

FONCIA PIERRE RENDEMENT

RAPPORT
ANNUEL



2018



FONCIA PIERRE RENDEMENT

Société Civile de Placement Immobilier

à capital fixe de 173744400€ au 31 décembre 2018

RCS Nanterre n° 378557425

Siège social : 13 avenue Lebrun - 92188 ANTONY Cedex

Visa A.M.F. SCPI n° 18-07 en date du 25 Mai 2018



FONCIA

RAPPORT ANNUEL



FONCIA PIERRE RENDEMENT

2018

Table des matières

MOT DU GERANT	4
FONCIA PIERRE RENDEMENT / CHIFFRES CLES	5
ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE	6
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	7
MARCHE DES PARTS	7
PATRIMOINE	10
CONSEIL DE SURVEILLANCE	17
PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE	18
REGLEMENTATION	19
REGIME FISCAL DES REVENUS	20
TRESORERIE	21
RESULTATS	21
COMPTES DE L'EXERCICE	25
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	42
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	43
ASSEMBLEE GENERALE	46
GLOSSAIRE	47



Danielle **FRANCOIS-BRAZIER**
Directeur Général

L'environnement économique en 2018 :

L'année 2018 se clôture par une croissance de 1,5%* soit une légère baisse (de 0,80) par rapport à l'année 2017 où elle était de l'ordre de 2,3 %.

Après un niveau de croissance record atteint en 2017, le début 2018 a connu un démarrage un peu moins rapide, dû à une faible diminution de la consommation des ménages en biens, dans un contexte international de multiplication des incertitudes avec notamment le dossier du Brexit.

Néanmoins, la croissance est restée soutenue pendant la seconde moitié de l'année 2018 et se stabilise sur les deux derniers trimestres à 0,3% avec une progression du PIB de près de 0,4% par trimestre, sous l'effet des mesures de soutien au pouvoir d'achat, une croissance modérée de l'emploi salarié et du maintien des taux d'emprunt à un niveau bas.

Le marché de l'investissement en 2018 :

En hausse de 12% par rapport à 2017, l'année 2018 s'achève sur un volume d'investissement record de 31,3 milliards d'euros**, soit la cinquième année consécutive de progression.

Le marché de l'immobilier d'entreprise demeure une part prépondérante pour l'investissement en immobilier de bureaux, à la fin du 3^{ème} trimestre 2018, les bureaux concentrent 70% des montants investis, soit une hausse de 26% par rapport à 2017 localisé principalement à Paris-Ile de France. Cette progression est confirmée au quatrième trimestre, qui représente à lui seul la multiplication de transactions d'envergure.

La surface totale des actifs transactés en 2018 (environ 9,2 millions de m²) n'aura d'ailleurs progressé que de +3% en un an ; c'est donc bien la hausse des prix qui alimente la progression des volumes d'investissement.

Le niveau d'investissement en commerce est également en hausse de 14% par rapport à l'année précédente avec 2,4 milliards d'euros investis, et ceux en logistique atteignent 1,5 milliards d'euros soit une hausse de 37%. Ainsi, la tendance de l'immobilier français et européen est marquée par une remontée des taux progressive découlant d'une reprise économique : croissance des loyers faciaux puis économique.

Perspectives et évolutions 2018 :

En 2018, l'engouement pour le placement dans les SCPI de rendement n'a pas failli. Après une année 2017 marquée par une collecte nette de 6,2 milliards d'euros, la tendance est légèrement en retrait en 2018 avec une collecte de plus de 5 milliards d'euros, restant à la hauteur de 2016.

La fin d'année 2018 a été très active en matière d'investissements avec 2 milliards investis principalement dans des actifs de bureaux à plus de 50 %, suivi des actifs de commerce à plus de 20%, de nombreux investissements ont été réalisés sur la zone du grand Paris et comme en 2017 sur la zone euro.

Quant à la capitalisation, les SCPI d'immobilier d'entreprise sont en progression (+13 %), puisqu'elles passent de plus de 46 milliards d'euros fin 2017, à près de 52 milliards d'euros au 31 décembre 2018***, permettant à nouveau d'afficher un record historique : étant rappelé que la capitalisation des SCPI a quasi doublé en quatre ans, en effet elle affichait en juin 2014 près de 29 milliards d'euros.

La capitalisation des SCPI de commerces connaît également une hausse puisqu'elle progresse de 5,35 % passant de 7,410 milliards d'euros à 7,807 milliards d'euros au 31 décembre 2018**.

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT enregistre également une progression du même ordre ; avec une capitalisation en 2018 de près de 417 millions d'euros, contre 397 millions d'euros en 2017 soit une progression de plus de 5 % par rapport à l'exercice précédent.

Par ailleurs, le résultat par part de votre SCPI en jouissance sur toute l'année ressort à 44,42 euros contre 44,36 euros en 2017. 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 2018, faisant ressortir un taux de distribution sur la valeur de marché de **4,59 %** (revenu 2018 / prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2018 de 960 €), soit **+ 0,11** par rapport à la moyenne des SCPI de commerce qui ressort à 4,48 % en 2018***, permettant ainsi de redoter le report à nouveau par part, passant de 4,93 euros en 2017 à 5,29 euros en 2018, nonobstant l'émission de plus de 20 935 parts nouvelles.

D'autre part, la 14^{ème} augmentation de capital ouverte en date du 18 juin 2018 portant sur 22 000 parts, a permis de collecter plus de 20 millions d'euros sur l'année 2018, permettant de réaliser des investissements de qualité. Ainsi, votre SCPI a fait l'acquisition de sept actifs au cours de l'année 2018 uniquement des locaux commerciaux situés principalement sur la zone du grand Paris d'un montant global de près de 13 millions d'euros acte en mains, permettant à la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT de maintenir un taux d'occupation financier supérieur à 95%.

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 6,95 %****.

Enfin, dans la poursuite des perspectives de développement de votre SCPI en 2019, il sera soumis au vote des associés lors de la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire un projet d'adoption de la variabilité du capital social dont le projet fait l'objet d'un rapport spécial.

Un des objectifs de la variabilité du capital est de dynamiser la commercialisation via des réseaux de Conseillers en gestion de patrimoine ; dont un grand nombre ne sont accessibles que via des SCPI à capital variable, et ce afin d'éviter la non disponibilité de part.

Comme les années précédentes, votre Société de Gestion se mobilise par son action commerciale et par la remise en état des locaux à la location afin d'assurer la pérennité des résultats de votre SCPI pour les exercices à venir.

*Source INSEE

**Source Cushman & Wakefield

***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.

FONCIA PIERRE RENDEMENT

- Société Civile de Placement Immobilier
à capital fixe de 173 744 400 € au 31 décembre 2018
- Siège Social:
Jusqu'au 30 juin 2019 : 13 avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex
A partir du 1^{er} juillet 2019 : 9 rue de Téhéran 75008 PARIS
- Date de création : 4 juillet 1990
- N° d'immatriculation : 378 557 425 RCS NANTERRE
- Durée statutaire : 99 ans
- Capital statutaire maximum : 500 000 000 €
- Visa AMF : SCPI n° 18-07 du 25 mai 2018

CHIFFRES CLES

	au 31/12/2018	Global	Par part
Capital souscrit (nominal)		173 744 400,00 €	400,00 €
Nombre de parts		434 361	
Nombre d'associés		6 099	
Valeur vénale / Expertise		372 067 700,00 €	856,59 €
Valeur de réalisation		352 533 561,30 €	811,61 €
Valeur de reconstitution		412 567 403,59 €	949,83 €
Valeur moyenne pondérée acquéreur 2018			960,00 €
Valeur de marché net acquéreur au 31/12/2018			960,00 €
Capitalisation (Basée sur la valeur de marché net acquéreur au 31/12/2018)		416 986 560,00 €	
Valeur de marché net vendeur au 31/12/2018			864,86 €
Valeur I.F.I résident au 31 décembre 2018 ⁽¹⁾			849,24 €
Valeur I.F.I non résident au 31 décembre 2018 ⁽²⁾			815,76 €
Bénéfice ⁽³⁾		18 393 646,50 €	44,42 €
Distribution de dividendes 2018 ⁽³⁾		18 236 002,46 €	44,04 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2018)		2 298 314,11 €	5,29 €
Surface en m ²		160 348,03 m ²	
Nombre de lignes du patrimoine		205	
Taux d'occupation financier		95,45 %	

⁽¹⁾ Application du ratio immobilier du 31/12/2018 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 98,19 %

⁽²⁾ Application du ratio immobilier du 31/12/2018 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 94,32 %

⁽³⁾ Base de 414 078 parts en jouissance sur toute l'année

417 M€
CAPITALISATION

95,45 %
Taux
d'occupation
financier

205
Actifs

6 099
Associés

44,04 €/part
Dividende 2018

5,29 €/part
Report à nouveau

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE FONCIA PIERRE GESTION

Société anonyme au capital de 400000€

Siège social : 13, avenue Lebrun 92 188 ANTONY Cedex

RCS NANTERRE B642037162

Tel : 01 55 52 53 16 - Fax : 01 55 52 52 51

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-gestionfoncia.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 **Régis GALPIN**
24, rue Beauregard - MILLY LA FORET (91490)

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 - Apart 403 -
BORDEAUX Cedex (33074)

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire

REVISION CONSEIL AUDIT

Madame **Hélène LEROY**
4, rue Brunel - PARIS (75017)

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](#).

Suppléant

Monsieur **Jean-Loïc LEFAUCHEUX**
50, rue de Marseille - LYON (69007)

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 26/06/2014 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2018, [mandat renouvelable en juin 2019](#).

DEPOSITAIRE

Depuis le 1^{er} 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 SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Mixte afin de vous présenter dans sa partie Ordinaire les comptes arrêtés au 31 décembre 2018 et vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice, et dans sa partie Extraordinaire le Projet d'adoption de la variabilité du capital et la mise à jour des statuts présenté dans un rapport annexé.

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 COLLECTE DES CAPITAUX

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^{er} 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.

Modifications des statuts et transformation en SCPI à capital fixe

La loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 et le règlement n° 2002-06 de la Commission des Opérations de Bourse du 26 Avril 2002 ont modifié certaines dispositions applicables aux SCPI.

Ces modifications font suite à la refonte du marché secondaire et à la transformation de votre SCPI à capital variable en SCPI à capital fixe.

Ces modifications statutaires ont été soumises au vote des associés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 juin 2003 et ont été toutes approuvées à une très large majorité.

Lors de l'Assemblée Générale du 21 juin 2017, il a été approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital d'un montant de 60 000 000 d'euros par la création de 150 000 parts nouvelles au nominal de 400€.

Collecte des capitaux en 2018

Au cours de l'exercice 2018, la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a collecté 20 097 600€, portant sur :

- La clôture de la 13^{ème} augmentation de capital en date du 17 avril 2018, via la souscription de 5 960 parts au prix de 960€, soit 5 721 600 € de collectés ;
- La 14^{ème} augmentation de capital ouverte en date du 18 juin 2018, via la souscription de 14 975 parts au prix de 960€, soit 14 376 000 € de collectés.

Au 31 décembre 2018, le capital est de 173 744 400€, il est divisé en 434 361 parts de 400€ de nominal. Il est réparti entre 6 099 associés, composés à hauteur de 65 % de personnes physiques et 35 % de personnes morales.

Evolution du capital de FONCIA PIERRE RENDEMENT

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2015, les associés ont approuvé le nouveau capital social statutaire maximum de la société fixé à 500 000 000 d'euros, soit 1 250 000 parts de 400 € de nominal.

Date de l'Assemblée Générale	Approbation de porter le capital		Nombre de parts autorisées	Valeur de la part au nominal
	De	A		
18/06/2015	143 754 400 € pour 359 386 parts	183 754 400 € pour 459 386 parts	100 000 parts	400 €
21/06/2017	183 754 400 € pour 459 386 parts	243 754 400 € pour 609 386 parts	150 000 parts	400 €

AUGMENTATIONS DE CAPITAL

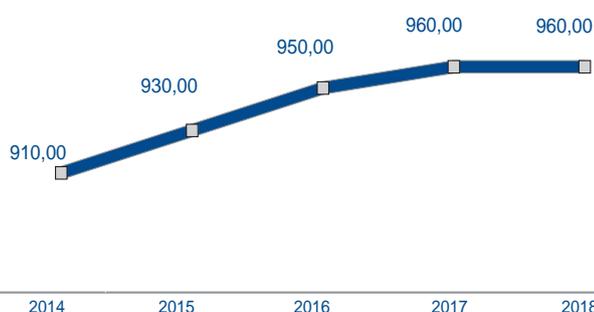
N°	Situation à l'ouverture (avant collecte)		Collecte			Situation à la clôture (après collecte)			Solde de capital nominal "ouvrable" (Dans la limite de l'autorisation de l'A.G. du 18/06/2015 et du 21/06/2017)
	Date	Capital nominal	Nombre de parts ouvertes à la souscription	Valeur de souscription	Capitaux collectés	Date	Capital Nominal	Nombre d'associés	
12	02/05/2016	139 754 400 € pour 349 386 parts	35 000 parts	950 €	33 250 000 € (35 000 parts)	02/12/2016	153 754 400 € pour 384 386 parts	5 527	76 000 000 € pour 190 000 parts
13	25/04/2017	153 754 400 € pour 384 386 parts	35 000 parts	960 €	33 600 000 € (35 000 parts)	17/04/2018	167 754 400 € pour 419 386 parts	5 937	
14	18/06/2018	167 754 400 € pour 419 386 parts	22 000 parts	960 €	21 120 000 € (22 000 parts)				67 200 000 € pour 168 000 parts

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

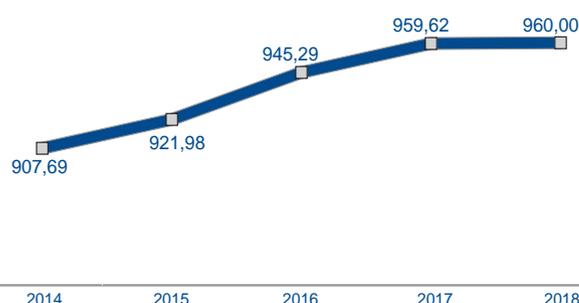
	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription net acquéreur au 31/12	910,00	930,00	950,00	960,00	960,00
Variation du prix de souscription		+ 2,20%	+ 2,15%	+ 1,05%	-
		+ 5,49%			
Prix moyen pondéré de la part	907,69	921,98	945,29	959,62	960,00
Variation de prix moyen pondéré*		+ 1,57%	+ 2,53%	+ 1,52%	+ 0,04%
		+ 5,76%			

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



Prix moyen pondéré de la part (en €)



II MODALITES DE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conditions valables par l'application de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier ainsi que du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

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.

Ainsi, lorsqu'un associé souhaite vendre ses parts, deux solutions s'offrent à lui :

1. La cession sans intervention de la société 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% du montant de la transaction auprès de l'administration fiscale, conformément à l'article 726 du Code Général des Impôts.

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 d'un montant de 100€HT (à majorer du taux de TVA en vigueur), correspondant aux frais de dossier, et ce quelque soit le nombre de parts cédées.

2. La cession avec intervention de la société de gestion

2.1 : Les ordres de vente et les ordres d'achat

Pour les vendeurs :

Les demandes de vente ou ordres de vente sont à adresser avec la copie de votre bulletin de souscription à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix limite de vente, et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits après vérification de leur validité sur le registre pour une durée de 12 mois renouvelable une fois pour une durée maximum de 12 mois sur demande expresse de l'associé. 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, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation.

Pour les acquéreurs :

Les demandes d'achat ou ordres d'achat sont à adresser à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix limite d'achat, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres 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 s'il est accompagné du moyen de paiement correspondant.

Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation. L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) et la commission d'intervention de la société de gestion de 5% HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) sur la valeur de marché.

Dans tous les cas, la société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

2.2 : Détermination de la valeur de marché

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangé la plus grande quantité de parts. En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagné pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées. Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés en priorité les ordres d'achats inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égal, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre. La société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées.

2.3 : Périodicité de la publication du prix d'exécution

Pendant la période d'émission des parts sur l'augmentation de capital, la société de gestion procédera le dernier jour ouvré de chaque mois à 12h et ce, jusqu'à la clôture de l'augmentation de capital et non le 20 comme prévu initialement, 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 site internet : pierre-gestion.foncia.com.

Pendant cette même période, la société de gestion veillera 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.

3. Les ordres de vente et d'achat réalisés

	Nombre de parts	Nombre d'ordres
Au cours de l'exercice 2018 :		
Ordres de vente exécutés	5 368	93
Ordres d'achat exécutés	5 368	76
Au 31/12/2018 :		
Ordres de vente non exécutés	40	1
Ordres d'achat non exécutés	0	-

En tout, 5 368 parts ont été cédées au cours de l'exercice 2018 étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 28 décembre 2018, 418 parts ont été échangées à une valeur de 960,00€ net acquéreur par part.

Le prix de la part moyen pondéré acquéreur sur l'année 2018 en ce compris les parts souscrites sur la 13^{ème} et 14^{ème} augmentation de capital ressort à 960,00€.

EVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de parts cédées ou retirées	3 561	3 825	2 859	6 338	5 368
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31 décembre	1,30%	1,13%	0,74%	1,53%	1,24%
Demandes de retraits en suspens au 31 décembre (nbre de parts)	-	-	-	-	40

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 2018 de 205 actifs immobiliers représentant une surface totale de 160348,03m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 325569566€.

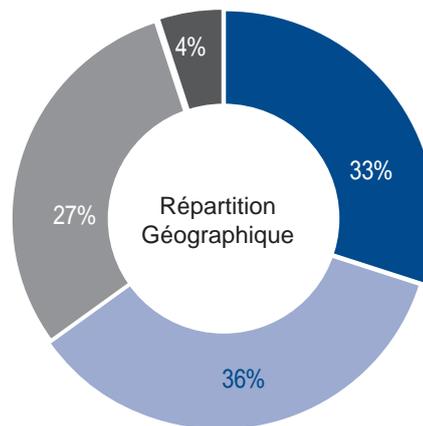
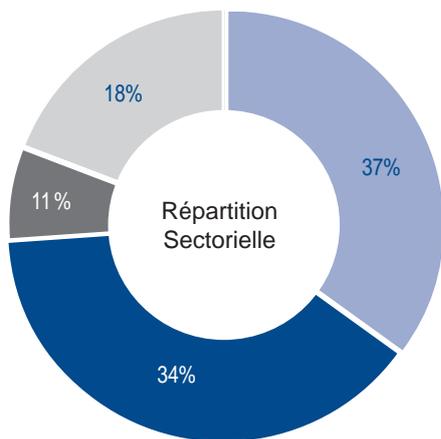
BNP Paribas Real Estate Valuation France, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2018 à 372067700€ hors droits.

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2018 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 359867700€ en 2018, contre 353369700€ en 2017, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 1,84%.

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 en fonction des valeurs vénales des immeubles HD		Répartition Géographique				valeurs en € TOTAUX
		Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Etranger	
Répartition Sectorielle	BUREAUX	18 360 000 4,93%	16 464 000 4,42%	4 646 000 1,25%		39 470 000 10,60%
	LOCAUX COMMERCIAUX	42 100 000 11,32%	38 882 000 10,45%	55 793 000 14,99%		136 775 000 36,76%
	BOUTIQUES	74 391 000 19,99%	31 496 000 8,47%	20 935 000 5,63%		126 822 000 34,09%
	HOTELS / SEMINAIRES		32 468 000 8,73%	20 456 000 5,50%	14 665 700 3,94%	67 589 700 18,17%
	AUTRES		1 411 000 0,38%			1 411 000 0,38%
TOTAUX		134 851 000 36,24%	120 721 000 32,45%	101 830 000 27,37%	14 665 700 3,94%	372 067 700 100,00%



II GESTION DU PATRIMOINE

A EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Acquisitions :	En € droits & frais inclus
Lors de l'exercice 2018, la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a réalisé sept acquisitions.	
3 Esplanade du traité de Rome VELIZY (78140) Commerce de 333,60 m ² acquis le 13/06/2018	1 353 392
3 bis avenue Morane Saulnier VELIZY (78140) Commerce de 164,10 m ² acquis le 13/06/2018	951 808
80 avenue du Général de Gaulle ST MANDE (94160) Commerce de 115,07 m ² acquis le 14/06/2018	843 763
53 avenue Joffre ESBLY (77450) Commerce de 2 970,50 m ² acquis le 22/10/2018	4 502 250
5 rue de bucaresst ELANCOURT (78990) Commerce de 1 890,00 m ² acquis le 22/10/2018	2 590 250
New Port Lot 3 - 19 rue du Canal PANTIN (93500) Commerce de 101,90 m ² acquis le 23/10/2018	565 954
New Port Lot 2 - Zac du Port PANTIN (93500) Commerce de 310,30 m ² acquis le 23/10/2018	1 836 906
Total	12 644 323

B. Cession :	En € droits & frais inclus
Lors de l'exercice 2018, la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT n'a réalisé aucune cession.	
Total	Néant

B GESTION LOCATIVE

Le montant des loyers facturés en 2018 ressort à 23 209 361,90€ contre 21 980 964,62€ en 2017, augmentant de 5,59% essentiellement grâce aux loyers relatifs aux acquisitions réalisées en 2017 et 2018.

Le taux d'occupation financier moyen de l'année 2018 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) ressort à 95,58%.

VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA BAISSSE

2010	Mas de la Garrigue - RIVESALTES (66600) VACANCE	- 64 810,74
2019	Centre Art de vivre - VELIZY-VILLACOUBLAY (78150) VACANCE	- 51 280,04
2088	Tour Eve - Défense 9 - PUTEAUX (92800) VACANCE	- 47 394,46
2011	12 Bld Maréchal Tassigny - AIX LES BAINS (73100) VACANCE	- 40 641,19
2036	22-24 rue de Courcelles - PARIS (75008) VACANCE	- 38 919,80
202	Le Chêne Saint Amand - SAINT DIZIER (52100) VACANCE	- 37 737,22
2171	29 Bld Malesherbes - PARIS (75008) VACANCE	- 36 991,61
2177	11 rue Saint Sulpice - PARIS (75016) VACANCE	- 34 594,50
2052	1, rue du Prè Saint Gervais - PANTIN (93500) VACANCE ET BAISSSE DE LOYER	- 31 488,56

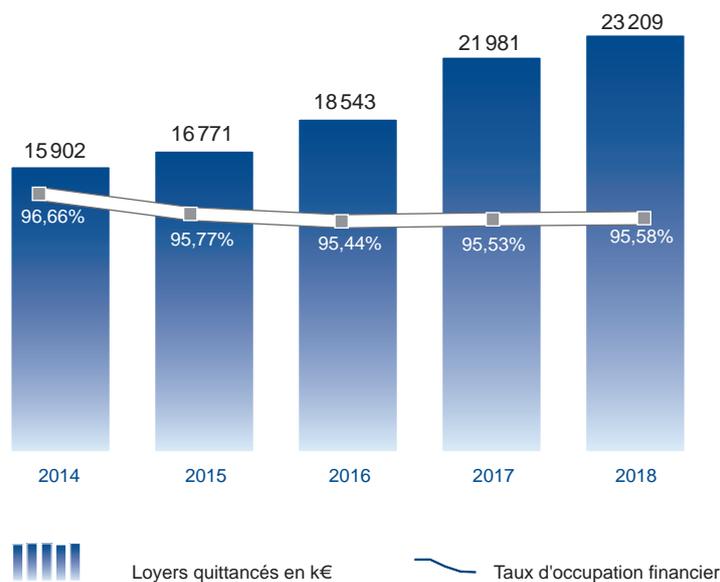
VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA HAUSSE

21101	66, avenue du Maine - PARIS (75014) ACQUISITION 2017 - EFFET ANNEE PLEINE	197 040,24
21102	21, rue Hérold - PARIS (75001) ACQUISITION 2017 - EFFET ANNEE PLEINE	130 563,16
21110	Résidence Place des Fontaines - MALLEMORT (13370) ACQUISITION 2017 - EFFET ANNEE PLEINE	127 498,78
21106	Avenue de la Mine - ST HILAIRE DE TALMONT (85440) ACQUISITION 2017 - EFFET ANNEE PLEINE	61 335,34
2124	23, rue Nungesser et Colis - CHATELLERAULT (86100) RELOCATION	60 999,03
21112	3 Esplanade du Traité de Rome - VELIZY (78140) ACQUISITION 2018	59 890,11
21115	53 avenue Joffre - ESBLY (77450) ACQUISITION 2018	58 356,00
21103	160 route de la Reine - BOULOGNE BILLANCOURT (92100) ACQUISITION 2017 - EFFET ANNEE PLEINE	54 102,53

	2014	2015	2016	2017	2018
EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)					
Loyers théoriques 100%	16451811	17511237	19428706	23009328	24283178
Loyers quittancés	15902499	16770909	18543448	21980965	23209362
	+ 5,46%	+ 10,57%	+ 18,54%	+ 5,59%	
			+ 45,95%		

EVOLUTION ANNUELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 5 DERNIERES ANNEES					
MOYENNE 2014	MOYENNE 2015	MOYENNE 2016	MOYENNE 2017	MOYENNE 2018	
96,66%	95,77%	95,44%	95,53%	95,58%	

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

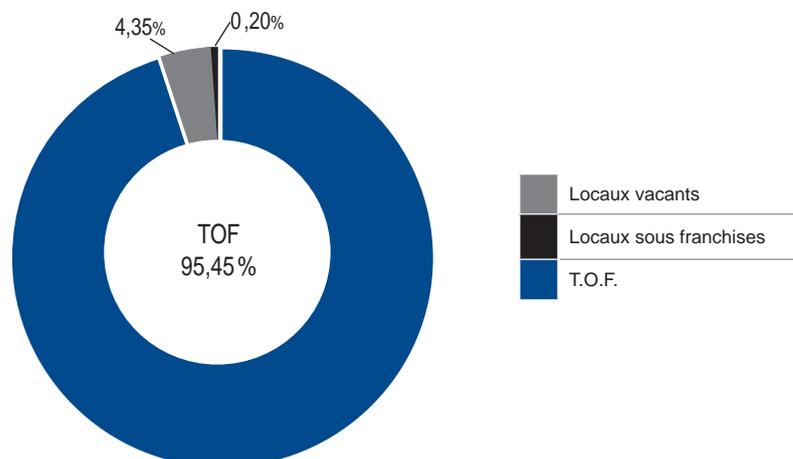


EVOLUTION TRIMESTRIELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 2 DERNIERES ANNEES

ANNEE	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4
2017	95,38%	95,51%	95,70%	95,53%
2018	95,40%	95,69%	95,78%	95,45%

Les surfaces libres représentent au 31/12/2018, 17 237,90 m², sur un total de 160 348,03 m² constituant le patrimoine de la SCPI.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER au 4^{ème} trimestre 2018



C ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

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

Locaux vacants au 31/12/17					Relocation en 2018					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
2002	Galerie Géant Casino SAINT VICTORET									
	BJO	01/09/14	60	12 000						12 000
	SUD BRASSERIE	01/09/14	218	25 000						25 000
	KTY MODE	12/02/15	52	9 000	Loco Street	01/07/18	52	7 900	-12%	4 500
	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
	NEW LINE	29/06/17	126	20 000	Siflow	01/02/18	126	21 420	+7%	3 388
2037	50/58, rue Victor Hugo LEVALLOIS PERRET									
	2RD	31/05/15	117	16 000	Cezam Corporate	01/03/18	117	17 000	+6%	8 336
2051	La Coupole CHARENTON LE PONT									
	PRESS STYL	30/09/17	60,72	15 000	Bazar de la Coupole	01/11/18	60,72	18 000	+20%	14 314
2052	1, rue du Pré Saint Gervais PANTIN									
	PHILIPPE ARLAUD	30/11/17	167	21 000						21 000
2068	19, rue docteur Leroy LE MANS									
	BELLE HELENE	01/11/14	140	10 000						10 000
2070	6, rue du Chapitre NIMES									
	Mme BEGON	03/11/09	39	3 000						3 000
2078	13/15, route de Voulx SENS									
	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	36-52, boulevard Pasteur FRESNES									
	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	2, avenue Jean Jaures SARTROUVILLE									
	ES FLEURS	31/05/16	154,39	30 000						30 000
2088	Tour Eve PUTEAUX									
	GRETA 92 NORD	30/06/17	242	60 000						60 000
2092	1/3, rue Paul Verlaine SAINT MAURICE									
	AB DRIVE	01/01/15	56,67	7 000						7 000
2093	61-71, rue Danielle Casanova SAINT-DENIS									
	Auto Ecole LA REUSSITE	31/03/17	73	5 000						5 000
2097	1-5, avenue de Rocquencourt CHESNAY									
	Rivolion	22/10/13	183,60	15 000						15 000
	PALAIS D'OR	31/10/16	56,20	5 000						5 000
2102	Le Chêne Saint-Amand SAINT DIZIER									
	CHEZ NINA	14/11/17	600	20 000						20 000
2106	Place du marché notre Dame VERSAILLES									
	RICHARD FRANCE	01/04/15	-	1 000						1 000

Locaux vacants au 31/12/17					Relocation en 2018					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
2108	2, rue des Fourneries LIMOGES									
	FAG LIMOGES	31/05/16	765	60 000						60 000
2110	Mas de Garrigue RIVESALTES									
	PERPICASH	01/01/17	745	50 000						50 000
	TOOTIM	30/11/17	745	50 000						50 000
2126	Lieu Dit Le Seignon ST DIZIER									
	CARAT AUTO	30/04/15	1 815	80 000						80 000
2129	Centre commercial Art de Vivre VELIZY-VILLACOUBLAY									
	KAMATIRA	06/10/17	170,96	30 000						30 000
2131	4 rue Henri Irénée Marrou CHATENAY MALABRY									
	REGAL EMOI	26/11/17	100	10 000						10 000
2136	39 rue de Bischwiller SCHILTIGHEIM									
	ORANGE	31/01/17	353,92	50 000						50 000
2138	87-89 rue de Dunkerque ARMENTIERES									
	DETOLLENAERE	31/01/17	775	10 000						10 000
	DETOLLENAERE	31/01/17	175	15 000						15 000
2140	17, boulevard de la Croisette CANNES									
	SOLO GRAY D'ALBION	01/10/15	43,28	35 000						35 000
2143	11-13, rue Joubert AUXERRE									
	ZEGUERMAN	01/01/16	71,80	5 000						5 000
2147	Résidence Villa d'Este TOULOUSE									
	O SALON	18/12/14	114,40	15 000	AV Immo	02/05/18	114,40	19 000	+26%	9 811
	B.K.P.	17/05/17	43,70	10 000						10 000
2148	Résidence O Pont Jumeaux TOULOUSE									
	AREKI	18/05/17	40,90	10 000	Vini Pizza	01/03/18	40,90	12 500	+25%	4 260
2156	Route Nationale 6 MAILLOT									
	JARDINERIE DELBARD	30/06/15	4 823	110 000						110 000
2184	Galerie Berri/ Washington PARIS									
	TOM	30/06/16	12,49	5 000						5 000
Total Surfaces vacantes			16 190,53		Total Surfaces relouées			511,02		
Locaux vendus			-							
Solde de locaux vacants au 31/12/18 (hors locaux vendus)			15 679,51							

Locaux libérés au cours de l'année 2018					Relocation en 2018					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
2002	Galerie Géant Casino SAINT VICTORET									
	Rebai	31/10/18	27	3 000						750
2011	12 Bld de Maréchal de Tassigny AIX LES BAINS									
	Carrefour Proximité	20/09/18	1 231	100 000						27 717
2023	7 rue Volta PARIS									
	ICA Consulting	30/04/18	132	35 668	Matcha	02/05/18	132	35 700	-	-
2031	77/79 rue de la Cathédrale POITIERS									
	Réseaux Clubs Bouygues Telecom	25/04/18	91,40	23 920	Karavel	01/11/18	91,40	26 000	+8%	10 029

Locaux libérés au cours de l'année 2018					Relocation en 2018					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
2033	84 avenue Charles De Gaulle NOGENT SUR MARNE									
	Les Amis de Willy	31/03/18	82,17	15 000	Epic	01/08/18	82,17	18 000	+20%	6 530
2036	22-24 rue de Courcelles PARIS									
	Steamone	01/02/18	126	40 000	Fundimmo	01/12/18	126	66 780	+66%	37 992
2141	6 rue des Chapeliers NANTES									
	Jasseron Edith	25/02/18	37,34	6 763	Thuau Marie-Paule	26/02/18	37,34	6 850	+1%	-
2146	41-43 avenue Léon Bollée LE MANS									
	MAINDRON	01/08/18	52,10	5 000						2 083
2152	9 rue du Plat d'Etain SENS									
	LEROY	30/06/18	40,20	10 000						5 000
2171	29 Boulevard Malesherbes PARIS									
	Script Kopy	15/07/18	173,70	86 350	Le Macaron Store	01/12/18	173,70	60 000	-30%	27 442
2184	Galerie Berri Washington PARIS									
	TITOM	30/11/18	208,09	127 640						6 666
	Total Surfaces vacantes		2 201,00		Total Surfaces relouées		642,61			
	Solde de locaux vacants au 31/12/18		1 558,39							

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 2018, le poste « provisions pour gros entretien » représente 1 680 480,00€, après une dotation de 920 420,00€ et une reprise de 434 448,99€ au cours de l'exercice 2018.

Le poste « charges d'entretien du patrimoine locatif » représente un montant de 448 697,94€. Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2018 concernent les immeubles ci-après :

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2018				valeurs en €
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant	
2002	Galerie St Victoret SAINT VICTORET (13730)	APPEL DE FOND REFECTION TOITURE ET TERRASSE	169 541	
2032	2, avenue du Docteur Roux LONGJUMEAU (91160)	TRAVAUX DE RAVALEMENT	88 028	
2153	1 avenue du Président Wilson PARIS (75016)	TRAVAUX REFECTION TOITURE	65 558	
2184	Galerie Berri-Washington PARIS (75008)	TRAVAUX DE COPROPRIETE	65 597	
2036	22-24 rue de Courcelles PARIS (75008)	RENOVATION LOCAUX VACANTS	64 761	
2088	Tour Eve - Defense 9 PUTEAUX (92800)	RENOVATION LOCAUX VACANTS	60 673	
2091	9 rue de Téhéran PARIS (75008)	RENOVATION CHAUFFERIE	29 422	
2052	1 rue du Prè Saint Gervais PANTIN (93500)	RENOVATION LOCAUX VACANTS	21 975	
2078	13-15 route de Vouix SENS (89100)	TRAVAUX DE SECURISATION LOCAUX VACANTS	15 109	

Travaux prévus pour l'année 2019 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
2185	Domaine Grand Château ROCHEFORT EN YVELINES (78730)	TRAVAUX REMPLACEMENT DES BALUSTRES	50 000
2188	81/81 bis rue Saint Charles PARIS (75015)	TRAVAUX REMPLACEMENT DES CELLULES DANS LE LOCAL HAUTE TENSION	40 000
2089	122 rue de Colombes COURBEVOIE (92400)	RENOVATION LOCAUX VACANTS	35 000
2145	20, avenue de denain VALENCIENNES (59300)	TRAVAUX REMPLACEMENT CHASSIS	25 000
2002	Galerie St Victoret SAINT VICTORET (13730)	TRAVAUX ENTRETIEN COPROPRIETE	20 000
2057	6 rue de Montenotte PARIS (75017)	TRAVAUX FENETRES ET TOITURE	20 000
2068	19/19bis, rue du Docteur Leroy LE MANS (72000)	TRAVAUX REFECTION TOITURE ET STRUCTURE IMMEUBLE	20 000
2077	rue des Castors MONTIVILLIERS (76290)	TRAVAUX GRILLAGE PARCELLE	20 000
21101	66 avenue du Maine PARIS (75014)	TRAVAUX DE COPROPRIETE	20 000
2001	7 rue de Traversot TROYES (10000)	RENOVATION LOCAUX VACANTS	15 000
2006	2 bis avenue Paul Bert EPERNAY (51200)	RENOVATION LOCAUX VACANTS	15 000
2012	161 avenue de Daumesnil PARIS (75012)	TRAVAUX PRISE EN CHARGE BAILLEUR	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 20 juin 2018, 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 20 juin 2018 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, consignait 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.

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 **PRIIIPs, 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, à 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. 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.

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 2018, 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 2018 a représenté 1,266 M€ pour un effectif moyen de 23 ETP (Equivalent Temps Plein).

La société de gestion Foncia Pierre Gestion a consacré un budget de 29,78 % (21,58 % en rémunération fixe et 8,20 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

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^{er} 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 50000€ 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^{er} 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^o de l'article 965 du CGI situés en France et des parts ou actions de sociétés ou organismes mentionnés au 2^o 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 2018		
	Français	Allemand
Revenu Brut	21 775 934 €	1 064 616 €
Charges déductibles	4 383 682 €	101 452 €
Intérêts d'emprunt	228 383 €	0 €
Revenu net	17 163 868 €	963 164 €
Soit par part en pleine jouissance	41,45 €	2,33 €
Soit un total par part en pleine jouissance (41,45 € + 2,33 €)	43,78 €	
Impôt acquitté à l'étranger		0,40 €

Revenu Financier 2018	
Revenu global pour 434 361 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	18 393 646 €
Réintégrations	1 061 479 €
Déductions	3 287 519 €
Plus-value de cessions	0 €
Résultat fiscal	16 167 607 €
Soit par part en pleine jouissance	39,04 €
Dont résultat foncier de source Allemande	2,33 €
Impôt acquitté en Allemagne	0,40 €

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

	2014	2015	2016	2017	2018
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) ⁽¹⁾	46,98	43,01	42,41	44,89	43,78
Produits financiers brut	0,110	0,017	0,000	0,000	0,000
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) ⁽¹⁾	38,11	26,95	19,66	30,42	39,04
⁽¹⁾ 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
Impôt acquitté en Allemagne	-	-	-	-	0,40

TRESORERIE

Au 31 décembre 2018, elle s'établit à 3 220 735,22€ en intégrant la collecte du mois de décembre 2018 d'un montant de 1 733 760€ et en sachant que la distribution du 4^{ème} trimestre 2018 s'élève à 4 633 338,30€.

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€. Le crédit et la facilité de caisse ont été consenti par la Banque PALATINE aux conditions suivantes :

- ↳ Recours à l'emprunt : 1 % 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 7^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 20 juin 2018 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 2018 s'élève à 18 393 646,50€ soit 44,42€ par part pour 414 078 parts en jouissance sur toute l'année contre 17 124 031,14€ pour l'exercice 2017. Le résultat 2018 est donc en augmentation de 7,41 %, 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 2018 pour une part en jouissance sur l'année entière.

Ainsi, une dotation de 157 644,04 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2018.

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 2017, soit 4,93 € par nouvelle part souscrite dans le cadre de l'augmentation de capital en cours, par prélèvement sur la prime d'émission, soit pour l'année 2018 un montant de 103 209,55 € (4,93 € x 20 935 parts nouvelles).

Ainsi, le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2018 à la somme de 2 298 314,11 €, **soit 5,29€ par part sur une base de 434 361 parts au 31 décembre 2018.**

REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2018

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2018	18 393 646,50 €								
Report à nouveau après affectation 2017	2 037 460,52 €								
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	103 209,55 €								
Résultat disponible	20 534 316,57 €								
Dividendes proposés à l'Assemblée Générale									
<table border="0"> <tr> <td>1^{er} TRIMESTRE</td> <td>11,01 € par part pour 403 863 parts en jouissance soit : 4 446 535,30 €</td> <td>2^{ème} TRIMESTRE</td> <td>11,01 € par part pour 413 487 parts en jouissance soit : 4 552 491,87 €</td> <td>3^{ème} TRIMESTRE</td> <td>11,01 € par part pour 418 132 parts en jouissance soit : 4 603 633,32 €</td> <td>4^{ème} TRIMESTRE</td> <td>11,01 € par part pour 420 830 parts en jouissance soit : 4 633 338,30 €</td> </tr> </table>	1 ^{er} TRIMESTRE	11,01 € par part pour 403 863 parts en jouissance soit : 4 446 535,30 €	2 ^{ème} TRIMESTRE	11,01 € par part pour 413 487 parts en jouissance soit : 4 552 491,87 €	3 ^{ème} TRIMESTRE	11,01 € par part pour 418 132 parts en jouissance soit : 4 603 633,32 €	4 ^{ème} TRIMESTRE	11,01 € par part pour 420 830 parts en jouissance soit : 4 633 338,30 €	
1 ^{er} TRIMESTRE	11,01 € par part pour 403 863 parts en jouissance soit : 4 446 535,30 €	2 ^{ème} TRIMESTRE	11,01 € par part pour 413 487 parts en jouissance soit : 4 552 491,87 €	3 ^{ème} TRIMESTRE	11,01 € par part pour 418 132 parts en jouissance soit : 4 603 633,32 €	4 ^{ème} TRIMESTRE	11,01 € par part pour 420 830 parts en jouissance soit : 4 633 338,30 €		
Soit un total de dividendes versés proposé pour 2018 :	18 236 002,46 €								
Report à nouveau après affectation	2 298 314,11 €								

	2014	2015	2016	2017	2018
--	------	------	------	------	------

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

Dividende versé au titre de l'année

Dividende	46,80	46,56	44,04	44,04	44,04
DVM*	5,16%	5,05%	4,66%	4,59%	4,59%
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	907,69	921,98	945,29	959,62	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.

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)	7,98	5,93	4,47	4,93	5,29
---	------	------	------	------	------

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
2013 → 2018	2008 → 2018	2003 → 2018	1998 → 2018
4,69%	6,95%	9,52%	11,66%

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	2014		2015		2016		2017		2018	
	€	% de total produits								
PRODUITS										
Terrains et constructions locatives	57,70	98,81%	55,51	98,99%	53,10	99,86%	56,94	99,87%	56,05	99,35%
Produits financiers avant prélèvements	0,07	0,12%	0,02	0,03%	0,00	-	0,00	-	0,00	-
Produits divers	0,62	1,07%	0,55	0,98%	0,07	0,14%	0,08	0,13%	0,37	0,65%
TOTAL PRODUITS	58,39	100%	56,08	100%	53,17	100%	57,01	100%	56,42	100%
CHARGES										
Charges externes										
Commission de gestion	5,63	9,65%	5,28	9,42%	5,15	9,69%	5,40	9,48%	5,21	9,23%
Autres frais de gestion	3,18	5,44%	2,76	4,92%	1,75	3,29%	2,59	4,54%	2,42	4,29%
Entretien du patrimoine	0,49	0,84%	2,54	4,53%	2,49	4,68%	2,11	3,71%	2,13	3,78%
Charges locatives non récupérables	0,95	1,62%	1,17	2,09%	1,10	2,07%	0,97	1,71%	1,38	2,45%
Sous-total charges externes	10,25	17,55%	11,75	20,95%	10,49	19,74%	11,08	19,43%	11,15	19,76%
Charges internes										
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements nets										
Provisions nettes pour travaux	2,67	4,58%	0,93	1,65%	0,56	1,06%	0,91	1,59%	-0,27	-0,48%
Autres provisions nettes	-1,48	2,54%	-2,21	-3,94%	-1,26	-2,37%	0,67	1,18%	1,12	1,99%
Sous-total charges internes	1,19	2,04%	-1,28	-2,29%	-0,70	-1,31%	1,58	2,77%	0,85	1,51%
TOTAL CHARGES	11,44	19,59%	10,47	18,66%	9,80	18,42%	12,66	22,20%	12,00	21,27%
RESULTAT COURANT	46,96	80,41%	45,61	81,34%	43,38	81,58%	44,36	77,80%	44,42	78,73%
Variation du report à nouveau	0,03	0,06%	0,03	0,05%	-0,93	-1,76%	-0,24	-0,41%	0,54	0,97%
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	46,80	80,15%	46,56	83,02%	44,04	82,83%	44,04	77,24%	44,04	78,06%
Distribution exceptionnelle										
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoire	46,76	80,08%	46,56	83,02%	44,04	82,83%	44,04	77,24%	44,04	78,06%

Les éléments de l'exercice 2018 sont établis pour 414.078 parts en jouissance (moyenne annuelle).

EMPLOI DES FONDS (en €)	Total au 31/12/2017	2018	Total au 31/12/2018
+ Fonds collectés	329 440 874,86	20 097 600,00	349 538 474,86
+ Cessions d'immeubles	1 765 464,02		1 765 464,02
+ Divers (réserve)			
+ Emprunts			
- Reconstitution RAN	- 129 808,78	- 103 209,55	- 233 018,33
- Commissions de souscriptions 8 %	- 26 124 096,42	- 1 631 804,13	- 27 755 900,55
- Acquisitions d'immeubles	- 315 834 402,01	- 12 073 778,61	- 327 908 180,62
- Frais d'acquisitions	- 18 259 057,28	- 623 214,91	- 18 882 272,19
- Divers	- 37 500,00		- 37 500,00
TOTAUX	- 29 178 525,61	5 665 592,80	- 23 512 932,81

⁽¹⁾ Montant net d'impôts et taxes

EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE (en €) Valeur de la société en :	2014	2015	2016	2017	2018
Capitaux propres au 31 décembre	190 818 113,80 652,94	227 658 635,78 672,81	263 184 259,39 684,69	286 354 722,22 692,64	304 354 947,22 700,70
Valeur comptable	190 818 113,80 652,94	227 658 635,78 672,81	263 184 259,39 684,69	286 354 722,22 692,64	304 354 947,22 700,70
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	219 589 300,00 751,39	259 914 300,00 768,14	313 664 700,00 816,01	353 369 700,00 854,74	372 067 700,00 856,59
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	217 941 510,16 745,75	264 253 874,13 780,96	303 019 266,04 788,32	328 021 194,91 793,42	352 533 561,30 811,61
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE 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	252 558 924,09 864,20	305 991 928,40 904,31	353 907 680,48 920,71	384 244 016,21 929,41	412 567 403,59 949,83

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

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

31 décembre 2018

Table des matières

INTRODUCTION	25
ETAT DU PATRIMOINE	26
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	27
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	38
ANNEXES	39
DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE	40
DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT	41

INTRODUCTION

PRESENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2018 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 2018

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<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	325 569 565,92	372 067 700,00	313 495 787,31	353 369 700,00
Immobilisations en cours				
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 1 680 480,00		- 1 792 560,00	
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				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	323 836 498,42	372 015 112,50	311 650 639,81	353 317 112,50
<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				
TOTAL II (Immobilisations Financières)				
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)	226 461,96	226 461,96	226 378,49	226 378,49
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	5 212 150,56	5 212 150,56	4 223 497,83	4 223 497,83
Autres créances	170 317,25	170 317,25	139 745,22	139 745,22
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 985 680,68	- 1 985 680,68	- 1 521 569,32	- 1 521 569,32
<i>Valeurs de placements et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 220 735,22	3 220 735,22	1 809 052,69	1 809 052,69
TOTAL III (Actifs d'Exploitation)	6 843 984,31	6 843 984,31	4 877 104,91	4 877 104,91
<i>Provisions pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 19 764 646,09	- 19 764 646,09	- 24 112 363,53	- 24 112 363,53
Dettes d'exploitation	- 757 007,90	- 757 007,90	- 680 766,67	- 680 766,67
Dettes diverses	- 5 793 399,16	- 5 793 399,16	- 5 324 147,13	- 5 324 147,13
TOTAL IV (Passifs d'Exploitation)	- 26 315 053,15	- 26 315 053,15	- 30 117 277,33	- 30 117 277,33
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance	21 495,33	21 495,33	3 341,05	3 341,05
Produits constatés d'avance	- 31 977,69	- 31 977,69	- 59 086,22	- 59 086,22
Autres comptes de régularisation				
TOTAL V (Comptes de régularisation)	- 10 482,36	- 10 482,36	- 55 745,17	- 55 745,17
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	304 354 947,22		286 354 722,22	
Valeur estimée du patrimoine		352 533 561,30		328 021 194,91

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 Décembre 2018

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	167 754 400,00		-	167 754 400,00
Capital remboursé	-		-	-
Capital en cours de souscription	- 2 384 000,00		8 374 000,00	5 990 000,00
Primes d'émission et de fusion				
Prime d'émission	157 807 291,60		-	157 807 291,60
Prime d'émission en cours de souscription	- 3 337 600,00		11 723 600,00	8 386 000,00
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	- 44 208 418,25		- 2 358 228,59	- 46 566 646,84
Prélèvement sur prime de fusion	- 342 044,23		-	- 342 044,23
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-		-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-		-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-		-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	- 573 150,68	-	-	- 573 150,68
Réserves	7 075 425,24			7 075 425,24
Report à nouveau	1 915 108,08	122 352,44	103 209,55	2 140 670,07
Résultat de l'exercice	17 124 031,14	- 17 124 031,14	18 393 646,50	18 393 646,50
Acomptes sur distribution	- 17 001 678,70	17 001 678,70	- 18 236 002,46	-18 236 002,46
TOTAL GENERAL	286 354 722,22	-	18 000 225,00	304 354 947,22

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2018

	31/12/2018	31/12/2017
Produits Immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	23 209 361,90	21 980 964,62
Charges facturées	3 416 638,08	3 294 614,57
Produits annexes	51 186,97	81 308,35
Reprise de provisions pour gros entretiens	1 032 500,00	486 906,35
Transfert de charges immobilières	-	49 854,00
Total I : Produits immobiliers	27 709 686,95	25 893 647,89
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 3 416 638,08	- 3 294 614,57
Travaux de gros entretiens	- 434 448,99	- 486 906,35
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 448 697,94	- 254 393,15
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 920 420,00	- 837 920,00
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	- 573 293,44	- 500 167,06
Total II : Charges immobilières	- 5 793 498,45	- 5 374 001,13
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	21 916 188,50	20 519 646,76
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	49 669,29	60 558,07
Transferts de charges d'exploitation	2 255 019,04	4 943 581,80
Total I : Produits d'exploitation	2 304 688,33	5 004 139,87
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la société de gestion	- 2 156 681,99	- 2 085 779,82
Charges d'exploitation de la société	- 3 073 287,59	- 5 729 018,85
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	- 513 780,65	- 320 117,10
Total II : Charges d'exploitation	- 5 743 750,23	- 8 134 915,77
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I+II)	- 3 439 061,90	- 3 130 775,90
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
Total I : Produits financiers	-	-
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	- 186 813,43	- 212 969,28
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
Total II : Charges financières	- 186 813,43	- 212 969,28
Résultat financier C = (I+II)	- 186 813,43	- 212 969,28
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	103 333,33	18 655,00
Reprise d'amortissement et de provisions exceptionnelles	-	-
Total I : Produits exceptionnels	103 333,33	18 655,00
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	- 70 525,44
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
Total II : Charges exceptionnelles	-	- 70 525,44
Résultat exceptionnel D = (I+II)	103 333,33	- 51 870,44
RESULTAT NET (A+B+C+D)	18 393 646,50	17 124 031,14

A N N E X E

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2018, dont le total est de 304 354 947,22€ dégageant un bénéfice de 18 393 646,50€.

- › 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^{er} 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.

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

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la provision pour grosses réparations (PGR) est remplacée par la provision pour gros entretien (PGE).

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.

	Montant provision au 31/12/2017	DOTATION		REPRISE		Montant provision 2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	
Dépenses prévisionnelles 2018	1 032 500,00				- 1 032 500,00	0,00
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2019)	528 320,00		126 080,00			654 400,00
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2020)	129 000,00		291 000,00			420 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2021)	56 800,00		256 400,00			313 200,00
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2022)	45 940,00		155 940,00			201 880,00
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2023)	0,00		91 000,00			91 000,00
TOTAUX	1 792 560,00	0,00	920 420,00	0,00	- 1 032 500,00	1 680 480,00

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 01/01/2018	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2018
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains et immeubles	313 495 787,31	12 073 778,61		325 569 565,92
Immobilisation en cours				
SOUS-TOTAL	313 495 787,31	12 073 778,61		325 569 565,92
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Dépôts et cautionnements versés	226 378,49	39 753,11	39 669,64	226 461,96
SOUS-TOTAL	226 378,49	39 753,11	39 669,64	226 461,96
TOTAUX	313 722 165,80	12 113 531,72	39 669,64	325 796 027,88

2.2 LISTE DES IMMEUBLES

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote- Part (%)	Surface (m ²)	Valeur immobilisée (euros)	
Boutiques					
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	1 295 816
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)
Boutiques (suite)					
20-31	77/79 rue de la Cathédrale - POITIERS (86000)	22/05/1992 & 25/12/1992	100	201,00	470 610
20-33	84 avenue Charles De Gaulle - NOGENT SUR MARNE (94130)	30/04/1992	100	171,00	1 016 835
20-34	49 rue Belgrand - PARIS (75020)	04/02/1999	100	307,00	707 363
20-35	6 rue François Ponsard - PARIS (75016)	04/02/1999	100	52,00	190 561
20-37	50/58 rue Victor Hugo - LEVALLOIS PERRET (92300)	23/01/2001	100	414,00	579 306
20-39	25/27 rue de Pologne - SAINT GERMAIN EN LAYE (78100)	29/11/2001	100	107,00	400 941
20-41	8/10 avenue du Président Kennedy - PARIS (75016)	28/06/2002	100	292,00	683 000
20-42	2 rue du Grand Marché - POISSY (78300)	24/06/2002	100	103,20	173 774
20-44	9 rue de Maubeuge - PARIS (75009)	01/07/2002	32	53,00	124 800
20-48	36 avenue de la République - SAINT NAZAIRE (44600)	01/07/2002	100	941,00	933 000
20-49	7 rue du Maréchal de Lattre Tassigny - CHARTRES (28000)	01/07/2002	100	161,00	290 000
20-51	Galerie la Coupole - 141 rue de Paris - CHARENTON LE PONT (94220)	01/07/2002	75	2 641,00	4 514 000
20-54	18 rue Mouffetard - PARIS (75005)	01/07/2002	100	73,00	255 000
20-55	25/27 rue Montorgueil - PARIS (75001)	01/07/2002	100	65,00	260 000
20-56	21 avenue Charles De Gaulle - SAINT MANDE (94160)	01/07/2002	100	70,00	240 000
20-58	24 rue de Bagnolet - PARIS (75020)	01/07/2002	100	72,00	160 000
20-60	94 rue Didot - PARIS (75014)	01/07/2002	100	226,00	300 000
20-61	5 rue J.B. Clément - CLAMART (92140)	01/07/2002	100	133,00	358 000
20-62	31 rue du Bois Merrain - CHARTRES (28000)	01/07/2002	100	275,00	900 000
20-63	2 avenue de Trudaine - PARIS (75009)	01/07/2002	100	69,00	256 100
20-64	19 rue Paul Vaillant Couturier - CLAMART (92140)	01/07/2002	100	85,00	194 000
20-67	4 bis rue de Bonne - GRENOBLE (38000)	01/07/2002	100	88,00	82 000
20-68	19/19 bis rue du Docteur Leroy - LE MANS (72000)	01/07/2002	100	277,00	180 000
20-70	6 rue du Chapitre - NIMES (30900)	01/07/2002	100	32,00	38 000
20-71	65 rue Saint Dominique - PARIS (75007)	01/07/2002	100	57,00	320 000
20-72	38/40 rue Saint Jean - SAUMUR (49400)	01/07/2002	100	42,00	61 000
20-73	12 esplanade "Grand Siècle" - VERSAILLES (78000)	01/07/2002	100	72,00	135 000
20-74	50 rue des Merciers - LA ROCHELLE (17000)	01/07/2002	100	80,00	229 000
20-75	12 place de la Pucelle - ROUEN (76000)	01/07/2002	100	150,00	180 000
20-76	15 rue Eugene Renault - MAISONS-ALFORT (94700)	29/12/2003	100	129,50	249 242
20-81	25/27 rue du Mail - PARIS (75002)	27/04/2005	100	182,66	790 400
20-83	2 avenue Jean Jaures - SARTROUVILLE (78500)	11/03/2005 & 06/11/2007	100	316,78	735 100
20-85	129-131 Boulevard Haussmann - PARIS (75008)	30/12/2005	100	655,00	2 369 215
20-92	1-3 rue Paul Verlaine - SAINT MAURICE (94410)	28/09/2006	100	56,67	156 000
20-94	147 rue du Maréchal Leclerc - SAINT MAURICE (94410)	16/10/2006	100	110,38	423 225
20-95	10 rue Jean Jaures - TRAPPES (78190)	02/10/2006	100	178,82	350 000
20-96	18 rue de la Couronne - PITHIVIERS (45300)	13/10/2006	100	417,62	512 084
20-97	1-5 avenue de Rocquencourt - LE CHESNAY (78150)	29/09/2006	100	665,90	2 400 000
21-01	100 rue de Meaux - PARIS (75019)	12/04/2007	100	84,30	445 200
21-03	Zac des Fauvelles Ilot 17 - COURBEVOIE (92400)	30/04/2007	100	265,74	1 176 000
21-04	254 rue du Maréchal Leclerc - SAINT MAURICE (94410)	25/05/2007	100	53,37	157 500
21-05	1 rue albert Premier - LA ROCHELLE (17000)	30/03/2007	100	39,00	50 000
21-11	15 boulevard Beaumarchais - PARIS (75004)	20/06/2007	100	259,00	1 535 771
21-14	1 place du Général De Gaulle - LE RAINCY (93340)	31/08/2007	100	470,28	2 157 200
21-15	44 rue Carnot - VERSAILLES (78000)	11/07/2007	100	242,02	835 000
21-16	12 rue des deux Portes - VERSAILLES (78000)	11/07/2007	100	109,27	344 901
21-17	68 rue du Gros Horloge - ROUEN (76000)	01/08/2007	100	394,16	820 000
21-18	26 rue du Docteur Laine - TOUQUES (14800)	01/08/2007	100	590,01	448 000

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
Boutiques (suite)					
21-19	52 rue de la République - SAINT GERMAIN EN LAYE (78100)	01/10/2007	100	50,06	148 000
21-20	Résidence de la Vieille Porte - LE MANS (72000)	01/10/2007	100	116,50	135 000
21-27	La Villa Maintenon - 5 rue Marceau - SAINT CYR L'ECOLE (78210)	01/07/2008	100	198,00	663 400
21-31	4 rue Henri Irenne Marrou - CHATENAY MALABRY (92290)	18/12/2009	100	330,69	750 000
21-34	zac du clos Saint Vincent - NOISY LE GRAND (93160)	20/09/2010	100	150,31	450 000
21-35	6 rue de l'Echiquier - PARIS (75010)	20/10/2010	100	402,00	1 050 000
21-36	39 rue de Bischwiller - SCHILTIGHEIM (67300)	27/08/2010	100	465,92	1 155 000
21-38	87-89 rue de Dunkerque - ARMENTIERES (59280)	27/07/2010	100	430,00	424 000
21-40	17 boulevard de la Croisette - CANNES (06400)	30/11/2010	100	44,00	685 000
21-41	6 rue des Chapeliers - NANTES (44000)	31/12/2010	100	98,81	165 000
21-42	10 rue de la Rotisserie - TOURS (37000)	31/12/2010	100	73,80	143 000
21-43	11-13 rue Joubert - AUXERRE (89000)	31/12/2010	100	225,35	110 000
21-46	41-43 avenue Léon Bollée - LE MANS (72000)	14/10/2011	100	454,00	580 000
21-47	Villa d'Este - 46 Boulevard des Suisses - TOULOUSE (31000)	13/09/2011	100	173,00	408 960
21-48	rés. Ponts Jumeaux - 100 bld de l'Embouchure - TOULOUSE (31000)	13/09/2011	100	196,00	544 305
21-50	2 rue Gustave Doré - PARIS (75017)	23/12/2011	100	65,62	357 000
21-52	9 rue du Plat d'Etain - SENS (89100)	29/11/2011	100	156,00	345 000
21-53 & 68	1 avenue du Président Wilson - PARIS (75016)	23/01/2012 & 24/06/2014	100	450,60	5 552 664
21-54	11 rue des Clouteries - SAINT OMER (62500)	19/03/2012	100	109,00	385 000
21-64	2 boulevard Oudry - CRETEIL (94000)	30/04/2013	100	198,81	735 000
21-80	157 rue du Faubourg Saint Antoine - PARIS (75008)	11/12/2014	100	79,01	970 000
21-77	11 rue Saint Sulpice - PARIS (75016)	19/01/2015	100	155,90	3 465 000
21-81	44 rue Croix des Petits Champs - PARIS (75001)	30/03/2015	100	112,90	1 291 500
21-82	98/100 avenue JB Clément - BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	21/06/2015	100	152,27	1 522 500
21-83	55/57 rue Marceau - PARIS (75016)	21/07/2015	100	149,10	1 330 000
21-84	Galerie Berri-Washington - PARIS (75008)	12/11/2015	100	2 556,34	22 200 000
21-88	81/81 bis rue Saint Charles - PARIS (75015)	20/09/2016	100	1 122,40	6 825 000
21-90	15 boulevard de Strasbourg - PARIS (75010)	16/11/2016	100	209,00	1 380 750
SOUS-TOTAL BOUTIQUES				29 529,07	100 436 206

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

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
Commerces / Locaux Commerciaux (suite)					
21-13	Zac La Fontaine (lot 1) - CRENEY PRES TROYES (10150)	31/08/2007	100	289,20	486 000
21-21	Avenue de Baixas - SAINT ESTEVE (66240)	31/01/2008	100	1 200,00	892 500
21-22	109 rue du Docteur Piasceki - LE HAVRE (76600)	01/04/2008	100	648,00	1 030 000
21-23	124 avenue du Maréchal Foch - MONTVILLIERS (76290)	12/12/2008 & 01/07/2009	100	998,00	1 483 600
21-24	23 rue Nungesser et Colis - CHATELLERAULT (86100)	16/05/2008	100	1 500,00	2 250 000
21-25	20 rue de Seclin - VENDEVILLE (59175)	20/02/2008	100	612,00	798 000
21-26	94 Lieudit Le Seugnon - SAINT DIZIER (52100)	03/07/2008	100	1 815,00	1 670 000
21-29	Centre commercial Art de Vivre - VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	14/10/2008	100	129,00	678 400
21-32	129 141 et 185 avenue de Paris - MONTAUBAN (82000)	30/07/2010	100	2 437,00	3 080 000
21-33	2-4 allée d'Argenson - CHATELLERAULT (86000)	29/06/2010	100	2 131,00	1 431 250
21-44	50 rue Croix des Petits Champs - PARIS (75001)	18/10/2011	100	450,00	3 400 000
21-45	20 avenue de Denain - VALENCIENNES (59300)	15/11/2011	100	8 054,00	3 850 000
21-49	101 rue de la 101ème Airbone - CARENTAN (50500)	04/11/2011	100	2 694,00	3 200 000
21-51	Boulevard du 8 Mai 1945 - CAUDRY (59540)	01/12/2011	100	2 958,00	3 500 000
21-56	Route Nationale 6 - MAILLOT (89100)	01/06/2012	100	4 755,00	3 770 000
21-57	1 rue Bechevelin - LYON (69007)	26/12/2012	100	905,00	2 100 000
21-58	5 rue du Lieutenant Morin - SAINT ETIENNE (42000)	28/02/2013	100	568,21	516 550
21-59	Le Centre d'Aumard - 55 avenue Voltaire - FERNEY VOLTAIRE (01210)	28/02/2013	100	303,35	589 000
21-60	51 cours Romestang - VIENNE (38200)	28/02/2013	100	518,21	826 500
21-61	560 avenue du Maréchal Foch - TOULON (83000)	31/05/2013	100	1 897,68	2 750 000
21-62	63 rue Saint Laud - ANGERS (49000)	31/05/2013	100	543,93	1 450 000
21-63	20 rue de l'Eglise - PORNIC (44210)	28/05/2013	100	272,83	509 600
21-65	Zac de Pied Sec Nord - GEMOZAC (17260)	30/04/2013	100	1 223,90	1 239 000
21-66	Zac de la Croix Blanche - SAINTE GENEVIEVE DES BOIS (91700)	31/05/2013	100	811,00	2 501 680
21-69	29 avenue Lucien René Duchesne - LA CELLE SAINT CLOUD (78140)	24/10/2013	100	276,34	1 479 000
21-70	1 square Alexandre Premier - L'ISLE ADAM (95290)	28/01/2014	100	353,15	830 000
21-72	14 rue de la Pinauderie - SAINT CYR SUR LOIRE (37540)	18/12/2013	100	850,29	1 113 000
21-73	22 rue Latour Maubourg - CANNES (06400)	29/11/2013	100	60,63	915 000
21-74	40 rue du Chemin Vert - PARIS (75011)	31/03/2014	100	911,57	5 155 500
21-75	346 rue du Général Leclerc - FRANCONVILLE (95252)	08/04/2014	100	810,00	3 360 000
21-78	31/33 rue du Hameau - PARIS (75015)	01/12/2014	100	1 534,80	6 541 500
21-102	21 rue Herold - PARIS (75001)	28/07/2017	100	571,03	4 305 000
21-103	160 route de la Reine - BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	20/09/2017	100	126,70	1 228 500
21-104	15/17/19 et 21 rue Marco Del Pont - CANNES LA BOCA (06400)	28/11/2017	100	77,35	182 700
21-105	119 avenue amiral Wester Weymiss - CANNES (06400)	28/11/2017	100	108,92	500 850
21-106	Rés. Port Bourgenay - avenue de la Mine - ST HILAIRE DE TALMONT (85440)	28/11/2017	100	1 158,65	1 001 700
21-107	12 à 15 rue du Lac lieudit "Le Bourgenay" - ST HILAIRE DE TALMONT (85440)	28/11/2017	100	134,37	500 850
21-108	Rés. la Bretagne Douce - Place de Bretagne - ARZON (56640)	28/11/2017	100	29,94	220 500
21-109	Domaine de Pont Royal - MALLEMORT (13370)	28/11/2017	100	230,36	531 300
21-110	Rés. Place des Fontaines lieudit "Camps Blanc" - MALLEMORT (13370)	28/11/2017	100	378,77	2 079 000
21-111	Quartier Roberty Les Bruyères - LES BRUYERES (73440)	28/11/2017	100	324,50	758 100
21-112	3 Esplanade du Traité de Rome - VELIZY (78140)	13/06/2018	100	333,60	1 321 615
21-113	3 avenue Morane Saulnier - VELIZY (78140)	13/06/2018	100	164,10	935 885
21-114	80 avenue du Général De Gaulle - SAINT MANDE (94120)	14/06/2018	100	115,07	787 500
21-115	53 avenue Joffre - ESBLY (77450)	22/10/2018	100	2 970,50	4 200 000
21-116	3 rue de Bucarest - ELANCOURT (78990)	22/10/2018	100	1 892,00	2 415 000
21-117	Zac du Port Lot 3 - PANTIN (93500)	23/10/2018	100	101,90	551 200
21-118	Zac du Port Lot 2 - PANTIN (93500)	23/10/2018	100	310,30	1 803 360
SOUS-TOTAL COMMERCES / LOCAUX COMMERCIAUX				78 152,04	115 032 929

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
Bureaux					
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	593 220
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
SOUS-TOTAL BUREAUX				11 019,68	33 587 690
Boutiques & Bureaux					
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
SOUS-TOTAL BOUTIQUES & BUREAUX				1 024,70	4 790 940
Hôtels / Séminaires					
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	12 250 000
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	14 665 700
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
SOUS-TOTAL HOTELS / SEMINAIRES				37 477,03	64 056 799
Locaux d'activités					
20-46	16 rue d'Alembert - TRAPPES (78190)	01/07/2002	100	1 183,00	1 135 000
SOUS-TOTAL LOCAUX D'ACTIVITES				1 183,00	1 135 000
Autres					
21-39	37 rue Boulard - PARIS (75014)	27/01/2011	100	1 963,00	6 500 000
SOUS-TOTAL AUTRES				1 963,00	6 500 000
Parkings					
21-06	Place du Marché Notre-Dame - VERSAILLES (78000)	30/03/2007	100	-	10 000
SOUS-TOTAL PARKINGS				-	10 000
TOTAL SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT				160 348	325 569 566

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	A nouveau au 01/01/2018	Dotations	Reprise	Solde au 31/12/2018
1. Pour dépréciation				
. des comptes clients	1 521 569,32	513 780,65	49 669,29	1 985 680,68
. des autres créances				
2. Pour risques et charges				
. pour risques et charges	52 587,60			52 587,50
. provision pour gros entretien	1 792 560,00	920 420,00	1 032 500,00	1 680 480,00
TOTAUX	3 366 716,82	1 434 200,65	1 082 169,29	3 718 748,18

2.6 AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat 2017 est de 17 124 031,14 €. Il a été distribué un dividende de 17 001 678,70 €, 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 103 209,55 € sur 2018 soit 4,93 € par parts nouvelles créées sur l'exercice (soit 20 935 parts).

Report à nouveau au 01/01/2018	1 915 108,08
Affectation du résultat 2017	122 352,44
Reconstitution du report à nouveau par part soit 4,93 € x 20 935 parts nouvelles	103 209,55
Total du report à nouveau au 31/12/2018	2 140 670,07

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 PRODUITS A RECEVOIR

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

Factures à établir	76 538,20
Produits à recevoir	26 886,60
TOTAL	103 424,80

3.2 CHARGES A PAYER

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

intérêts courus à payer	39 813,83
Dettes d'exploitation - factures non parvenues	342 918,99
Dettes d'exploitation - locataires avoir à établir	25 892,75
Dettes diverses - charges d'état à payer	20 025,00
TOTAL	428 650,57

3.3 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

Assurance immeuble 21.45 - Avenue de Denain VALENCIENNES	16 903,33
Assurance immeuble 21.56 - Route Nationale 6 MAILLOT	4 592,00
TOTAL	21 495,33

3.4 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Indemnité de déspecialisation sur locataire Xemel	25 000,00
Notaire séquestre sprinkler TITOM	6 977,69
TOTAL	31 977,69

3.7 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

PRODUITS	
indemnité despécialisation à amortir sur 9 ans loyer XEMEL	5 000,00
Droit d'entrée (21/48)	8 333,33
Indemnité de despécialisation Cie européenne de la chaussure	90 000,00
TOTAL	103 333,33

3.8 EMPRUNTS BANCAIRES ET FACILITES DE CAISSE

La SCPI a souscrit le 02/06/2017 à un emprunt de nature revolving de 15 000 000 € d'une durée de 24 mois au taux Euribor 3 mois + 1 % (indice de référence Euribor de la période de tirage). Ce prêt a été intégralement remboursé par anticipation le 20/07/2018. Un nouveau prêt nous a été accordé le 27/12/2018 pour un montant de 15 000 000 €.

La SCPI dispose également d'une facilité de caisse ouverte à la Banque Palatine depuis 2016, plafonnée à 25 000 000 € au taux de 0,8 %.

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

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS	2018	2017
Emprunts "in fine"	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^{er} 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 372.067.700 €.

3.13 AUGMENTATION DE CAPITAL

L'assemblée générale du 18 juin 2015 a approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital d'un montant total de 40 millions d'euros (100 000 parts) pour le porter de 143 754 400 € à 183 754 400 €.

En date du 25 avril 2017, une treizième augmentation de capital a été ouverte pour 35 000 parts au prix de 960,00 € et ce jusqu'au 24 avril 2018.

La quatorzième augmentation de capital, ouverte le 18 juin 2018 (jusqu'au 17 juin 2019) et portant sur 22 000 parts a permis la souscription de 20 935 parts au 31 décembre 2018.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2018 s'élève ainsi à 173 744 400,00 €, divisé en 434 361 parts sociales de 400,00 € de valeur nominale.

3.14 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 52 250 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE
 Au 31 Décembre 2018

	31/12/2018	31/12/2017
DETAIL DE L'ACTIF		
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bâtiments	325 569 565,92	313 495 787,31
Agencements	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
	325 569 565,92	313 495 787,31
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires débiteurs	4 395 495,26	3 337 617,96
Charges à régulariser	740 117,09	823 329,57
Factures à établir	76 538,21	62 550,30
	5 212 150,56	4 223 497,83
AUTRES CREANCES		
T.V.A. déductible	-	3 755,01
T.V.A. à régulariser clients	-	-
T.V.A. crédit	41 169,13	20 691,00
T.V.A. sur factures à recevoir	53 460,35	42 574,92
Produits à recevoir	26 886,61	36 193,87
Notaire	-	-
Débiteurs/crédeurs divers (étalement loyers/Associés)	-	-
Fournisseurs d'exploitation (Avoirs)	48 801,16	36 530,42
	170 317,25	139 745,22
DISPONIBILITES		
Comptes à termes	-	-
Comptes bancaires courants	3 220 735,22	1 809 052,69
	3 220 735,22	1 809 052,69

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE
Au 31 Décembre 2018

	31/12/2018	31/12/2017
DETAIL DU PASSIF		
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS		
Provision antérieure	1 792 560,00	1 507 529,54
Reprise de la période	- 1 032 500,00	- 486 906,35
Reprise pour le transfert s/RAN	-	- 65 983,19
Dotations de la période	920 420,00	837 920,00
Provision fin de période	1 680 480,00	1 792 560,00
PROVISIONS POUR RISQUES		
Provision antérieure	52 587,50	52 587,50
Reprise de la période	-	-
Dotations de la période	-	-
Provision fin de période	52 587,50	52 587,50
DETTES FINANCIERES		
Dépôts de garantie - locataires	4 724 832,26	4 555 203,62
Découvert BFCC autorisé	-	-
Découvert PALATINE autorisé	-	4 475 776,10
Emprunt	15 000 000,00	15 000 000,00
Intérêts courus	39 813,83	81 383,81
	19 764 646,09	24 112 363,53
DETTES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la gérance	47 348,91	117 354,58
Fournisseurs d'exploitation	36 308,48	188 068,43
Factures non parvenues	342 918,99	268 410,19
Locataires créditeurs	304 538,77	69 512,37
Avoirs à établir	25 892,75	2 710,14
Charges à régulariser	-	34 710,96
	757 007,90	680 766,67
DETTES DIVERSES		
T.V.A. à payer	207 855,00	103 218,72
T.V.A. collectée sur créances locataires	604 013,00	507 183,07
T.V.A. à régulariser sur factures à établir	9 468,04	192,14
C.R.L.	2,26	87,19
Charges d'Etat à payer	20 025,00	35 500,00
Charges à payer	-	105 384,44
Solde notaire	1 460,46	14 364,73
Associés dividendes à payer	4 950 575,40	4 558 216,84
	5 793 399,16	5 324 147,13

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT
 Au 31 Décembre 2018

PRODUITS	31/12/2018	31/12/2017
CHARGES REFACTUREES		
Refacturation taxes foncières	1 591 474,30	1 572 728,70
Refacturation taxe sur les bureaux	137 505,59	141 221,82
Diverses refacturations	27 101,80	29 724,41
Provisions sur charges	1 660 556,39	1 550 939,64
	3 416 638,08	3 294 614,57
PRODUITS ANNEXES		
Refacturations privatives assujetties à TVA	9 811,21	14 149,06
Honoraires sur régularisations des charges	-	-
Profits sur régularisations des charges faites	-	-
Trop provisionné sur exercices antérieurs	-	-
Divers : loyers antennes / chèques prescrits	41 375,76	67 159,29
Condamnation locataire art. 700	-	-
	51 186,97	81 308,35
TRANSFERT DE CHARGES		
Indemnités d'assurance	-	49 854,00
TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscriptions prélevées sur la prime d'émission	1 607 808,00	2 230 272,00
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	23 996,13	35 764,30
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	623 214,91	2 640 045,50
Frais de fusion prélevés sur la prime de fusion	-	-
Frais de souscription d'emprunt	-	37 500,00
	2 255 019,04	4 943 581,80
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS		
Produits divers - indemnité de déspecialisation	103 333,33	5 000,00
Dégrèvement taxe foncière	-	13 655,00
Reprise de provision sur risque exceptionnel	-	-
	103 333,33	18 655,00

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT
Au 31 Décembre 2018

CHARGES	31/12/2018	31/12/2017
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Dépenses d'entretien	448 697,94	254 393,15
	448 697,94	254 393,15
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES		
Impôts fonciers non récupérables	298 928,46	306 992,59
Taxes sur les bureaux non récupérables	3 553,47	1 263,88
Provisions pour charges sur lots vacants	163 467,11	124 178,07
Assurance	92 546,40	67 732,52
Taxes sur les logements vacants	14 798,00	-
C.R.L.	-	-
	573 293,44	500 167,06
COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION		
	2 156 681,99	2 085 779,82
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires de commissaire aux comptes	52 250,00	49 750,00
Honoraires d'expertises	134 668,81	121 096,20
Honoraires dépositaire	42 000,00	39 392,50
Honoraires prestations dégrèvement taxes foncières	-	-
Honoraires de commercialisation	35 127,70	54 060,00
Honoraires d'avocats	84 339,03	76 233,26
Honoraires d'architecte	-	-
Frais d'actes et contentieux	22 440,77	17 621,19
Information des associés (rapports annuels / documentations)	76 588,19	104 421,39
Déplacements, missions, réceptions	4 325,39	7 861,33
TVA non récupérable	49 171,73	55 728,69
C.V.A.E.	260 866,00	234 792,00
Rémunération du conseil	18 000,00	15 000,00
Cotisations AMF et redevances diverses	4 655,14	4 475,14
Services bancaires	889,07	1 319,80
Frais de souscription d'emprunt	-	37 500,00
Autres charges	2 352,34	3 685,55
Sous total 1	787 674,17	822 937,05
FRAIS D'ACQUISITION ET HONORAIRES DE SOUSCRIPTION		
Frais d'acquisition	623 214,91	2 640 045,50
Pertes sur créances irrécouvrables	30 594,38	-
Commissions de souscriptions	1 607 808,00	2 230 272,00
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	23 996,13	35 764,30
Sous total 2	2 285 613,42	4 906 081,80
Total 1+2	3 073 287,59	5 729 018,85
AUTRES CHARGES FINANCIERES		
Autres charges financières	-	-
DAP DES PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Dotations amortissement construction s/sol d'autrui	-	-
Dotations amortissement droit d'occupation	-	-
	-	-
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
Dotations amortissement frais acquisition	-	-
Dotations amortissement frais émission emprunts	-	-
	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES		
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers	-	70 525,44
Dotations provisions pour charges	-	-
	-	70 525,44

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I.
A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 24 JUIN 2019

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

I. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article 22 du titre IV 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 2018.

Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors de la réunion du 11 avril 2019, 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 2018 de votre SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT, certifiés par votre Commissaire aux Comptes, la société REVISION CONSEIL AUDIT.

II. GESTION DU PATRIMOINE

A ce jour, le patrimoine de notre SCPI se compose de 205 actifs immobiliers d'une surface totale de 160.348,03 m², représentant un prix de revient total, hors droits, travaux immobilisés inclus de 325.569.566 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 372.067.700 euros au 31 décembre 2018.

Notre SCPI ayant réalisé sept acquisitions au cours de l'exercice 2018, à patrimoine identique, au titre de l'exercice 2018, la valeur du patrimoine de la société ressort à 359.867.700 euros hors droits, contre 353.369.700 euros en 2017, faisant ainsi apparaître une valorisation de 1,84 %.

Le montant des loyers facturés en 2018 qui ressort à 23.209.362 euros pour 21.980.965 euros en 2017 a augmenté de 5,59 % compte tenu des acquisitions réalisées.

Le taux d'occupation moyen de l'année 2018 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) est de 95,58 %.

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a réalisé sept acquisitions pour un montant global de 12.644.323 euros droits et frais inclus.

III. LES RESULTATS / LA DISTRIBUTION ANNUELLE

Le résultat de l'exercice 2018 s'élève à 18.393.646,50 euros contre 17.124.031,14 euros en 2017. Le résultat 2018 est donc en augmentation de 7,41 %.

Nous avons approuvé la politique de distribution présentée par notre société de gestion. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire sera donc de 18.236.002,46 euros soit 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.

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 soumises au vote de l'Assemblée Générale.

Pour le Conseil de Surveillance
Monsieur Pierre ALZON
Le Président

Révision Conseil Audit

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 2018

SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 173 744 400 € au 31 décembre 2018
Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex

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 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 1er janvier 2018 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.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS - POINTS CLES DE L'AUDIT

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 points clés de l'audit ont porté sur les éléments suivants :

- Les valeurs vénales : nos travaux ont consisté à vérifier la cohérence des valeurs estimées présentées dans les états financiers avec celles du rapport de l'expert indépendant ;
- La provision pour gros entretien : la SCPI ne pratiquant pas l'amortissement de ses immeubles, il lui est substitué une provision pour gros entretien destinée à pallier l'obsolescence des immeubles. Nous nous sommes assurés que l'annexe faisait régulièrement mention de cette procédure et que celle-ci était correctement traduite dans les comptes annuels ;

- La société civile de placement immobilier étant soumise à des dispositions comptables spécifiques, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables retenues par la société de gestion pour l'arrêté des comptes annuels au 31 décembre 2018 et la cohérence des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes annuels, ainsi que leur correcte application.

Ces points clés de l'audit s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes pris isolément.

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 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.

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 18 avril 2019

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
4 rue Brunel, 75017 Paris Tél. 01 58 05 00 50 Fax 01 58 05 00 49 rca@
rca-paris.com
Société anonyme au capital de 62500€ SIRET 411 608 508 00031

Révision Conseil Audit

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 2018

SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 173 744 400 € au 31 décembre 2018

Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex

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

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 2.156.681,99 euros hors taxes pour l'exercice 2018.

Dans le cadre de l'augmentation de capital souscrite sur l'année 2018, dont le principe avait été approuvé par votre assemblée générale, 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 2018 s'élève à la somme de 1.631.804,13 euros et a été imputée sur la prime d'émission.

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 2018 : 37 338 €
 - Dépôt de Garantie reçu : NEANT
- ▶ FERNEY VOLTAIRE (01) :
 - Locataire : FONCIA VOLTAIRE SAS
 - Loyer quittancé pour l'année 2018 : 53 436 €
 - Dépôt de Garantie reçu : 13 359 €
- ▶ VIENNE (38) :
 - Locataire : FONCIA L'IMMOBILIERE SAS
 - Loyer quittancé pour l'année 2018 : 72 944 €
 - Dépôt de Garantie reçu : 18 236 €
- ▶ TOULON (83) :
 - Locataire : FONCIA JOMEL SAS
 - Loyer quittancé pour l'année 2018 : 206 752 €
 - Dépôt de Garantie reçu : 51 688 €
- ▶ ANGERS (49) :
 - Locataire : FONCIA GAULON
 - Loyer quittancé pour l'année 2018 : 85 050 €
 - Dépôt de Garantie reçu : 21 287 €
- ▶ BOURG-LA-REINE (92) :
 - Locataire : FONCIA COLBERT
 - Loyer quittancé pour l'année 2018 : 22 760 €
 - Dépôt de Garantie reçu : 5 729 €
- ▶ ANTONY (92) :
 - Locataire : FONCIA GROUPE
 - Loyer quittancé pour l'année 2018 : 785 513 €
 - Dépôt de Garantie reçu : 196 366 €

Fait à Paris, le 18 avril 2019

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

Approbation des comptes et quitus

1^{ère} 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 2018, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

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

Approbation de l'affectation du résultat 2018

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 18 393 646,50€ de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2018	18 393 646,50 €
Report à nouveau	2 037 460,52 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	103 209,55 €
Résultat disponible	20 534 316,57 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	18 236 002,46 €
Report à nouveau après affectation du résultat	2 298 314,11 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 44,04€ en 2018.

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

3^{ème} 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^{ème} 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	304 354 947,22 €	700,70 €
Valeur de réalisation	352 533 561,30 €	811,61 €
Valeur de reconstitution	412 567 403,59 €	949,83 €

Commercialisateurs

5^{ème} 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^{ème} résolution :

Dans le cas où une opportunité d'acquisition se présenterait, qui serait à conclure rapidement, l'Assemblée Générale Ordinaire autorise la gérance après consultation du conseil de surveillance, 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 de l'Expert Immobilier

7^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de la société BNP PARIBAS Real Estate Valuation France dont le siège social est situé 167 quai de la Bataille de Stalingrad à ISSY LES MOULINEAUX (92130) en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq années, soit au plus tard en juin 2024 à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Frais de déplacement

8^{ème} 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^{ème} 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^{ème} résolution :

Conformément à la 10^{ème} résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 20 juin 2018, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2020 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance de Foncia Pierre Rendement dans l'exercice de leur mandat es qualité, dont la prime 2019 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^{ème} 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.

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-proprétaire 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^{er} 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.

FONCIA PIERRE RENDEMENT

**Société Civile de
Placement Immobilier**
à capital fixe de 173 744 400 €
au 31 décembre 2018

RCS Nanterre n° 378 557 425

Siège social :
13 avenue Lebrun
92188 ANTONY Cedex

Visa A.M.F. SCPI n° 18-07
en date du 25 Mai 2018

