

Chère Associée, Cher Associé,

L'ouverture de la 12<sup>ème</sup> augmentation de capital connaît un franc succès et nous vous remercions de votre participation. En effet, ouverte depuis le 2 mai 2016, celle-ci a d'ores et déjà été souscrite à hauteur de 70 %, permettant ainsi de conforter le développement de votre SCPI par le biais d'investissements immobiliers de qualité principalement situés à PARIS et en Région Parisienne, comme en témoigne les deux nouvelles acquisitions réalisées ce trimestre.

Ainsi, le 20 septembre 2016, votre SCPI a acquis un important actif commercial de près de 1.100 m<sup>2</sup> dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de PARIS. Celui-ci se situe en plein cœur d'une rue marchande, à proximité immédiate du centre commercial Beaugrenelle et de la place Saint Charles. De plus, depuis le 14 septembre 2016, votre SCPI est propriétaire, en indivision avec les SCPI PIERREVENUS (10%) et PLACEMENT PIERRE (10%), du Château SAINT JUST. Ce magnifique château, 4 étoiles, datant du milieu du XV<sup>ème</sup> siècle, se situe à seulement 45 minutes de PARIS, et se trouve à proximité immédiate de l'aéroport de Paris Roissy Charles De Gaulle, des Parcs Naturels Régionaux du Vexin Français et de l'Oise. Il dispose d'un parc de plus de 17 hectares, de 150 chambres, d'une piscine couverte et d'un jacuzzi.

Ces nouvelles acquisitions témoignent de la volonté de votre Société de Gestion d'œuvrer au mieux afin de vous assurer la pérennité des résultats de votre SCPI. Par ailleurs, dans l'optique de promouvoir son activité et d'étendre la visibilité de votre SCPI, l'équipe commerciale de FONCIA PIERRE GESTION a participé les 29 et 30 septembre 2016, à la 23<sup>ème</sup> édition de la Convention Annuelle des Professionnels du Patrimoine au Centre des Congrès de Lyon. A cette occasion Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a participé à une interview sur radio-immobilier.fr, animée par Monsieur Sylvain LEVY-VALENSI, Président de web radio et co-fondateur de radio-immobilier.fr. Notre stand a suscité un vif intérêt de la part des professionnels !

Encore une fois, nous vous remercions de votre confiance.

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



Danielle FRANCOIS-BRAZIER  
Directeur Général

### CONTACTS

**Service Commercial :**

François CROIZE  
Tel. : 01.42.68.25.94

**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 31/12/2014	116.898.400 €
Capital effectif au 31/12/2015	135.348.000 € <sup>(1)</sup>
Visa AMF	SCPI n° 16-01 du 30 Mars 2016

## 2 Situation du Capital

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

	Au 31 Décembre 2015	Au 31 Mars 2016	Au 30 Juin 2016	Au 30 Septembre 2016
Capital nominal	135.348.000 €	139.754.400 €	145.118.400 €	149.315.200 €
Nombre d'associés	4.814	5 019	5 145	5 324
Nombre de parts	338 370	349 386	362 796	373 288
Nombre de parts souscrites sur le marché primaire par trimestre	19.481	11.016	13.410	10.492
Nombre d'immeubles	175	175	175	177
Surface totale	115 039,95 m <sup>2</sup>	115 039,95 m <sup>2</sup>	122 048,95 m <sup>2</sup>	130 379,95 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés	16.770.908,62 € Du 01/01/15 au 31/12/15	4 384 790,70 € Du 01/01/16 au 31/03/16	8.813.410,14 € Du 01/01/16 au 30/06/16	13 483 057,62 € Du 01/01/16 au 30/09/16
Valeur expertisée des immeubles HD	259 914 300,00 € <sup>(1)</sup>	(1) Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale Mixte du 21 Juin 2016		
Valeur de réalisation*	264 253 874,13 € <sup>(1)</sup>	* Valeur d'expertise du patrimoine +/- Valeur nette des autres actifs		
Valeur de reconstitution	305 991 928,40 € <sup>(1)</sup>			

## 3 Augmentation de Capital

La SCPI a ouvert sa 12<sup>ème</sup> augmentation de capital en date du 2 mai 2016 et ce jusqu'au 1<sup>er</sup> mai 2017 (sauf clôture anticipée).

• Montant : 14.000.000 euros par émission de 35.000 parts nouvelles, pour porter le capital nominal de 139.754.400 € à 153.754.400 €.

- Depuis le 2 Mai 2016 -

<b>Prix de souscription d'une part :</b>	950 Euros	<b>Date d'entrée en jouissance :</b>	Le 1 <sup>er</sup> jour du 4 <sup>ème</sup> mois suivant la réception du bulletin de souscription accompagné du règlement correspondant.
<b>Nominal :</b>	400 Euros	<b>Commission de souscription :</b>	8 % HT comprise dans la prime d'émission
<b>Prime d'émission :</b>	550 Euros	<b>Minimum de souscription conseillé :</b>	5 parts (pour une première souscription)
<b>Date d'ouverture :</b>	Le 2 mai 2016	<b>Notice publiée au BALO :</b>	Le 22 avril 2016
<b>Date de clôture :</b>	Le 1 <sup>er</sup> mai 2017	<b>La note d'information a reçue de l'Autorité des Marchés Financiers :</b>	Le Visa SCPI n° 16-01 en date du 30 mars 2016

## 4

## Marché Secondaire

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

Date de confrontation	Parts échangeables en fin de période avant exécution				Nombre de parts exécutées	Prix d'exécution (par part)		Ordres non exécutés (nbre de parts)	
	A la vente		A l'achat			Net Vendeur	Net Acquéreur	A la vente	A l'achat
	Nbre d'ordres	Nbre de parts	Nbre d'ordres	Nbre de parts					
29/07/2016	5	457	16	457	457	855,85	950,00	0	0
31/08/2016	4	226	7	193	193	855,85	950,00	33	0
30/09/2016	12	818	14	785	785	855,85	950,00	33 <sup>(1)</sup>	0

<sup>(1)</sup> 33 parts en vente à une valeur unitaire de 875,000 euros net vendeur soit 971,25 euros net acheteur.

## 5

## Distribution des revenus

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

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

<b>Rappel revenu annuel 2015</b>	46,56 € / part
----------------------------------	----------------

## 6

## Prix de la part acquéreur moyen

Rappel Exercice 2015 (12 mois)	Prix de la part Acquéreur moyen pondéré	Du 01/01/16 au 31/03/16 (3 mois)	Du 01/01/2016 au 30/06/2016 (6 mois)	Du 01/01/2016 au 30/09/2016 (9 mois)
921,98 €		930,00 €	939,35 €	943,82 €

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

## 7

## 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 (2010/2015)	10 ans (2005/2015)	15 ans (2000/2015)*	20 ans (1995/2015)*
6,66 %	9,54 %	13,22 %	10,00 %

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

	2015	2016
(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire au titre de l'année	46,56 €	ND
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année*	921,98 €	ND
Prix de la part acquéreur moyen pondéré du 01/01/16 au 30/09/16	--	943,82 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché** (DVM) = (1)/(2)</b>	<b>5,05 %</b>	ND
(3) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	907,69 €	921,98 €
(4) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	921,98 €	ND
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part* ** = (4-3)/(3)</b>	<b>+ 1,57 %</b>	ND

ND : Non déterminé

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

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

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

## 8

### Situation Locative

#### Libération au cours du trimestre

Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Date
Galerie Saint Victoret – 13730 SAINT VICTORET	Commerces	60 m <sup>2</sup>	30/09/2016

#### Relocations au cours du trimestre

Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Date
2 rue Volta – 94140 ALFORTVILLE	Commerces	106 m <sup>2</sup>	01/09/2016
Zac La Fontaine Lot N – 10150 CRENEY PRES TROYES	Commerces	311 m <sup>2</sup>	01/09/2016

## 9

### Patrimoine

#### Cession :

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

#### Acquisitions :

Date	Adresse	Nature	Surface carrez en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition HD
14/09/2016	Châteauform Saint Just – 17 rue Nationale 60540 BELLE EGLISE	Château + centre de conférence	7.280 m <sup>2</sup>	13.328.000 €
20/09/2016	81 rue Saint Charles 75015 PARIS	Local Commercial	1.051 m <sup>2</sup>	6 500 000 €

### 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 2015	Taux d'occupation financier	Au 31/12/2015	Au 31/03/2016	Au 30/06/2016	Au 30/09/2016
95,77 %		95,01 %	95,12 %	95,38 %	95,48 %

## 10

### Fiscalité

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

#### Revenus Fonciers :

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

##### 1/ Frais réels

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

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

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

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

#### Revenus Financiers :

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

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

**Attention pour l'année fiscale 2017 :** 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) « rubrique investir », devra nous être retournée avant le 30 novembre 2016.

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 2015 : 837,83 €**

## Modalités de fonctionnement du marché secondaire

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

### ⇒ Conditions Générales :

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

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

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

### ⇒ Confrontation et prix d'exécution :

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

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

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

### ⇒ Cession de parts :

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

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

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

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

### ⇒ Acquisition de parts :

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

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

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

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

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

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

### Cession de gré à gré :

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

### Transferts de parts :

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