

### ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Compte tenu des modifications statutaires relatives à l'entrée en vigueur de la directive « AIFM » et de la mise en conformité de certains articles des statuts, nous vous informons que l'Assemblée Générale de cette année sera une Assemblée Générale Mixte qui se tiendra le **26 Juin 2014 à 11 heures** dans la salle « Péguy » au 4 rue du Havre – 75009 PARIS.

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

Mes collaboratrices et moi-même restons à votre entière disposition et à votre écoute au 01.55.52.53.16.

Danielle FRANCOIS-BRAZIER  
Directeur Général

## 1 Caractéristiques

Type de SCPI	SCPI à capital fixe
Siège Social	70 rue Saint-Lazare – 75009 PARIS
Date de création	4 juillet 1990
N° d'immatriculation au RCS	378 557 425 RCS Paris
Durée statutaire	99 ans
Capital statutaire maximum	200.000.000 €
Capital effectif au 31/12/2012	97.754.400 €
Capital effectif au 31/12/2013	109.754.400 € <sup>(1)</sup>
Visa AMF	SCPI n°13-03 du 8 février 2013

### CONTACT

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

## 2 Situation du Capital

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

### Au 31 Décembre 2013

Capital social	109 754 400 € <sup>(1)</sup>
Nombre d'associés	3 681
Nombre de parts	274 386
Nombre d'immeubles	162
Surface totale	105 644,80 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés du 01/01/13 au 31/12/13	14 540 479,41 €
Valeur expertisée des immeubles HD	190 001 600,00 € <sup>(1)</sup>
Valeur de réalisation*	201 855 404,65 € <sup>(1)</sup>
Valeur de reconstitution	232 212 504,08 € <sup>(1)</sup>

### Au 31 Mars 2014

Capital social	109 754 400 €
Nombre d'associés	3 692
Nombre de parts	274 386
Nombre d'immeubles	164
Surface totale	106 955,80 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés du 01/01/14 au 31/03/14	3 819 673,34 €

(1) Ces valeurs seront approuvées lors de la prochaine Assemblée Générale en date du 26 juin 2014  
\* Valeur d'expertise du patrimoine +/- Valeur nette des autres actifs

## 3 Marché Secondaire

Nous vous informons que la confrontation du mois d'août 2014 aura lieu le vendredi 29 Août 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					
20/01/2014	8	735	6	133	133	797,00	884,51	602	0
20/02/2014	13	1213	7	79	79	795,00	882,29	1134	0
20/03/2014	12	1134	14	443	443	796,53	883,99	691 <sup>(1)</sup>	0

(1) 691 parts en vente dont les valeurs unitaires sont comprises entre 796,53 € net vendeur soit 883,99 € net acheteur et 797,44 € net vendeur soit 885 € net acheteur.

## 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 forfaitaire libératoire et prélèvements sociaux
1 <sup>er</sup> trimestre 2014	11,64 €	0,011 €	0,029 €
<b>Revenu prévisionnel 2014</b>	46,80 € / part	<b>Revenu annuel 2013</b>	46,80 € / part

## Prix de la part acquéreur moyen

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

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

## Performances

### Taux de Rendement Interne (TRI)

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

5 ans (2008/2013)	10 ans (2003/2013)	15 ans (1998/2013)	20 ans (1993/2014)*
6,81 %	10,27 %	12,39 %	5,06 %

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

	2013	2014
(1) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	46,80 €	ND**
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année	884,89 €	ND
(1) Dividende brut prévisionnel 2014 avant prélèvement libératoire	--	46,80 €
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré du 01/01/14 au 31/03/14	--	883,89 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché* (DVM) = (1)/(2)</b>	<b>5,29 %</b>	<b>5,29 %</b>
(3) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	859,82 €	884,89 €
(4) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	884,89 €	ND
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part* = (4-3)/(3)</b>	<b>+ 2,91 %</b>	<b>ND</b>

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

\*\* ND : non déterminé.

## Fiscalité

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

### Revenus Fonciers :

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

#### 1/ Frais réels

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

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

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

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

### Revenus Financiers :

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

**A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, le prélèvement libératoire est supprimé et remplacé par un prélèvement obligatoire non libératoire de 24 %.** Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédent le paiement de ces revenus, est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement.

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

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

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

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

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

## 8 Situation Locative

### Locaux vacants

Adresse	Nature	Surface en m²	Relouée le	Taux de vacance sur la surface totale
6 rue du Chapitre 30900 NIMES	Boutique	39 m²		0,04 %
13/15 route de Voulx 89100 SENS	Commerce	850 m²		0,79 %
36/52 boulevard Pasteur 94260 FRESNES	Habitation	142 m²		0,13 %
Rue du Docteur Serge Bazelaire 51100 REIMS	Commerce	1 800 m²	Candidat en cours pour 600 m²	1,68 %
18 rue Audra 21000 DIJON	Bureaux	295 m²		0,28 %
Rue henri bouquillard 58000 VARENNES VAUZELLES	Commerce	417 m²	Bail signé sous réserve d'autorisation administrative	0,39 %
1-5 avenue de rocquencourt 78000 LE CHESNAY	Boutique	183,60 m²		0,17 %
23 rue Nungesser 86100 CHATELLERAULT	Commerce	1 500 m²	Candidat en cours	1,40 %
5 rue Marceau 78000 SAINT CYR L'ECOLE	Boutique	199,14 m²		0,19 %
129 141 et 185 avenue de Paris 82000 MONTAUBAN	Commerce	1 277 m²	Bail signé sous réserve d'autorisation administrative	1,19 %
ZAC du clos saint vincent 93000 NOISY LE GRAND	Boutique	150,31 m²	Candidat en cours	0,14 %
Résidence O Ponts Jumeaux 31000 TOULOUSE	Commerce	101,80 m²		0,09 %
<b>Total des surfaces vacantes (m²)</b>		<b>6 954,85 m²</b>		

## 9 Patrimoine

### Vente / Cession :

Date	Adresse	Nature	Surface en m²	Prix net vendeur
<b>Aucune Vente / Cession sur ce trimestre</b>				

### Acquisitions :

Date	Adresse	Nature	Surface Carrez en m²	Prix d'acquisition HD
28/01/2014	Centre commercial Grand Val 95290 L'ISLE ADAM	Local commercial	400 m²	800 000 €
31/03/2014	40 rue du chemin vert 75011 PARIS	Local commercial	911 m²	4 910 000 €

### Engagement en cours :

Adresse	Nature	Surface carrez en m²	Signature du compromis	Prix d'acquisition HD	Acte signé le
346 rue du Général Leclerc 95130 FRANCONVILLE	Local commercial	810 m²	13/12/2013	3 200 000 €	08/04/2014

## Taux d'occupation financier

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

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

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

Taux moyen 2013	Taux d'occupation financier	Au 30/06/2013	Au 30/09/2013	Au 31/12/2013	Au 31/03/2014
96,61 %		96,98 %	96,58 %	95,96 %	96,20 %

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

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

### ⇒ Confrontation et prix d'exécution :

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

Le prix d'exécution ainsi que la quantité de parts échangées sont consultables sur notre **serveur vocal n° 0 810 69 79 04 et sur notre site internet : [www.foncia.com](http://www.foncia.com)**. Pendant cette même période, la société de gestion veille à ce que les investisseurs puissent souscrire des parts dans le cadre de l'augmentation de capital ou acquérir des parts sur le marché organisé des parts, à des conditions financières proches en tenant compte des frais d'acquisition sur le marché organisé et de l'incidence du différé de jouissance des parts émises.

Nous vous informons que la confrontation du mois d'août 2014 aura lieu le vendredi 29 Août à 12 heures. Les ordres de vente et d'achat seront enregistrés par la Société de gestion, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation.

### ⇒ 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 « 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 5,98 % TTC sur la valeur de marché.

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

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

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

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

### Cession de gré à gré :

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur. Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 100 Euros TTC 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 d'immobilier ou de droits immobiliers » si il y a lieu.

### Transferts divers :

Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaire d'un montant de 100 € TTC 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.

**La note d'information de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a reçu de l'AMF le Visa SCPI n° 13-03 en date du 8 Février 2013**

Siège social : 70 rue Saint-Lazare – 75009 PARIS

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

**Agrément COB devenue AMF n° 95-30 en date du 24 avril 1995**