

### Chère Associée, Cher Associé,

Comme nous l'avons évoqué dans notre précédent bulletin d'information, la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 a été marquée par l'ouverture de la neuvième augmentation de capital de 30.000 parts, en date du 11 mars 2013.

Cette augmentation de capital ouverte au public a déjà reçu l'approbation d'un grand nombre d'entre vous qui ont souhaité y participer ainsi que celle de nouveaux associés puisque au moment de l'impression du présent bulletin près de 29.000 parts sont d'ores et déjà souscrites ou réservées, soit la quasi-totalité de la 9<sup>ème</sup> augmentation de capital.

Nous vous rappelons que la performance de Foncia Pierre Rendement exprimée en taux de rendement interne annualisé sur 10 ans (entre 2002 et 2012) est de 12,82 % et tient compte du développement mesuré de votre SCPI qui atteindra après la clôture de la 9<sup>ème</sup> augmentation de capital une capitalisation de plus de 243 millions d'euros.

Par ailleurs, comme nous l'avons évoqué lors de l'Assemblée Générale de votre SCPI en Juin dernier, nous vous confirmons que le début du 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 a été marqué par l'entrée en vigueur de la directive AIFM en date du 22 juillet (Directive 2011-61 UE).

Nous vous rappelons que les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) entrent par nature dans le champ de la directive AIFM, les SCPI sont donc soumises à l'ensemble des règles applicables aux Fonds d'Investissements Alternatifs (FIA).

Cette directive vise à encadrer les gestionnaires de FIA qui implique notamment la mise en place d'un dispositif de conformité et de contrôle interne et l'observation de règles de bonne conduite. Toutes ses réglementations vont dans le sens d'une meilleure protection pour l'épargnant.

Votre société de gestion aura à cœur de minimiser les coûts liés à ces nouvelles règles et ce dans l'intérêt de tous les associés.

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

## 1 Caractéristiques

|                                |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| Type de SCPI                   | SCPI à capital fixe               |
| Siège Social                   | 70 rue Saint-Lazare – 75009 PARIS |
| Date de création               | 4 juillet 1990                    |
| N° d'immatriculation au RCS    | 378 557 425 RCS Paris             |
| Durée statutaire               | 99 ans                            |
| Capital statutaire maximum     | 200.000.000 €                     |
| Capital effectif au 31/12/2011 | 85.754.400 €                      |
| Capital effectif au 31/12/2012 | 97.754.400 € <sup>(1)</sup>       |
| Visa AMF                       | SCPI n°13-03 du 8 février 2013    |

### CONTACT

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

## 2 Situation du Capital

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

|                                     | Au 31 Décembre 2012                        | Au 31 Mars 2013                           | Au 30 Juin 2013                           | Au 30 Septembre 2013                       |
|-------------------------------------|--|---|---|--|
| Capital nominal                     | 97 754 400 €                               | 100 720 800 €                             | 105 496 000 €                             | 108 151 600 €                              |
| Nombre d'associés                   | 3 093                                      | 3 179                                     | 3 449                                     | 3 599                                      |
| Nombre de parts                     | 244 386                                    | 251 802                                   | 263 740                                   | 270 379                                    |
| Nombre d'immeubles                  | 149  | 152                                       | 158                                       | 158  |
| Surface totale                      | 97 614,92 m <sup>2</sup>                   | 99 004,69 m <sup>2</sup>                  | 103 952,84 m <sup>2</sup>                 | 103 952,84 m <sup>2</sup>                  |
| Loyers quittancés                   | 13 173 603,30 €<br>du 01/01/12 au 31/12/12 | 3 534 817,58 €<br>du 01/01/13 au 31/03/13 | 7 140 076,60 €<br>du 01/01/13 au 30/06/13 | 10 856 033,52 €<br>du 01/01/13 au 30/09/13 |
| Valeur expertisée des immeubles HD* | 171 030 700 € <sup>(1)</sup>               |   |   |  |
| Valeur de réalisation*              | 177 774 877,33 € <sup>(1)</sup>            |   |   |  |
| Valeur de reconstitution*           | 204 759 544,27 € <sup>(1)</sup>            |   |   |  |

(1) Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale Mixte du 27 Juin 2013  
\* Valeur d'expertise du patrimoine +/- Valeur nette des autres actifs

## 3 Augmentation de Capital

La SCPI a ouvert sa 9<sup>ème</sup> augmentation de capital en date du 11 mars 2013 et ce jusqu'au 10 mars 2014 (sauf clôture anticipée)

Montant : 12.000.000 euros par émission de 30.000 parts nouvelles, pour porter le capital nominal de 97.754.400 € à 109.754.400 €

Depuis le 11 Mars 2013

|                                   |                 |  |  |
|-----------------------------------|-----------------|--|--|
| Prix de souscription d'une part : | 885 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 TTI comprise dans la prime d'émission   |
| Prime d'émission :                | 485 Euros       | Minimum de souscription conseillé :                                  | 5 parts (pour une première souscription)   |
| Date d'ouverture :                | Le 11 mars 2013 | Notice publiée au BALO :   | Le 1 <sup>er</sup> Mars 2013   |
| Date de clôture :                 | Le 10 mars 2014 | La note d'information a reçue de l'Autorité des Marchés Financiers : | Le Visa SCPI n° 13-03 en date du 8 février 2013  |

## Marché Secondaire

| 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 |                           |                             |               |                                     |           |
| 31/07/2013            | 6  | 384           | 10            | 384           | 384                       | 797,44                      | 885,00        | 0                                   | 0         |
| 30/08/2013            | 4  | 185           | 9             | 185           | 185                       | 797,44                      | 885,00        | 0                                   | 0         |
| 30/09/2013            | 4  | 149           | 4             | 149           | 149                       | 797,44                      | 885,00        | 0                                   | 0         |

## 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 forfaitaire libératoire et prélèvements sociaux |
|---------------------------------|------------------|---------------------------|---|
| 1 <sup>er</sup> trimestre 2013  | 11,64 €          | --                        | --  |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre 2013 | 11,64 €          | --                        | --  |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre 2013 | 11,64 €          | --                        | --  |
| <b>Revenu prévisionnel 2013</b> | 46,80 € / part   | <b>Revenu annuel 2012</b> | 46,80 € / part  |

## 6

### Prix de la part acquéreur moyen

| Rappel Exercice 2012 12 mois | Prix de la part acquéreur moyen pondéré | Du 01/01/13 au 31/03/13 3 mois | Du 01/01/13 au 30/06/13 6 mois | Du 01/01/13 au 30/09/13 9 mois |
|------------------------------|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 859,82 €                     |   | 884,53 €                       | 884,82 €                       | 884,87 €                       |

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 2012, sur l'exercice entier et pour 2013 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 (2007/2012) | 7 ans (2005/2012) | 10 ans (2002/2012) | 15 ans (1997/2012)* |
|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| 7,70 %            | 9,87 %            | 12,82 %            | 20,85 %             |

\*Les Valeurs prises en compte de 1992 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.

|  | 2012            | 2013          |
|--|-----------------|---------------|
| (1) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année | 46,80 €         | ND**          |
| (2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année               | 859,82 €        | ND            |
| (1) Dividende brut prévisionnel 2013 avant prélèvement libératoire   | --              | 46,80 €       |
| (2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré du 01/01/13 au 30/09/13  | --              | 884,87 €      |
| <b>Taux de distribution sur valeur de marché* (DVM) = (1)/(2)</b>    | <b>5,44 %</b>   | <b>5,29 %</b> |
| (3) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1                  | 803,16 €        | 859,82 €      |
| (4) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N                    | 859,82 €        | ND            |
| <b>Variation du prix moyen acquéreur de la part* = (4-3)/(3)</b>     | <b>+ 7,05 %</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

## 8

### Fiscalité

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

#### Revenus Fonciers :

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

##### 1/ Frais réels

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

## 2/ Le régime dit « Micro-Foncier »

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

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

### Revenus Financiers :

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

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

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 2012 : 774,914 €**

## 9

## 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            | 42 m <sup>2</sup>         |            | 0,04 %                                |
| 2 rue Volta 94140 ALFORVILLE                   | Bureaux et activité | 225 m <sup>2</sup>        |            | 0,22 %                                |
| 6 rue du Chapitre 30900 NIMES                  | Boutique            | 39 m <sup>2</sup>         |            | 0,04 %                                |
| 13/15 route de Voulx 89100 SENS                | Commerce            | 850 m <sup>2</sup>        |            | 0,82 %                                |
| 36/52 Boulevard Pasteur 94260 FRESNES          | Habitation          | 142 m <sup>2</sup>        |            | 0,14 %                                |
| Rue du Docteur Serge Bazelaire 51100 REIMS     | Commerce            | 1 800 m <sup>2</sup>      |            | 1,73 %                                |
| 18 rue Audra 21000 DIJON                       | Bureaux             | 295 m <sup>2</sup>        |            | 0,28 %                                |
| Rue Henri Bouquillard 58640 VARENNES VAUZELLES | Commerce            | 417 m <sup>2</sup>        |            | 0,40 %                                |
| Mas de la Garrigue Lot 16 66600 RIVESALTES     | Bureaux             | 745 m <sup>2</sup>        |            | 0,72 %                                |
| 23 rue Nungesser 86100 CHATELLERAULT           | Commerce            | 1 500 m <sup>2</sup>      |            | 1,44 %                                |
| 129 avenue de Paris 82000 MONTAUBAN            | Commerce            | 1 277 m <sup>2</sup>      |            | 1,23 %                                |
| Résidence O Ponts Jumeaux 31000 TOULOUSE       | Commerce            | 101,80 m <sup>2</sup>     |            | 0,10 %                                |
| Total des surfaces vacantes (m <sup>2</sup> )  |                     | 7 433,80 m <sup>2</sup>   |            |                                       |

## 10

## Patrimoine

### Vente / Cession :

| Date | Adresse | Nature | Surface en m <sup>2</sup> | Prix net vendeur |
|------|---------|--------|---------------------------|------------------|
|------|---------|--------|---------------------------|------------------|

Aucune Vente / Cession sur ce trimestre

### Acquisition :

| Date | Adresse | Nature | Surface en m <sup>2</sup> | Prix d'acquisition HD |
|------|---------|--------|---------------------------|-----------------------|
|------|---------|--------|---------------------------|-----------------------|

Aucune Acquisition sur ce trimestre

### Engagement en cours :

| Adresse   | Nature           | Surface en m <sup>2</sup> | Signature du compromis | Prix d'acquisition HD |
|---|------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|
| 29 avenue Lucien René Duchesne 78170 LA CELLE SAINT CLOUD | Local commercial | 340 m <sup>2</sup>        | 23/07/2013             | 1 380 000 €           |

### 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 2012 | Taux d'occupation financier | Au 31/12/2012 | Au 31/03/2013 | Au 30/06/2013 | Au 30/09/2013 |
|-----------------|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 96,70 %         |                             | 96,97 %       | 96,95 %       | 96,98 %       | 96,58 %       |

## 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.

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

### ⇒ 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.

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

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

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

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

## 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 TTC et ce quel que soit le nombre de parts cédées. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de «déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte» enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de FONCIA PIERRE GESTION dont le montant correspond aux frais de dossier.

### Transferts divers :

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

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

Siège social : 70 rue Saint-Lazare – 75009 PARIS

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

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