

Chère Associée, Cher Associé,

L'année 2016 se clôt avec succès pour votre SCPI. En effet, l'ouverture de la 12<sup>ème</sup> augmentation de capital le 2 mai 2016, clôturée en décembre 2016, a permis de collecter plus de 35 millions d'euros permettant ainsi de réaliser des investissements de qualité comme en témoignent ces deux nouvelles acquisitions. En effet, votre SCPI, depuis le 7 octobre 2016, est propriétaire, en indivision avec les SCPI PLACEMENT PIERRE (20 %) et PIERREVENUS (10 %), du Château SCHLOS KRICKENBECK en Allemagne. Ce magnifique château, à seulement 40 minutes de l'aéroport de Düsseldorf, se situe en plein cœur d'une réserve naturelle. Datant du XIII<sup>ème</sup> siècle, il se compose de plus de 160 chambres, de salles de réunion et d'un espace de fitness. De plus, le 16 décembre 2016, votre SCPI a fait l'acquisition de boutiques de plus de 200 m<sup>2</sup> en plein centre du 10<sup>ème</sup> arrondissement de PARIS. Encore une fois, ces nouvelles acquisitions témoignent de la volonté de votre Société de Gestion d'œuvrer au mieux afin de vous assurer la pérennité des résultats de votre SCPI.

Par ailleurs, les bonnes performances de votre SCPI se sont confirmées en 2016 puisque FONCIA PIERRE RENDEMENT atteint un excellent taux d'occupation financier moyen sur l'année 2016 de près de 96 %.

Pour l'année 2016, le taux de distribution sur la valeur de marché de votre SCPI ressort à 4,66 % (revenu 2016 / prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2016).

Par ailleurs, dans le dessein d'étendre la visibilité de votre SCPI, l'équipe commerciale de FONCIA PIERRE GESTION, via ses actions n'a cessé de promouvoir ses SCPI auprès des épargnants. Ainsi, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a participé le 8 octobre 2016 au Salon de l'Immobilier de PARIS au Palais BROGNIART au cours duquel elle est intervenue sur une conférence, co-animée avec Monsieur Henry BUZY-CAZAUX et a été interviewée par les équipes de radio.immo.fr. Une nouvelle fois les interventions de Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER ont rencontré un franc succès.

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

Danielle FRANCOIS-BRAZIER  
Directeur Général



## 1 Caractéristiques

Type de SCPI	SCPI à capital fixe
Siège Social	13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex
Date de création	4 juillet 1990
N° d'immatriculation au RCS	378 557 425 RCS Nanterre
Durée statutaire	99 ans
Capital statutaire maximum	500.000.000 €
Capital effectif au 31/12/2015	135.348.000 € <sup>(1)</sup>
Capital effectif au 31/12/2016	153.754.400 €
Visa AMF	SCPI n° 16-01 du 30 Mars 2016

## CONTACTS

Service Commercial :  
Tel. : 01.42.68.25.98

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

## 2 Situation du Capital

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

	Au 31 Décembre 2015	Au 31 Décembre 2016
Capital nominal	135.348.000 €	153.754.400 €
Nombre d'associés	4.814	5 527
Nombre de parts	338 370	384 386
Nombre de parts souscrites sur le marché primaire par trimestre	19.481	11.098
Nombre d'immeubles	175	178
Surface totale	115 039,95 m <sup>2</sup>	142.276,40 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés	16.770.908,62 € Du 01/01/15 au 31/12/15	18.543.447,77 € Du 01/01/16 au 31/12/16
Valeur expertisée des immeubles HD	259 914 300,00 € <sup>(1)</sup>	
Valeur de réalisation*	264 253 874,13 € <sup>(1)</sup>	
Valeur de reconstitution	305 991 928,40 € <sup>(1)</sup>	

(1) Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale Mixte du 21 Juin 2016

\* Valeur d'expertise du patrimoine +/- Valeur nette des autres actifs

## 3

## Marché Secondaire

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

Date de confrontation	Parts échangeables en fin de période avant exécution				Nombre de parts exécutées	Prix d'exécution (par part)		Ordres non exécutés (nbre de parts)	
	A la vente		A l'achat			Net Vendeur	Net Acquéreur	A la vente	A l'achat
	Nbre d'ordres	Nbre de parts	Nbre d'ordres	Nbre de parts					
31/10/2016	6	154	2	154	154	855,85	950,00	0	0
30/11/2016	4	174	11	174	174	855,85	950,00	0	0
20/12/2016	5	190	11	581	190	855,85	950,00	0	391 <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> 391 parts à une valeur unitaire de 950,00 euros net acheteur soit 855,85 euros net vendeur.

## 4

## Distribution des revenus

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

Période	Acompte par part	Prélèvements sociaux	Prélèvement obligatoire non libératoire et prélèvements sociaux
1 <sup>er</sup> trimestre 2016	11,01 €	--	--
2 <sup>ème</sup> trimestre 2016	11,01 €	--	--
3 <sup>ème</sup> trimestre 2016	11,01 €	--	--
4 <sup>ème</sup> trimestre 2016	11,01 €	--	--

<b>Revenu annuel 2016</b>	44,04 € / part
---------------------------	----------------

## 5

## Prix de la part acquéreur moyen

Rappel Exercice 2015 (12 mois)	Prix de la part Acquéreur moyen pondéré	Du 01/01/16 au 31/03/16 (3 mois)	Du 01/01/2016 au 30/06/2016 (6 mois)	Du 01/01/2016 au 30/09/2016 (9 mois)	Du 01/01/2016 au 31/12/2016 (12 mois)
921,98 €		930,00 €	940,91 €	943,82 €	945,29 €

Le prix de la part acquéreur moyen pondéré est calculé en tenant compte des parts souscrites en augmentation de capital et des parts échangées sur le marché secondaire. Pour 2015, sur l'exercice entier et pour 2016 sur les périodes indiquées.

## 6

## Performances

### Taux de Rendement Interne (TRI)

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

5 ans (2011/2016)	10 ans (2006/2016)	15 ans (2001/2016)*	20 ans (1996/2016)*
5,57 %	8,52 %	13,01 %	9,45 %

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

	2015	2016
(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire au titre de l'année	46,56 €	44,04 €
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année*	921,98 €	945,29 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché** (DVM) = (1)/(2)</b>	<b>5,05 %</b>	4,66 %
(3) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	907,69 €	921,98 €
(4) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	921,98 €	945,29 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part* ** = (4-3)/(3)</b>	<b>+ 1,57 %</b>	+ 2,53 %

ND : Non déterminé

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

\*\* Indicateur clé de la performance d'une SCPI. Il correspond à la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire versé au titre de l'année N par le prix moyen de l'année N.

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

## Situation Locative

### Libération au cours du trimestre

Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Date
Galerie Saint Victoret – 13730 SAINT VICTORET	Commerces	60 m <sup>2</sup>	01/10/2016
1/3 rue Campo Formio – 75013 PARIS	Boutiques	32 m <sup>2</sup>	05/10/2016
1-5 avenue de Rocquencour – 78150 LE CHESNAY	Boutiques	56,20 m <sup>2</sup>	01/11/2016
11 rue des Cloûteries – 62500 SAINT OMER	Boutiques	109,70 m <sup>2</sup>	01/12/2016
Galerie Berri-Washington – 75008 PARIS	Boutiques	12,49 m <sup>2</sup>	01/07/2016

### Relocations au cours du trimestre

Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Date
Galerie Saint Victoret – 13730 SAINT VICTORET	Commerces	28 m <sup>2</sup>	31/10/2016
Le Chêne Saint-Amand – 52100 SAINT-DIZIER	Commerces	600 m <sup>2</sup>	15/11/2016
41-43 avenue Léon Bollée – 72000 LE MANS	Boutiques	67,60 m <sup>2</sup>	15/09/2016

## Patrimoine

### Cession :

Date	Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Prix net vendeur
30/11/2016	7 bis rue de l'Aspic 30000 NIMES	Boutiques	82 m <sup>2</sup>	190.000 €

### Acquisitions :

Date	Adresse	Nature	Surface carrez en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition HD
07/10/2016	Châteauform à KRICKENBECK en Allemagne	Château + centre de conférence	11.378 m <sup>2</sup>	14.577.500 €
16/12/2016	15 Boulevard de Strasbourg 75010 PARIS	Boutiques	209 m <sup>2</sup>	1.315.000 €

### Engagement :

Adresse	Nature	Surface carrez en m <sup>2</sup>	Signature du compromis	Signature de l'acte	Prix d'acquisition HD
13 avenue Lebrun 92160 ANTONY	Immeuble de bureaux	3 607 m <sup>2</sup> + parkings	29/07/2016	09/01/2017	13 200 000 €

## Taux d'occupation financier

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

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

(ii) par le montant total des loyers facturables au cours de la même période dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.

Ainsi, la valeur locative des locaux vacants mis en vente ou en cours de gros travaux est intégrée dans l'assiette de calcul.

Taux moyen 2016	Taux d'occupation financier	Au 31/03/2016	Au 30/06/2016	Au 30/09/2016	Au 31/12/2016
95,44 %		95,12 %	95,38 %	95,48 %	95,74 %

## Fiscalité

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

### Revenus Fonciers :

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

#### 1/ Frais réels

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

#### 2/ Le régime dit « Micro-Foncier »

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

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

### Revenus Financiers :

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

**Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédent le paiement de ces revenus, est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement.**

**Attention pour l'année fiscale 2018 : Une nouvelle demande de dispense du « Prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu », disponible sur notre site [pierre-gestion.foncia.com](http://pierre-gestion.foncia.com), devra nous être retournée avant le 30 novembre 2017.**

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article 885 S du Code Général des Impôts, les associés des sociétés civiles de placements immobiliers imposables au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune doivent faire figurer sur leur déclaration les parts de SCPI qu'ils détiennent pour leur valeur vénale ou valeur d'échange net vendeur. **Rappel valeur ISF au 31 décembre 2016 : 855,85 €**

## **10**

### **Modalités de fonctionnement du marché secondaire**

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

#### **⇒ Conditions Générales :**

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

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

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

#### **⇒ Confrontation et prix d'exécution :**

La société de gestion procède **le 20 de chaque mois à 12 heures** ou le premier jour ouvrable suivant, **excepté pendant la période d'émission des parts sur une augmentation de capital, où la société de gestion procède le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 h**, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre.

Nous vous informons que la confrontation du mois d'août a lieu le dernier jour ouvré à 12 heures. Les ordres de vente et d'achat seront enregistrés par la Société de gestion, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation.

Le prix d'exécution ainsi que la quantité de parts échangées sont consultables **sur notre site internet : [pierre-gestion.foncia.com](http://pierre-gestion.foncia.com)**. Pendant cette même période, la société de gestion veille à ce que les investisseurs puissent souscrire des parts dans le cadre de l'augmentation de capital ou acquérir des parts sur le marché organisé des parts, à des conditions financières proches en tenant compte des frais d'acquisition sur le marché organisé et de l'incidence du différé de jouissance des parts émises.

#### **⇒ Cession de parts :**

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

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

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

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

#### **⇒ Acquisition de parts :**

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

**L'ordre doit être accompagné** du règlement ainsi que du document « questionnaire de connaissance client et déclaration de provenance de fonds ».

L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts et la commission d'intervention de la gérance de 5 % HT (*à majorer du taux de TVA en vigueur*) sur la valeur de marché.

Les ordres de cession ou d'acquisition de parts sont horodatés puis inscrits sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable.

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

## **11**

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

#### **Cession de gré à gré :**

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur. Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 100 Euros HT (*à majorer du taux de TVA en vigueur*) et ce quel que soit le nombre de parts cédées. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de FONCIA PIERRE GESTION dont le montant correspond aux frais de dossier ; et du formulaire 2048 « déclaration de plus-value sur les cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière » s'il y a lieu.

#### **Transferts de parts :**

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

**La note d'information de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a reçu de l'AMF le Visa SCPI n°16-01 en date du 30 Mars 2016**

Siège social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex

**Société de Gestion de portefeuille : FONCIA PIERRE GESTION 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex – Tél : 01.55.52.53.16 – Fax : 01.55.52.52.51**  
**Agrément AMF n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014**