	- 52 587,50	- 52 587,50	- 52 587,50
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des Immo financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>335 994 359,18</b>	<b>392 565 012,50</b>	<b>323 836 498,42</b>	<b>372 015 112,50</b>
<i>Immobilisations financières</i>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des Immo financières non contrôlées				
Avances cpte courant & créances rattachées IF C				
Avances cpte courant & créances rattachés IF NC				
Dépréciation avances cpte courant & créances rattachées				
<b>TOTAL II (Immobilisations Financières)</b>				
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres ( fonds roulement...)	252 359,32	252 359,32	226 461,96	226 461,96
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	5 411 105,96	5 411 105,96	5 212 150,56	5 212 150,56
Autres créances	832 820,43	832 820,43	170 317,25	170 317,25
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 974 978,55	- 1 974 978,55	- 1 985 680,68	- 1 985 680,68
<i>Valeurs de placements et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	474 907,48	474 907,48	3 220 735,22	3 220 735,22
<b>TOTAL III (Actifs d'Exploitation)</b>	<b>4 996 214,64</b>	<b>4 996 214,64</b>	<b>6 843 984,31</b>	<b>6 843 984,31</b>
<i>Provisions pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 20 844 996,44	- 20 844 996,44	- 19 764 646,09	- 19 764 646,09
Dettes d'exploitation	- 713 357,61	- 713 357,61	- 757 007,90	- 757 007,90
Dettes diverses	- 6 206 201,67	- 6 206 201,67	- 5 793 399,16	- 5 793 399,16
<b>TOTAL IV (Passifs d'Exploitation)</b>	<b>- 27 764 555,72</b>	<b>- 27 764 555,72</b>	<b>- 26 315 053,15</b>	<b>- 26 315 053,15</b>
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance	17 578,92	17 578,92	21 495,33	21 495,33
Produits constatés d'avance	- 29 058,65	- 29 058,65	- 31 977,69	- 31 977,69
Autres comptes de régularisation				
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>- 11 479,73</b>	<b>- 11 479,73</b>	<b>- 10 482,36</b>	<b>- 10 482,36</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>313 214 538,37</b>		<b>304 354 947,22</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>369 785 191,69</b>		<b>352 533 561,30</b>

## **TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

### **Au 31 Décembre 2019**

<b>Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice</b>	<b>Situation d'ouverture</b>	<b>Affectation du résultat 2018</b>	<b>Autres mouvements</b>	<b>Situation de clôture</b>
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	173 744 400,00		5 651 200,00	179 395 600,00
Capital remboursé	-		- 1 158 400,00	- 1 158 400,00
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Prime d'émission	166 193 291,60		7 912 208,00	174 105 499,60
Prime d'émission en cours de souscription	-		- 1 621 760,00	- 1 621 760,00
Prime d'émission remboursée	-		-	-
Prime de fusion	2 525 358,02		-	2 525 358,02
Prime de réduction de capital	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 46 566 646,84		- 1 448 911,31	- 48 015 558,15
Prélèvement sur prime de fusion	- 342 044,23		-	- 342 044,23
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-			-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-		-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	-		-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	- 573 150,68	-	-	- 573 150,68
<b>Réserves</b>	7 075 425,24			7 075 425,24
<b>Report à nouveau</b>	2 140 670,07	157 644,04	59 417,28	2 357 731,39
<b>Résultat de l'exercice</b>	18 393 646,50	- 18 393 646,50	18 858 787,07	18 858 787,07
<b>Acomptes sur distribution</b>	- 18 236 002,46	18 236 002,46	- 19 392 949,89	-19 392 949,89
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>304 354 947,22</b>	<b>-</b>	<b>8 859 591,15</b>	<b>313 214 538,37</b>

# COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2019

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Produits Immobiliers</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	23 061 382,06	23 209 361,90
Charges facturées	3 606 500,45	3 416 638,08
Produits annexes	69 697,44	51 186,97
Reprise de provisions pour gros entretiens	479 400,00	1 032 500,00
Transfert de charges immobilières	8 565,28	-
<b>Total I : Produits immobiliers</b>	<b>27 225 545,23</b>	<b>27 709 686,95</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 3 606 500,45	- 3 416 638,08
Travaux de gros entretiens	- 184 526,07	- 434 448,99
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 269 222,15	- 448 697,94
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 123 920,00	- 920 420,00
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	- 779 052,21	- 573 293,44
<b>Total II : Charges immobilières</b>	<b>- 4 963 220,88</b>	<b>- 5 793 498,45</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)</b>	<b>22 262 324,35</b>	<b>21 916 188,50</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	296 691,02	49 669,29
Transferts de charges d'exploitation	1 639 180,43	2 255 019,04
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>1 935 871,45</b>	<b>2 304 688,33</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Commissions de la société de gestion	- 2 306 605,47	- 2 156 681,99
Charges d'exploitation de la société	- 986 303,17	- 818 268,55
Charges prélevées s/ capitaux propres	- 1 639 180,43	- 2 255 019,04
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	- 285 988,89	- 513 780,65
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>- 5 218 077,96</b>	<b>- 5 743 750,23</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I+II)</b>	<b>- 3 282 206,51</b>	<b>- 3 439 061,90</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	- 168 321,54	- 186 813,43
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>- 168 321,54</b>	<b>- 186 813,43</b>
<b>Résultat financier C = (I+II)</b>	<b>- 168 321,54</b>	<b>- 186 813,43</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	46 990,77	103 333,33
Reprise d'amortissement et de provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>46 990,77</b>	<b>103 333,33</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I+II)</b>	<b>46 990,77</b>	<b>103 333,33</b>
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>18 858 787,07</b>	<b>18 393 646,50</b>

# ANNEXE

## EVENEMENT POST CLÔTURE :

Les comptes de l'exercice 2019 de votre SCPI n'ont pas été affectés par l'épidémie de COVID 19.

A l'heure où nous écrivons ces lignes, les perspectives pour l'année 2020 restent incertaines sur l'économie mondiale et européenne en général ainsi que sur l'activité de FONCIA PIERRE RENDEMENT en particulier.

Ceci étant, FONCIA PIERRE RENDEMENT entame l'année 2020 avec une position financière saine et bénéficie d'une répartition du patrimoine de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT, tant sectorielle que géographique, permettant une bonne mutualisation du risque locatif.

Les événements survenus et les perspectives d'avenir pour votre SCPI vous sont décrits plus en détail au début du présent rapport.

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2019, dont le total est de 313 214 538,37€ dégageant un bénéfice de 18 858 787,07€.

› L'Annexe ci-après fait partie des comptes annuels.

› Le sommaire étant un des éléments de l'Annexe, l'indication « non applicable » remplace les états « Néant » et est une information en elle-même.

1. Informations sur les règles générales d'évaluation	
1.1 Modes et méthodes d'évaluation	PRODUITE
1.2 Evaluation des immeubles	PRODUITE
1.3 Plan pluriannuel d'entretien	PRODUITE
1.4 Frais d'acquisitions des immeubles et frais d'expertises	PRODUITE
1.5 Valeur des terrains	PRODUITE
2. Informations sur les comptes	
2.1 Mouvements de l'actif immobilisé	PRODUITE
2.2 Liste des immeubles	PRODUITE
2.3 Etat des amortissements	Non produite
2.4 Etat des provisions	PRODUITE
2.5 Ecart de réévaluation	Non applicable
2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent	PRODUITE
2.7 Variation du compte de report à nouveau	PRODUITE
3. Informations diverses	
3.1 Produits à recevoir	PRODUITE
3.2 Charges à payer	PRODUITE
3.3 Charges constatées d'avance	PRODUITE
3.4 Produits constatés d'avance	PRODUITE
3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices	Non applicable
3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs	Non applicable
3.7 Charges et produits exceptionnels	PRODUITE
3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse	PRODUITE
3.9 Engagements financiers	Non applicable
3.10 Cession de parts	PRODUITE
3.11 Engagements hors bilan	PRODUITE
3.12 Expertise des Immeubles	PRODUITE
3.13 Augmentation de capital	PRODUITE
3.14 Informations complémentaires	PRODUITE

# I. Informations sur les règles générales d'évaluation

## 1.1 MODES ET METHODES D'EVALUATION

Les comptes annuels ont été établis dans le respect du plan comptable applicable aux SCPI et conformément aux principes comptables généraux, sur la base des hypothèses suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables
- Indépendance des exercices.

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

Conformément aux dispositions du CRC n°2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes depuis le 01/01/2005 :

### 1. Commissions versées par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière :

Les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière sont représentatives des frais accessoires qui doivent être considérés comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble.

Ces honoraires sont directement comptabilisés à l'actif et incorporés au coût de l'immeuble. Auparavant, ces dépenses étaient comptabilisées en charges puis imputées sur la prime d'émission.

### 2. Les frais de recherche de locataires (honoraires d'agence) :

Les frais de recherche de locataire doivent être comptabilisés dans les charges de l'exercice où ils sont engagés. Ils ne sont plus étalés.

### 3. Commissions versées à la société de gestion :

Conformément aux statuts, la SCPI verse à la société de gestion une commission calculée sur le prix de souscription des parts, prime d'émission incluse, et finançant les frais de collecte et de recherche de nouveaux investissements.

Les commissions de souscription sont prélevées sur la prime d'émission.

A compter de 2019, une commission d'arbitrage des actifs immobiliers est également versée à la société de gestion en rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cession d'actif immobilier.

Cette commission est calculée sur le prix net vendeur des actifs cédés :

- 2,5 % du prix net vendeur de l'actif cédé pour toute cession d'un prix allant jusqu'à 2 millions ;
- 1,5 % du prix net vendeur de l'actif pour toute cession d'un prix supérieur à 2 millions ;

Les commissions d'arbitrage sont prélevées sur la réserve de plus-value sur cessions d'actifs immobiliers.

## 1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES

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

## 1.3. PLAN PLURIANNUEL D'ENTRETIEN

Les gros entretiens concernent les travaux ayant pour seul objet de maintenir en état les immeubles et installations, sans prolonger leur durée de vie : ces travaux doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

Les travaux pour gros entretien sont inscrits dans un plan pluriannuel, qui intègre les travaux prévus pour les 5 prochaines années.

	DOTATION		REPRISE		Montant provision 2019	
	Montant provision au 31/12/2018	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	Vente d'immeuble		Patrimoine existant au 01/01/2019
Dépenses prévisionnelles 2019	479 400,00				- 479 400,00	0,00
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2020)	676 217,00		53 983,00			730 200,00
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2021)	327 458,00		33 342,00			360 800,00
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2022)	149 930,00		21 070,00			171 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2023)	34 237,00		7 763,00			42 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2024)	13 237,00		7 763,00			21 000,00
<b>TOTAUX</b>	<b>1 680 480,00</b>	<b>0,00</b>	<b>123 920,00</b>	<b>0,00</b>	<b>- 479 400,00</b>	<b>1 325 000,00</b>



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

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.

## II. Informations sur les comptes

### 2.1 MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	A nouveau au 01/01/2019	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2019
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains et immeubles	325 569 565,92	11 802 380,76		337 371 946,68
Immobilisation en cours				
SOUS-TOTAL	<b>325 569 565,92</b>	<b>11 802 380,76</b>		<b>337 371 946,68</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Dépôts et cautionnements versés	226 461,96	49 922,62	24 025,26	252 359,32
SOUS-TOTAL	<b>226 461,96</b>	<b>49 922,62</b>	<b>24 025,26</b>	<b>252 359,32</b>
TOTAUX	<b>325 796 027,88</b>	<b>11 852 303,38</b>	<b>24 025,26</b>	<b>337 624 306,00</b>

### 2.2 LISTE DES IMMEUBLES

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote- Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur immobilisée (euros)	
<b>Boutiques</b>					
20-01	7 rue Traversot - TROYES (10000)	12/02/1991	100	1 200,00	731 755
20-04	31 cours Fauriel - SAINT ETIENNE (42000)	29/02/1992	100	202,00	205 219
20-05	33 avenue Charles de Gaulle - LA BAULE (44500)	29/09/1993	100	733,00	2 066 904
20-06	2 Bis avenue Paul Bert - EPERNAY (51200)	12/02/1991	100	1 213,00	823 225
20-07	40/42 rue des Dominicains - NANCY (54000)	05/08/1994	100	101,00	359 017
20-08	3 rue Desaix - LILLE (59000)	29/01/1991	100	209,00	282 393
20-09	7/9 Grande Rue - BOULOGNE SUR MER (62200)	22/05/1992	100	289,00	1 137 148
20-10	20 rue Sergent Blandan - LYON (69001)	30/01/1991	100	63,00	79 823
20-11	12 Bld Maréchal Tassigny - AIX LES BAINS (73100)	04/09/1991	100	1 231,00	1 017 597
20-12	161 avenue Daumesnil - PARIS (75012)	07/12/1992	100	1 617,00	2 713 593
20-14	1/3 rue Campo Formio - PARIS (75013)	07/12/1992	100	32,00	83 573
20-15	28 bis - 34 rue Damremont - PARIS (75018)	28/12/1992	100	159,00	350 633
20-16	116 rue d'Avron - PARIS (75020)	07/12/1992	100	46,00	231 287
20-17	37 rue Truffaut - Bât A - PARIS (75017)	31/01/1992	100	39,00	113 035
20-18	231 Boulevard Voltaire - PARIS (75011)	31/01/1992	100	56,00	298 714
20-19	92 rue Legendre - PARIS (75017)	31/01/1992	100	40,00	191 928
20-20	10 rue Léon Jost - PARIS (75017)	31/01/1992	100	27,00	130 324
20-21	14 rue des Gravilliers - PARIS (75003)	31/01/1992	100	72,00	549 754
20-22	101 rue Saint Maur - PARIS (75011)	31/01/1992	100	107,00	500 455
20-23	7 rue Volta - PARIS (75003)	07/12/1992	100	171,00	768 390
20-24	1 rue du Cloître Saint Merri - PARIS (75004)	16/07/1991	100	120,00	895 028
20-25	11 avenue d'Italie - PARIS (75013)	31/01/1992	100	48,00	250 251
20-27	24 rue du Faubourg Montmartre - PARIS (75009)	31/01/1992	100	52,00	412 743
20-28	54 rue d'Auteuil - PARIS (75016)	26/12/1991	100	150,00	1 295 817
20-29	7 rue de la Michodière - PARIS (75002)	25/10/1990	100	97,00	670 776

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
<b>Boutiques (suite)</b>					
20-31	77/79 rue de la Cathédrale - <b>POITIERS</b> (86000)	22/05/1992 & 25/12/1992	100	201,00	470 610
20-33	84 avenue Charles De Gaulle - <b>NOGENT SUR MARNE</b> (94130)	30/04/1992	100	171,00	1 016 835
20-34	49 rue Belgrand - <b>PARIS</b> (75020)	04/02/1999	100	307,00	707 363
20-35	6 rue François Ponsard - <b>PARIS</b> (75016)	04/02/1999	100	52,00	190 561
20-37	50/58 rue Victor Hugo - <b>LEVALLOIS PERRET</b> (92300)	23/01/2001	100	414,00	579 306
20-39	25/27 rue de Pologne - <b>SAINT GERMAIN EN LAYE</b> (78100)	29/11/2001	100	107,00	400 941
20-41	8/10 avenue du Président Kennedy - <b>PARIS</b> (75016)	28/06/2002	100	292,00	683 000
20-42	2 rue du Grand Marché - <b>POISSY</b> (78300)	24/06/2002	100	103,20	173 774
20-44	9 rue de Maubeuge - <b>PARIS</b> (75009)	01/07/2002	32	53,00	124 800
20-48	36 avenue de la République - <b>SAINT NAZAIRE</b> (44600)	01/07/2002	100	941,00	933 000
20-49	7 rue du Maréchal de Lattre Tassigny - <b>CHARTRES</b> (28000)	01/07/2002	100	161,00	290 000
20-51	Galerie la Coupole - 141 rue de Paris - <b>CHARENTON LE PONT</b> (94220)	01/07/2002	75	2 641,00	4 531 011
20-54	18 rue Mouffetard - <b>PARIS</b> (75005)	01/07/2002	100	73,00	255 000
20-55	25/27 rue Montorgueil - <b>PARIS</b> (75001)	01/07/2002	100	65,00	260 000
20-56	21 avenue Charles De Gaulle - <b>SAINT MANDE</b> (94160)	01/07/2002	100	70,00	240 000
20-58	24 rue de Bagnolet - <b>PARIS</b> (75020)	01/07/2002	100	72,00	160 000
20-60	94 rue Didot - <b>PARIS</b> (75014)	01/07/2002	100	226,00	300 000
20-61	5 rue J.B. Clément - <b>CLAMART</b> (92140)	01/07/2002	100	133,00	358 000
20-62	31 rue du Bois Merrain - <b>CHARTRES</b> (28000)	01/07/2002	100	275,00	900 000
20-63	2 avenue de Trudaine - <b>PARIS</b> (75009)	01/07/2002	100	69,00	256 100
20-64	19 rue Paul Vaillant Couturier - <b>CLAMART</b> (92140)	01/07/2002	100	85,00	194 000
20-67	4 bis rue de Bonne - <b>GRENOBLE</b> (38000)	01/07/2002	100	88,00	82 000
20-68	19/19 bis rue du Docteur Leroy - <b>LE MANS</b> (72000)	01/07/2002	100	277,00	180 000
20-70	6 rue du Chapitre - <b>NIMES</b> (30900)	01/07/2002	100	32,00	38 000
20-71	65 rue Saint Dominique - <b>PARIS</b> (75007)	01/07/2002	100	57,00	320 000
20-72	38/40 rue Saint Jean - <b>SAUMUR</b> (49400)	01/07/2002	100	42,00	61 000
20-73	12 esplanade "Grand Siècle" - <b>VERSAILLES</b> (78000)	01/07/2002	100	72,00	135 000
20-74	50 rue des Merciers - <b>LA ROCHELLE</b> (17000)	01/07/2002	100	80,00	229 000
20-75	12 place de la Pucelle - <b>ROUEN</b> (76000)	01/07/2002	100	150,00	180 000
20-76	15 rue Eugene Renault - <b>MAISONS-ALFORT</b> (94700)	29/12/2003	100	129,50	249 242
20-81	25/27 rue du Mail - <b>PARIS</b> (75002)	27/04/2005	100	182,66	790 400
20-83	2 avenue Jean Jaures - <b>SARTROUVILLE</b> (78500)	11/03/2005 & 06/11/2007	100	316,78	735 100
20-85	129-131 Boulevard Haussmann - <b>PARIS</b> (75008)	30/12/2005	100	655,00	2 369 215
20-92	1-3 rue Paul Verlaine - <b>SAINT MAURICE</b> (94410)	28/09/2006	100	56,67	156 000
20-94	147 rue du Maréchal Leclerc - <b>SAINT MAURICE</b> (94410)	16/10/2006	100	110,38	423 225
20-95	10 rue Jean Jaures - <b>TRAPPES</b> (78190)	02/10/2006	100	178,82	350 000
20-96	18 rue de la Couronne - <b>PITHIVIERS</b> (45300)	13/10/2006	100	417,62	512 084
20-97	1-5 avenue de Rocquencourt - <b>LE CHESNAY</b> (78150)	29/09/2006	100	665,90	2 400 000
21-01	100 rue de Meaux - <b>PARIS</b> (75019)	12/04/2007	100	84,30	445 200
21-03	Zac des Fauvelles Ilot 17 - <b>COURBEVOIE</b> (92400)	30/04/2007	100	265,74	1 176 000
21-04	254 rue du Maréchal Leclerc - <b>SAINT MAURICE</b> (94410)	25/05/2007	100	53,37	157 500
21-05	1 rue albert Premier - <b>LA ROCHELLE</b> (17000)	30/03/2007	100	39,00	50 000
21-11	15 boulevard Beaumarchais - <b>PARIS</b> (75004)	20/06/2007	100	259,00	1 535 771
21-14	1 place du Général De Gaulle - <b>LE RAINCY</b> (93340)	31/08/2007	100	470,28	2 157 200
21-15	44 rue Carnot - <b>VERSAILLES</b> (78000)	11/07/2007	100	242,02	835 000
21-16	12 rue des deux Portes - <b>VERSAILLES</b> (78000)	11/07/2007	100	109,27	344 901
21-17	68 rue du Gros Horloge - <b>ROUEN</b> (76000)	01/08/2007	100	394,16	820 000
21-18	26 rue du Docteur Laine - <b>TOUQUES</b> (14800)	01/08/2007	100	590,01	448 000
21-19	52 rue de la République - <b>SAINT GERMAIN EN LAYE</b> (78100)	01/10/2007	100	50,06	148 000

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
<b>Boutiques (suite)</b>					
21-20	Résidence de la Vieille Porte - <b>LE MANS</b> (72000)	01/10/2007	100	116,50	135 000
21-27	La Villa Maintenon - 5 rue Marceau - <b>SAINT CYR L'ECOLE</b> (78210)	01/07/2008	100	198,00	663 400
21-31	4 rue Henri Irenne Marrou - <b>CHATENAY MALABRY</b> (92290)	18/12/2009	100	330,69	750 000
21-34	zac du clos Saint Vincent - <b>NOISY LE GRAND</b> (93160)	20/09/2010	100	150,31	450 000
21-35	6 rue de l'Echiquier - <b>PARIS</b> (75010)	20/10/2010	100	402,00	1 050 000
21-36	39 rue de Bischwiller - <b>SCHILTIGHEIM</b> (67300)	27/08/2010	100	465,92	1 155 000
21-38	87-89 rue de Dunkerque - <b>ARMENTIERES</b> (59280)	27/07/2010	100	430,00	424 000
21-40	17 boulevard de la Croisette - <b>CANNES</b> (06400)	30/11/2010	100	44,00	685 000
21-41	6 rue des Chapeliers - <b>NANTES</b> (44000)	31/12/2010	100	98,81	165 000
21-42	10 rue de la Rotisserie - <b>TOURS</b> (37000)	31/12/2010	100	73,80	143 000
21-43	11-13 rue Joubert - <b>AUXERRE</b> (89000)	31/12/2010	100	225,35	110 000
21-46	41-43 avenue Léon Bollée - <b>LE MANS</b> (72000)	14/10/2011	100	454,00	580 000
21-47	Villa d'Este - 46 Boulevard des Suisses - <b>TOULOUSE</b> (31000)	13/09/2011	100	173,00	408 960
21-48	rés. Ponts Jumeaux - 100 bld de l'Embouchure - <b>TOULOUSE</b> (31000)	13/09/2011	100	196,00	544 305
21-50	2 rue Gustave Doré - <b>PARIS</b> (75017)	23/12/2011	100	65,62	357 000
21-52	9 rue du Plat d'Etain - <b>SENS</b> (89100)	29/11/2011	100	156,00	345 000
21-53 & 68	1 avenue du Président Wilson - <b>PARIS</b> (75016)	23/01/2012 & 24/06/2014	100	450,60	5 552 664
21-54	11 rue des Clouteries - <b>SAINT OMER</b> (62500)	19/03/2012	100	109,00	385 000
21-64	2 boulevard Oudry - <b>CRETEIL</b> (94000)	30/04/2013	100	198,81	735 000
21-80	157 rue du Faubourg Saint Antoine - <b>PARIS</b> (75008)	11/12/2014	100	79,01	970 000
21-77	11 rue Saint Sulpice - <b>PARIS</b> (75006)	19/01/2015	100	155,90	3 465 000
21-81	44 rue Croix des Petits Champs - <b>PARIS</b> (75001)	30/03/2015	100	112,90	1 291 500
21-82	98/100 avenue JB Clément - <b>BOULOGNE BILLANCOURT</b> (92100)	21/06/2015	100	152,27	1 522 500
21-83	55/57 rue Marceau - <b>PARIS</b> (75016)	21/07/2015	100	149,10	1 330 000
21-84	Galerie Berri-Washington - <b>PARIS</b> (75008)	12/11/2015	100	2 556,34	22 200 000
21-88	81/81 bis rue Saint Charles - <b>PARIS</b> (75015)	20/09/2016	100	1 122,40	6 825 000
21-90	15 boulevard de Strasbourg - <b>PARIS</b> (75010)	16/11/2016	100	209,00	1 380 750
<b>SOUS-TOTAL BOUTIQUES</b>				<b>29 519,07</b>	<b>100 134 600</b>

<b>Commerces / Locaux Commerciaux</b>					
20-02	Galerie Saint Victoret - <b>SAINT VICTORET</b> (13730)	08/04/1991	100	1 784,00	2 164 776
20-32	2 avenue du Docteur Roux - <b>LONGJUMEAU</b> (91160)	05/04/1991	100	700,00	610 436
20-40	rue du Docteur Schweitzer - <b>BEAUVAIS</b> (60000)	21/03/2002	100	1 440,00	1 627 780
20-59	55 avenue Médéric - <b>NOISY LE GRAND</b> (93160)	01/07/2002	100	374,00	560 000
20-77	rue des Castors - <b>MONTVILLIERS</b> (76290)	23/01/2004	100	1 429,39	610 000
20-78	13-15 route de Voulx - <b>SENS</b> (89100)	07/04/2004	100	3 663,00	1 914 853
20-79	36-52 Boulevard Pasteur - <b>FRESNES</b> (94260)	29/06/2004	100	3 149,00	2 337 613
20-80	rue du Docteur Serge Bazelaire - <b>REIMS</b> (51100)	15/10/2004	100	2 106,50	1 989 491
20-82	31 avenue de l'Europe - <b>VELIZY-VILLACOUBLAY</b> (78140)	29/04/2005	100	1 461,00	2 987 000
20-87	135 quai de Nancy - <b>SENS</b> (89100)	24/10/2005	100	770,00	754 000
20-90	rue Henri Bouquillard - <b>VARENNES VAUZELLES</b> (58640)	21/11/2005	100	1 192,00	1 361 300
20-93	61 à 71 Bis rue Danielle Casanova - <b>SAINT-DENIS</b> (93200)	28/09/2006	100	1 695,00	2 850 000
20-98	2 rue Jean Rostand - <b>MASSY</b> (91300)	05/03/2007	100	1 030,00	712 100
20-99	2 place du 8 Mai 1945 - <b>VERSAILLES</b> (78000)	09/03/2007	100	659,00	2 100 000
21-02	Le Chêne Saint Amand - <b>SAINT DIZIER</b> (52100)	27/04/2007	100	1 200,00	940 000
21-07	9001 rue Buxerolles (lot 10) - <b>LIMOGES</b> (87000)	29/06/2007	100	624,00	882 300
21-08	2 rue des fourneries (lot 5) - <b>LIMOGES</b> (87000)	29/06/2007	100	720,00	861 540
21-10	Mas de la Garrigue (lot 16) - <b>RIVESALTES</b> (66600)	29/06/2007	100	1 490,00	1 660 800
21-12	5-11 boulevard Guy Chauvet - <b>LOUDUN</b> (86200)	30/01/2008	100	1 126,00	1 409 800
21-13	Zac La Fontaine (lot 1) - <b>CRENEY PRES TROYES</b> (10150)	31/08/2007	100	289,20	486 000

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
<b>Commerces / Locaux Commerciaux (suite)</b>					
21-21	Avenue de Baixas - <b>SAINT ESTEVE</b> (66240)	31/01/2008	100	1 200,00	892 500
21-22	109 rue du Docteur Piasceki - <b>LE HAVRE</b> (76600)	01/04/2008	100	648,00	1 030 000
21-23	124 avenue du Maréchal Foch - <b>MONTIVILLIERS</b> (76290)	12/12/2008 & 01/07/2009	100	998,00	1 483 600
21-24	23 rue Nungesser et Colis - <b>CHATELLERAULT</b> (86100)	16/05/2008	100	1 500,00	2 250 000
21-25	20 rue de Seclin - <b>VENDEVILLE</b> (59175)	20/02/2008	100	612,00	798 000
21-26	94 Lieudit Le Seugnon - <b>SAINT DIZIER</b> (52100)	03/07/2008	100	1 815,00	1 670 000
21-29	Centre commercial Art de Vivre - <b>VELIZY-VILLACOUBLAY</b> (78140)	14/10/2008	100	129,00	678 400
21-32	129 141 et 185 avenue de Paris - <b>MONTAUBAN</b> (82000)	30/07/2010	100	2 437,00	3 080 000
21-33	2-4 allée d'Argenson - <b>CHATELLERAULT</b> (86000)	29/06/2010	100	2 131,00	1 431 250
21-44	50 rue Croix des Petits Champs - <b>PARIS</b> (75001)	18/10/2011	100	450,00	3 400 000
21-45	20 avenue de Denain - <b>VALENCIENNES</b> (59300)	15/11/2011	100	8 054,00	3 850 000
21-49	101 rue de la 101ème Airbone - <b>CARENTAN</b> (50500)	04/11/2011	100	2 694,00	3 200 000
21-51	Boulevard du 8 Mai 1945 - <b>CAUDRY</b> (59540)	01/12/2011	100	2 958,00	3 500 000
21-56	Route Nationale 6 - <b>MAILLOT</b> (89100)	01/06/2012	100	4 755,00	3 770 000
21-57	1 rue Bechevelin - <b>LYON</b> (69007)	26/12/2012	100	905,00	2 100 000
21-58	5 rue du Lieutenant Morin - <b>SAINT ETIENNE</b> (42000)	28/02/2013	100	568,21	516 550
21-59	Le Centre d'Aumard - 55 avenue Voltaire - <b>FERNEY VOLTAIRE</b> (01210)	28/02/2013	100	303,35	589 000
21-60	51 cours Romestang - <b>VIENNE</b> (38200)	28/02/2013	100	518,21	826 500
21-61	560 avenue du Maréchal Foch - <b>TOULON</b> (83000)	31/05/2013	100	1 897,68	2 750 000
21-62	63 rue Saint Laud - <b>ANGERS</b> (49000)	31/05/2013	100	543,93	1 450 000
21-63	20 rue de l'Eglise - <b>PORNIC</b> (44210)	28/05/2013	100	272,83	509 600
21-65	Zac de Pied Sec Nord - <b>GEMOZAC</b> (17260)	30/04/2013	100	1 223,90	1 239 000
21-66	Zac de la Croix Blanche - <b>SAINTE GENEVIEVE DES BOIS</b> (91700)	31/05/2013	100	811,00	2 501 680
21-69	29 avenue Lucien René Duchesne - <b>LA CELLE SAINT CLOUD</b> (78140)	24/10/2013	100	276,34	1 479 000
21-70	1 square Alexandre Premier - <b>L'ISLE ADAM</b> (95290)	28/01/2014	100	353,15	830 000
21-72	14 rue de la Pinauderie - <b>SAINT CYR SUR LOIRE</b> (37540)	18/12/2013	100	850,29	1 113 000
21-73	22 rue Latour Maubourg - <b>CANNES</b> (06400)	29/11/2013	100	60,63	915 000
21-74	40 rue du Chemin Vert - <b>PARIS</b> (75011)	31/03/2014	100	911,57	5 155 500
21-75	346 rue du Général Leclerc - <b>FRANCONVILLE</b> (95252)	08/04/2014	100	810,00	3 360 000
21-78	31/33 rue du Hameau - <b>PARIS</b> (75015)	01/12/2014	100	1 534,80	6 541 500
21-102	21 rue Herold - <b>PARIS</b> (75001)	28/07/2017	100	571,03	4 305 000
21-103	160 route de la Reine - <b>BOULOGNE BILLANCOURT</b> (92100)	20/09/2017	100	126,70	1 228 500
21-104	15/17/19 et 21 rue Marco Del Pont - <b>CANNES LA BOCA</b> (06400)	28/11/2017	100	77,35	182 700
21-105	119 avenue amiral Wester Weymiss - <b>CANNES</b> (06400)	28/11/2017	100	108,92	500 850
21-106	Rés. Port Bourgenay - avenue de la Mine - <b>ST HILAIRE DE TALMONT</b> (85440)	28/11/2017	100	1 158,65	1 001 700
21-107	12 à 15 rue du Lac lieudit "Le Bourgenay" - <b>ST HILAIRE DE TALMONT</b> (85440)	28/11/2017	100	134,37	500 850
21-108	Rés. la Bretagne Douce - Place de Bretagne - <b>ARZON</b> (56640)	28/11/2017	100	29,94	220 500
21-109	Domaine de Pont Royal - <b>MALLEMORT</b> (13370)	28/11/2017	100	230,36	531 300
21-110	Rés. Place des Fontaines lieudit "Camps Blanc" - <b>MALLEMORT</b> (13370)	28/11/2017	100	378,77	2 079 000
21-111	Quartier Roberty Les Bruyères - <b>LES BRUYERES</b> (73440)	28/11/2017	100	324,50	758 100
21-112	3 Esplanade du Traité de Rome - <b>VELIZY</b> (78140)	13/06/2018	100	333,60	1 321 615
21-113	3 avenue Morane Saulnier - <b>VELIZY</b> (78140)	13/06/2018	100	164,10	935 885
21-114	80 avenue du Général De Gaulle - <b>SAINT MANDE</b> (94120)	14/06/2018	100	115,07	787 500
21-115	53 avenue Joffre - <b>ESBLY</b> (77450)	22/10/2018	100	2 970,50	4 200 000
21-116	3 rue de Bucarest - <b>ELANCOURT</b> (78990)	22/10/2018	100	1 892,00	2 415 000
21-117	Zac du Port Lot 3 - <b>PANTIN</b> (93500)	23/10/2018	100	101,90	551 200
21-118	Zac du Port Lot 2 - <b>PANTIN</b> (93500)	23/10/2018	100	310,30	1 803 360
21-119	17 Marché de Forville - <b>CANNES</b> (06400)	08/08/2019	100	1 522,03	6 850 000
<b>SOUS-TOTAL COMMERCES / LOCAUX COMMERCIAUX</b>				<b>79 674,07</b>	<b>121 902 929</b>

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
<b>Bureaux</b>					
20-36	22-24 rue de Courcelles - PARIS (75008)	04/02/1999 & 17/09/1999	100	124,00	318 618
20-38	5-7 rue Antoine Coypel - VERSAILLES (78000)	03/10/2001	100	1 741,00	838 470
20-45	2 rue Volta - ALFORTVILLE (94140)	01/07/2002	100	1 051,00	750 000
20-47	4 rue de Gisy - BIEVRES Cedex (91571)	01/07/2002	100	740,00	850 000
20-52	1 rue du Pré Saint Gervais - PANTIN (93500)	01/07/2002	100	167,00	200 000
20-57	6 rue de Montenotte - PARIS (75017)	01/07/2002	100	295,00	680 000
20-88	Tour Eve - Défense 9 - PUTEAUX (92800)	28/09/2005	100	740,00	2 266 000
20-91	9 rue de Téhéran - PARIS (75008)	15/05/2006	100	87,50	603 361
21-28	27 villa Wagram Saint Honoré - PARIS (75008)	25/06/2008	100	117,00	840 000
21-30	7-7 bis rue Jean Mermoz - VERSAILLES (78000)	24/12/2008	100	350,00	885 000
21-76	62 rue Glacière - PARIS (75013)	20/06/2014	100	928,78	4 850 000
21-91	13 avenue Lebrun - ANTONY (92188)	09/01/2017	30	3 607,00	13 380 000
21-101	66 avenue du Maine - PARIS (75014)	19/06/2017	100	1 071,40	7 455 000
<b>SOUS-TOTAL BUREAUX</b>				<b>11 019,68</b>	<b>33 916 449</b>
<b>Boutiques &amp; Bureaux</b>					
20-89	122 rue de Colombes - COURBEVOIE (92400)	03/01/2006	100	520,00	1 433 440
21-71	29 Boulevard Malesherbes - PARIS (75008)	23/12/2013	100	504,70	3 357 500
<b>SOUS-TOTAL BOUTIQUES &amp; BUREAUX</b>				<b>1 024,70</b>	<b>4 790 940</b>
<b>Hôtels / Séminaires</b>					
21-55	Le Domaine du Val de Seine - SEINE PORT (77240)	05/04/2012	100	4 782,00	10 514 219
21-79	8 route de Saint Germain - CELY EN BIERE (77930)	09/09/2014	30	1 526,73	4 290 000
21-85	Domaine Grand Château - ROCHEFORT EN YVELINES (78730)	16/06/2016	70	8 120,00	12 261 549
21-86	Domaine Grand Château - ROCHEFORT EN YVELINES (78730)	16/06/2016	70	golfs	2 800 000
21-87	17 rue Nationale - BELLE EGLISE (60540)	14/09/2016	80	7 280,00	13 436 880
21-89	Schloss - KRICKENBECK (Allemagne)	07/10/2016	70	11 378,00	14 879 381
21-93	Bois de Coulanges - AMNEVILLE LES THERMES (57360)	05/05/2017	20	603,80	964 583
21-94	26 rue des Métiers - COLMAR (68000)	05/05/2017	20	787,00	1 170 793
21-95	1 B rue des Frères Lumières - COLMAR (68000)	05/05/2017	20	459,80	862 302
21-96	10 rue Joseph Graff - HOLTZHEIM (67810)	05/05/2017	20	545,00	603 474
21-97	13 B rue de la Griotte - KINGERSHEIM (68260)	05/05/2017	20	476,60	579 033
21-98	4 rue Thomas Edison - MUNDOLSHEIM (67450)	05/05/2017	20	510,30	702 548
21-99	45 avenue Général Patton - SAINT AVOLD (57500)	05/05/2017	20	658,80	662 834
21-100	Za Ile Napoleon - RD 201 - SAUSHEIM (68390)	05/05/2017	20	349,00	554 433
21-120	1 rue de la Rolandière - FAVERGES DE LA TOUR (38110)	19/12/2019	100	2 160,50	4 700 000
<b>SOUS-TOTAL HOTELS / SEMINAIRES</b>				<b>39 637,53</b>	<b>68 982 029</b>
<b>Locaux d'activités</b>					
20-46	16 rue d'Alembert - TRAPPES (78190)	01/07/2002	100	1 183,00	1 135 000
<b>SOUS-TOTAL LOCAUX D'ACTIVITES</b>				<b>1 183,00</b>	<b>1 135 000</b>
<b>Autres</b>					
21-39	37 rue Boulard - PARIS (75014)	27/01/2011	100	1 963,00	6 500 000
<b>SOUS-TOTAL AUTRES</b>				<b>1 963,00</b>	<b>6 500 000</b>
<b>Parkings</b>					
21-06	Place du Marché Notre-Dame - VERSAILLES (78000)	30/03/2007	100	-	10 000
<b>SOUS-TOTAL PARKINGS</b>				<b>-</b>	<b>10 000</b>
<b>TOTAL SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT</b>				<b>164 031</b>	<b>337 371 947</b>



## 2.4. ETAT DES PROVISIONS

	A nouveau au 01/01/2019	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2019
<b>1. Pour dépréciation</b>				
. des comptes clients	1 985 680,68	285 988,89	296 691,02	1 974 978,55
. des autres créances				
<b>2. Pour risques et charges</b>				
. pour risques et charges	52 587,60			52 587,50
. provision pour gros entretien	1 680 480,00	123 920,00	479 400,00	1 325 000,00
<b>TOTAUX</b>	<b>3 718 748,18</b>	<b>409 908,89</b>	<b>776 091,02</b>	<b>3 352 566,05</b>

## 2.6 AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat 2018 est de 18 393 646,50 €. Il a été distribué un dividende de 18 236 002,46 €, la différence ayant été affecté au report à nouveau.

## 2.7 VARIATION DU COMPTE DE REPORT A NOUVEAU

Conformément à la décision prise par les associés lors de l'assemblée générale mixte de juin 2017, il a été procédé sur l'exercice à la reconstitution du poste de report à nouveau en prélevant sur la prime d'émission afin de maintenir le niveau de report à nouveau par part existant.

Le report à nouveau a ainsi été augmenté de 59 417,28 € sur 2019 soit 5,29 € par parts nouvelles créées sur l'exercice (soit 11 232 parts).

Report à nouveau au 01/01/2019	2 140 670,07
Affectation du résultat 2018	157 644,04
Reconstitution du report à nouveau par part soit 5,29 € x 11 232 parts nouvelles	59 417,28
<b>Total du report à nouveau au 31/12/2019</b>	<b>2 357 731,39</b>

## III. INFORMATIONS DIVERSES

### 3.1 PRODUITS A RECEVOIR

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

Factures à établir	137 968,08
Produits à recevoir	10 970,40
<b>TOTAL</b>	<b>148 938,48</b>

### 3.2 CHARGES A PAYER

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

intérêts courus à payer	5 198,63
Dettes d'exploitation - factures non parvenues	352 170,00
Dettes d'exploitation - locataires avoir à établir	12 099,46
Dettes diverses - charges d'état à payer	367 900,34
<b>TOTAL</b>	<b>737 368,43</b>

### 3.3 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

Assurance immeuble 21.45 - Avenue de Denain VALENCIENNES	17 578,92
<b>TOTAL</b>	<b>17 578,92</b>

### 3.4 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Indemnité de déspecialisation sur locataire Xemel	20 000,00
Notaire séquestre sprinkler TITOM	6 977,69
Notaire avance travaux syndic	2 080,96
<b>TOTAL</b>	<b>29 058,65</b>

### 3.7 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

PRODUITS	
indemnité despécialisation à amortir sur 9 ans loyer XEMEL	5 000,00
Dégrèvement impôts	324,10
Droit d'entrée (21/84)	41 666,67
<b>TOTAL</b>	<b>46 990,77</b>

### 3.8 EMPRUNTS BANCAIRES ET FACILITES DE CAISSE

La SCPI a souscrit le 27/12/2018 à un emprunt de nature revolving de 15 000 000 € d'une durée de 12 mois au taux Euribor 3 mois + 1,15 % (indice de référence Euribor de la période de tirage). Ce prêt a été intégralement remboursé le 20/12/2019. Le prêt accordé à la SCPI a été renouvelé le 21/12/2019 pour un montant de 15 000 000 €.

VENTILATION PAR MATURITE RESIDUELLE	Jusqu'à 1 an	(1 - 5 ans)	> 5 ans	Total
<b>EMPRUNTS A TAUX FIXE</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"		15 000 000,00		15 000 000,00
<b>EMPRUNTS A TAUX VARIABLE</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
<b>TOTAUX</b>		<b>15 000 000,00</b>		<b>15 000 000,00</b>

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS	2019	2018
Emprunts immobiliers	15 000 000,00	15 000 000,00
Autres emprunts		

### 3.10 CESSION DE PARTS

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

### 3.11 ENGAGEMENTS HORS BILAN

En garantie de l'emprunt, la SCPI a consenti à la banque Palatine une promesse hypothécaire de 1<sup>er</sup> rang portant sur un ensemble de biens immobiliers : le Domaine de Rochefort (Domaine du Grand Château et son Golf) sur la commune de Rochefort-en-Yvelines.

### 3.12 EXPERTISE DES IMMEUBLES

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droit de 392.617.600 €.

### 3.13 AUGMENTATION DE CAPITAL

L'assemblée générale extraordinaire du 3 juillet 2019 a adopté la variabilité du capital de la SCPI, avec effet au 23 septembre 2019.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2019 s'élève ainsi à 178 237 200 euros, divisé en 445 593 parts sociales de 400 euros de valeur nominale.

Sur l'exercice 2019, il y a eu 14 128 souscription de parts et 2 896 retraits.

### 3.14 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 55 000 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

# DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE

## Au 31 Décembre 2019

	31/12/2019	31/12/2018
<b>DETAIL DE L'ACTIF</b>		
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>		
Bâtiments	337 371 946,68	325 569 565,92
Agencements	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
	<b>337 371 946,68</b>	<b>325 569 565,92</b>
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>		
Locataires débiteurs	4 576 341,21	4 395 495,26
Charges à régulariser	696 796,67	740 117,09
Factures à établir	137 968,08	76 538,21
	<b>5 411 105,96</b>	<b>5 212 150,56</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>		
T.V.A. déductible	-	-
T.V.A. à régulariser clients	-	-
T.V.A. crédit	699 298,00	41 169,13
T.V.A. sur factures à recevoir	55 695,00	53 460,35
Produits à recevoir	10 970,41	26 886,61
Notaire	-	-
Débiteurs/crédeurs divers (étalement loyers/Associés)	-	-
Fournisseurs d'exploitation (Avoirs)	66 857,02	48 801,16
	<b>832 820,43</b>	<b>170 317,25</b>
<b>DISPONIBILITES</b>		
Comptes à termes	-	-
Comptes bancaires courants	474 907,48	3 220 735,22
	<b>474 907,48</b>	<b>3 220 735,22</b>

## DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE

### Au 31 Décembre 2019

	31/12/2019	31/12/2018
<b>DETAIL DU PASSIF</b>		
<b>PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS</b>		
Provision antérieure	1 680 480,00	1 792 560,00
Reprise de la période	- 479 400,00	- 1 032 500,00
Reprise pour le transfert s/RAN	-	-
Dotation de la période	123 920,00	920 420,00
Provision fin de période	<b>1 325 000,00</b>	<b>1 680 480,00</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES</b>		
Provision antérieure	52 587,50	52 587,50
Reprise de la période	-	-
Dotation de la période	-	-
Provision fin de période	<b>52 587,50</b>	<b>52 587,50</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Dépôts de garantie - locataires	4 700 283,51	4 724 832,26
Découvert BFCC autorisé	598 866,66	-
Découvert PALATINE autorisé	540 647,64	-
Emprunt	15 000 000,00	15 000 000,00
Intérêts courus	5 198,63	39 813,83
	<b>20 844 996,44</b>	<b>19 764 646,09</b>
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la gérance	8 793,85	47 348,91
Fournisseurs d'exploitation	27 685,15	36 308,48
Factures non parvenues	352 170,00	342 918,99
Locataires créditeurs	266 094,95	304 538,77
Avoirs à établir	12 099,46	25 892,75
Charges à régulariser	46 514,20	-
	<b>713 357,61</b>	<b>757 007,90</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>		
T.V.A. à payer	-	207 855,00
T.V.A. collectée sur créances locataires	586 786,38	604 013,00
T.V.A. à régulariser sur factures à établir	14 656,55	9 468,04
C.R.L.	0,43	2,26
Charges d'Etat à payer	367 900,34	20 025,00
Charges à payer	-	-
Solde notaire	214 460,46	1 460,46
Associés dividendes à payer	5 022 397,51	4 950 575,40
	<b>6 206 201,67</b>	<b>5 793 399,16</b>

# DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT

## Au 31 Décembre 2019

PRODUITS	31/12/2019	31/12/2018
<b>CHARGES REFACTUREES</b>		
Refacturation taxes foncières	1 801 201,50	1 591 474,30
Refacturation taxe sur les bureaux	104 807,68	137 505,59
Diverses refacturations	26 134,70	27 101,80
Provisions sur charges	1 674 356,57	1 660 556,39
	<b>3 606 500,45</b>	<b>3 416 638,08</b>
<b>PRODUITS ANNEXES</b>		
Refacturations privatives assujetties à TVA	6 609,23	9 811,21
Honoraires sur régularisations des charges	-	-
Profits sur régularisations des charges faites	-	-
Trop provisionné sur exercices antérieurs	-	-
Divers : loyers antennes / chèques prescrits	63 088,21	41 375,76
Condamnation locataire art. 700	-	-
	<b>69 697,44</b>	<b>51 186,97</b>
<b>TRANSFERT DE CHARGES</b>		
Indemnités d'assurance	<b>8 565,28</b>	-
<b>TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de souscriptions prélevées sur la prime d'émission	1 142 592,00	1 607 808,00
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	17 424,53	23 996,13
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	434 163,90	623 214,91
Frais de fusion prélevés sur la prime de fusion	-	-
Frais de souscription d'emprunt	45 000,00	-
	<b>1 639 180,43</b>	<b>2 255 019,04</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS</b>		
Produits divers - indemnité de déspecialisation	46 666,67	103 333,33
Dégrèvement taxe foncière	324,10	-
Reprise de provision sur risque exceptionnel	-	-
	<b>46 990,77</b>	<b>103 333,33</b>

# DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT

## Au 31 Décembre 2019

CHARGES	31/12/2019	31/12/2018
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>		
Dépenses d'entretien	269 222,15	448 697,94
	<b>269 222,15</b>	<b>448 697,94</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIERES</b>		
Impôts fonciers non récupérables	362 832,42	298 928,46
Taxes sur les bureaux non récupérables	73 189,67	3 553,47
Provisions pour charges sur lots vacants	224 225,74	163 467,11
Assurance	88 318,17	92 546,40
Taxes sur les logements vacants	30 486,21	14 798,00
C.R.L.	-	-
	<b>779 052,21</b>	<b>573 293,44</b>
<b>COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION</b>		
	<b>2 306 605,47</b>	<b>2 156 681,99</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Honoraires de commissaire aux comptes	55 000,00	52 250,00
Honoraires d'expertises	138 523,44	134 668,81
Honoraires dépositaire	45 000,00	42 000,00
Honoraires prestations dégrèvement taxes foncières	-	-
Honoraires de commercialisation	41 416,00	35 127,70
Honoraires d'avocats	123 558,85	84 339,03
Honoraires d'architecte	1 440,00	-
Frais d'actes et contentieux	57 904,81	22 440,77
Information des associés (rapports annuels / documentations)	113 749,89	76 588,19
Déplacements, missions, réceptions	9 788,04	4 325,39
TVA non récupérable	34 178,78	49 171,73
C.V.A.E.	282 986,00	260 866,00
Rémunération du conseil	18 000,00	18 000,00
Cotisations AMF et redevances diverses	4 863,50	4 655,14
Services bancaires	600,30	889,07
Frais de souscription d'emprunt	-	-
Pertes sur créances irrécouvrables	59 291,47	30 594,38
Autres charges	2,09	2 352,34
<b>Sous total 1</b>	<b>986 303,17</b>	<b>818 268,55</b>
<b>FRAIS PRELEVES SUR LES CAPITAUX PROPRES</b>		
<b>Frais imputés sur la prime d'émission :</b>		
Frais d'acquisition	434 163,90	623 214,91
Frais de souscription d'emprunt	45 000,00	-
Commissions de souscriptions	1 142 592,00	1 607 808,00
TVA s/Commissions de souscription	17 424,53	23 996,13
<b>Frais prélevés sur la réserve de + value s/cession actif immo. :</b>		
Commissions d'arbitrages	-	-
<b>Sous total 2</b>	<b>1 639 180,43</b>	<b>2 255 019,04</b>
<b>Total 1+2</b>	<b>2 625 483,60</b>	<b>3 073 287,59</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	168 321,54	186 813,43
<b>DAP DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>		
Dotations amortissement construction s/sol d'autrui	-	-
Dotations amortissement droit d'occupation	-	-
	-	-
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION</b>		
Dotations amortissement frais acquisition	-	-
Dotations amortissement frais émission emprunts	-	-
	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES</b>		
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers	-	-
Dotations provisions pour charges	-	-
	-	-



# S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I.  
A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 15 JUIN 2020

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

## I. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article 20 du titre VI 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 2019.

Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors de la réunion du 15 avril 2020, 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 2019 de votre SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT, certifiés par votre Commissaire aux Comptes, la société REVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE.

## II. GESTION DU PATRIMOINE

A ce jour, le patrimoine de notre SCPI se compose de 207 actifs immobiliers d'une surface totale de 164.031,05 m<sup>2</sup>, représentant un prix de revient total, hors droits, travaux immobilisés inclus de 337.371.947 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 392.617.600 euros au 31 décembre 2019.

Notre SCPI ayant réalisé deux acquisitions au cours de l'exercice 2019, à patrimoine identique, au titre de l'exercice 2019, la valeur du patrimoine de la société ressort à 381.106.600 euros hors droits, contre 372.067.700 euros en 2018, faisant ainsi apparaître une valorisation de 2,43 %.

Le montant des loyers facturés en 2019 qui ressort à 23.061.382 euros pour 23.209.362 euros en 2018.

Le taux d'occupation moyen de l'année 2019 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) est de 94,19 %.

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a réalisé deux acquisitions pour un montant global de 12.544.500 euros droits et frais inclus.

## III. LES RESULTATS / LA DISTRIBUTION ANNUELLE

Le résultat de l'exercice 2019 s'élève à 18.858.787,07 euros contre 18.393.646,50 euros en 2018. Le résultat 2019 est donc en augmentation de 2,53 %.

Nous avons approuvé la politique de distribution présentée par notre société de gestion. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire sera de 44,04 euros par part en jouissance sur l'année entière.

## 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 20 juin 2018 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 2020, soit en juin 2021.

C'est également une nouvelle période qui s'ouvre pour notre SCPI avec un nouvel actionariat et une nouvelle direction au sein de sa société de gestion. Nous tenons à saluer l'excellence des relations qui ont eu lieu au fil des années où le développement de votre SCPI a été soutenu. Nous pouvons en remercier chaleureusement Mme François-Brazier pour son dynamisme et son expertise. Souhaitant bien sur renouveler une telle qualité d'échange avec la nouvelle direction, nous sommes confiants quant à la capacité de notre SCPI à surmonter les turbulences de la crise économique initiée par le Covid-19, sa diversification tant métier que géographique et sa sélectivité dans ses achats restant ses meilleurs atouts pour maintenir ses objectifs d'investissements à long terme et la qualité de notre placement.

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 Expertise

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

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS Exercice clos le 31 décembre 2019

### SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 178 237 200 € au 31 décembre 2019  
Siège Social : 9 rue de Téhéran – 75008 PARIS

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

#### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale des Associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion lors du Conseil de Surveillance du 15 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT à la fin de cet exercice.

#### FONDEMENT DE L'OPINION

##### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

##### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé au début de l'annexe des comptes annuels relatif aux événements postérieurs à la date de clôture concernant les incidences de la crise sanitaire liée au Covid-19.

#### JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

#### VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSES AUX ASSOCIES

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'observation 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 arrêté le 15 avril 2020 et dans les autres documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels.

#### RESPONSABILITES DE LA SOCIETE DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion le 15 avril 2020.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

## RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 16 avril 2020

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

Société de Commissariat aux Comptes membre de la Compagnie Régionale des  
Commissaires aux Comptes de Paris  
9 rue Ernest Cresson 75014 Paris Tél. 01 58 05 00 50 rca@rca-paris.com

Société par actions simplifiée au capital de 26 750 € SIRET 411 608 508 00056

# Révision Conseil Audit Expertise

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

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

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2019

### SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 178 237 200 € au 31 décembre 2019

Siège Social : 9 rue de Téhéran – 75008 PARIS

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

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

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

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

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

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention nouvelle intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

#### 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 :

##### **Avec ASSURIMO – société appartenant au groupe FONCIA**

Votre SCPI fait appel au service de la Société ASSURIMO appartenant au Groupe FONCIA pour assurer son patrimoine immobilier.

##### **Avec Foncia Pierre Gestion**

Dans le cadre de l'augmentation de capital souscrite sur l'année 2019 puis de la variabilité du capital, dont le principe a été approuvé par votre assemblée générale le 3 juillet 2019, 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 2019 s'élève à la somme de 1.160.016,53 euros et a été imputée sur la prime d'émission.

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 est calculée au taux de 8% sur les loyers hors taxes de la chaîne « Chateauform » et à 10% des autres loyers hors taxes et produits financiers encaissés. Elle s'élève à 2.306.605,47 euros hors taxes pour l'exercice 2019.

##### **Avec des agences du groupe FONCIA**

Votre SCPI a repris des baux existants avec des agences du groupe FONCIA :

- ▶ SAINT-ETIENNE (42) :
  - Locataire : FONCIA IDG
  - Loyer quittancé pour l'année 2019 : 37.612 €
  - Dépôt de Garantie reçu : NEANT
- ▶ FERNEY VOLTAIRE (01) :
  - Locataire : FONCIA VOLTAIRE SAS
  - Loyer quittancé pour l'année 2019 : 54.560 €
  - Dépôt de Garantie reçu : 13.640 €
- ▶ VIENNE (38) :
  - Locataire : FONCIA L'IMMOBILIERE SAS
  - Loyer quittancé pour l'année 2019 : 74.478 €
  - Dépôt de Garantie reçu : 18.620 €
- ▶ TOULON (83) :
  - Locataire : FONCIA JOMEL SAS
  - Loyer quittancé pour l'année 2019 : 211.100 €
  - Dépôt de Garantie reçu : 52.775 €
- ▶ ANGERS (49) :
  - Locataire : FONCIA GAULON
  - Loyer quittancé pour l'année 2019 : 86.792 €
  - Dépôt de Garantie reçu : 21.698 €
- ▶ BOURG-LA-REINE (92) :
  - Locataire : FONCIA COLBERT
  - Loyer quittancé pour l'année 2019 : 23.779 €
  - Dépôt de Garantie reçu : 5.945 €
- ▶ ANTONY (92) :
  - Locataire : FONCIA GROUPE
  - Loyer quittancé pour l'année 2019 : 800.667 €
  - Dépôt de Garantie reçu : 200.166 €

Fait à Paris, le 16 avril 2020

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

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

9 rue Ernest Cresson 75014 Paris Tél. 01 58 05 00 50 rca@rca-paris.com Société par action simplifiée au capital de 26750 €  
SIRET 411 608 508 00056

# ASSEMBLEE GENERALE

## RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

### Approbation des comptes, constatation du capital et quitus

#### 1<sup>ère</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2019, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale Ordinaire constate que le capital social effectif s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 178 237 200,00 € composé de 445 593 parts sociales au nominale de 400 euros.

L'Assemblée Générale donne quitus à la société de gestion.

### Approbation de l'affectation du résultat 2019

#### 2<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 18 858 787,07 € de la manière suivante :

<b>Résultat de l'exercice 2019</b>	<b>18 858 787,07 €</b>
Report à nouveau	2 298 314,11 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	59 417,28 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>21 216 518,46 €</b>
<b>Dividende proposé à l'Assemblée Générale</b>	<b>19 392 949,89 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat	1 823 568,57 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 44,04 € en 2019.

### Approbation des conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier

#### 3<sup>ème</sup> résolution :

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

### Approbation des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société

#### 4<sup>ème</sup> résolution :

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

	de la SCPI	Par part
Valeur Comptable	313 214 538,37 €	702,92 €
Valeur de réalisation	369 785 191,69 €	829,87 €
Valeur de reconstitution	437 656 431,53 €	982,19 €

### Commercialisateurs

#### 5<sup>ème</sup> résolution :

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

### Recours à l'emprunt

#### 6<sup>ème</sup> résolution :

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

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

### Renouvellement du Commissaire aux comptes

#### 7<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de la société REVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE dont le siège social est situé 9 rue Ernest Cresson à PARIS en qualité de Commissaire aux comptes pour une durée de six années, soit au plus tard en juin 2026 à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

### Frais de déplacement

#### 8<sup>ème</sup> résolution :

La présente Assemblée Générale autorise la société de gestion à rembourser sur justificatif, les frais de déplacement engagés par les membres du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle pour assister aux réunions du Conseil de Surveillance et ce, dans la limite de 650 € par personne et par réunion et ce, jusqu'à nouvelle décision.

### Rémunération du Conseil de Surveillance

#### 9<sup>ème</sup> résolution :

Conformément à l'article 22-4 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale de 18 000 € qui sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

### Prise en charge par la SCPI d'une police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance

#### 10<sup>ème</sup> résolution :

Conformément à la 10<sup>ème</sup> résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 24 juin 2019, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2021 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance de Foncia Pierre Rendimento dans l'exercice de leur mandat es qualité, dont la prime 2020 d'un montant de 1 866,97 € TTC pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, soit un montant de 0,004 € par part, qui sera prise en charge par la SCPI.

### Pouvoirs

#### 11<sup>ème</sup> résolution :

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



## Changement de dénomination de la Société de Gestion

### 12<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, prend acte du changement de la dénomination de la Société de Gestion FONCIA PIERRE GESTION en AESTIAM à effet du 8 juin 2020 et autorise la société de Gestion à modifier en conséquence l'article 15 des statuts.

Ancienne rédaction :

#### Article 15 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

##### 1<sup>er</sup> alinéa :

"FONCIA PIERRE GESTION S.A. au capital de 400 000 €, immatriculée sous le numéro 642.037.162 au RCS de Nanterre et dont le siège social est situé

- Jusqu'au 30 juin 2019 au 13 avenue Lebrun à Antony (92188)
- A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 9 rue de Téhéran à Paris (75008)

est désignée comme Société Gérante pour une durée indéterminée."

(...) *Le reste de l'article demeure inchangé.*

Nouvelle rédaction :

#### Article 15 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

##### 1<sup>er</sup> alinéa :

"AESTIAM au capital de 400 000 €, immatriculée sous le numéro 642.037.162 au RCS de Paris et dont le siège social est situé au 9 rue de Téhéran à Paris (75008) est désignée comme Société Gérante pour une durée indéterminée."

(...) *Le reste de l'article demeure inchangé.*

## Changement de dénomination de la SCPI

### 13<sup>ème</sup> résolution :

Consécutivement au changement de nom de la Société de gestion, l'Assemblée Générale Extraordinaire après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, approuve le changement de la dénomination de la société FONCIA PIERRE RENDEMENT en AESTIAM PIERRE RENDEMENT et autorise la société de Gestion à modifier l'article 3 des statuts et réaliser toutes les formalités subséquentes.

Ancienne rédaction :

#### Article 3 - DENOMINATION

"La Société a pour dénomination FONCIA PIERRE RENDEMENT"

Nouvelle rédaction :

#### Article 3 - DENOMINATION

"La Société a pour dénomination AESTIAM PIERRE RENDEMENT"

Les articles suivants 1, 2, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 29, 33, 34 et 35 des statuts ou apparaissent le nom de FONCIA PIERRE RENDEMENT sont modifiés en conséquence.

## Modification du capital statutaire maximum

### 14<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de porter le capital social statutaire maximum de 212 000 000 euros à 260 000 000 euros soit 650 000 parts de 400 euros. L'article 6 "Capital social - Variabilité du Capital" point 1.4 "Capital statutaire maximum" des statuts est modifier en conséquence.

Ancienne rédaction :

#### Article 6 - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITE DU CAPITAL

##### 1.4 - Capital stautaire maximum

"Le capital statutaire maximum est fixé à 212 000 000 euros et se compose de 530.000 parts sociales de 400 euros de nominal sans qu'il y ait toutefois obligation d'atteindre ce montant dans un délai déterminé."

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

Nouvelle rédaction :

#### Article 6 - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITE DU CAPITAL

##### 1.4 - Capital stautaire maximum

"Le capital statutaire maximum est fixé à 260 000 000 euros et se compose de 650.000 parts sociales de 400 euros de nominal sans qu'il y ait toutefois obligation d'atteindre ce montant dans un délai déterminé."

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

## Modification de l'article 32 des statuts

### 15<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, décide de préciser les conditions de répartition des bénéfices en présence de titres démembrés et de modifier en conséquence l'article 32 des statuts « REPARTITION DES RESULTATS » comme suit :

Ancienne rédaction :

#### Article 32 - REPARTITION DES RESULTATS

"Le résultat distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau est distribué aux Associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission."

Nouvelle rédaction :

#### Article 32 - REPARTITION DES RESULTATS

"Le résultat distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.



Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et compte tenu de la date d'entrée en jouissance.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

En présence de titres démembrés, le bénéfice social courant correspondant aux bénéfices courants et au report à nouveau bénéficiaire, s'il est mis en distribution, reviendra à l'usufruitier ; le bénéfice exceptionnel correspondant aux seules cessions d'éléments d'actifs immobilisés reviendra au nu-proprétaire.

La Société et la Société de Gestion seront valablement libérées du paiement des dividendes par leur versement :

- à l'usufruitier en cas de versement du bénéfice social courant, à charge pour lui d'en verser tout ou partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire conclue entre eux ;
- au nu-proprétaire en cas de versement du bénéfice exceptionnel à charge pour lui d'en reverser tout ou partie à l'usufruitier en cas de convention contraire conclue entre eux ;

ceci sans que la Société ou la Société de Gestion ne puissent être recherchées à quelque titre que ce soit."

## Pouvoirs

### **16<sup>ème</sup> résolution :**

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

## A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## B

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

## C

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## D

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

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

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

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

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

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

## E

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

## F

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

## G

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

## I

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

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

## M

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

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

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

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

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

## N

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

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

## P

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## R

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

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

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

## S

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

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

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

## T

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

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

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

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

## V

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

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

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

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

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

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









victoire

travail

rigueur

courage

respect

plaisir

partage

rigueur

humilité

victoire

exigence

plaisir

partage

équipe



## FONCIA PIERRE RENDEMENT

Société Civile de  
Placement Immobilier  
à capital variable de 178 237 200 €  
au 31 décembre 2019

RCS PARIS n° 378 557 425

Siège social :  
9 rue de Téhéran  
75008 PARIS

Visa A.M.F. SCPI n° 19-16  
en date du 9 août 2019

