



## SCPI Foncia Pierre Rendement | SCPI à capital variable

Bulletin du 2<sup>ème</sup> semestre 2019 - Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020

Nouvelle adresse depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019 : 9 rue de Téhéran 75008

Date de création (RCS)	4 juillet 1990
N° d'immatriculation RCS	378 557 425 RCS Paris
Échéance statutaire	99 ans
N° visa AMF	SCPI n°19-16 du 9 août 2019
Capital statutaire maximum	212 000 000 €
Type de SCPI	Commerces
Capital	Variable

Chère Associée, Cher Associé,

L'année 2019 aura été une année des plus fleurissantes pour Foncia Pierre Rendement qui a réalisée avec succès son passage en capital variable dont l'ouverture aux souscriptions est à nouveau accessible depuis le 23 septembre 2019.

Avec un résultat de 43,18 euros par part, le versement de dividende de votre SCPI au titre de l'exercice 2019 s'élève à 44,04 euros par part 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).

D'autre part, votre SCPI confirme ses performances, par la réalisation d'un taux d'occupation financier au 31 décembre 2019 de 94,79 %.

Ainsi, dans la continuité de sa stratégie d'investissement, votre SCPI a fait l'acquisition de deux actifs de qualité au cours de l'année 2019. En effet, depuis le 8 août 2019 votre SCPI est propriétaire d'un local commercial d'une surface de 1.522 m<sup>2</sup> sis au 17 marché de Forville à Cannes acquis pour un montant de 7.304.500 euros.

Par ailleurs le 19 décembre 2019, votre société de gestion a acquis pour votre compte et en indivision avec la SCPI Pierrevenus (50%) un somptueux château agrégé de ses dépendances sis dans la commune de FAVERGES-DE-LA-TOUR. Le château dispose de 58 chambres et de 8 salles de réunions pouvant accueillir de 4 à 90 personnes ; l'ensemble immobilier niché au cœur d'un parc d'une surface de 15 hectares offre également de multiples activités de détente en intérieur (billard américain, babyfoot, bibliothèque...) comme en extérieur (piscine, tennis badminton, terrains de sports...). L'ensemble de ce business resort acquis pour un montant total de 10.500.000 euros droits et frais inclus, (la quote-part de votre SCPI représentant ainsi 5.250.000 euros droits et frais inclus) ; est exploité par la société Chateauform', avec un bail ferme de 12 ans et un taux de rendement acte en main de 6 %, acteur phare dans l'organisation d'événements professionnels et publics.

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.

En outre, votre SCPI affiche une capitalisation au 31 décembre 2019 de près de 428 millions d'euros.

Enfin, et dans le but d'accroître la visibilité de votre SCPI, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a été interviewée par le magazine « le courrier financier » dans le cadre du sommet BFM Patrimoine 2019 qui se tenait au Palais d'Iena à Paris le 4 décembre 2019. A cette occasion, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a mis l'accent sur le fait que l'année 2019 fut une année charnière pour votre SCPI.

Dans ce même esprit, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a également été interviewée par le magazine TALK TALK MINUTE ; interview au cours de laquelle elle revient sur l'essence et les fondements de votre société de gestion. La vidéo mise en ligne le 15 janvier 2020 est accessible depuis le lien suivant : <https://www.youtube.com/watch?v=mxtdmxcyM&feature=youtu.be>

### Assemblée générale annuelle :

Nous informons les porteurs de parts de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT que l'Assemblée Générale se tiendra le Lundi 22 juin 2020 à 11h dans la salle « PEGUY » au 4 rue du Havre - 75009 PARIS.

Nous vous rappelons que tous les associés ont la possibilité d'être convoqués et de voter par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire « Dématérialisation » disponible sur notre site internet [www.pierre-gestion.foncia.com](http://www.pierre-gestion.foncia.com), rubrique « nos SCPI ».

### Information de votre Société de Gestion :

Foncia Pierre Gestion prend son indépendance du groupe Foncia et accélère sa stratégie de croissance avec le soutien du fond de capital-développement Blackfin Capital Partners (Blackfin) voir communiqué de presse joint.

Je reste ainsi que toute l'équipe de Foncia Pierre Gestion mobilisée sur la pérennité de nos résultats futurs.

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

Danielle FRANCOIS-BRAZIER  
Directeur Général

### ✉ NOUS CONTACTER

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)

Siège social :

9, rue de téhéran 75008 PARIS

Service Commercial

Tel. : 01.42.68.25.98

CHIFFRES-CLÉS		31/12/2018	31/12/2019
INDICATEURS FINANCIERS			
Capitalisation	416 986 560 €	427 769 280 €	
Capital nominal	173 744 400 €	178 237 200 €	
Nombre d'associés	6 099	6 284	
Nombre de parts	434 361	445 593	
Dernier prix acquéreur	960,00 €	960,00 €	
Valeur de réalisation	352 533 561,30 €	---	
Valeur de reconstitution	412 567 403,59 €	---	
INDICATEURS IMMOBILIERS			
Taux d'occupation financier (TOF)	95,45 %	94,79 %	
Valeur d'expertise des immeubles HD <sup>(1)</sup>	372 067 700,00 €	---	
Nombre de baux	308	303	
Nombre d'immeubles	205	207	
Loyers quittancés (Du 01/01/n au ...)	23 209 361,90 €	23 061 382,06 €	
Surface totale	160 348,03 m <sup>2</sup>	161 870,06 m <sup>2</sup>	

<sup>(1)</sup> La valeur vénale au 31 décembre 2019 sera publiée dans le document d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 ainsi que sur le site internet de la société de gestion

## ◆ Prix de souscription

Prix de souscription d'une part :	960,00 €	Date d'entrée en jouissance :	Le 1 <sup>er</sup> jour du 5 <sup>ème</sup> mois qui suit la souscription et son règlement.
Nominal :	400,00 €		
Prime d'émission :	560,00 €	La note d'information a reçue de l'Autorité des Marchés Financiers le Visa SCPI n°19-16 du 9 août 2019	
Valeur de retrait :	873,60 €		

## ◆ Mouvements trimestriels

FIXE	Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur (frais inclus*)	Ordres non exécutés (nbre de parts)	
					A la vente	A l'achat
	1 <sup>er</sup> trimestre		1 862	864,86 €	960,00 €	187
2 <sup>ème</sup> trimestre		1 326	864,86 €	960,00 €	113	0

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

VARIABLE	Période	MOUVEMENTS TRIMESTRIELS - ANNEE 2019		Total de parts nouvelles à la clôture
		Offres de retraits enregistrés	Souscriptions enregistrées	
	3 <sup>ème</sup> trimestre 2019		55	1 107
4 <sup>ème</sup> trimestre 2019		2 841	5 996	3 155

La SCPI à ouvert en capital variable en date du 23 septembre 2019

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

Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 25/04/2019)	11,01 €
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 25/07/2019)	11,01 €
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 25/10/2019)	11,01 €
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 30/01/2020)	11,01 €
Impôt étranger prélevé sur les loyers <sup>(1)</sup> Pour toutes parts souscrites au 31/12/2018 ; prélevé sur la distribution du 4 <sup>ème</sup> trimestre	-0,27 €

<sup>(1)</sup> 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.

## ◆ Distributions et performances des années 2018-2019

(En € par part en pleine jouissance)	2018	2019
Dividende brut au titre de l'année	44,04 €	44,04 €
Impôt étranger prélevé sur les loyers <sup>(1)</sup>	-	-0,27 €
Dividende net perçu au titre de l'année	44,04 €	43,77 €
Prix de part acquéreur moyen pondéré	960,00 €	960,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)	4,59 %	4,59 %
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1	959,62 €	960,00 €
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N	960,00 €	960,00 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+ 0,04 %	0 %

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

## ◆ Performances financières - Taux de Rendement Interne (TRI) au 31/12/2019

TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans	TRI 20 ans*
4,16 %	6,75 %	9,60 %	11,91 %

\*Les valeurs prises en compte de 1998 à 2002 pour le calcul du TRI, sont les valeurs de la SCPI GEORGES V RENDEMENT qui a absorbé les SCPI FININPIERRE 3, REVENU BOUTIQUE et PIERRE RENDEMENT en date du 26 novembre 2002 devenue la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT en date du 23 juin 2003

## Acquisitions du semestre

Type	Mode de détention	Localisation	Surface	Prix d'acquisition acte en mains	Rentabilité acte en mains
Local commercial	direct	17 Marché de Forville 06400 CANNES	1 522,03 m <sup>2</sup>	7 304 500 €	4,79 %
Séminaire	Indivision	1 rue de la Rolandière 38110 FAVERGES DE LA TOUR	2 160,50 m <sup>2</sup>	5 250 000 €	6,00 %



Nom de l'actif	Espace Forville
Localisation	17 Marché de Forville - 06400 CANNES
Acquis le	08/08/2019
Locataire	Basic Fit II
Durée du bail restant à courir	10 ans

Nom de l'actif	Châteauform'
Localisation	1 rue de la Rolandière - 38110 FAVERGES DE LA TOUR
Acquis le	19/12/2019
Locataire	Châteauform'
Durée du bail restant à courir	12 ans

## Cessions du semestre

Type	Mode de détention	Localisation	Surface	Prix de cession
Aucune Cession sur ce semestre				

## L'activité locative du semestre

### Principales relocations

	Localisation	Surface relouée
Boutique	7 rue Traversot à TROYES	1 200 m <sup>2</sup>
Boutique	4 rue Henri Irenée Marrou à CHATENAY MALABRY	138 m <sup>2</sup>

### Principales libérations

	Localisation	Surface libérée
Commerce	27 avenue de la Mine à TALMONT SAINT HILAIRE	1 112 m <sup>2</sup>
Boutique	29 boulevard Malesherbes à PARIS	251 m <sup>2</sup>
Commerce	12/15 rue du Lac à TALMONT SAINT HILAIRE	131 m <sup>2</sup>
Commerce	13-15 route de Voulx à SENS	838 m <sup>2</sup>

### Activité locative



5 relocations  
1 552 M<sup>2</sup>



Pour un loyer de  
110 K€

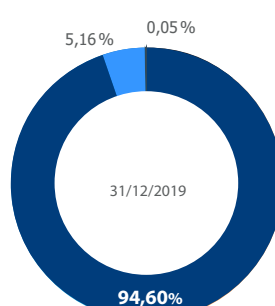
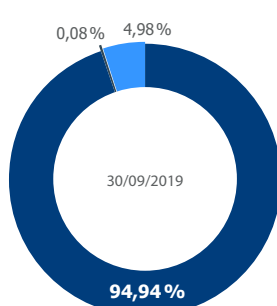
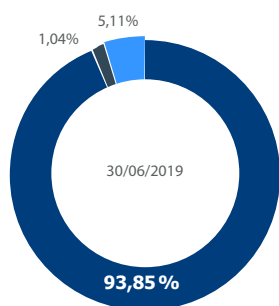


15 libérations  
3 260 M<sup>2</sup>



Pour un loyer de  
500 K€

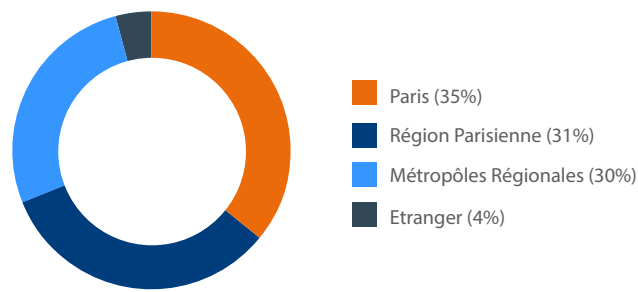
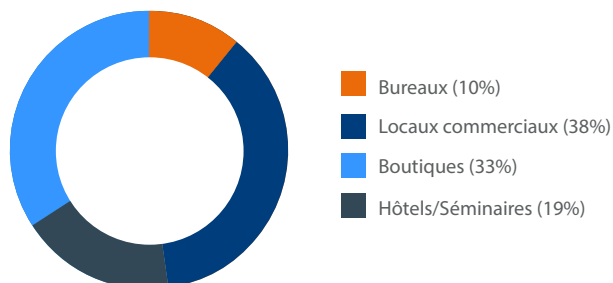
## Taux d'occupation financier (TOF)



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

## Répartition du patrimoine au 31/12/2019

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



## FISCALITÉ

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

## REVENUS FONCIERS

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

### 1/ Frais réels

Les revenus fonciers perçus, après abattement des charges déductibles liées au bien acquis (travaux d'entretien, frais de géance, 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 précèdent 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 2021 :** Une nouvelle demande de dispense du « Prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu », disponible sur notre site pierre-gestion.foncia.com, devra nous être retournée avant le 30 novembre 2020.

Les produits financiers sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux en vigueur de 17,20 %, ceux-ci, sont retenus à la source au moment de leur versement, ils concernent les résidents et les non-résidents. Nous vous rappelons que ce prélèvement ne s'applique qu'aux produits financiers étant précisé que les produits financiers versés par la SCPI restent marginaux.

## ASSOCIES NON-RESIDENTS

Il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la société de gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident. L'attention des associés non-résident est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

## REVENUS ETRANGERS

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou de crédit d'imposition. FONCIA PIERRE GESTION est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

## DÉCLARATION DE L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

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

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

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

## DEMANDE DE RETRAIT

FONCIA PIERRE RENDEMENT étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. Toute demande de retrait ou de cession doit être adressée à la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception accompagnée de la copie de votre (vos) carte(s) d'identité.

Leur inscription est effectuée dès réception sur le registre des demandes de retrait et elles sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées sont annulées.

Le règlement des associés qui se retirent à lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation (1 mois).

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 :

- Depuis le 23 septembre 2019 : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur 960 euros 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 :

- information de l'AMF par la société de gestion ;

- 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.

## 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 200 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 200 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) seront versés à la société de gestion pour tout transfert de parts (succession, donation, liquidation de communauté et rupture d'indivision). Ce droit fixe sera dû par dossier et quelque soit le nombre de parts transférées.

Foncia Pierre Gestion  
(depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019)

9 rue de Téhéran

75008 Paris

Tél : 01.55.52.53.16

Agrément AMF n° GP-14000024

en date du 11 juillet 2014



## VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

### CONTACTS

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

Responsable information :  
Madame Monica DA COSTA

### DOCUMENTATION

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

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION N°19.4 –  
SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT  
2<sup>EME</sup> SEMESTRE 2019