

Chère Associée, Cher Associé,

Afin d'améliorer et d'homogénéiser l'information financière mise à la disposition des associés, une réflexion a été menée par les sociétés de gestion et l'ASPIM, en liaison avec les services de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) concernant les calculs et la publication des principaux indicateurs des SCPI.

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012, les indicateurs des performances financières des SCPI, notamment le taux d'occupation financier (TOF) seront calculés par toutes les sociétés de gestion selon une modalité identique.

Dans la mesure où les taux d'occupation de votre SCPI communiqués étaient déjà conformes aux nouvelles modalités de calcul, c'est à dire calculés sur l'intégralité du patrimoine sans exclure d'immeubles pour quelque raison que ce soit, cela n'entraînera pas de distorsion dans la publication de ces taux.

Nouvel indicateur de performance, le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) est la division de la distribution brute versée par part au titre d'une année par le prix acquéreur moyen de ladite année.

Un taux prévisionnel 2012 est indiqué sur le présent bulletin, sur la base de l'objectif de distribution 2012 et le prix d'acquisition moyen du marché secondaire calculé sur les neuf premiers mois de l'année 2012. Autre indicateur préconisé, le taux de rendement interne a été indiqué dans le présent bulletin.

Ces données seront diffusées de manière permanente, au rythme des publications des documents d'information de la SCPI : bulletins trimestriels et rapport annuel.

Mon équipe et moi-même restons à votre entière disposition 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	10 février 1987
N° d'immatriculation au RCS	340 222 553 RCS Paris
Echéance statutaire	50 ans
Capital statutaire maximum	28 625 000 €
Capital effectif	28 625 000 €
Visa AMF	SCPI n°07-05 du 2 mars 2007

## 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

## Chiffres Clés

FININPIERRE est une SCPI à capital fixe, elle a absorbé FININPIERRE 1 en date du 26 juin 2001.

### Au 31 Décembre 2011

Capital social	28 625 000 €
Nombre d'associés	1 917
Nombre de parts	125 000
Nombre d'immeubles	71
Surface totale	37 331,70 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés du 01/01/11 au 31/12/11	5 198 983,33 €
Valeur expertisée des immeubles HD*	57 965 000,00 €
Valeur de réalisation*(1)	59 380 539,46 €
Valeur de reconstitution*	69 971 521,62 €

### Au 30 Septembre 2012

Capital social	28 625 000 €
Nombre d'associés	1 921
Nombre de parts	125 000
Nombre d'immeubles	71
Surface totale	37 331,70 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés du 01/01/12 au 30/09/12	3 777 873,26 €

\*Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 6 Juin 2012  
(1) Valeur d'expertise du patrimoine +/- Valeur nette des autres actifs

3

## 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					
20/07/2012	10	243	1	20	20	483,00	536,0334	223	0
31/08/2012	12	257	3	110	80	483,99	537,1321	177	30
20/09/2012	8	202	2	40	40	483,99	537,1321	162 <sup>(1)</sup>	0

(1) 89 parts à une valeur unitaire de 484,00 € net vendeur soit 537,1432 € net acheteur ; 37 parts en vente à une valeur unitaire de 483,9971 € net vendeur soit 537,1399 € net acheteur ; 36 parts en vente à une valeur unitaire de 483,99 € net vendeur soit 537,1321 € net acheteur.

Rappel Exercice 2011 12 mois	Prix de la part acquéreur moyen pondéré	Du 01/01/12 au 31/03/12 3 mois	Du 01/01/12 au 30/06/12 6 mois	Du 01/01/12 au 30/09/12 9 mois
537,09 €		537,58 €	537,42 €	537,36 €

## 4

### Distribution des revenus et performances

#### 4-1 / 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 prélèvement sociaux
1 <sup>er</sup> trimestre 2012	7,44 €	--	--
2 <sup>ème</sup> trimestre 2012	7,44 €	--	--
3 <sup>ème</sup> trimestre 2012	7,44 €	--	--
<b>Revenu annuel 2011</b>	30,33 € / part	<b>Revenu prévisionnel 2012</b>	30,33 € / part

#### 4-2 / Performances :

##### Taux de Rendement Interne (TRI)

5 ans	10 ans
10,42%	15,57%

	2011	2012
(1) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de l'année	30,33 €	ND**
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année	537,09 €	ND
(1) Dividende brut prévisionnel 2012 avant prélèvement libératoire	--	30,33 €
(2) Prix de la part acquéreur moyen pondéré du 01/01/12 au 30/09/12	--	537,36 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) = (1)/(2)</b>	<b>5,65 %</b>	<b>5,64 %</b>
(3) Résultat distribuable au titre de l'exercice	3 799 206,30 €	ND
(4) Valeur de réalisation de la société à fin d'exercice N-1	58 880 166,76 €	59 380 539,46 €
(5) Valeur de réalisation de la société à fin d'exercice N	59 380 539,46 €	ND
(6) Moyenne arithmétique des valeurs de réalisation de la société à fin d'exercice N-1 et N = ((4)+(5))/2	59 130 353,11 €	ND
<b>Taux de résultat distribuable sur valeur du patrimoine (RVP) = (3)/(6)</b>	<b>6,43 %</b>	<b>ND</b>
(7) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	491,74 €	537,09 €
(8) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	537,09 €	ND
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part* = (8-7)/(7)</b>	<b>+ 9,22 %</b>	<b>ND</b>

\*« L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de part (net vendeur) sur une année (« évolution du prix de part ») a une signification relative. L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;  
- le fonctionnement du capital, fixe ou variable, de la société qui conditionne la formation du prix vendeur ».

\*\* ND : non déterminé

## 5

### 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. Les produits de ces certificats de dépôts sont soumis, sur option de l'associé, au prélèvement libératoire au taux de 24 % (pour les associés personnes physiques résidents fiscaux en France), et aux prélèvements sociaux de 15,5 % au 1<sup>er</sup> juillet 2012 (CSG 8,2 %, PS 5,4 %, CAPS 0,3 %, RSA 1,1 % et CRDS 0,5 %), touchant les revenus du patrimoine.

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 2011 : 484 euros.**

## 6

### Situation Locative

#### Locaux vacants

Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Relouée le	Taux de vacance sur la surface totale
1 rue Claire à LYON 69009	Bureaux + Commerce	600 m <sup>2</sup>		1,61 %
34 quai de Magellan à NANTES 44000	Bureaux	114 m <sup>2</sup>		0,30 %
35/37 rue Jules Vernes à NANTES ORVAULT 44000	Bureaux	91 m <sup>2</sup>		0,26 %
3 rue Nationale à BOULOGNE BILLAN COURT 92100	Bureaux	275 m <sup>2</sup>		0,45 %
Quartier de la Gare à ORLEANS 45000	Bureaux	353 m <sup>2</sup>		0,95 %
45 bis route des Gardes à MEUDON 92190	Archives	30 m <sup>2</sup>		0,08 %
7 rue Victor Hugo à SEVRES 92310	Bureaux	556 m <sup>2</sup>		1,49 %
1 Avenue de l'Europe à TOULOUSE 31100	Bureaux	240 m <sup>2</sup>		0,64 %
Route de Gisy à BIEVRES 91570	Bureaux	289 m <sup>2</sup>		0,77 %
Avenue du Général de Gaulle à CRETEIL 94000	Parkings	7 parkings		--
Domaine de Pissaloup à ST QUENTIN EN YVELINES 78190	Bureaux	367 m <sup>2</sup>		0,98 %
31/35 rue de Neuilly à CLICHY LA GARENNE 92110	Bureaux	104 m <sup>2</sup>		0,28 %
80/88 avenue du Général Leclerc à VIROFLAY 78000	Bureaux	261 m <sup>2</sup>		0,70 %
32 bis Rue du Vieux Chêne à MEYLAN 38240	Bureaux	224 m <sup>2</sup>		0,60 %
34-38 rue Jules Vernes à ORVAULT NANTES 44700	Bureaux	375 m <sup>2</sup>		1,01 %
1713 Avenue Roger Salengro à CHAVILLE 92370	Parkings	4 parkings		--
65 rue de la Garenne à SEVRES 92310	Bureaux	497 m <sup>2</sup>		1,33 %
Tour Malte 91000 EVRY	Bureaux	486 m <sup>2</sup>		1,31 %
36/50 rue Donzelot à NEUILLY SUR MARNE 93330	Commerce	1 116 m <sup>2</sup>		2,99 %
400 avenue Roumanille à BIOT 06905	Bureaux	836 m <sup>2</sup>	01/10/2012	2,24 %
<b>Total des surfaces vacantes (m<sup>2</sup>)</b>		<b>6 814 m<sup>2</sup> + 11 pks</b>		

#### Locaux vacants sous compromis de vente

Adresse	Nature	Surface carrez en m <sup>2</sup>	Date du compromis
INNOPARK 2 Rue de la Découverte LABEGE	Bureaux	653,60 m <sup>2</sup> + 25 pks	08/08/2012

## 7

### Patrimoine

#### Vente / Cession :

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

Aucune cession sur ce trimestre

#### Acquisition :

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

Aucune acquisition sur ce trimestre

#### 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.

Rappel Taux moyen 2011	Taux d'occupation financier	Au 31/12/2011	Au 31/03/2012	Au 30/06/2012	Au 30/09/2012
90,82 %		88,49 %	88,52 %	88,80 %	88,48 %

## Modalités de fonctionnement du marché secondaire

Conditions valables par application de l'article L. 214-59 du Code Monétaire et Financier ainsi que du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers

### ⇒ Conditions Générales :

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

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

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

### ⇒ Confrontation et prix d'exécution :

La société de gestion procédera tous les **20 du mois à 12 heures** ou le premier jour ouvrable suivant, 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)

### ⇒ Cession de parts :

Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé 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 par lettre recommandée avec accusé de réception un **ordre d'achat** précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix maximum tout frais inclus à payer, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre.

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

L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts et la commission d'intervention de la gérance de 5,98 % TTC sur la valeur de marché.

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

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

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

## 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 quel que soit le nombre de parts transférées.

**La note d'information de la SCPI FININPIERRE a reçu de l'AMF le Visa SCPI n°07-05 en date du 2 Mars 2007**

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