

Chère Associée, Cher Associé,

Comme nous l'avions évoqué dans notre précédent bulletin d'information, le début du 3<sup>ème</sup> trimestre 2015 a été marqué par l'ouverture de la 11<sup>ème</sup> augmentation de capital portant sur 40 000 parts nouvelles, ouverte en date du 22 juillet 2015.

Une nouvelle fois, un grand nombre d'entre vous a participé à cette nouvelle augmentation de capital, nous vous remercions de votre confiance. Au 30 septembre 2015 plus de 9 500 parts sont souscrites.

Nous avons le plaisir de vous annoncer la refonte totale, tant graphique que rédactionnelle, de notre nouveau site internet « [pierre-gestion.foncia.com](http://pierre-gestion.foncia.com) » mis en ligne depuis le 6 octobre dernier. Vous pourrez facilement y découvrir nos SCPI, notre équipe, les informations dont vous avez besoin et bénéficier d'une excellente présentation de nos services.

Très riche et varié, votre tout nouveau site vous offre un espace sur lequel se trouvent toutes les informations concernant votre SCPI. Nous vous souhaitons une bonne navigation !

Cette fin d'année est riche en manifestations auxquelles participe Foncia Pierre Gestion afin de promouvoir son activité et étendre la visibilité de ses SCPI.

L'équipe commerciale a ainsi participé les 24 et 25 septembre 2015 à la 22<sup>ème</sup> édition de la convention annuelle des professionnels du Patrimoine au centre des Congrès de Lyon.

Le samedi 3 octobre dernier, à l'occasion du Salon de l'Immobilier de Toulouse, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER est intervenue lors d'une conférence sur le thème « Un investissement immobilier simple à fort rendement : la SCPI », conférence co-animée avec Messieurs Arnaud DEWACHTER, David FINCK et Henry BUZY-CAZAUX.

Le 16 octobre, votre société de gestion participe au Salon du Particulier à l'Espace Wagram sis au 39/41 avenue de Wagram (75017 PARIS), afin d'apporter son expertise à des particuliers désireux de placer au mieux leur épargne. A cette occasion, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER interviendra lors d'une conférence, qui se déroulera de 17h30 à 19h, sur le thème « Les placements à privilégier en 2016 », conférence animée par Monsieur Frédéric DURAND-BAZIN rédacteur en chef du Particulier.

Enfin, nous serons également présents le 25 novembre 2015 sur « le Rendez-vous de votre argent » à SAINT GERMAIN en LAYE organisé par le magazine Mieux Vivre Votre Argent.

Mon équipe et moi-même restons à votre entière disposition pour toute information complémentaire au 01.55.52.53.16.

Danielle FRANCOIS-BRAZIER  
Directeur Général

### CONTACTS

Service Commercial :

Martin DETROYAT

Tel. : 01.42.68.25.98

Service Associés :

Nadège LETOUR

Tel. : 01.55.52.53.16

E-mail : [scpi@foncia.fr](mailto:scpi@foncia.fr)

Site internet :

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

## 1

### Caractéristiques

Type de SCPI	SCPI à capital fixe
Siège Social	13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex
Date de création	4 juillet 1990
N° d'immatriculation au RCS	378 557 425 RCS Nanterre
Durée statutaire	99 ans
Capital statutaire maximum	500.000.000 €
Capital effectif au 31/12/2013	109.754.400 €
Capital effectif au 31/12/2014	116.898.400 €
Visa AMF	SCPI n°15-14 en date du 26 juin 2015

## 2

### Situation du Capital

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

	Au 31 Décembre 2014	Au 31 Mars 2015	Au 30 Juin 2015	Au 30 Septembre 2015
Capital nominal	116 898 400 €	120 344 800 €	123 754 400 €	127 555 600
Nombre d'associés	3 993	4 182	4 342	4 517
Nombre de parts	292 246	300 862	309 386	318 889
Nombre d'immeubles	170	172	173	174
Surface totale	111 903,44 m <sup>2</sup>	112 172,24 m <sup>2</sup>	112 324,51 m <sup>2</sup>	112 473,61 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés	15 902 499,24 € Du 01/01/14 au 31/12/14	4 169 595,82 € Du 01/01/15 au 31/03/15	8 329 767,29 € Du 01/01/15 au 30/06/15	12 488 802,81 € Du 01/01/15 au 30/09/15
Valeur expertisée des immeubles HD	219 589 300,00 € <sup>(1)</sup>			
Valeur de réalisation*	217 941 510,16 € <sup>(1)</sup>			
Valeur de reconstitution	252 558 924,09 € <sup>(1)</sup>			

(1) Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale Mixte du 18 Juin 2015

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

## 3

### Augmentation de Capital

La SCPI ouvre sa 11<sup>ème</sup> augmentation de capital en date du 22 juillet 2015 et ce jusqu'au 21 juillet 2016 (sauf clôture anticipée)

Montant : 16 000 000 euros par émission de 40 000 parts nouvelles, pour porter le capital nominal de 123 754 400 € à 139 754 400 €.

Prix de souscription d'une part :	930 Euros	Date d'entrée en jouissance :	Le 1 <sup>er</sup> jour du 3 <sup>ème</sup> mois suivant la réception du bulletin de souscription accompagné du règlement correspondant.
Nominal :	400 Euros	Commission de souscription :	8 % HT comprise dans la prime d'émission
Prime d'émission :	530 Euros	Minimum de souscription conseillé :	5 parts (pour une première souscription)
Date d'ouverture :	Le 22 juillet 2015	Notice publiée au BALO :	Le 13 Juillet 2015
Date de clôture :	Le 21 juillet 2016	La note d'information a reçue de l'Autorité des Marchés Financiers :	Le Visa SCPI n° 15-14 en date du 26 juin 2015

## Marché des parts

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

Date de confrontation	Parts échangeables en fin de période avant exécution				Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (par part)		Ordres non exécutés (nbre de parts)	
	A la vente		A l'achat			Net Vendeur	Net Acquéreur	A la vente	A l'achat
	Nbre d'ordres	Nbre de parts	Nbre d'ordres	Nbre de parts					
20/07/2015	7	464	10	583	464	820,72	911,00	0	119
31/07/2015	2	35	5	35	35	820,72	911,00	0	0
31/08/2015	5	179	8	179	179	820,72	911,00	0	0
30/09/2015	2	94	2	99	94	837,83	930,00	0	5 <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> 5 parts à l'achat à une valeur unitaire de 930 euros net acheteur soit 837,83 euros net vendeur.

## Distribution des revenus

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

Période	Acompte par part	Prélèvements sociaux	Prélèvement obligatoire non libératoire et prélèvements sociaux
1 <sup>er</sup> trimestre 2015	11,64 €	--	--
2 <sup>ème</sup> trimestre 2015	11,64 €	--	--
3 <sup>ème</sup> trimestre 2015	11,64 €	--	--
<b>Revenu prévisionnel 2015</b>	46,80 € / part	<b>Rappel revenu annuel 2014</b>	46,80 € / part

## Prix de la part acquéreur moyen

Rappel Exercice 2014 (12 mois)	Prix de la part Acquéreur moyen pondéré	Du 01/01/15 au 31/03/15 (3 mois)	Du 01/01/15 au 30/06/15 (6 mois)	Du 01/01/15 au 30/09/15 (9 mois)
907,69 €		910,00 €	910,02 €	925,39 €

Le **prix de la part acquéreur moyen pondéré** est calculé en tenant compte des parts souscrites en augmentation de capital et des parts échangées sur le marché secondaire. Pour 2014, sur l'exercice entier et pour 2015 sur les périodes indiquées.

## Performances

### Taux de Rendement Interne (TRI)

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

5 ans (2009/2014)	10 ans (2004/2014)	15 ans (1999/2014)*	20 ans (1994/2014)*
6,87 %	10,55 %	12,77 %	6,54 %

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

	2014	2015
(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire au titre de l'année	46,80 €	ND
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année*	907,69 €	ND
(1) Dividende brut prévisionnel 2015 avant prélèvement obligatoire non libératoire	--	46,80 €
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré du 01/01/15 au 30/09/15	--	925,39 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) = (1)/(2)**</b>	<b>5,16 %</b>	<b>5,06 %</b>
(3) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	884,89 €	907,69 €
(4) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	907,69 €	ND
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part*** = (4-3)/(3)</b>	<b>+ 2,58 %</b>	ND

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

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

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

## Situation Locative

### Locaux vacants

Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Relouée le	Taux de vacance sur la surface totale
Galerie Saint Victoret 13730 SAINT VICTORET	Commerce	437,00 m <sup>2</sup>		0,39 %
7 bis rue de l'Aspic 30000 NIMES	Boutique	79,00 m <sup>2</sup>	En cours de vente	0,07 %
10 rue Léon Jost 75017 PARIS	Boutique	27,00 m <sup>2</sup>		0,02 %
50/58 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	Commerce	117,00 m <sup>2</sup>		0,10 %
2 rue du Grand Marché 78300 POISSY	Commerce	103,20 m <sup>2</sup>		0,09 %
19 rue du Docteur Leroy 72000 LE MANS	Boutique	140,00 m <sup>2</sup>		0,12 %
6 rue du Chapitre 30900 NIMES	Boutique	39,00 m <sup>2</sup>	En cours de vente	0,03 %
13/15 route de Voulx 89100 SENS	Commerce	1 670,00 m <sup>2</sup>		1,48 %
36/52 Boulevard Pasteur 94260 FRESNES	Habitation + Commerces	261,50 m <sup>2</sup>		0,23 %
Rue du Docteur Serge Bazelaire 51100 REIMS	Commerce	1 800,00 m <sup>2</sup>		1,60 %
18 rue Audra 21000 DIJON	Bureaux	711,00 m <sup>2</sup>		0,63 %
Rue Henri Bouquillard 58640 VARENNES VAUZELLES	Commerce	775,00 m <sup>2</sup>		0,69 %
1-3 rue Paul Verlaine 94000 SAINT MAURICE	Boutique	56,67 m <sup>2</sup>		0,05 %
1-5 avenue de Rocquencourt 78000 LE CHESNAY	Boutique	183,60 m <sup>2</sup>		0,16 %
2 rue Jean Rostand 91300 MASSY	Commerce	930,00 m <sup>2</sup>		0,82 %
Le Chêne Saint Amand 52000 SAINT DIZIER	Commerce	600,00 m <sup>2</sup>		0,53 %
Zac La Fontaine Lot N 10150 CRENEY PRES TROYES	Commerce	311,00 m <sup>2</sup>		0,28 %
12 rue des Deux Portes 78000 VERSAILLES	Habitation	23,50 m <sup>2</sup>		0,02 %
23 Rue Nungesser et Coli 86100 CHATELLERAULT	Commerce	1 500,00 m <sup>2</sup>		1,33 %
94 Lieudit Le Seugnon 52100 SAINT DIZIER	Local commercial	1 815,00 m <sup>2</sup>		1,61 %
Résidence Villa d'Este 31000 TOULOUSE	Boutique	114,40 m <sup>2</sup>		0,10 %
Résidence O Ponts Jumeaux 31000 TOULOUSE	Commerce	101,80 m <sup>2</sup>		0,09 %
Route Nationale 6 89100 MAILLOT	Local commercial	4 823,00 m <sup>2</sup>		4,29 %

## Patrimoine

### Vente / Cession :

Date	Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Prix net vendeur
Aucune Vente / Cession sur ce trimestre				

### Acquisitions :

Date	Adresse	Nature	Surface Carrez en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition HD
20/07/2015	55 avenue Marceau - 75116 PARIS	Local commercial	149,10 m <sup>2</sup>	1 270 000 €

### Taux d'occupation financier

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

- (i) du montant des loyers et indemnités d'occupation facturés au cours du trimestre ainsi que des éventuelles indemnités compensatrices de loyers,
  - (ii) par le montant total des loyers facturables au cours de la même période dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.
- Ainsi, la valeur locative des locaux vacants mis en vente ou en cours de gros travaux est intégrée dans l'assiette de calcul.

Taux moyen 2014	Taux d'occupation financier	Au 31/12/2014	Au 31/03/2015	Au 30/06/2015	Au 30/09/2015
96,66 %		96,72 %	96,99 %	95,86 %	95,27 %

## Fiscalité

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

### Revenus Fonciers :

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

#### 1/ Frais réels

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

## 2/ Le régime dit « Micro-Foncier »

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

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

### Revenus Financiers :

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

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

**Attention pour l'année fiscale 2016 :** Une nouvelle demande de dispense du « Prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu », disponible sur notre site [pierre-gestion.foncia.com](http://pierre-gestion.foncia.com), devra nous être retournée avant le 30 novembre 2015.

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article 885 S du Code Général des Impôts, les associés des sociétés civiles de placements immobiliers imposables au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune doivent faire figurer sur leur déclaration les parts de SCPI qu'ils détiennent pour leur valeur vénale ou valeur d'échange net vendeur. **Rappel valeur ISF au 31 décembre 2014 : 819,81 €**

## 11

## Modalités de fonctionnement du marché des parts

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

### ⇒ Conditions Générales :

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

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

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

### ⇒ Confrontation et prix d'exécution :

La société de gestion procède le **20 de chaque mois à 12 heures** ou le premier jour ouvrable suivant, **excepté pendant la période d'émission des parts sur une augmentation de capital, où la société de gestion procède le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 h**, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre. Pendant cette même période, la société de gestion veille à ce que les investisseurs puissent souscrire des parts dans le cadre de l'augmentation de capital ou acquérir des parts sur le marché organisé des parts, à des conditions financières proches en tenant compte des frais d'acquisition sur le marché organisé et de l'incidence du différé de jouissance des parts émises.

Nous vous informons que la confrontation du mois d'août a lieu le dernier jour ouvré à 12 heures. Les ordres de vente et d'achat seront enregistrés par la Société de gestion, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation. Le carnet d'ordres ainsi que le prix d'exécution et la quantité de parts échangées sont consultables sur notre site internet : [pierre-gestion.foncia.com](http://pierre-gestion.foncia.com).

Un serveur vocal est également à votre disposition pour la consultation des dernières confrontations au n° **0 810 69 79 04**.

### ⇒ Cession de parts :

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

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

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

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

### ⇒ Acquisition de parts :

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

**L'ordre doit être accompagné** du règlement ainsi que du document « questionnaire de connaissance client et déclaration de provenance de fonds ». L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts et la commission d'intervention de la gérance de 5 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) sur la valeur de marché.

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

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

## 12

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

### Cession de gré à gré :

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

### Transferts divers :

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

La note d'information de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a reçu de l'AMF le Visa SCPI n°15-14 en date du 26 Juin 2015

Siège social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY Cedex

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