

FONCIA PIERRE RENDEMENT

RAPPORT ANNUEL 2009



Société Civile de Placement Immobilier au capital fixe de 70.306.800 euros au 31 décembre 2009

RCS Paris n° D 378.557.425

Siège social : 70 rue Saint Lazare à PARIS (75009)

L'Autorité des Marchés Financiers a apposé le Visa SCPI n° 09-30 en date du 24 novembre 2009

SOMMAIRE

Organes de direction et de contrôle	p 2
Rapport de la société de gestion	p 3
Perspectives et évolution de la société	p 3
Marché des parts	p 3
Gestion du patrimoine	p 5
Trésorerie	p 12
Résultats	p 12
Présentation du Patrimoine	p 13
Etat annexe au rapport de gestion	p 24
Comptes de l'exercice	p 29
Rapport du Conseil de surveillance	p 47
Rapports du Commissaire aux Comptes	P 49
Texte des résolutions	p 57

FONCIA PIERRE RENDEMENT

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	120.000.000 €
Capital effectif au 31/12/2009	70.306.800 €
Visa AMF	SCPI n° 09-30 du 24 Novembre 2009

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE

FONCIA PIERRE GESTION
Société anonyme au capital de 400.000 euros
Siège social : 13, Avenue Lebrun - 92188 ANTONY cedex
RCS NANTERRE B 642 037 162
Tel : 01.55.52.53.16
Fax : 01.55.52.52.51
Agrément COB n°95-30 du 24 avril 1995

DIRECTION DE LA SOCIETE :
Président Directeur Général : Monsieur Pierre ANDRIEU
Vice-Président : Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

* Monsieur Pierre ALZON,
22, rue Johnson – MAISONS-LAFFITTE (78600)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

Secrétaire :

* Monsieur Bertrand DE GELOES
13 rue Jérôme D'Arradon
BP 150 – VANNES CEDEX (56004)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

Membres :

* Monsieur Olivier BLICQ,
26 rue Rabelais - I.I.I.I. (59000)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

* Monsieur Régis GALPIN
1, rue de Fitte – AUVERNAUX (91830)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

* Monsieur Jérôme LIEVRE
Avenue de l'Ecuyer 18 – RHODE ST GENESE (1640) BELGIQUE
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

* Monsieur Camille MARTIN
5, rue Daniel Bollon – VARENNES-VAUZELLES (58640)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

* Monsieur Jean PARROT
21 rue du Départ - PARIS (75014)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

* Monsieur Michel ROILAND,
27 rue Cassette - PARIS (75006)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

* MMA VIE SA
Représentée par Monsieur Hugues le FORESTIER,
33-49 Bld Marie et Alexandre Oyon BP 23041 –
LE MANS Cedex 1 (72003)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

* GENERALI VIE
Représentée par Monsieur Philippe BRION,
11, Boulevard Haussmann - PARIS Cedex 9 (75311)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

* SOCIETE LA PERRIERE
Représentée par Monsieur Joël MAITRE,
5, rue du Maréchal de Lattre Tassigny – LE CHESNAY (78150)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

* SOCIETE SOPARGI
Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN,
16, rue la Chalotais – RENNES (35000)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire :

* REVISION CONSEIL AUDIT,
4 rue Brunel - PARIS (75017)
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du
2.06.2008 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur
les comptes au 31.12.2013, mandat renouvelable en Juin 2014.

Suppléant :

* Monsieur Jean-Loïc LEFAUCHEUX,
26, Allée des Chênes – MARCY L'ETOILE (69280)
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du
2.06.2008 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur
les comptes au 31.12.2013, mandat renouvelable en Juin 2014.

EXPERT IMMOBILIER

ATISREAL EXPERTISE devenue BNP PARIBAS REAL ESTATE
VALUATION France en date du 15 Juin 2009
Mr Didier LOUGE
32 rue de Jacques IBERT – 92300 LEVALLOIS PERRET
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27.06.2006 et jusqu'à
l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au
31.12.2009.

INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER
Tel : 01.55.52.53.16
Site internet : www.foncia.com

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en assemblée générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2009 et vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

Le conseil de surveillance et le Commissaire aux Comptes vous donneront ensuite lecture de leur rapport respectif.

Par ailleurs, il a été décidé en accord avec les membres de votre conseil de surveillance de vous réunir également en Assemblée Générale Extraordinaire afin de vous permettre de vous prononcer dès cette année sur le principe de la transformation en OPCI, en application de l'article L 214-84-2 alinéa 1 du code monétaire et financier.

A ce titre, il vous sera donné lecture du rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire, joint aux présentes.

Nous passerons enfin au vote des résolutions que nous soumettrons à votre approbation.

La Société de Gestion

RAPPEL DES GRANDS PRINCIPES ET DE CERTAINS TEXTES CONCERNANT LA TRANSFORMATION OPTIONNELLE DES SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI) EN ORGANISMES DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER (OPCI)

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 ratifiée en date du 30 décembre 2006 définit le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et les modalités de transformation des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), en organismes de placement collectif immobilier (OPCI).

Conformément à l'article L.214-84-2 de l'ordonnance les porteurs de parts de SCPI seront invités à se prononcer sur la transformation ou non de leur SCPI dans un délai de cinq ans suivant l'homologation par arrêté ministériel (du 15 mai 2007) de l'arrêté (du 18 avril 2007) relatif aux dispositions du règlement général des OPCI, établi par l'Autorité des marchés financiers (AMF), soit au plus tard le 16 Mai 2012.

Par ailleurs, les SCPI vont coexister en tant que véhicules d'investissements avec les OPCI. Après le 31 décembre 2009, de nouvelles SCPI pourront être créées et de nouvelles augmentations de capital pourront être effectuées pour les SCPI existantes.

Les OPCI peuvent prendre la forme soit de fonds de placement immobilier (FPI), soit de sociétés de placement à prépondérance immobilières à capital variable (SPPICAV). Les premiers se verront appliquer la fiscalité immobilière tandis que les seconds seront soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Dans tous les cas, l'OPCI devra comporter un ratio d'au moins 60 % d'actifs immobiliers pour l'OPCI (FPI), et 51 % pour l'OPCI (SPPICAV). Pour faire face aux demandes de rachat des porteurs de parts (FPI), ou des actionnaires (SPPICAV), les OPCI seront tenus de conserver au moins 10 % de liquidités. Le rachat de ses parts par le FPI ou de ses actions par la SPPICAV, pourra être suspendu en cas de force majeure.

PERSPECTIVES ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

Dans un marché où le rebond de l'économie mondiale se poursuit, mais où le climat conjoncturel reste hésitant, l'année 2009 a encore été une année de collecte nette positive importante pour les SCPI, 869 millions d'euros, portant la capitalisation globale des SCPI à 18,95 milliards d'euros, soit une progression de 9,54 % par rapport à 2008.

La performance globale de votre SCPI s'est établie quant à elle à 7,96 % avec un rendement de 6 % (revenu 2009/ prix de la part au 31 décembre 2008) et une évolution du prix de la part entre 2008/2009 de 1,96 %.

Grâce à l'anticipation des investissements (portant sur la collecte de la cinquième augmentation de capital), réalisés en 2008 et au cours de l'année 2009, les recettes locatives ont progressé de 9,23 %, nous permettant de ressortir un résultat de 47,37 euros par part en 2009 contre 46,81 euros en 2008 ; et de porter le dividende à 45,90 euros par part en jouissance sur toute l'année en augmentation de 2,55 % par rapport à 2008 (44,76 euros) tout en dotant le report à nouveau, celui-ci représentant près de 3 mois de distribution.

La 5^{ème} augmentation de capital ouverte avec 25.000 parts en date du 3 Mars 2008, souscrite à hauteur de 14.474 parts au 31 décembre 2008, a été clôturée en date du 26 octobre 2009 (sa date de clôture avait été prorogée jusqu'au 31 décembre 2009).

Pour poursuivre le développement de Foncia Pierre Rendement afin d'être encore mieux dimensionné dans un marché où la concentration s'est accélérée ces dernières années, votre société de gestion en accord avec les membres de votre conseil de surveillance a ouvert en date du 28 décembre 2009 la 6^{ème} augmentation de capital de Foncia Pierre Rendement, portant sur 20.000 parts nouvelles émises au prix de souscription de 780 euros par part.

Celle-ci a déjà reçu l'approbation d'un certains nombres d'associés qui ont souhaité y participer. au 31 décembre 2009, 1.381 parts ont été souscrites.

Cette année encore, la société de gestion veillera par son action commerciale et par la remise en état des locaux à la location, en cette période où les conditions de marché s'annoncent tendues, à maintenir les conditions d'occupation permettant d'optimiser encore les résultats de Foncia Pierre rendement en 2010.

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. Depuis le 1^{er} Juillet 1998, elle est gérée par la société FONCIA PIERRE GESTION.

Le capital social de la SCPI GEORGE V RENDEMENT était clôturé depuis le 31 décembre 1994 date de la modification de celle-ci en société à capital fixe. Elle avait reçu le visa COB n° 94-35 en date du 11 octobre 1994. Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2001, il a été réduit de 7.075.473,39 euros pour le ramener après conversion en euros de 22.859.425,23 euros à 15.784.000 euros. Il était représenté par 39.460 parts de 400 euros.

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 absorbe 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 qui se nomme FONCIA PIERRE RENDEMENT.

Suite à cette fusion, le nouveau capital de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT clôturé au 31 décembre 2002 est de 27.754.400 € par la création de 29.926 parts nouvelles entièrement libérées d'une valeur nominale de 400 euros chacune, le nombre de parts au 31 décembre 2002 étant de 69.386 détenues par 844 associés.

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.

Evolution du capital de Foncia Pierre Rendement

Les associés de la SCPI, réunis en Assemblée Générale Mixte en date du 23 juin 2003 ont voté en faveur de l'ouverture du capital de la société au moyen d'une augmentation de capital destinée à porter celui-ci de 27.754.400 euros à 33.754.400 euros, par la création de 15.000 parts nouvelles.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 juin 2004, les associés ont approuvé le nouveau capital social statutaire maximum de la société fixé à 60.000.000 d'euros, et l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital portant le capital nominal à 43.754.400 euros.

Une première augmentation de capital de 15.000 parts déplaçonnée à 20.000 parts, ouverte en date du 1^{er} décembre 2003 a été clôturée le 22 novembre 2004 et entièrement souscrite.

Au 31 décembre 2004, la totalité des capitaux collectés au titre de cette augmentation de capital est de 11.400.000 euros prime d'émission comprise. Le capital social statutaire s'établit à 35.754.400 euros représenté par 89.386 parts de 400 euros de valeur nominale détenues par 1.184 associés.

Une deuxième augmentation de capital de 20.000 parts ouverte en date du 4 avril 2005 a été clôturée le 21 octobre 2005 et entièrement souscrite.

Au 31 décembre 2005, la totalité des capitaux collectés au titre de cette augmentation de capital est de 12.300.000 euros, prime d'émission comprise. Le capital social statutaire s'établit à 43.754.400 euros représenté par 109.386 parts de 400 euros de valeur nominale détenues par 1.384 associés.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2005, les associés ont approuvé l'ouverture de capital de la société au moyen d'une nouvelle augmentation de capital destinée à porter celui-ci de 43.754.400 € à 59.754.400 €.

Une troisième augmentation de capital de 20.000 parts ouverte en date du 3 Avril 2006 a été clôturée le 26 septembre 2006 et entièrement souscrite.

Au 31 décembre 2006, la totalité des capitaux collectés au titre de cette augmentation de capital est de 13.500.000 euros, prime d'émission comprise. Le capital social statutaire s'établit à 51.754.400 euros représenté par 129.386 parts de 400 euros de valeur nominale détenues par 1.574 associés.

Une quatrième augmentation de capital de 20.000 parts ouverte en date du 2 avril 2007 a été clôturée le 27 juillet 2007 et entièrement souscrite.

Au 31 décembre 2007, la totalité des capitaux collectés au titre de cette augmentation de capital est de 14.300.000 euros, prime d'émission comprise. Le capital social statutaire s'établit à 59.754.400 euros représenté par 149.386 parts de 400 euros de valeur nominale détenues par 1.775 associés.

Les associés de la SCPI, réunis en assemblée générale mixte en date du 5 juin 2007, ont approuvé le nouveau capital statutaire maximum de la société fixé à 120.000.000 € soit 300.000 parts de 400 euros.

Ainsi que l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital portant le capital nominal de 59.754.400 € à 79.754.400 €.

Une cinquième augmentation de capital de 25.000 parts ouverte en date du 3 Mars 2008 dont la clôture prévue le 2 Mars 2009 a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2009 conformément à la Notice publiée au Balo le 20 Février 2009, a été clôturée par anticipation le 26 octobre 2009 et entièrement souscrite.

Au 31 décembre 2008, le capital social statutaire s'établit à 65.544.000 euros représenté par 163.860 parts de 400 euros de valeur nominale détenues par 1.908 associés.

Au 26 octobre 2009, le capital social statutaire s'établit à 69.754.400 euros représenté par 174.386 parts de 400 euros de valeur nominale détenues par 2.083 associés.

Une sixième augmentation de capital de 20.000 parts ouverte en date du 28 Décembre 2009, dont la note d'information est disponible au siège social de la société a reçu de l'AMF le visa SCPI n° 09-30 en date du 24 novembre 2009, elle a été souscrite à hauteur de 1.381 parts au 31 décembre 2009, soit 1.077.180 euros de capitaux collectés, prime d'émission comprise.

Au 31 décembre 2009, le capital social statutaire s'établit à 70.306.800 euros représenté par 175.767 parts de 400 euros de valeur nominale détenues par 2.105 associés.

	Global au 31/12/2009	Par part au 31/12/2009
Capital effectif	70.306.800 €	400,00 €
Nombre de part	175.767	-
Nombre d'associés	2.105	-
Bénéfice (1)	7.850.454,06 €	47,37 €
Valeur de réalisation	119.807.588,25 €	681,63 €
Valeur de reconstitution	137.765.137,58 €	783,79 €
Valeur vénale / expertise	111.931.000,00 €	636,81 €
Valeur de souscription au 31/12/09	-	780,00 €
Valeur de marché net vendeur au 31/12/09	-	702,83 €
Valeur ISF pour 2009	-	702,83 €
Distribution 2009 (1)	7.610.233,62 €	45,90 €

(1) Base 165.726 parts en jouissance sur toute l'année

Les tableaux d'évolution du capital, du prix de la part, et du marché secondaire figurent dans l'état annexe au présent rapport.

II. CONDITIONS DE CESSIONS DES PARTS

Lorsqu'un associé veut 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 depuis le 1^{er} janvier 2006, 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 euros TTC, 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 l'original du certificat de parts ainsi qu'une copie de votre bulletin de souscription à la société de gestion par lettre recommandée, avec 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. 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.

⇒ **Pour les acquéreurs** : Les demandes d'achat ou ordres d'achat sont à adresser à la société de gestion par lettre recommandée, avec 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. L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1^{er} janvier 2006 et la commission d'intervention de la gérance de 5,98 % TTC 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, accompagnés 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 égale, 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 serveur vocal n° 0 810 69 79 04, et sur notre site Internet : www.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

	Nbre de parts	Nbre d'ordres
Ordres de vente exécutés au cours de l'exercice 2009	1.299	34
Ordres d'achat exécutés au cours de l'exercice 2009	1.299	65
Ordres de vente non exécutés au 31.12.2009	0	0
Ordres d'achat non exécutés au 31.12.2009	34	4

En tout, 1 299 parts ont été cédées au cours de l'exercice 2009 à un prix moyen pondéré payé par les acheteurs sur l'ensemble du marché secondaire, de 765,12 euros, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 31 décembre 2009, 10 parts ont été échangées à une valeur de 780,00 euros net acquéreur par part.

PATRIMOINE

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 2009 de 126 immeubles représentant une surface totale de 63.229,11 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 97.558.756 € (à compter de 2005, sont incluses les commissions versées aux intermédiaires sur les nouvelles acquisitions).

ATISREAL EXPERTISE, devenue BNP Paribas Real Estate Evaluation France, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2009 à 111.931.000 euros hors droits.

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2009, c'est-à-dire sans tenir compte des deux acquisitions au cours de l'exercice, la valeur du patrimoine de la société ressort à 110.526.000 euros en 2009, contre 109.881.000 euros en 2008, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 0,59 %.

Pour la détermination des valeurs d'expertise droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,20 % de la valeur hors droits des immeubles expertisés pour la prise à bail.

Nous vous confirmons que ces valeurs qui tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

La composition du patrimoine en pourcentage de la valeur vénale d'expertise figure dans l'état annexe au présent rapport, la valeur expertisée de chacun des immeubles figure dans le tableau intitulé Présentation du Patrimoine.

II. GESTION DU PATRIMOINE

A/ EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

a - Acquisitions

Grâce à la collecte de capitaux réalisée sur la cinquième augmentation de capital, FONCIA PIERRE RENDEMENT a réalisé deux acquisitions au cours de l'exercice 2009 :

1- Cinquième augmentation de capital :

- Acquisition en date du 01/07/2009 de 445 m² de locaux commerciaux et 8 parkings situés 124 rue Maréchal Foch à MONTIVILLIERS (76) pour un montant de 671.133 euros droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 18/12/2009 de 330,69 m² carrez de locaux commerciaux situés 4 rue Henri Marrou à CHATENAY MALABRY (92) pour un montant de 795.831 euros droits et frais inclus.

b - Cessions

Lors de l'exercice 2009, la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT n'a réalisé aucune cession.

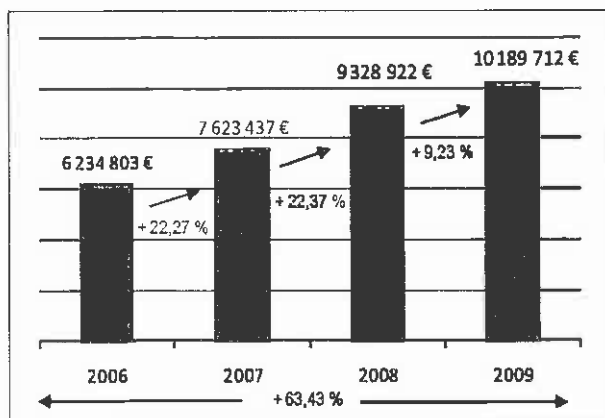
B/ GESTION LOCATIVE

Compte tenu des acquisitions réalisées en 2008 et en 2009, le montant des loyers facturés en 2009 qui ressort à 10.189.712,23 euros contre 9.328.921,86 euros en 2008 a augmenté de 9,23 %.

Le taux d'occupation moyen de l'année 2009 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) est de 98,04 %.

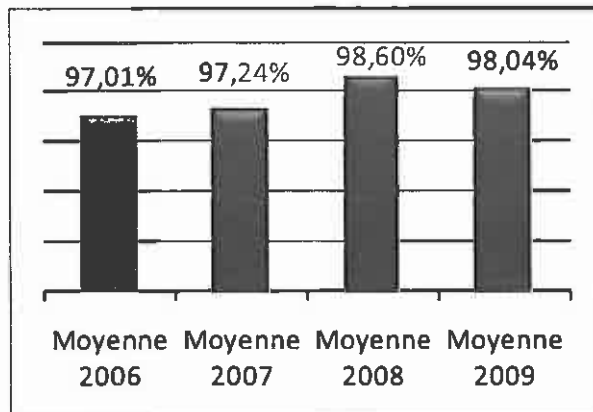
Évolution annuelle des loyers

2006	2007	2008	2009
6 234 803 €	7 623 437 €	9 328 922 €	10 189 712 €



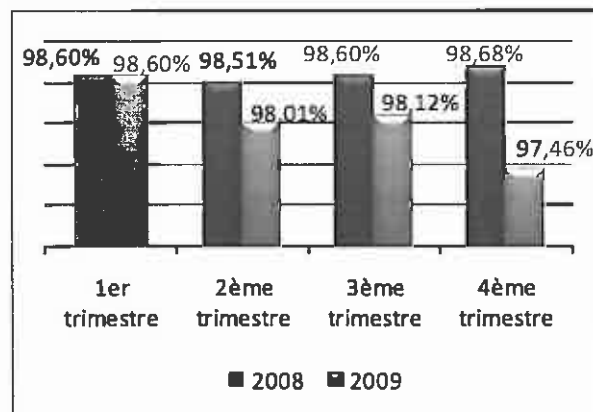
Évolution annuelle du taux d'occupation financier

Moyenne 2006	Moyenne 2007	Moyenne 2008	Moyenne 2009	Evolution 2008/2009
97,01 %	97,24 %	98,60 %	98,04 %	- 0,56



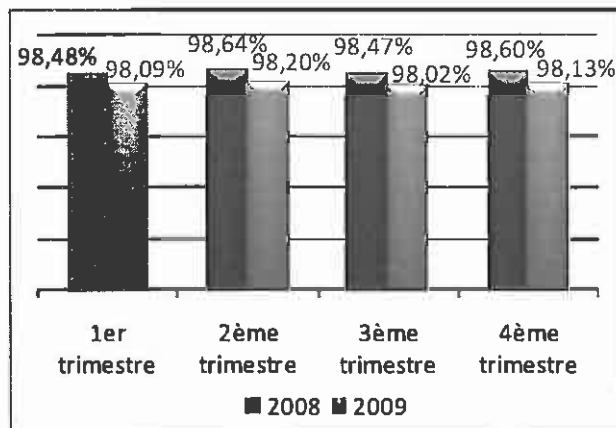
Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier

	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
2008	98,60 %	98,51 %	98,60 %	98,68 %
2009	98,60 %	98,01 %	98,12 %	97,46 %



Évolution trimestrielle du taux d'occupation en surface

	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
2008	98,48 %	98,64 %	98,47 %	98,60 %
2009	98,09 %	98,20 %	98,02 %	98,13 %



C./ ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

Locaux vacants au 31 décembre 2008						Relocations en 2009					
N° Imm	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Valeur Locative	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
13	12 rue Montmorency 75003 Paris	Baby World	31/12/06	53	22 000						22 000
64	19 rue Paul Vailant Couturier 92140 Clamart	PMDL	18/12/08	65	25 000	FMPG Optic	02/04/09	65	24 000	-4,17 %	12 500
86	18 rue Audra 21000 Dijon	BNP Paribas	31/08/08	295	32 450						32 450
79	36-52 Boulevard Pasteur 94260 Fresnes	Cedem	31/12/04	160	2 486	ED	05/10/09	160	13 321	-	1 892
		Monsieur Denojean	30/09/06	108	9 968						9 968
		Monsieur Boniface	30/06/07	55	3 540						3 540
		Monsieur Heriveau	31/03/07	70	6 440						6 440
94	147 rue Maréchal Leclerc 94000 St Maurice	Immobilière St Maurice	30/09/07	110	24 000						24 000
TOTAL				916 m²		Total m² reloués		225 m²			
Locaux vacants au 31/12/09 (hors locaux vendu)				691 m²							
Locaux vendus				0 m²							

Locaux libérés au cours de l'année 2009						Relocations en 2009					
N° Imm	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Valeur Locative	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
14	1/3 rue Campo Formio 75013 Paris	Alout Shop	28/07/09	30	8 490						2 122
27	24 rue du Faubourg Montmartre 75009 Paris	Mezra	17/11/09	52	31 605	Et Issot	01/12/09	52	26 000	-21,56 %	926
51	Indivision la Coupole 93000 Charenton	Liberté Pressing	31/03/09	50	16 180	SMYD & Co	01/12/09	50	19 500	+20,52 %	12 874
55	22 rue Montorgueil 75001 Paris	Duclos	20/05/09	65	31 634	LCD Montorgueil	21/05/09	65	35 000	+10,64 %	-
70	6 rue du Chapitre 30900 Nîmes	Mme BEGON	03/11/09	37	9 356						1 475
79	36-52 Boulevard Pasteur 94260 Fresnes	Mme RAUX	30/09/09	112	11 117						2 779
83	2 avenue Jean Jaurès 78500 Sartrouville	Ta Beauté	13/10/09	130	30 472						6 553
86	18 rue Audra 21000 Dijon	AVD	02/02/09	36	3 960	Assurances Maleo	15/10/09	36	3 960		2 543
93	61 à 71 bis rue Danielle Casanova 93200 SAINT DENIS	L'Etoile du Stade	30/11/09	118	14 975	Planet Fast Food	01/12/09	118	15 000		1 261
97	1-5 avenue de Rocquencourt 78150 Le Chesnay	Mobicoop	13/03/09	184	55 896						44 064
103	Zac des Fauvelles 92400 COURBEVOIE	Faubourg de l'Arche	07/09/09	124	42 443	Khodja	15/11/09	124	44 000	+3,67 %	13 181
121	Avenue de Baixas 66240 SAINT ESTEVES	Société Nouvelle de Bricolage	30/06/09	1 710	82 700	Estanet	01/07/09	1 710	90 000	+8,83 %	-
TOTAL				2 648 m²		Total m² reloués		2 155 m²			
Locaux vacants au 31 décembre 2009				493 m²							

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 2009, le poste « Provisions pour Grosses Réparations » représente 1.535.867,90 euros après dotation de 321.743,26 euros et une reprise de 54.189,95 euros au cours de l'exercice 2009.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" représente un montant de 282.230,10 euros dont 265.736 euros de travaux d'entretien.

Les principaux travaux effectués au cours de l'année 2009 concernent les immeubles ci-après :

⇒ 3 rue Desaix à LILLE

Nature des travaux : Travaux parkings

Montant des travaux : 3.557 €

⇒ 12 rue Montmorency à Paris 3^{ème}

Nature des travaux : Réfection couverture

Montant des travaux : 5.205 €

⇒ 50/58 rue Victor Hugo à Levallois

Nature des travaux : Travaux d'étanchéité

Montant des travaux : 2 993 €

⇒ 2 rue Volta à Alfortville

Nature des travaux : Réfection étanchéité et pose garde corps

Montant des travaux : 64 468 €

⇒ 16 rue d'Alembert à Trappes

Nature des travaux : Travaux pose garde corps et révision volets roulants

Montant des travaux : 6 594 €

⇒ 4 rue de Gisy à Bièvres

Nature des travaux : Travaux étanchéité toiture

Montant des travaux : 1 050 €

⇒ La Coupole à Charenton

Nature des travaux : Travaux de copropriété et système sécurité incendie

Montant des travaux : 54 867 €

⇒ 1 rue du Pré Saint Gervais à Pantin

Nature des travaux : Travaux de copropriété

Montant des travaux : 3 392 €

⇒ 18 rue Mouffetard à Paris 5^{ème}

Nature des travaux : Travaux de copropriété

Montant des travaux : 5 952 €

⇒ 2 avenue de Trudaine à Paris 9^{ème}

Nature des travaux : Travaux de copropriété

Montant des travaux : 4 054 €

⇒ 19 rue Paul Vaillant Couturier à Clamart

Nature des travaux : Travaux locaux vacants

Montant des travaux : 8 600 €

⇒ 12 Esplanade « Grand Siècle » à Versailles

Nature des travaux : Travaux de copropriété

Montant des travaux : 2 484 €

⇒ 12 place de la Pucelle à Rouen

Nature des travaux : Travaux couverture et façade

Montant des travaux : 6 187 €

⇒ 36-52 Boulevard Pasteur à Fresnes

Nature des travaux : Travaux locaux vacants

Montant des travaux : 21 998 €

⇒ 25/27 rue du Mail à Paris 2^{ème}

Nature des travaux : Travaux de ravalement de la courette

Montant des travaux : 1 437 €

⇒ Centre Commercial à Velizy

Nature des travaux : Travaux de copropriété

Montant des travaux : 2 481 €

⇒ Tour Eve à Puteaux

Nature des travaux : Travaux de ravalement

Montant des travaux : 16 178 €

⇒ 61 à 71 bis rue Danielle Casanova à Saint Denis

Nature des travaux : Travaux suite sinistre Franprix

Montant des travaux : 38 952 €

⇒ Mas de la Garrigue à Rivesaltes

Nature des travaux : Rénovation bandeau auvent

Montant des travaux : 7 361 €

⇒ 23 rue Nungesser et Coli à Chatellerauld

Nature des travaux : Rénovation parkings

Montant des travaux : 6 300 €

⇒ Sogediac Centre Commercial à Vélizy

Nature des travaux : Travaux de copropriété

Montant des travaux : 1 354 €

Au cours de l'année 2010 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation nous prévoyons d'effectuer les travaux suivants (en HT) :

⇒ Galerie Saint Victoret à Saint Victoret

Nature des travaux : Travaux de climatisation

Montant des travaux : 20 000 €

⇒ 10 rue Léon Jost à Paris

Nature des travaux : Travaux de copropriété

Montant des travaux : 6 000 €

⇒ 49 rue Belgrand à Paris

Nature des travaux : Travaux de copropriété

Montant des travaux : 2 000 €

⇒ 8-10 avenue du Président Kennedy à Paris 16^{ème}

Nature des travaux : Travaux de ravalement

Montant des travaux : 6 000 €

⇒ 2 rue Volta à Alfortville

Nature des travaux : Travaux rénovation vacants

Montant des travaux : 20 000 €

⇒ 141 rue de Paris à Charenton

Nature des travaux : Travaux de copropriété

Montant des travaux : 50 000 €

⇒ 22 rue Montorgueil à Paris

Nature des travaux : Travaux de copropriété

Montant des travaux : 3 000 €

⇒ Centre Commercial La Peupleraie à Fresnes

Nature des travaux : Travaux locaux vacants et agencement magasin

Montant des travaux : 130 000 €

⇒ rue du Docteur Bazelaire à Reims

Nature des travaux : Travaux de parkings

Montant des travaux : 20 000 €

⇒ 25-27 rue du Mail à Paris 2^{ème}

Nature des travaux : Travaux de ravalement

Montant des travaux : 13 500 €

⇒ Tour Eve à Puteaux

Nature des travaux : Travaux de copropriété

Montant des travaux : 11 000 €

⇒ 122 rue de Colombes à Courbevoie

Nature des travaux : Travaux copropriété et rénovation vacants

Montant des travaux : 100 000 €

⇒ 10 rue Jean Jaurès à Trappes

Nature des travaux : Travaux de copropriété

Montant des travaux : 2 000 €

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 de l'Assemblée Générale du 26 juin 2009 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 2011, soit en juin 2012.

FRAIS DE DEPLACEMENT ET REMUNERATION

a- FRAIS DE DEPLACEMENT

Conformément aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 26 juin 2009, 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 500 euros par personne et par réunion.

Comme chaque année, une résolution sera soumise à votre approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

b- REMUNERATION

Lors de l'Assemblée Générale du 26 juin 2009 et conformément à l'article 22-4 des statuts de votre société, l'Assemblée Générale a fixé à 11.000 euros la somme globale allouée à 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 nouvelle résolution sera soumise à votre approbation, sur une base de 12.000 euros pour l'ensemble des Membres.

PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Conformément à la Loi de sécurité financière du 1^{er} Août 2003, toute société faisant appel public à l'épargne doit décrire les mesures mises en place en matière de contrôle interne.

Outre son organisation et ses contrôles internes, Foncia Pierre Rendement, Société de Gestion agréée par la C.O.B. (devenue A.M.F.) en date du 24 Avril 1995, s'appuie sur un organe de contrôle externe :

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

Par ailleurs votre SCPI est organisée de la manière suivante :

A - 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.

B - l'animation du marché des parts conformément à l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier.

C - la gestion locative qui veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.

D - la comptabilité qui veille au respect des normes comptables et la sécurisation des opérations.

MODIFICATION DES STATUTS

Outre la prise d'acte de l'article 7 point 1 des statuts portant le capital nominal de Foncia Pierre Rendement au 31 Décembre 2009 à 70.306.800 euros composé de 175.767 parts, par la création de 11.907 parts nouvelles au cours de l'année 2009 provenant :

a) de la clôture de la 5^{ème} augmentation de capital en date du 26 octobre 2009 avec la souscription de 10.526 parts, étant rappelé que 14.474 parts ont été souscrites en 2008, sur les 25.000 parts proposées à l'ouverture en date du 3 Mars 2008.

b) de la souscription de 1.381 parts nouvelles en date du 31 décembre 2009, suite à l'ouverture de la 6^{ème} augmentation de capital en date du 28 décembre 2009, et portant sur 20.000 parts nouvelles.

Afin de poursuivre le développement de Foncia Pierre Rendement, la société de gestion propose à la présente Assemblée Générale une résolution permettant d'ouvrir une ou plusieurs augmentations de capital par la création de 50.000 parts nouvelles, et ce en fonction des opportunités d'acquisition et de valeur(s) de souscription(s), conforme(s) au marché en vigueur en accord avec les membres du conseil de surveillance

REGIME FISCAL DES REVENUS

Les sociétés civiles de placements immobiliers SCPI bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés.

Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

I – ASSOCIE PERSONNE PHYSIQUE, relevant du régime des particuliers

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa part calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts, du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

a) Revenu Foncier

La partie de ce revenu qui provient des loyers, est assimilée à un revenu foncier et bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gérance, les travaux d'entretien, l'imposition foncière (depuis l'imposition des revenus 2006, l'abattement forfaitaire de 14 % a été supprimé).

Le bénéfice du régime forfaitaire du micro foncier, depuis l'imposition 2003, est étendu aux propriétaires d'immeuble par ailleurs détenteurs de parts de sociétés à prépondérance immobilière non cotées.

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, peuvent bénéficier de ce régime, l'abattement depuis l'année 2003 est alors de 30 % sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15.000 euros.

Revenu Foncier 2009

Revenu Brut	9.735.222 €
Charges déductibles	1.787.625 €
Intérêt d'emprunt	0 €
Revenu net	7.947.597 €
Soit par part en pleine jouissance	47,956 €

b) Produits financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance, placée en certificats de dépôts négociables (CDN).

La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est imposable selon les règles propres à ces derniers : prélèvement libératoire actuellement au taux de 18 % au 1^{er} janvier 2010 sur option de l'associé, ou imposition dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1^{er} janvier 2007, que l'associé ait ou non opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire, une retenue à la source des prélèvements sociaux de 12,1 % sur les produits financiers au moment de leur versement est effectuée, elle concerne tous les associés personnes physiques résidents fiscaux en France.

Revenu Financier 2009

Revenu	49.800,70 €
Soit par part en pleine jouissance	0,301 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement social (12,1 %)	0,265 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement libératoire (18 %) et prélèvement social (12,1 %)	0,210 €

I BIS– ASSOCIE PERSONNE PHYSIQUE, non domiciliée fiscalement en France

a) Revenu Foncier

Les revenus fonciers sont soumis à l'impôt sur le revenu progressif, avec un minimum de 20 %.

b) Produits Financiers

Les dividendes sont soumis à la retenue à la source de 18 % (résident de l'espace économique européen) ou 25 % (autres pays).

II – ASSOCIE PERSONNE MORALE, relevant du régime BIC

Conformément à l'article 238 bis K-I du Code Général des Impôts, les bénéfices correspondant à des droits détenus dans une SCPI sont déterminés d'après les règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC) si les droits sont détenus par une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés. Le taux de l'impôt sur les sociétés est de 33,33 %. S'ajoute à l'impôt sur les sociétés une contribution sociale sur les bénéfices des sociétés dont le taux fixe à 3,3 % de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement de 763.000 € par période de douze mois. Sont exonérées certaines PME.

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	7.850.454 €
Réintégration	+ 321.743 €
Déduction	- 839.023 €
Résultat fiscal	7.333.174 €
Soit par part en pleine jouissance	44,249 €

TRESORERIE

La trésorerie disponible placée au cours de l'exercice en certificats de dépôts négociables et en compte à terme a généré 46.387,52 euros de produits financiers en 2009 contre 151.994,08 euros en 2008.

Au 31 décembre 2009, elle s'établit à 12.300.720,43 euros, et intègre les capitaux collectés dans le cadre de l'augmentation de capital non encore investis au 31 décembre 2009 en patrimoine immobilier et la distribution du 4^{ème} trimestre 2009, qui représente 2.059.796,34 euros.

Recours à l'emprunt :

Par ailleurs, la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT est autorisée, conformément à la 7^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 26 juin 2009 à emprunter à hauteur de 5.000.000 euros. Cette autorisation n'a pas été utilisée au cours de l'exercice 2009.

Dans son principe, ce crédit est destiné à saisir une ou plusieurs opportunités d'investissements.

Compte tenu de la capitalisation de la SCPI, nous allons lors de la présente Assemblée, vous proposer de renouveler cette autorisation à hauteur de 5.000.000 euros.

RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2009 s'élève à 7.850.454,06 euros soit 47,37 euros par part pour 165.726 parts en jouissance sur toute l'année contre 7.256.470,13 euros pour l'exercice 2008. Le résultat 2009 est donc en augmentation de 8,19 %, grâce aux loyers sur les investissements immobiliers réalisés, et au différé de jouissance des parts nouvelles souscrites.

Le revenu distribué pour l'exercice 2009 est de 45,90 euros par part, pour une part en jouissance sur l'année entière.

REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE DE LA SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT DU 01/01/2009 AU 31/12/2009

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2009	7.850.454,06 €
Report à nouveau	1.721.509,77 €
Résultat disponible	9.571.963,83 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale concernant le 1 ^{er} trimestre 2009 11,16 euros par part sur un trimestre de jouissance soit 3,72 euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : 163.706 parts	1.826.958,96 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale concernant le 2 ^{ème} trimestre 2009 11,16 euros par part sur un trimestre de jouissance soit 3,72 euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : 164.529 parts	1.836.139,92 €
Dividende proposé à l'assemblée Générale concernant le 3 ^{ème} trimestre 2009 11,40 euros par part sur un trimestre de jouissance soit 3,80 euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : 165.556 parts	1.887.338,40 €
Dividende proposé à l'assemblée Générale concernant le 4 ^{ème} trimestre 2009 12,18 euros par part sur un trimestre de jouissance soit 4,06 euros par mois de jouissance Nombre de parts jouissance sur tout le trimestre : 169.113 parts	2.059.796,34 €
Total des dividendes versés proposés à l'Assemblée Générale	7.610.233,62 €
Report à nouveau après affectation	1.961.730,21 €

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire de 45,90 euros par part en 2009 pour une part en jouissance sur l'année entière contre 44,76 euros par part en 2008, soit une augmentation de 2,55 % par rapport à l'exercice 2008.

Par ailleurs, le résultat 2009 permet après affectation du dividende, de compléter le report à nouveau à hauteur de 1,3667 euros par part sur une base de 175.767 parts au 31 décembre 2009, soit 240.220,44 euros.

Etant précisé que le report à nouveau au 31 décembre 2009 ressort à 11,16 euros par part pour 175.767 parts.

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2008 EUROS	MOYENNE 2009 EUROS	OBSERVATIONS
7 rue Traversot 10000 TROYES	1 commerce	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 109 831,98 0,00	100,00% 112 646,52 0,00	
Date d'acquisition 12 février 1991	Surface des locaux 1 200 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	109 831,98	112 646,52	
"Galerie Saint Victor"	Centre commercial 23 commerces	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 361 973,85 0,00	100,00% 396 822,64 0,00	
13730 SAINT VICTOIRE	Surface des locaux 1 784 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	361 973,85	396 822,64	
7 bis rue de l'Aspic 4 rue Pellet 30000 NIMES	1 commerce	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	23,99% 3 394,24 10 751,56	100,00% 18 160,98 0,00	
Date d'acquisition 22 mai 1992	Surface des locaux 82 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	14 145,80	18 160,98	
Espace Fauriel 31 cours fauriel 42000 SAINT ETIENNE	1 commerce	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 21 469,18 0,00	100,00% 22 105,55 0,00	
Date d'acquisition 29 février 1992	Surface des locaux 202 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	21 469,18	22 105,55	
33 avenue Charles de Gaulle 25 allée du Bois des Aulnes 44500 LA BAULE	3 commerces	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 202 953,10 0,00	100,00% 213 562,97 0,00	
Date d'acquisition 29 septembre 1993	Surface des locaux 733 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	202 953,10	213 562,97	
2 bis rue Paul Bert 51200 EPERNAY	1 commerce	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 123 621,72 0,00	100,00% 126 789,64 0,00	
Date d'acquisition 12 février 1991	Surface des locaux 1 213 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	123 621,72	126 789,64	
40/42 rue des Dominicains 54000 NANCY	1 commerce	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 57 974,97 0,00	100,00% 55 500,00 0,00	
Date d'acquisition 05 août 1994	Surface des locaux 101 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	57 974,97	55 500,00	
3 rue Desais 59000 LILLE	Local commercial 10 parkings	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 25 665,42 0,00	100,00% 27 214,70 0,00	
Date d'acquisition 29 janvier 1991	Surface des locaux 209 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	25 665,42	27 214,70	
7/9 grande rue 62200 BOULOGNE SUR MER	1 commerce	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 150 509,50 0,00	100,00% 163 745,51 0,00	
Date d'acquisition 22 mai 1992	Surface des locaux 289 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	150 509,50	163 745,51	
30 rue Sergent Blandin 69001 LYON	1 restaurant	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 11 167,70 0,00	100,00% 11 652,83 0,00	
Date d'acquisition 30 janvier 1991	Surface des locaux 63 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	11 167,70	11 652,83	
12 boulevard du M Tassigny 104 rue Lionel Terroy 73100 AIX LES BAINS	1 commerce	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 161 071,17 0,00	100,00% 177 873,67 0,00	
Date d'acquisition 04 septembre 1991	Surface des locaux 1 231 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	161 071,17	177 873,67	
161 avenue Dammannil 75012 PARIS	2 commerces / 1 restaur	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 325 078,12 0,00	100,00% 308 874,62 0,00	
Date d'acquisition 07 décembre 1992	Surface des locaux 1 617 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	325 078,12	308 874,62	
12 rue de Montmorency 75003 PARIS	1 commerce	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	0,00% 0,00 28 825,22	0,00% 0,00 22 000,00	
Date d'acquisition 07 décembre 1992	Surface des locaux 53 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	28 825,22	22 000,00	

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2008	MOYENNE 2009	OBSERVATIONS
					EUROS	EUROS	
1/3 rue Campo Formio 2 rue Pinel 75013 PARIS	1 commerce	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	83 573 € 20 123 € 103 696 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	79,67% 6 214,29 1 585,71	69,72% 4 887,37 2 122,50	
Date d'acquisition 07 décembre 1992	Surface des locaux 32 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	88 000 € 80 000 €	Loyers facturables	7 800,00	7 009,87	
28 bis/32 rue Darnémeuil 75018 PARIS	1 commerce	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	350 633 € 0 € 350 633 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 47 829,92 0,00	100,00% 50 557,30 0,00	
Date d'acquisition 28 décembre 1992	Surface des locaux 159 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	497 000 € 543 000 €	Loyers facturables	47 829,92	50 557,30	
116 rue d'Avron 75020 PARIS	1 restaurant	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	231 287 € 51 680 € 282 967 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 25 180,42 0,00	100,00% 24 752,60 0,00	
Date d'acquisition 07 décembre 1992	Surface des locaux 46 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	241 000 € 257 000 €	Loyers facturables	25 180,42	24 752,60	
37 rue Truffaut 75017 PARIS	1 commerce	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	113 035 € 27 751 € 140 786 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 7 756,30 0,00	100,00% 8 257,72 0,00	
Date d'acquisition 31 janvier 1992	Surface des locaux 39 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	88 000 € 95 000 €	Loyers facturables	7 756,30	8 257,72	
231 boulevard Voltaire 75011 PARIS	1 commerce	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	298 714 € 71 888 € 370 602 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 18 578,48 0,00	100,00% 18 952,69 0,00	
Date d'acquisition 31 janvier 1992	Surface des locaux 56 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	202 000 € 219 000 €	Loyers facturables	18 578,48	18 952,69	
92 rue Legendre 75017 PARIS	1 commerce	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	191 928 € 46 927 € 238 856 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 8 764,48 0,00	100,00% 12 234,98 0,00	
Date d'acquisition 31 janvier 1992	Surface des locaux 40 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	112 000 € 122 000 €	Loyers facturables	8 764,48	12 234,98	
10 rue Léon Jost 75017 PARIS	1 restaurant	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	130 324 € 32 220 € 162 544 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 5 679,84 0,00	100,00% 6 733,11 0,00	
Date d'acquisition 31 janvier 1992	Surface des locaux 27 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	71 000 € 83 000 €	Loyers facturables	5 679,84	6 733,11	
14 rue des Gravilliers 75003 PARIS	1 commerce	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	549 754 € 136 184 € 685 938 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 32 113,40 0,00	100,00% 33 778,86 0,00	
Date d'acquisition 31 janvier 1992	Surface des locaux 72 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	329 000 € 357 000 €	Loyers facturables	32 113,40	33 778,86	
101 rue Saint Maur 75011 PARIS	1 restaurant	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	500 455 € 119 197 € 619 652 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 32 061,38 0,00	100,00% 32 009,76 0,00	
Date d'acquisition 31 janvier 1992	Surface des locaux 107 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	325 000 € 322 000 €	Loyers facturables	32 061,38	32 009,76	
7 rue Volta 75003 PARIS	1 commerce / 1 restaurant	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	768 390 € 170 438 € 938 828 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 47 099,53 0,00	100,00% 50 863,21 0,00	
Date d'acquisition 07 décembre 1992	Surface des locaux 171 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	522 000 € 573 000 €	Loyers facturables	47 099,53	50 863,21	
1 rue du Cloître Saint Merri 75004 PARIS	1 commerce 2 parkings	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	895 028 € 2 897 € 897 925 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 82 294,44 0,00	100,00% 85 637,62 0,00	
Date d'acquisition 16 juillet 1991	Surface des locaux 120 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	816 000 € 855 000 €	Loyers facturables	82 294,44	85 637,62	
114 avenue d'Italie 75013 PARIS	1 commerce	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	250 251 € 60 442 € 250 425 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 22 034,70 0,00	100,00% 22 929,84 0,00	
Date d'acquisition 31 janvier 1992	Surface des locaux 48 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	210 000 € 216 000 €	Loyers facturables	22 034,70	22 929,84	
24 rue du Fbg Montmartre 75009 PARIS	1 restaurant	Prix d'acquisition HD HT Droits et taxes Prix total	413 743 € 99 327 € 512 070 €	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 30 754,50 0,00	97,13% 31 343,19 926,00	
Date d'acquisition 31 janvier 1992	Surface des locaux 52 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	325 000 € 337 000 €	Loyers facturables	30 754,50	32 269,19	

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2008	MOYENNE 2009	OBSERVATIONS
					EUROS	EUROS	
54 rue d'Anteuil 75016 PARIS Date d'acquisition 26 décembre 1991	1 commerce	Prix d'acquisition H.D HT	1 295 817 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	58 465,56	60 563,64	
		Prix total	1 295 817 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	703 000 €	Loyers facturables	58 465,56	60 563,64	
		Expertise H.D 2009	757 000 €				
7 rue de la Michodière 75002 PARIS Date d'acquisition 25 octobre 1990	1 restaurant	Prix d'acquisition H.D HT	670 776 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Droits et taxes	135 464 €	Loyers facturés	36 519,08	46 693,33	
		Prix total	806 240 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	428 000 €	Loyers facturables	36 519,08	46 693,33	
		Expertise H.D 2009	486 000 €				
17 rue du Marché 77 rue de la Cathédrale 86000 POITIERS Date d'acquisition 22 mai 1992 29 décembre 1992	2 commerce	Prix d'acquisition H.D HT	470 610 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Droits et taxes	0 €	Loyers facturés	74 269,64	76 457,39	
		Prix total	470 610 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	684 000 €	Loyers facturables	74 269,64	76 457,39	
		Expertise H.D 2009	746 000 €				
2 rue du Dr Roux 91160 LONGJumeau Date d'acquisition 05 avril 1991	2 locaux commerciaux	Prix d'acquisition H.D HT	610 436 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Droits et taxes	69 115 €	Loyers facturés	95 833,77	104 608,37	
		Prix total	679 551 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	916 000 €	Loyers facturables	95 833,77	104 608,37	
		Expertise H.D 2009	974 000 €				
84 grande rue Charles De Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE Date d'acquisition 30 avril 1992	3 commerces	Prix d'acquisition H.D HT	1 016 835 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Droits et taxes	31 100 €	Loyers facturés	71 094,37	70 341,98	
		Prix total	1 047 935 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	678 000 €	Loyers facturables	71 094,37	70 341,98	
		Expertise H.D 2009	683 000 €				
49, rue de Belgrand 75020 PARIS Date d'acquisition 04 février 1999	2 Boutiques	Prix d'acquisition H.D H.T	707 363 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Droits et taxes	45 979 €	Loyers facturés	89 033,01	95 219,44	
		Prix total	707 593 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	1 014 000 €	Loyers facturables	89 033,01	95 219,44	
		Expertise H.D 2009	1 093 000 €				
6, rue François Ponsard 75016 PARIS Surface des locaux 52 m²	1 Boutique	Prix d'acquisition H.D H.T	190 561 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Droits et taxes	12 386 €	Loyers facturés	27 870,32	29 282,47	
		Prix total	202 948 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	320 000 €	Loyers facturables	27 870,32	29 282,47	
		Expertise H.D 2009	331 000 €				
22/24, rue de Courcelles 75008 PARIS Date d'acquisition 4 février et 17 septembre 1999	local commercial	Prix d'acquisition H.D H.T	318 618 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Droits et taxes	21 800 €	Loyers facturés	38 607,53	41 858,20	
		Prix total	340 419 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	484 000 €	Loyers facturables	38 607,53	41 858,20	
		Expertise H.D 2009	517 000 €				
50/58 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS PERRET Date d'acquisition 23 janvier 2001	local commercial	Prix d'acquisition H.D H.T	579 306 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Droits et taxes	12 096 €	Loyers facturés	73 125,21	77 594,54	
		Prix total	591 402 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	825 000 €	Loyers facturables	73 125,21	77 594,54	
		Expertise H.D 2009	844 000 €				
5/7 rue Coppey 78000 VERSAILLES Date d'acquisition 03 octobre 2001	Entrepôts Bureaux	Prix d'acquisition H.D H.T	838 470 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Droits et taxes	39 971 €	Loyers facturés	94 320,24	94 320,24	
		Prix total	878 441 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	1 015 000 €	Loyers facturables	94 320,24	94 320,24	
		Expertise H.D 2009	1 015 000 €				
25/27 rue de Pologne 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE Date d'acquisition 29 novembre 2001	Bureaux	Prix d'acquisition H.D H.T	400 941 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Droits et taxes	27 284 €	Loyers facturés	50 688,29	55 018,48	
		Prix total	428 225 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	561 000 €	Loyers facturables	50 688,29	55 018,48	
		Expertise H.D 2009	605 000 €				
Rue du Dr Schweitzer BEAUVAIS Date d'acquisition 21 mars 2002	Commerce	Prix d'acquisition H.D H.T	945 184 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Droits et taxes	90 867 €	Loyers facturés	117 503,88	117 503,88	
		Prix total	1 036 051 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	1 287 000 €	Loyers facturables	117 503,88	117 503,88	
		Expertise H.D 2009	1 323 000 €				
8-10 rue du Président Kennedy 75016 PARIS Date d'acquisition 28 juin 2002	Commerce	Prix d'acquisition H.D H.T	683 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Droits et taxes	75 520 €	Loyers facturés	75 662,04	75 662,04	
		Prix total	758 520 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	888 000 €	Loyers facturables	75 662,04	75 662,04	
		Expertise H.D 2009	898 000 €				

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2008	MOYENNE 2009	OBSERVATIONS
					EUROS	EUROS	
2 rue du Grand Marché 78300 POISSY Date d'acquisition 24 juin 2002	Commerce	Acquisition H.D HT	173 774 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Droits et taxes	8 226 €	Loyers facturés	25 168,24	25 168,24	
		Prix total	182 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	262 000 €	Loyers facturables	25 168,24	25 168,24	
		Expertise H.D 2009	262 000 €				
9 rue de Maubeuge 75009 PARIS (indivision 68%) Date d'apport 1er juillet 2002	Commerce	Valeur d'apport	124 800 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	15 376,79	16 729,03	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	180 000 €	Loyers facturables	15 376,79	16 729,03	
		Expertise H.D 2009	187 000 €				
2 rue Volta 94140 ALFORTVILLE Date d'apport 1er juillet 2002	Activités	Valeur d'apport	750 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	104 076,58	112 204,31	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	1 037 000 €	Loyers facturables	104 076,58	112 204,31	
		Expertise H.D 2009	1 142 000 €				
16 rue d'Alembert 78190 TRAPPES Date d'apport 1er juillet 2002	Activités	Valeur d'apport	1 135 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	95 746,59	109 064,31	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	1 183 000 €	Loyers facturables	95 746,59	109 064,31	
		Expertise H.D 2009	1 227 000 €				
Buraspace 4 route de Gisy 91571 BIEVRES Date d'apport 1er juillet 2002	Activités	Valeur d'apport	850 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	105 261,10	109 807,49	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	1 086 000 €	Loyers facturables	105 261,10	109 807,49	
		Expertise H.D 2009	1 105 000 €				
36 avenue de la République 44600 SAINT NAZAIRE Date d'apport 1er juillet 2002	Commerce	Valeur d'apport	678 184 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	95 162,08	93 174,71	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	862 814 €	Loyers facturables	95 162,08	93 174,71	
		Expertise H.D 2009	954 402 €				
7 rue Ml de Latre de Tassigny 28000 CHARTRES Date d'apport 1er juillet 2002	Commerce	Valeur d'apport	290 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	74 280,93	80 604,12	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	704 000 €	Loyers facturables	74 280,93	80 604,12	
		Expertise H.D 2009	768 000 €				
Galerie Coupole Liberté 141 rue de Paris 94220 CHARENTON (indivision F3 = 65%) Date d'apport 1er juillet 2002	Commerce	Valeur d'apport	3 909 860 €	Taux d'occupation	100,00%	98,19%	
				Loyers facturés	584 582,56	606 326,77	
				Manque à gagner	0,00	11 158,55	
		Expertise H.D 2008	5 785 337 €	Loyers facturables	584 582,56	617 485,32	
		Expertise H.D 2009	5 882 409 €				
1 rue du Pré Saint Germain 93500 PANTIN Date d'apport 1er juillet 2002	Bureaux	Valeur d'apport	200 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	29 631,93	31 822,18	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	267 000 €	Loyers facturables	29 631,93	31 822,18	
		Expertise H.D 2009	291 000 €				
36 avenue de la République 44600 SAINT NAZAIRE Date d'apport 1er juillet 2002	Commerce	Valeur d'apport	254 816 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	35 755,35	35 008,63	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	324 186 €	Loyers facturables	35 755,35	35 008,63	
		Expertise H.D 2009	358 598 €				
18 rue Moufflard 75005 PARIS Date d'apport 1er juillet 2002	Commerce	Valeur d'apport	255 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	32 159,60	38 022,76	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	458 000 €	Loyers facturables	32 159,60	38 022,76	
		Expertise H.D 2009	438 000 €				
22 rue Montorgueil 75001 PARIS Date d'apport 1er juillet 2002	Commerce	Valeur d'apport	260 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	31 121,47	37 956,34	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	378 000 €	Loyers facturables	31 121,47	37 956,34	
		Expertise H.D 2009	383 000 €				

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2008	MOYENNE 2009	OBSERVATIONS
					EUROS	EUROS	
21 avenue Charles de Gaulle 94160 SAINT MANDE	Commerce	Valeur d'apport	240 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	31 962,01	26 526,55	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	282 000 €	Loyers facturables	31 962,01	26 526,55	
6 rue de Montenotte 75017 PARIS	Bureaux	Expertise H.D 2009	282 000 €				
		Valeur d'apport	680 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	70 459,20	70 459,20	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
24 rue de Bagnolet 75020 PARIS	Commerce	Expertise H.D 2008	1 027 000 €	Loyers facturables	70 459,20	70 459,20	
		Expertise H.D 2009	990 000 €				
		Valeur d'apport	160 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	20 269,81	21 130,33	
94 rue Didot 75014 PARIS	Commerce	Manque à gagner	0,00				
		Expertise H.D 2008	227 000 €	Loyers facturables	20 269,81	21 130,33	
		Expertise H.D 2009	235 000 €				
		Valeur d'apport	300 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
35 avenue Médéric 93130 NOISY LE GRAND	Commerce			Loyers facturés	44 273,06	47 793,37	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	486 000 €	Loyers facturables	44 273,06	47 793,37	
		Expertise H.D 2009	506 000 €				
4 bis rue de Bonne 38000 GRENOBLE	Commerce	Valeur d'apport	560 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	69 376,77	73 248,53	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	762 000 €	Loyers facturables	69 376,77	73 248,53	
4 bis rue de Bonne 38000 GRENOBLE	Commerce	Expertise H.D 2009	778 000 €				
		Valeur d'apport	82 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	20 287,44	24 331,70	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
19 rue du Docteur Leroy 72000 LE MANS	Commerce	Expertise H.D 2008	232 000 €	Loyers facturables	20 287,44	24 331,70	
		Expertise H.D 2009	236 000 €				
		Valeur d'apport	180 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	33 511,28	33 395,43	
52-54 rue Saint Jean 14400 BAYEUX	Commerce	Manque à gagner	0,00				
		Expertise H.D 2008	240 000 €	Loyers facturables	33 511,28	33 395,43	
		Expertise H.D 2009	236 000 €				
		Valeur d'apport	68 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
6 rue du Chapitre 30900 NIMES	Commerce			Loyers facturés	7 439,68	8 224,38	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	68 000 €	Loyers facturables	7 439,68	8 224,38	
		Expertise H.D 2009	59 000 €				
6 rue du Chapitre 30900 NIMES	Commerce	Valeur d'apport	38 000 €	Taux d'occupation	100,00%	84,03%	
				Loyers facturés	8 527,44	7 756,07	
				Manque à gagner	0,00	1 474,56	
		Expertise H.D 2008	82 000 €	Loyers facturables	8 527,44	9 230,63	
65 rue Saint Dominique 75007 PARIS	Commerce	Expertise H.D 2009	79 000 €				
		Valeur d'apport	320 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	41 317,66	44 849,22	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
38-40 rue Saint Jean 49400 SAUMUR	Commerce	Expertise H.D 2008	474 000 €	Loyers facturables	41 317,66	44 849,22	
		Expertise H.D 2009	502 000 €				
		Valeur d'apport	61 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	8 997,04	9 246,20	
12 Esplanade Grand Siècle 78000 VERSAILLES	Commerce	Manque à gagner	0,00				
		Expertise H.D 2008	101 000 €	Loyers facturables	8 997,04	9 246,20	
		Expertise H.D 2009	102 000 €				
		Valeur d'apport	135 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
50 rue des Merciers 17000 LA ROCHELLE	Commerce			Loyers facturés	16 302,80	20 543,64	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	253 000 €	Loyers facturables	16 302,80	20 543,64	
		Expertise H.D 2009	257 000 €				
50 rue des Merciers 17000 LA ROCHELLE	Commerce	Valeur d'apport	229 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	40 145,40	42 574,57	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	357 000 €	Loyers facturables	40 145,40	42 574,57	
		Expertise H.D 2009	375 000 €				

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2008	MOYENNE 2009	OBSERVATIONS
					EUROS	EUROS	
12 place de la Pucelle 76000 ROUEN	Commerce	Valeur d'apport	180 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	28 433,67	29 625,10	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	292 000 €	Loyers facturables	28 433,67	29 625,10	
5 rue Jean-Baptiste Clément 92140 CLAMART	Commerce	Expertise H.D 2009	305 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Valeur d'apport	358 000 €	Loyers facturés	47 263,41	45 000,00	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	504 000 €	Loyers facturables	47 263,41	45 000,00	
31 rue du Bois Merrein 78000 CHANTRES	Commerce	Expertise H.D 2009	488 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Valeur d'apport	900 000 €	Loyers facturés	117 738,58	126 441,28	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	1 217 000 €	Loyers facturables	117 738,58	126 441,28	
2 avenue Trudaine 75009 PARIS	Commerce	Expertise H.D 2009	1 268 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Valeur d'apport	256 100 €	Loyers facturés	30 763,81	33 033,22	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
		Expertise H.D 2008	362 000 €	Loyers facturables	30 763,81	33 033,22	
19 rue Paul Valiant Couturier 92140 CLAMART	Commerce	Expertise H.D 2009	377 000 €	Taux d'occupation	100,00%	97,89%	
		Valeur d'apport	194 000 €	Loyers facturés	24 121,04	17 187,26	
				Manque à gagner	0,00	12 500,00	
		Expertise H.D 2008	268 000 €	Loyers facturables	24 121,04	29 687,26	
Galerie La Coupole Liberté Place des Marseillais 94 CHARENTON (Indivision 10%)	Centre commercial	Expertise H.D 2009	265 000 €	Taux d'occupation	100,00%	98,19%	
		Valeur d'apport	514 140 €	Loyers facturés	76 871,71	79 731,04	
				Manque à gagner	0,00	1 467,33	
		Expertise H.D 2008	760 763 €	Loyers facturables	76 871,71	81 198,37	
Galerie La Coupole Liberté 141 rue de Paris 94 CHARENTON (Indivision 10%)	Centre commercial	Expertise H.D 2009	773 528 €	Taux d'occupation	100,00%	98,19%	
		Valeur d'apport	90 000 €	Loyers facturés	13 024,78	13 509,25	
				Manque à gagner	0,00	248,62	
		Expertise H.D 2008	128 900 €	Loyers facturables	13 024,78	13 757,87	
15 rue Eugène Renucci 94700 MAISON ALFORT	Local commercial	Expertise H.D 2009	131 063 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Acquisition HD HT	249 242 €	Loyers facturés	29 035,08	30 274,60	
		Droits et taxes		Manque à gagner	0,00	0,00	
		Prix total		Loyers facturables	29 035,08	30 274,60	
Rue des Castors 76290 MONTIVILLIERS	Commerce	Expertise H.D 2008	323 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Acquisition HD HT	610 000 €	Loyers facturés	84 738,54	88 753,43	
		Droits et taxes	36 593 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
		Prix total	646 593 €	Loyers facturables	84 738,54	88 753,43	
13-15 Route de Vaux 89100 SENS	Commerce	Expertise H.D 2009	894 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Acquisition HD HT	1 914 853 €	Loyers facturés	275 063,33	285 445,04	
		Droits et taxes	106 393 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
		Prix total	2 021 246 €	Loyers facturables	275 063,33	285 445,04	
14 à 56 Bd Pasteur 94260 FRESNES	Commerce Habitation	Expertise H.D 2009	2 883 000 €	Taux d'occupation	89,47%	92,85%	
		Acquisition HD HT	2 300 000 €	Loyers facturés	282 126,06	319 681,84	
		Immobilisation travaux	37 613 €	Manque à gagner	33 187,82	24 618,78	
		Droits et taxes	136 407 €	Loyers facturables	315 313,88	344 300,62	
Ave du Docteur Bazelaire ZAC de la Neuvillotte 51000 REIMS	Commerce	Expertise H.D 2009	2 720 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Acquisition HD HT	1 989 491 €	Loyers facturés	227 567,75	244 300,50	
		Droits et taxes	38 240 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
		Prix total	2 027 731 €	Loyers facturables	227 567,75	244 300,50	
2/23 Bis Avenue Jean-Jaurès 78300 SARTROUVILLE	Commerce	Expertise H.D 2009	2 561 000 €	Taux d'occupation	100,00%	91,40%	
		Acquisition HD HT	418 000 €	Loyers facturés	41 352,82	41 088,02	
		Commissions	15 000 €	Manque à gagner	0,00	3 868,41	
		Droits et taxes	8 364 €	Loyers facturables	41 352,82	44 956,43	
		Prix total	441 364 €				
		Expertise H.D 2008	478 000 €				
		Expertise H.D 2009	492 000 €				

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2008 EUROS	MOYENNE 2009 EUROS	OBSERVATIONS
27 Rue du Mail 75002 PARIS	1 commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 71 564,84 0,00	100,00% 77 898,44 0,00	
Date d'acquisition 27 avril 2005	Surface 182,66 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	71 564,84	77 898,44	
31 Avenue de l'Europe 78000 VÉLIZY	1 Commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 301 874,47 0,00	100,00% 323 857,59 0,00	
Date d'acquisition 29 avril 2005	Surface 1 461,00 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	301 874,47	323 857,59	
Tour Sept Eve 1 Place du Sud 92800 PUTEAUX la Défense	Bureaux	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 203 907,27 0,00	100,00% 217 852,40 0,00	
Date d'acquisition 28 septembre 2005	Surface 740,00 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	203 907,27	217 852,40	
18 Rue Audra 21000 DIJON	Bureaux + commerces	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	88,42% 97 915,22 12 819,08	67,37% 72 899,62 34 993,15	
Date d'acquisition 7 octobre 2005	Surface 1 111,00 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	110 734,30	107 892,77	
135 Rue de Nancy Rue Victor Achille Guinaud 89100 SENS	1 Commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 72 858,42 0,00	100,00% 76 232,94 0,00	
Date d'acquisition 24 octobre 2005	Surface 770,00 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	72 858,42	76 232,94	
Rue Henri Bonquillard 58640 Varennes Vauzelles NEVERS	2 Commerces	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 125 382,36 0,00	100,00% 127 509,88 0,00	
Date d'acquisition 21 novembre 2005	Surface 1 192,00 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	125 382,36	127 509,88	
129/131 Boulevard Haussmann 75009 PARIS	Commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 178 015,67 0,00	100,00% 188 598,32 0,00	
Date d'acquisition 30 décembre 2005	Surface 655,00 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	178 015,67	188 598,32	
122 rue de Colombes 92400 COURBEVOIE	Commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 125 564,19 0,00	100,00% 121 933,48 0,00	
Date d'acquisition 03 janvier 2006	Surface 520,00 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	125 564,19	121 933,48	
9 rue Téhéran 75009 PARIS	Bureaux	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	95,01% 50 708,62 2 664,14	95,05% 54 718,41 2 852,00	
Date d'acquisition 15 mai 2006	Surface 87,50 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	53 372,76	57 570,41	
154 rue du Maréchal Léclerc 1/3 rue Paul Verlaine 94410 SAINT MAURICE	Commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 13 039,93 0,00	100,00% 13 299,45 0,00	
Date d'acquisition 28 septembre 2006	Surface 56,67 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	13 039,93	13 299,45	
61 à 71 bis rue Danielle Casanova 93200 SAINT DENIS	Centre commercial	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 199 742,04 0,00	99,41% 212 595,97 1 261,33	
Date d'acquisition 28 septembre 2006	Surface 1 695,00 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	199 742,04	213 857,30	

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2008	MOYENNE 2009	OBSERVATIONS
					EUROS	EUROS	
1/5 rue de Rocquencourt 78150 LE CHESNAY	Centre commercial	Acquisition HD HT 2 316 000 € Commissions 84 000 € Droits et taxes 140 580 € Prix total 2 540 580 €		Taux d'occupation	100,00%	78,88%	
Date d'acquisition 29 septembre 2006	Surface 665,90 m²	Expertise I.L.D 2008 2 501 000 € Expertise H.D 2009 2 421 000 €		Loyers facturés Manque à gagner	196 667,26 0,00	164 616,83 44 064,00	
				Loyers facturables	196 667,26	208 680,83	
10 rue Jean Jaurès 78190 TRAPPES	Commerce	Acquisition HD HT 320 000 € Commissions 30 000 € Droits et taxes 21 083 € Prix total 371 083 €		Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
Date d'acquisition 02 octobre 2006	Surface 178,82 m²	Expertise I.L.D 2008 367 000 € Expertise H.D 2009 361 000 €		Loyers facturés Manque à gagner	33 908,84 0,00	39 406,80 0,00	
				Loyers facturables	33 908,84	39 406,80	
18 rue de la Couronne 43000 PITHIVIER	Commerce	Acquisition HD HT 460 000 € Immobilisation travaux 32 854 € Commissions 19 231 € Droits et taxes 28 460 € Prix total 540 545 €		Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
Date d'acquisition 13 octobre 2006	Surface 417,62 m²	Expertise I.L.D 2008 490 000 € Expertise H.D 2009 484 000 €		Loyers facturés Manque à gagner	38 999,46 0,00	40 558,01 0,00	
				Loyers facturables	38 999,46	40 558,01	
147 rue du Maréchal Lelerc 94410 SAINT MAURICE	Commerce	Acquisition HD HT 405 000 € Commissions 18 225 € Droits et taxes 26 419 € Prix total 449 644 €		Taux d'occupation	0,00%	0,00%	
Date d'acquisition 16 octobre 2006	Surface 110,38 m²	Expertise I.L.D 2008 306 000 € Expertise H.D 2009 278 000 €		Loyers facturés Manque à gagner	0,00 28 245,68	0,00 24 000,00	
				Loyers facturables	28 245,68	24 000,00	
2 rue Jean Rasteny 91300 MASSY	Commerce	Acquisition HD HT 640 000 € Etanchéité terrasse 33 700 € Commissions 38 400 € Droits et taxes 39 792 € Prix total 751 892 €		Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
Date d'acquisition 05 mars 2007	Surface 1 030,00 m²	Expertise I.L.D 2008 742 000 € Expertise H.D 2009 690 000 €		Loyers facturés Manque à gagner	58 939,30 0,00	63 797,38 0,00	
				Loyers facturables	58 939,30	63 797,38	
34 rue des Chantiers 78000 VERSAILLES	Commerce	Acquisition HD HT 2 000 000 € Commissions 100 000 € Droits et taxes 121 766 € Prix total 2 221 766 €		Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
Date d'acquisition 09 mars 2007	Surface 659,00 m²	Expertise I.L.D 2008 2 183 000 € Expertise H.D 2009 2 164 000 €		Loyers facturés Manque à gagner	173 383,16 0,00	176 008,48 0,00	
				Loyers facturables	173 383,16	176 008,48	
1 rue Albert 1er 17000 LA ROCHELLE	Commerce	Acquisition HD HT 50 000 € Commissions 0 € Droits et taxes 4 265 € Prix total 54 265 €		Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
Date d'acquisition 30 mars 2007	Surface 39,00 m²	Expertise I.L.D 2008 62 000 € Expertise H.D 2009 53 000 €		Loyers facturés Manque à gagner	5 291,40 0,00	5 291,40 0,00	
				Loyers facturables	5 291,40	5 291,40	
Place du Marché Notre-Dame 78000 VERSAILLES	Commerce	Acquisition HD HT 10 000 € Commissions 0 € Droits et taxes 510 € Prix total 10 510 €		Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
Date d'acquisition 30 mars 2007	Surface	Expertise I.L.D 2008 17 000 € Expertise H.D 2009 18 000 €		Loyers facturés Manque à gagner	1 477,67 0,00	1 539,48 0,00	
				Loyers facturables	1 477,67	1 539,48	
100 rue de Meaux 75019 PARIS	Commerce	Acquisition HD HT 420 000 € Commissions 25 200 € Droits et taxes 27 348 € Prix total 472 548 €		Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
Date d'acquisition 12 avril 2007	Surface 84,30 m²	Expertise I.L.D 2008 462 000 € Expertise H.D 2009 462 000 €		Loyers facturés Manque à gagner	35 959,48 0,00	37 533,08 0,00	
				Loyers facturables	35 959,48	37 533,08	
Le Chêne saint-Amand 52000 SAINT DIZIER	Commerce	Acquisition HD HT 880 000 € Commissions 60 000 € Droits et taxes 21 500 € Prix total 961 500 €		Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
Date d'acquisition 27 avril 2007	Surface 1 200,00 m²	Expertise I.L.D 2008 973 000 € Expertise H.D 2009 982 000 €		Loyers facturés Manque à gagner	85 053,83 0,00	91 604,48 0,00	
				Loyers facturables	85 053,83	91 604,48	
110 rue de l'Arche 92000 COURBEVOIE	Commerce	Acquisition HD HT 1 120 000 € Commissions 56 000 € Droits et taxes 69 014 € Prix total 1 245 014 €		Taux d'occupation	100,00%	85,81%	
Date d'acquisition 30 avril 2007	Surface 265,74 m²	Expertise I.L.D 2008 1 197 000 € Expertise H.D 2009 1 137 000 €		Loyers facturés Manque à gagner	89 817,03 0,00	79 709,33 13 180,86	
				Loyers facturables	89 817,03	92 890,21	

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2008 EURS	MOYENNE 2009 EURS	OBSERVATIONS
254 rue du Maréchal Léclerc 94000 SAINT MAURICE	Commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 13 292,31 0,00	100,00% 14 154,49 0,00	
Date d'acquisition 25 mai 2007	Surface 53,37 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	13 292,31	14 154,49	
13 boulevard Beaumarchais 75004 PARIS	Commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 121 771,77 0,00	100,00% 127 535,62 0,00	
Date d'acquisition 20 juin 2007	Surface 259,00 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	121 771,77	127 535,62	
9001 rue de Bruxelles 87000 LIMOGES	Commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 68 400,00 0,00	100,00% 68 400,00 0,00	
Date d'acquisition 29 juin 2007	Surface 624,00 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	68 400,00	68 400,00	
2 rue des Fourmerles 87000 LIMOGES	Commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 64 124,88 0,00	100,00% 68 926,72 0,00	
Date d'acquisition 29 juin 2007	Surface 720,00 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	64 124,88	68 926,72	
Mas de la Garrigue 66000 RIVESALTES	Commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 125 380,68 0,00	100,00% 137 708,16 0,00	
Date d'acquisition 29 juin 2007	Surface 1 490,00 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	125 380,68	137 708,16	
12 rue des deux portes 78000 VERSAILLES	Commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 36 012,63 0,00	100,00% 36 878,32 0,00	
Date d'acquisition 11 juillet 2007	Surface 134,20 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	36 012,63	36 878,32	
44 rue Carnot 78000 VERSAILLES	Commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 69 148,56 0,00	100,00% 69 148,56 0,00	
Date d'acquisition 11 juillet 2007	Surface 242,02 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	69 148,56	69 148,56	
226 rue du Docteur Laine 14000 TOULQUES	Commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 47 084,30 0,00	100,00% 61 404,02 0,00	
Date d'acquisition 01 août 2007	Surface 590,01 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	47 084,30	61 404,02	
68 rue du Gros Horloge 76000 ROUEN	Commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 72 488,26 0,00	100,00% 73 327,84 0,00	
Date d'acquisition 01 août 2007	Surface 394,16 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	72 488,26	73 327,84	
Place du Général de Gaulle 93000 LE RAINCY	Commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 174 319,77 0,00	100,00% 183 632,71 0,00	
Date d'acquisition 31 août 2007	Surface 470,28 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	174 319,77	183 632,71	
Le Pôlon 10000 CRENEY PRES TROYES	Commerce	Acquisition HD HT Commissions Droits et taxes Prix total	Taux d'occupation Loyers facturés Manque à gagner	100,00% 41 347,71 0,00	100,00% 43 306,76 0,00	
Date d'acquisition 31 août 2007	Surface 289,20 m²	Expertise H.D 2008 Expertise H.D 2009	Loyers facturables	41 347,71	43 306,76	

PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		TAUX D'OCCUPATION	MOYENNE 2008 EUROS	MOYENNE 2009 EUROS	OBSERVATIONS
32 Boulevard République 78000 ST GERMAIN EN LAYE	Commerce	Acquisition HD HT	148 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Commissions	0 €				
		Droits et taxes	9 687 €				
		Prix total	157 687 €	Loyers facturés	12 382,44	12 382,44	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
Date d'acquisition 01 octobre 2007	Surface 50,06 m²	Expertise H.D 2008	155 000 €	Loyers facturables	12 382,44	12 382,44	
		Expertise H.D 2009	155 000 €				
12 rue de la Vieille Porte 72000 LE MANS	Commerce	Acquisition HD HT	135 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Commissions	0 €				
		Droits et taxes	9 088 €				
		Prix total	144 088 €	Loyers facturés	12 022,00	12 552,69	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
Date d'acquisition 01 octobre 2007	Surface 116,50 m²	Expertise H.D 2008	139 000 €	Loyers facturables	12 022,00	12 552,69	
		Expertise H.D 2009	140 000 €				
2 bis avenue Jean Jaures 78500 SANTROUVILLE	Commerce	Acquisition HD HT	285 000 €	Taux d'occupation	100,00%	91,40%	
		Commissions	17 100 €				
		Droits et taxes	6 667 €				
		Prix total	308 767 €	Loyers facturés	28 699,30	28 515,52	
				Manque à gagner	0,00	2 684,71	
Date d'acquisition 06 novembre 2007	Surface 129,78 m²	Expertise H.D 2008	314 000 €	Loyers facturables	28 699,30	31 200,23	
		Expertise H.D 2009	275 000 €				
3/11 Boulevard Guy Chauvet 86200 LOUDUN	Commerce	Acquisition HD HT	1 330 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Commissions	79 800 €				
		Droits et taxes	80 916 €				
		Prix total	1 490 716 €	Loyers facturés	96 814,52	106 199,06	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
Date d'acquisition 30 janvier 2008	Surface 1 126,00 m²	Expertise H.D 2008	1 410 000 €	Loyers facturables	96 814,52	106 199,06	
		Expertise H.D 2009	1 294 000 €				
Centre Commercial Le Cantilou avenue de Balzac 66000 SAINT-ESTEVE	Commerce	Acquisition HD HT	850 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Commissions	42 500 €				
		Droits et taxes	52 277 €				
		Prix total	944 777 €	Loyers facturés	71 451,07	81 942,63	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
Date d'acquisition 31 janvier 2008	Surface 1 200,00 m²	Expertise H.D 2008	895 000 €	Loyers facturables	71 451,07	81 942,63	
		Expertise H.D 2009	897 000 €				
20 rue de Seclin 59000 VENDEVILLE	Commerce	Acquisition HD HT	760 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Commissions	38 000 €				
		Droits et taxes	46 734 €				
		Prix total	844 734 €	Loyers facturés	54 195,46	65 556,17	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
Date d'acquisition 20 février 2008	Surface 612,00 m²	Expertise H.D 2008	800 000 €	Loyers facturables	54 195,46	65 556,17	
		Expertise H.D 2009	701 000 €				
109 rue du Docteur Placéville 76000 HAVRE	Commerce	Acquisition HD HT	1 000 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Commissions	30 000 €				
		Droits et taxes	61 423 €				
		Prix total	1 091 423 €	Loyers facturés	64 484,64	93 588,84	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
Date d'acquisition 01 avril 2008	Surface 648,00 m²	Expertise H.D 2008	1 030 000 €	Loyers facturables	64 484,64	93 588,84	
		Expertise H.D 2009	1 052 000 €				
23 rue Charles Nungesser François Collis 86000 CHATELLERAULT	Commerce	Acquisition HD HT	2 220 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Commissions	30 000 €				
		Droits et taxes	134 626 €				
		Prix total	2 384 626 €	Loyers facturés	103 543,04	169 632,02	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
Date d'acquisition 16 mai 2008	Surface 1 500,00 m²	Expertise H.D 2008	2 250 000 €	Loyers facturables	103 543,04	169 632,02	
		Expertise H.D 2009	2 207 000 €				
27/29 Villa Wagner 75017 PARIS	Commerce	Acquisition HD HT	800 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Commissions	40 000 €				
		Droits et taxes	49 846 €				
		Prix total	889 846 €	Loyers facturés	35 438,86	68 877,72	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
Date d'acquisition 25 juin 2008	Surface 117,00 m²	Expertise H.D 2008	840 000 €	Loyers facturables	35 438,86	68 877,72	
		Expertise H.D 2009	820 000 €				
5 rue Marcenau 78000 SAINT CYR L'ECOLE	Commerce	Acquisition HD HT	620 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Commissions	43 400 €				
		Droits et taxes	13 033 €				
		Prix total	676 433 €	Loyers facturés	21 822,58	47 500,02	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
Date d'acquisition 01 juillet 2008	Surface 198,00 m²	Expertise H.D 2008	665 000 €	Loyers facturables	21 822,58	47 500,02	
		Expertise H.D 2009	528 000 €				
Zone Commerciale 53000 SAINT DIZIER	Commerce	Acquisition HD HT	1 570 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Commissions	100 000 €				
		Droits et taxes	98 300 €				
		Prix total	1 768 300 €	Loyers facturés	74 172,00	152 301,36	
				Manque à gagner	0,00	0,00	
Date d'acquisition 03 juillet 2008	Surface 1 815,00 m²	Expertise H.D 2008	1 670 000 €	Loyers facturables	74 172,00	152 301,36	
		Expertise H.D 2009	1 717 000 €				

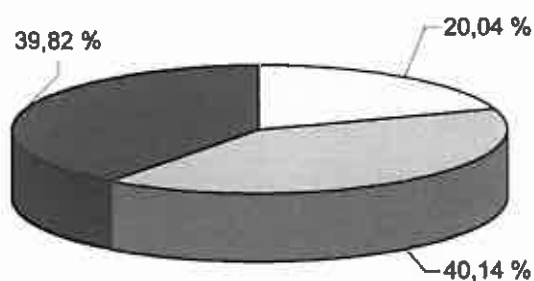
PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA PIERRE RENDEMENT

IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	Taux d'occupation	MOYENNE 2008 EUROS	MOYENNE 2009 EUROS	OBSERVATIONS
Centre Commercial 78140 VELIZY	Commerce	Acquisition HD HT 640 000 € Commissions 38 400 € Droits et taxes 41 202 € Prix total 719 602 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
Date d'acquisition 14 octobre 2008	Surface 129,00 m²	Expertise H.D 2008 680 000 € Expertise H.D 2009 677 000 €	Loyers facturés Manque à gagner	11 616,41 0,00	54 216,02 0,00	
124 rue Mal Foch 76000 MONTIVILLIERS	Commerce 10 parkings	Acquisition HD HT 800 000 € Commissions 24 000 € Droits et taxes 18 950 € Prix total 842 950 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
Date d'acquisition 12 décembre 2008	Surface 553,00 m²	Expertise H.D 2008 800 000 € Expertise H.D 2009 847 000 €	Loyers facturés Manque à gagner	3 805,34 0,00	73 338,00 0,00	
7 rue Mermoz 78000 VERSAILLES	Commerce	Acquisition HD HT 885 000 € Commissions 0 € Droits et taxes 57 867 € Prix total 942 867 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
Date d'acquisition 24 décembre 2008	Surface 350,00 m²	Expertise H.D 2008 885 000 € Expertise H.D 2009 880 000 €	Loyers facturés Manque à gagner	1 673,91 0,00	77 000,00	
124 rue Mal Foch 76000 MONTIVILLIERS	Commerce 8 parkings	Acquisition HD HT 641 000 € Commissions 18 600 € Droits et taxes 11 533 € Prix total 671 133 €	Taux d'occupation		100,00%	
Date d'acquisition 01 juillet 2009	Surface 445,00 m²	Expertise H.D 2008 0 € Expertise H.D 2009 660 000 €	Loyers facturés Manque à gagner		29 063,00 0,00	Acquisition de 445 m² de commerce et 8 parkings le 1/07/2009 pour un montant de 641.000 euros HD/HT
4 rue Henri Marrou 92000 CHATENAY MALABRY	Commerce	Acquisition HD HT 730 000 € Commissions 20 000 € Droits et taxes 45 831 € Prix total 795 831 €	Taux d'occupation		100,00%	
Date d'acquisition 18 décembre 2009	Surface carrez 330,69 m²	Expertise H.D 2008 0 € Expertise H.D 2009 745 000 €	Loyers facturés Manque à gagner		2 112,21	Acquisition de 330,69 m² carrez de commerce le 18/12/2009 pour un montant de 730.000 euros HD/HT
TOTAL FONCIA PIERRE RENDEMENT		Prix d'acquisition HD HT 95 636 373 € Commissions 1 922 383 € Total Immeublé 97 558 756 € Droits et taxes 5 222 259 € Prix total 102 781 016 €	Taux d'occupation	98,60%	98,04%	
		Expertise H.D 2008 109 881 000 € A périmètre égal : Valeur 2008 109 881 000 € Valeur 2009 110 526 000 € Expertise H.D 2009 111 931 000 €	Loyers facturés Manque à gagner	9 328 921,46 € 132 455,05 €	10 189 713,23 € 203 420,80 €	
126 Immeubles	Surface totale 63 229,11 m²		Loyers facturables	9 461 376,91 €	10 393 134,03 €	

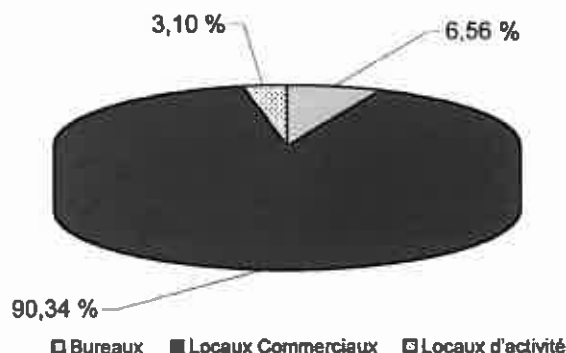
ETAT ANNEXE AU RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

1-COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN FONCTION DES VALEURS VENALES DES IMMEUBLES H.D.

	Bureaux	Locaux Commerciaux	Locaux d'Activités	Entrepôts	Habitation	Totaux
Paris	1 722 000 € 1,54%	20 709 000 € 18,50%				22 431 000 € 20,04%
Région Parisienne	5 822 000 € 5,02%	35 835 000 € 32,02%	3 474 000 € 3,10%			44 931 000 € 40,14%
Province		44 589 000 € 39,82%				44 589 000 € 39,82%
Totaux	7 344 000 € 6,56%	101 113 000 € 90,34%	3 474 000 € 3,10%			111 931 000 € 100,00%



□ Paris □ Région Parisienne ■ Province



□ Bureaux ■ Locaux Commerciaux □ Locaux d'activités

2-EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

ANNEE	Montant du Capital nominal au 31 Décembre ou à la date indiquée en Année	Montant des capitaux apportés par les associés	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés	Rémunération H.T sur augmentation de capital	Prix d'entrée au 31/12 ou selon la date précise en année
20/10/2005 ⁽¹⁾	43 754 400,00 €	12 300 000,00	109 386	1 384	8%	615,00 €
31/12/2005	43 754 400,00 €		109 386	1 384	8%	621,00 €
26/09/2006 ⁽²⁾	51 754 400,00 €	13 500 000,00	129 386	1 530	8%	675,00 €
31/12/2006	51 754 400,00 €		129 386	1 574	8%	677,00 €
27/07/2007 ⁽³⁾	59 754 400,00 €	14 300 000,00	149 386		8%	715,00 €
31/12/2007	59 754 400,00 €		149 386	1 775	8%	720,00 €
31/12/2008 ⁽⁴⁾	65 544 000,00 €	11 072 610,00	163 860	1 908	8%	785,00 €
26/10/2009 ⁽⁵⁾	69 754 400,00 €	8 052 390,00	175 767		8%	785,00 €
31/12/2009 ⁽⁶⁾	70 306 800,00 €	1 077 180,00	175 767	2 105	8%	780,00 €

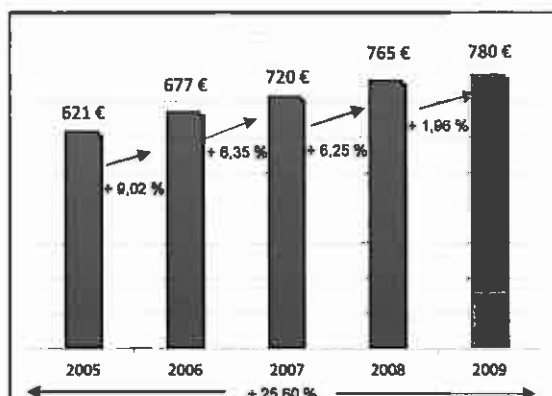
- (1) Au 20/10/2005, 20 000 parts ont été souscrites dans le cadre de la 2^{ème} augmentation de capital de la SCPI clôturée le 21 octobre 2005.
(2) Au 26/09/2006, 20 000 parts ont été souscrites dans le cadre de la 3^{ème} augmentation de capital de la SCPI clôturée le 26 septembre 2006.
(3) Au 27/07/2007, 20 000 parts ont été souscrites dans le cadre de la 4^{ème} augmentation de capital de la SCPI clôturée le 27 juillet 2007.
(4) Au 31/12/2008, 14 474 parts ont été souscrites dans le cadre de la 5^{ème} augmentation de capital
(5) Au 26/10/2009, 10 626 parts ont été souscrites dans le cadre de la 6^{ème} augmentation de capital de la SCPI clôturée le 26 octobre 2009
(6) Au 31/12/2009, 1 381 parts ont été souscrites dans le cadre de la 6^{ème} augmentation de capital

3-EVOLUTION DU MARCHE SECONDAIRE AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

ANNEE	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er Janvier	Demandes de cession ou ordres de vente en suspens au 31/12	Délai moyen d'exécution (1) d'une cession (en Mois)	Rémunération de la gérance sur les cessions (TTC)*
2005	1 092	1,00%	-	-	-
2006	815	0,63%	-	-	-
2007	1 167	0,78%	-	-	-
2008	1 973	1,20%	-	-	-
2009	1 299	0,74%	-	-	-

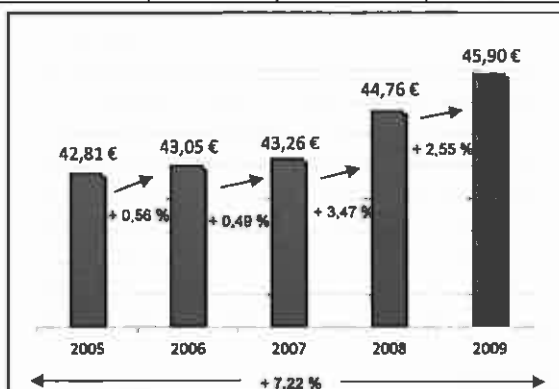
4-EVOLUTION DU PRIX DE LA PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2005	2006	2007	2008	2009
Valeur de Marché ou prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	621,00 €	677,00 €	720,00 €	765,00 €	780,00 €



5-EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2005	2006	2007	2008	2009
Dividende versé au titre de l'année	42,81 €	43,05 €	43,26 €	44,76 €	45,90 €
Rendement de la part rapporté au prix de souscription ou la valeur de marché net acquéreur au 31 décembre N-1 (identique au 1er janvier de l'année N)	7,51%	6,93%	6,39%	6,22%	6,00%
Rendement instantané de la part : Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription ou à la valeur de marché net acquéreur au 31 décembre de la même année	6,89%	6,36%	6,01%	5,85%	5,88%



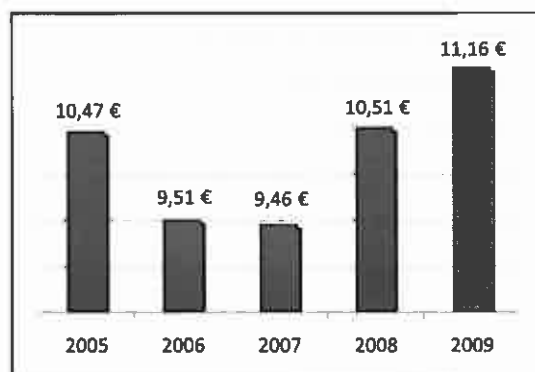
6- FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2005	2006	2007	2008	2009
Revenus fonciers nets à déclarer	37,39 €	41,19 €	44,58 €	49,87 €	47,98 €
Produits financiers brut	0,99 €	1,40 €	1,45 €	0,98 €	0,30 €
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	26,83 €	30,49 €	28,85 €	41,42 €	44,25 €

7- EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2005	2006	2007	2008	2009
Report à nouveau cumulé par part (1)	10,47 €	9,51 €	9,46 €	10,51 €	11,16 €

(1) y compris l'affectation du résultat de l'exercice



8- EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

ANNEE	2005		2006		2007		2008		2009	
	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits
Produits										
Recettes locatives brutes	54,23	96,19%	53,43	95,16%	55,52	96,16%	60,18	97,74%	61,49	98,67%
Produits fin. av. prélèv	0,98	1,74%	1,40	2,49%	1,45	2,61%	0,98	1,59%	0,28	0,45%
Produits divers.	1,17	2,06%	1,32	2,35%	0,77	1,33%	0,41	0,67%	0,55	0,88%
TOTAL PRODUITS	56,38	100,00%	56,15	100,00%	57,74	100,00%	61,57	100,00%	62,31	100,00%
Charges										
Commission de gestion	5,48	9,72%	5,45	9,71%	5,88	9,83%	5,97	9,69%	5,94	9,53%
Autres frais de gestion	8,08	14,33%	3,23	5,75%	2,89	5,00%	1,70	2,76%	1,87	3,01%
Entretien du patrimoine	0,53	0,94%	0,82	1,10%	0,00	0,00%	1,82	2,96%	1,99	3,19%
charges locatives non récupérables	2,60	4,61%	2,68	4,77%	3,38	5,86%	0,69	1,13%	0,81	1,46%
Sous total charges externes	16,69	29,60%	11,98	21,34%	11,85	20,69%	10,18	16,53%	10,70	17,16%
Amortissements nets:										
du patrimoine,	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
autres,	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes										
Pour travaux,	0,01	0,02%	0,07	0,12%	0,67	1,09%	3,30	5,35%	1,94	3,12%
autres	-4,35	-7,72%	0,40	0,71%	0,53	0,92%	1,28	2,07%	2,30	3,69%
Sous total charges internes	-4,34	-7,70%	0,47	0,84%	1,20	2,08%	4,57	7,43%	4,24	6,80%
TOTAL CHARGES	12,35	21,90%	12,45	22,17%	13,15	22,78%	14,75	23,97%	14,94	23,99%
RESULTAT COURANT	44,03	78,10%	43,70	77,83%	44,60	77,24%	46,81	76,03%	47,37	76,02%
Variation du report à nouveau	1,23	2,18%	0,65	1,16%	1,22	2,12%	1,88	3,06%	1,86	2,98%
Variation autres réserves	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Revenus distribués avant P.L.	42,81	75,93%	43,05	76,88%	43,26	74,92%	44,76	72,70%	45,80	73,49%
Revenus distribués après P.S. et P.L.	42,84	75,49%	42,67	76,00%	42,84	74,20%	44,47	72,23%	45,81	73,52%

Les éléments de l'exercice 2009 sont établis pour 165726 parts en jouissance (moyenne annuelle).

9- EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/08	2009	TOTAL AU 31/12/09
	Euros	Euros	Euros
Fonds collectés	107 260 084,88	9 129 570,00	116 389 654,86
+ Cession d'immeubles	405 000,00	18 881,86	388 138,02
+ Fonds de réserves	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- commissions de souscription	8 075 380,40	730 384,12	8 805 724,52
- Achat d'immeubles	96 630 390,54	1 408 600,00	98 039 990,54
- Frais d'acquisition	5 488 607,72	54 470,96	5 543 078,68
- Divers	18 778,71	18 778,71	-
= SOMME RESTANT A INVESTIR	2 558 081,51	8 937 051,83	4 378 980,14

10- EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE

VALEUR	DE LA SOCIETE	POUR UNE PART
	Euros	Euros
VALEUR COMPTABLE	103 899 478,24	581,12
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	111 831 000,00	636,81
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. exclue de la valeur nette des autres actifs	119 807 588,25	681,63
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qui s'y ajoutent requises pour reconstituer la société	137 765 137,58	783,79

11- TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS DE VOTRE SOCIETE EN EURO
(Etabli selon la recommandation n°97-01 de la C.O.B)

I - Compte de résultat 2009

	Euros
- Produits de l'activité immobilière	11 801 888,67
- dont Loyers	10 189 713,23
- Excédent brut d'exploitation	8 518 874,36
- Résultat net comptable	7 850 454,06
II - Etat du Patrimoine au 31/12/2009	
- Capital social	70 306 800,00
- Total des capitaux propres	103 899 576,24
- Immobilisations locatives Bruts	97 558 755,89

III - Autres Informations

Base pondérée pour les parts souscrites en 2009

165 726

IV - Patrimoine

Base de

175767

	Global Euros	par part Euros
- Bénéfice	7 850 454,06	47,37
- Dividende	7 610 233,62	45,90
IV - Patrimoine		
- Valeur vénale / expertise (Hors Droit)	111 931 000,00	636,81
- Valeur comptable	103 899 476,24	591,12
- Valeur de réalisation	119 807 588,25	681,63
- Valeur de reconstitution	137 765 137,58	783,79

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT <i>31 décembre 2009</i>
--

SOMMAIRE

	<i>Page</i>
DOSSIER COMPTABLE	
Introduction.....	31
Etat du patrimoine et tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	32 – 33
Compte de Résultat.....	34 – 35
l'Annexe	36
DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES	
Locataires et comptes rattachés	42
Autres créances.....	42
Disponibilités	42
DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - DETTES	
Provisions pour risques et charges	43
Provisions pour grosses réparations	43
Dettes financières.....	43
Dettes d'exploitation	43
Dettes diverses.....	43
COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS	
Charges refacturées	44
Autres produits d'exploitation	44
Transfert de charges	44
Produits financiers.....	44
Produits exceptionnels	44
COMPTE DE RESULTAT - CHARGES	
Travaux d'entretien courants	45
Autres charges immobilières	45
Diverses charges d'exploitation.....	45
Charges exceptionnelles diverses.....	45

COMPTES DE L'EXERCICE

Présentation des comptes

Les comptes de votre société sont arrêtés au 31 décembre 2009 et soumis à votre approbation, selon les dispositions du plan comptable des S.C.P.I., approuvées par le décret n° 85-334 du 27 février 1985, et conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995 du ministère de l'économie, modifié par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (C.R.C) n°99-06 du 23 Juin 99.

L'Etat du patrimoine

Il présente les éléments du patrimoine de la S.C.P.I 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 214-78 du code monétaire et financier, et à l'article 14 du décret n° 71524 du 01/07/71).

Les frais d'acquisition des immeubles, les frais de recherche de capitaux et du patrimoine locatif ont été prélevés sur la prime d'émission.

Le compte de résultat

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.

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT
ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2009

	31 décembre 2009		31 décembre 2008	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	97 558 755,89	111 931 000,00	96 149 155,89	109 881 000,00
Immobilisations en cours	-		-	
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immob. locatives				
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Grosses réparations	- 1 535 867,90		- 1 268 314,59	
Autres risques et charges	- 172 544,38	- 172 544,38	- 172 544,38	- 172 544,38
Total I	95 850 343,61	111 758 455,62	94 708 296,92	109 708 455,62
Autres actifs et passifs d'exploitation				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	-		-	
Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements)	-		-	
Immobilisations financières	63 348,72	63 348,72	62 811,85	62 811,85
Amortissements des immob. incorporelles	-		-	
Amortissements des immob. corporelles	-		-	
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	1 619 872,03	1 619 872,03	1 075 659,18	1 075 659,18
Autres créances	59 288,32	59 288,32	206 017,38	206 017,38
Dépréciation des créances	- 841 754,63	- 841 754,63	- 406 995,92	- 406 995,92
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	11 200 000,00	11 200 000,00	4 250 000,00	4 250 000,00
Disponibilités	1 100 720,43	1 100 720,43	375 349,04	375 349,04
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 2 377 081,18	- 2 377 081,18	- 2 332 223,25	- 2 332 223,25
Dettes d'exploitation	- 304 358,11	- 304 358,11	- 481 879,80	- 481 879,80
Dettes diverses	- 2 447 986,27	- 2 447 986,27	- 2 139 631,51	- 2 139 631,51
Total II	8 072 049,31	8 072 049,31	609 106,97	609 106,97
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance	-	-	4 524,74	4 524,74
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-		-	
Produits constatés d'avance	- 22 916,68	- 22 916,68	- 3 387,72	- 3 387,72
Total III	- 22 916,68	- 22 916,68	1 137,02	1 137,02
Capitaux propres comptables	103 899 476,24		95 318 540,81	
Valeur estimée du patrimoine		119 807 588,25		110 318 699,61

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
AU 31 DECEMBRE 2009

Capitaux propres comptables	Situation	Affectation	Autres	Situation
Evolution au cours de l'exercice	01-janv-09	Résultat 08	mouvements	31-déc-09
Capital				
Capital souscrit	65 544 000,00		4 210 400,00	69 754 400,00
Capital en cours de souscription (augmentation de Capital en cours)			552 400,00	552 400,00
Primes d'émission				-
Primes d'émission	32 115 301,60		3 841 990,00	35 957 291,60
Primes d'émission (augmentation Capital en cours)	-		524 780,00	524 780,00
Prime de fusion	2 525 358,02		-	2 525 358,02
Primes d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 13 231 924,84		- 784 834,13	- 14 016 758,97
Prélèvement sur prime de fusion	- 342 044,23		-	- 342 044,23
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-		-	-
Ecart sur dépréciation des Immeubles d'actif	-		-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-		-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	- 89 084,85		- 4 020,98	- 93 105,63
Réserves	7 075 425,24		-	7 075 425,24
Report à nouveau	1 412 772,76	308 737,01	-	1 721 509,77
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	7 256 470,13	- 7 256 470,13	7 850 454,06	7 850 454,06
Acomptes sur distribution	- 6 947 733,12	6 947 733,12	- 7 610 233,62	- 7 610 233,62
TOTAL GENERAL	95 318 540,91	-	8 580 935,33	103 899 476,24

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2009 - PRODUITS

PRODUITS	31 décembre 2009		31 décembre 2008	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u>		11 801 888,67		10 728 713,44
<i>Produits de l'activité immobilière</i>				
Loyers	10 189 713,23		9 328 921,86	
Charges facturées	1 508 960,78		1 378 436,56	
<i>Produits annexes</i>	103 214,88		21 355,02	
<u>Autres produits d'exploitation</u>		953 340,94		1 652 018,13
<i>Reprises d'amortissements d'exploitation</i>	-		-	
<i>Reprises de provisions d'exploitation</i>				
Dépréciation des créances	107 117,31		88 990,48	
Provision pour grosses réparations	54 189,95		-	
<i>Transferts de charges d'exploitation</i>	792 033,68		1 563 027,65	
<i>Autres produits</i>	-		-	
<u>Produits financiers</u>		46 387,52		151 994,08
<i>Produits financiers</i>	46 387,52		151 994,08	
<i>Reprise de provisions sur charges financières</i>	-		-	
<u>Produits exceptionnels</u>		18 507,13		42 638,91
<i>Produits exceptionnels</i>	18 507,13		42 638,91	
<i>Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels</i>	-		-	
TOTAL DES PRODUITS		12 821 124,26		12 575 364,56
Solde débiteur = perte		-		-
TOTAL GENERAL		12 821 124,26		12 575 364,56

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2009 - CHARGES

CHARGES	31 décembre 2009		30 décembre 2008	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<u>Charges Immobilières (1)</u>		1 995 838,26		1 790 953,85
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 508 960,76		1 378 436,56	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	282 230,10		304 820,20	
Grosses réparations	54 189,95		-	
Autres charges immobilières	150 457,45		107 697,09	
<u>Charges d'exploitation de la société</u>		2 942 829,00		3 412 804,31
Diverses charges d'exploitation	2 079 209,73		2 712 468,46	
Dotation aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotation aux provisions d'exploitation				
. Dépréciation des créances	541 876,01		188 233,95	
. Provision pour grosses réparations	321 743,26		511 101,90	
Autres charges	-		-	
<u>Charges financières</u>		-		17 391,61
Charges financières diverses			17 391,61	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	-		-	
<u>Charges exceptionnelles</u>		32 002,94		97 744,66
Charges exceptionnelles	32 002,94		157,16	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	-		97 587,50	
TOTAL DES CHARGES		4 970 670,20		5 318 894,43
Solde créditeur = bénéfice		7 850 454,06		7 256 470,13
TOTAL GENERAL		12 821 124,26		12 575 364,56

(1) dont achats et variations de stocks le cas échéant.

ANNEXE

A L'ETAT DU PATRIMOINE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009

A l'Etat du patrimoine de l'exercice clos le 31 Décembre 2009, dont le total est de 103 899 476,24 € et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 12 821 124,26 € dégageant un bénéfice de 7 850 454,06 €.

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.

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

OBJET DU RENSEIGNEMENT	Informations produites ou non applicables
1. Informations sur les règles générales d'évaluation 1.1 Modes et méthodes d'évaluation 1.2 Evaluation des immeubles 1.3 Plan d'entretien 1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise 1.5 Valeur des terrains 2. Informations sur les comptes 2.1 Mouvements de l'Actif immobilisé 2.2 Liste des immeubles 2.3 Etat des amortissements 2.4 Etat des provisions 2.5 Ecart de réévaluation 2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent 3. Informations diverses 3.1 Produits à recevoir et avoir(s) à établir 3.2 Charges à payer 3.3 Charges constatées d'avance 3.4 Produits constatés d'avance 3.5 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs 3.6 Charges et produits exceptionnels 3.7 Dettes garanties par des sûretés réelles 3.8 Engagements financiers 3.9 Engagements reçus ou donnés 3.10 Cession de parts 3.11 Engagements hors bilan 3.12 Informations complémentaires 3.13 Expertise des Immeubles 3.14 Augmentation de capital	produite produite produite produite produite produite produite produite produite non applicable produite produite produite produite produite non applicable non applicable non applicable non applicable produite produite non applicable produite produite produite

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

1.1. MODES ET METHODES D'EVALUATION

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

Conformément aux dispositions du CRC n° 2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er 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 locataires doivent être comptabilisés dans les charges de l'exercice où ils sont engagés. Ils ne sont plus étalés.

Les règles généralement appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable Particulier applicable aux S.C.P.I. (décret n° 85-334 du 27 Février 1985 - Article 1er), modifié par le règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable.

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.

1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES

Le patrimoine immobilier est porté à l'Etat du patrimoine selon la méthode du coût historique, la valeur brute de l'immobilisation est constituée par le prix de revient.

1.3. PLAN D'ENTRETIEN

Il n'apparaît pas de dépenses de cette nature à répartir sur plusieurs exercices. Seule une provision pour grosses réparations est constituée forfaitairement sur la base des loyers HT de l'exercice, à raison de 1 % pour les commerces soit 91 974,07 Euros et 3% pour les bureaux soit 26 769,19 Euros.

L'état des immeubles de bureaux va nécessiter des travaux importants dans un proche avenir. Une provision exceptionnelle de 600.000,00 Euros est constituée à cet effet, dont 200.000 € dotés au cours de 2009.

1.4. FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES ET FRAIS D'EXPERTISE

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.

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

2.1. MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	à nouveau au 01.01.2009	augmentation	diminution	solde au 31.12.2009
<u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u>				
Terrain	-	-	-	-
Terrains et Immeubles	96 149 155,89	1 409 600,00		97 558 755,89
Agencements et aménagements divers	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u>				
Dépôts et cautionnements versés	60 089,11	3 947,86	688,35	63 348,62
Titres subordonnés remboursables	-	-	-	-
TOTAL	96 209 245,00	1 413 547,86	688,35	97 622 104,51

2.2. LISTE DES IMMEUBLES

Cette information figure dans l'état de présentation du patrimoine du présent rapport.

2.3. ETAT DES AMORTISSEMENTS

Des immobilisations corporelles

	au 01.01.2009	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	au 31.12.2009
Agencements des constructions	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01.01.2009	Dotation	Reprise	au 31.12.2009
1) pour dépréciation				
. des comptes clients (*)	406 995,92	541 876,01	107 117,31	841 754,62
2) Pour risques et charges				
. pour travaux courants	-	-	-	-
. pour risques et charges	172 544,38			172 544,38
. grosses réparations	1 268 314,59	321 743,26	54 189,95	1 535 867,90
TOTAL	1 847 854,89	863 619,27	161 307,26	2 550 166,90

(*) Les créances antérieures au 1er janvier 2004 qui ne font plus l'objet de poursuite judiciaire, ont été annulées.

Il en résulte une charge pour créances irrécouvrables compensée par une reprise de provision sur créances.

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

2.6. AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2008 s'élevait à 7.256.470,13 €, il a été distribué un dividende de 6.947.733,12 €.

Le poste report à nouveau a été porté à 1 721 509,77 € contre 1 412 772,76 € au 31 décembre 2008.

3 - INFORMATIONS DIVERSES

3.1. PRODUITS A RECEVOIR ET AVOIRS A ETABLIR

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

Locataires et comptes rattachés - Factures à établir	8 095,38
Autres créances - à recevoir sur travaux	-
Intérêts courus sur Compte à terme	1 736,00
TOTAL	9 831,38

Avoir à établir	21 862,18
-----------------	------------------

3.2. CHARGES A PAYER

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

Dettes d'exploitation - Factures non parvenues	133 013,14
Dettes d'exploitation - Rémunération de la gérance	108 909,96
Dettes diverses - Charges à payer	115 456,58
TOTAL	357 379,68

3.3. CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

Charges constatées d'avance	Néant
TOTAL	

3.4. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Produits constatés d'avance - Droit d'entrée Vislon 44	22 916,68
TOTAL	22 916,68

3.9. ENGAGEMENTS RECUS OU DONNES

Néant

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

3.10. CESSIION DE PARTS

Cette information figure dans l'état annexe au rapport de gestion.

3.12. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaires aux Comptes figurant au compte de résultat s'élève à 38.650 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

3.13 EXPERTISE DES IMMEUBLES

Cette information figure dans l'état de présentation du patrimoine du présent rapport.

3.14 AUGMENTATION DE CAPITAL

L'assemblée générale du 05 Juin 2007 a approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital 20 millions d'euros (50 000 parts) pour le porter de 59.754.400 euros à 79.754.400 euros.

Il est rappelé que 25.000 parts faisant l'objet de la cinquième augmentation de capital qui a été ouverte en date du 03 mars 2008, a été clôturée le 26 octobre 2009. Le prix d'émission des parts était fixé à 765,00 euros (400,00 euros de valeur nominale et 365,00 euros de prime d'émission). Les fonds collectés se sont élevés à 9 175 440,00 euros.

Le 28 décembre 2009, a été ouverte une 6ème augmentation de capital de 20.000 parts au prix d'émission de 780,00 euros (400 € de valeur nominale et 380 € de prime d'émission).

Au 31 décembre 2009, 1.381 parts ont été souscrites sur cette 6^{ème} augmentation de capital.

Le capital nominal au 31 Décembre 2009 s'élève à 70 306 800,00 euros, divisé en 175.767 parts de 400 € de valeur nominal.

DETAIL DES COMPTES DE L'ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES

AU 31 DECEMBRE 2009

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires ordinaires	1 342 959,84	894 821,55
Locataires indivisions	93 920,07	112 071,16
Charges à régulariser 2008 et 2009	174 896,74	56 999,29
Factures à établir	8 095,38	11 767,18
	-	-
	1 619 872,03	1 075 659,18
AUTRES CREANCES		
Crédit de TVA	-	126 641,00
T.V.A. créance sur l'Etat	-	-
T.V.A. sur factures à recevoir	38 688,32	22 474,38
Débiteurs divers (Fournisseurs, Notaires)	20 600,00	56 900,00
TVA à régul/cient	-	-
Produits à recevoir	-	-
Droit de Bail	-	2,00
Prélèvement lib/produits financiers.	-	-
	59 288,32	206 017,38
DISPONIBILITES		
Comptes bancaires courants	1 098 984,43	370 199,86
Intérêts courus	1 736,00	5 149,18
	1 100 720,43	375 349,04

DETAIL DES COMPTES DE L'ETAT DU PATRIMOINE - DETTES

AU 31 DECEMBRE 2009

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provision antérieure	172 544,38	74 956,88
Reprise de la période	-	-
Dotation de la période	-	97 587,50
	172 544,38	172 544,38
PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS		
Provision antérieure	1 268 314,58	757 212,68
Reprise de la période.	- 54 189,95	-
Dotation de la période	321 743,26	511 101,90
	1 535 867,90	1 268 314,58
DETTES FINANCIERES		
Dépôts de garantie locataire.	2 377 081,18	2 332 223,25
Emprunts	-	-
	2 377 081,18	2 332 223,25
DETTES D'EXPLOITATION		
Gérance	108 909,96	147 629,84
Fournisseurs d'exploitation	16 202,69	140 810,85
Factures non parvenues	133 013,14	120 963,44
Locataires - avoirs à établir	21 862,18	-
Locataires ordinaires	24 370,14	72 475,67
	304 358,11	481 879,80
DETTES DIVERSES		
T.V.A. à payer	36 008,00	-
T.V.A. restant due sur loyers non encaissés	206 919,69	151 891,47
T.V.A. déductible	-	-
Charges d'Etat à payer	-	-
Charges à payer	115 456,58	31 155,52
CRL 2,50% RECUPERABLE	-	-
Associés dividendes à payer - (dont acompte sur dividende du 4e trimestre)	2 089 602,00	1 956 584,52
	2 447 986,27	2 139 631,51

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT - PRODUITS

AU 31 DECEMBRE 2009

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
CHARGES REFACTUREES		
Refacturation taxe foncière	643 957,82	563 913,34
Refacturation taxe sur les bureaux	16 376,83	15 101,96
Diverses refacturations	27 826,87	22 461,94
Provision sur charges non assujetties à la TVA	811 489,53	767 768,03
Provision sur charges assujetties à la TVA	9 309,71	9 191,29
	1 508 960,76	1 378 436,56
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		
Produits divers	-	21 355,02
Droit entrée	40 000,00	-
Profits sur régularisation charges.	43 576,48	-
Indemnité Art 700 NCPC	13 214,88	-
Régularisation comptes locaux	6 423,32	-
	103 214,68	21 355,02
TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION		
Frais d'acquisition	54 468,61	655 174,53
Honoraires d'augmentation de Capital	730 384,32	685 808,80
Indemnité de sinistre	7 200,75	22 044,32
	792 033,68	1 563 027,65
PRODUITS FINANCIERS		
Autres produits financiers	46 387,52	151 994,08
	46 387,52	151 994,08
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS		
Produit exceptionnel divers	176,88	1 888,84
Dégrèvements d'impôts	16 169,98	37 568,40
Dividendes prescrits	3 160,27	3 181,67
Reprise d'amortissements et provision exceptionnels	-	-
	19 507,13	42 638,91

DETAILS DES COMPTES DE RESULTAT - CHARGES
AU 31 DECEMBRE 2009

	31 décembre 2009	31 décembre 2008
TRAVAUX D'ENTRETIEN COURANTS		
Travaux d'entretien habituels et courants	285 736,00	288 031,06
Charges pour lots vacants	16 494,10	16 789,14
	282 230,10	304 820,20
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES		
Impôts fonciers non récupérables	105 062,39	72 330,65
Taxe sur les bureaux non récupérables	66,37	783,86
Assurance	43 272,48	35 716,19
Contribution sur les revenus locatifs C.R.L.	2 056,21	434,11
	150 457,45	107 697,09
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires de gérance	884 031,09	925 058,49
Honoraires de commissaire aux comptes	38 650,00	35 939,40
Honoraires d'expertise	78 745,72	55 600,00
Honoraires de commercialisation	14 229,00	3 469,08
Honoraires d'avocats	52 140,59	36 755,51
Honoraires d'architecte	-	-
Honoraires divers (dégrèvements d'impôts)	8 999,65	16 757,60
Frais d'acquisition	54 468,61	655 174,53
Honoraires d'augmentation de Capital	730 364,32	885 808,80
Frais d'actes et contentieux	6 116,70	3 691,32
Déplacements, missions, réceptions	4 629,68	5 728,55
Divers (services bancaires)	124,83	510,26
Colisations et redevances diverses	6 920,00	8 144,00
Information des associés	30 782,36	28 215,91
Rémunération conseil de surveillance	11 000,00	11 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables	58 007,18	40 615,01
Charges gestion courante	-	-
	2 079 209,73	2 712 468,46
CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES		
Charges diverses (Indemnité Mme Raux Monique)	32 002,94	-
Dotation provision pour risques	-	97 587,50
	32 002,94	97 587,50

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE FONCIA PIERRE RENDEMENT

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 2009.

Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors des réunions en date du 4 février et du 6 avril 2010, 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 2009 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 126 immeubles d'une surface totale de 63.229,11 m², représentant un prix de revient total, hors droits, travaux immobilisés inclus de 97.558.756 euros.

Ce patrimoine a fait l'objet d'une estimation annuelle par la société ATISREAL EXPERTISE devenue BNP Paribas Real Estate Valuation France, votre expert immobilier. Sa valeur s'établit à 111.931.000 euros au 31 décembre 2009.

Notre SCPI ayant réalisé deux acquisitions au cours de l'exercice 2009, à patrimoine identique, au titre de l'exercice 2009, la valeur du patrimoine de la société ressort à 110.526.000 euros hors droits, contre 109.881.000 euros en 2008, faisant ainsi apparaître une valorisation de 0,59 %.

Le montant des loyers facturés en 2009 qui ressort à 10.189.712,23 euros pour 9.328.921,86 euros en 2008 a augmenté de 9,23 % compte tenu des acquisitions réalisées.

Le taux d'occupation moyen de l'année 2009 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) est de 98,04 % contre 98,60 % au titre de l'exercice précédent.

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a réalisé deux acquisitions pour un montant global de 1.466.964 euros droits et frais inclus.

III. LES RESULTATS / LA DISTRIBUTION ANNUELLE

Le résultat de l'exercice 2009 s'élève à 7.850.454,06 euros contre 7.256.470,13 euros en 2008. Le résultat 2009 est donc en augmentation de 8,19 %.

Nous avons approuvé la politique de distribution présentée par notre société de gestion. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire sera donc de 7.610.233,62 euros soit 45,90 euros par part en jouissance sur l'année entière contre 44,76 euros en 2008.

IV. AUGMENTATION DU CAPITAL DE LA SCPI

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 juin 2007, les associés ont approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital, portant le capital nominal de 59 754 400 à 79 754 400 euros, par la création de 50 000 parts nouvelles au nominal de 400 euros plus prime d'émission, soit un prix de souscription compris entre la valeur de reconstitution plus ou moins 10 %.

Afin de poursuivre son développement FONCIA PIERRE RENDEMENT a ouvert une sixième augmentation de capital le 28 Décembre 2009 portant sur 20.000 parts à un prix de souscription de 780 euros par part, la date de clôture est prévue le 27 décembre 2010.

V. LES CONVENTIONS PARTICULIERES

Les conventions visées à l'article L. 214-76 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 26 juin 2009 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 2011, soit en Juin 2012.

VII. ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre Conseil de Surveillance s'est interrogé sur une éventuelle mise en cause de la responsabilité civile de ses membres dans le cadre de leur mandat. A leur demande, la société de gestion a fait procéder à une étude juridique de ce risque. Celui-ci ne pouvant être écarté, lors du Conseil de Surveillance du 6 Avril 2010, la société de gestion a proposé au conseil la souscription d'une police d'assurance le garantissant. Nous demandons à l'assemblée de ratifier cette souscription, dont le coût, au demeurant modique est supporté par la SCPI.

VIII. MODIFICATIONS STATUTAIRES

La Société de Gestion vous propose outre 13 résolutions à caractère ordinaire, 2 résolutions à caractère extraordinaire qui permettront de prendre acte du nouveau capital de la SCPI au 31 décembre 2009, suite à la clôture de la 5^{ème} augmentation de capital intervenue le 26 octobre 2009, et à la souscription de 1.381 parts au 31 décembre 2009 sur la 6^{ème} augmentation de capital ; et d'ouvrir une ou plusieurs augmentations de capital en accord avec votre conseil de surveillance.

IX. TRANSFORMATION OPTIONNELLE DES SCPI EN OPCI

Nous vous précisons que la société de gestion en accord avec les membres du Conseil de Surveillance, vous présentera lors de l'Assemblée Générale approuvant les comptes au 31 décembre 2009, des résolutions à caractère extraordinaire concernant la transformation optionnelle des SCPI en OPCI pour lesquelles vous trouverez un rapport spécifique.

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 et extraordinaires soumises au vote de l'Assemblée Générale.

Pour le Conseil de Surveillance
Monsieur Pierre ALZON
Le Président

révision conseil audit

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

**Société Civile de Placements Immobiliers
au Capital de 70.306.800 Euros**

Siège Social : 70 rue Saint Lazare - 75009 PARIS

<i>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</i>

Exercice clos le 31 Décembre 2009

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 62 500 euros, SIRET 411 608 508 00031 Paris RCS B, APE 741 C

**A Mesdames et Messieurs les Associés de la S.C.P.I FONCIA
PIERRE RENDEMENT**

Aux Associés de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2009 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la **S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT**, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion **FONCIA PIERRE GESTION SA**. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale.

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

.../...

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 société à la fin de cet exercice.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

L'annexe aux comptes annuels expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des opérations suivantes :

- la détermination des valeurs estimées du patrimoine et leur présentation dans les comptes ;
- la méthode utilisée pour évaluer les provisions pour grosses réparations devant être constituées ;
- la comptabilisation des commissions versées par votre SCPI dans le cadre des transactions immobilières ;

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre SCPI, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de votre annexe, et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles du rapport de l'expert indépendant.

La société ne pratique pas l'amortissement des immeubles. Il lui est substitué des provisions pour travaux destinées à palier l'obsolescence des immeubles. Nous nous sommes assurés que l'Annexe faisait régulièrement mention de cette procédure et que les comptes de l'exercice 2009 avaient correctement pris en charge la constatation de ces provisions.

.../...

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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'observations 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, le rapport du conseil de surveillance et les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 12 avril 2010

révision conseil audit

*Représentée par **Hélène LEROY***

Commissaire aux Comptes

révision conseil audit

S.C.P.I. FONCIA PIERRE RENDEMENT

**Société Civile de Placements Immobiliers
au Capital de 70.306.800 Euros**

Siège Social : 70 rue Saint Lazare - 75009 PARIS

***RAPPORT SPECIAL
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES***

Exercice clos le 31 Décembre 2009

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 62 500 euros, SIRET 411 608 508 00031 Paris RCS B, APE 741 C

A Mesdames et Messieurs les Associés de la S.C.P.I
FONCIA PIERRE RENDEMENT

Aux Associés de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

I - CONVENTIONS AUTORISEES AU COURS DE L'EXERCICE

En application de l'article 214-76 du code monétaire et financier, toute convention intervenant entre la Société et ses organes de Gestion, de Direction ou d'Administration, ou toute personne appartenant à ces organes, doit être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés. Nous avons été avisés des conventions qui sont intervenues au cours de l'exercice.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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.

Dans le cadre de l'augmentation de capital ouverte au cours de l'exercice 2009 et dont le principe avait été approuvé par votre assemblée générale en date du 5 juin 2007, 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 2009 s'élève à la somme de 730.364,32 euros hors taxes et a été imputée sur la prime d'émission, dont 644.191,20 euros versés au titre du solde de la 5^e augmentation de capital clôturée le 26 octobre 2009, et 86.173,12 euros versés au titre de la 6^e augmentation de capital ouverte le 28 décembre 2009.

.../...

II - CONVENTIONS APPROUVEES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Dans ce cadre, et bien qu'il s'agisse de l'application de l'Article 20 des statuts, 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 s'élève à 984.031,09 euros hors taxes pour l'exercice 2009 et correspondant à 10 % des loyers hors taxes et produits financiers encaissés au cours de l'exercice.

Votre SCPI a par ailleurs versé à différentes agences immobilières du groupe Foncia des honoraires de commercialisation. Ces honoraires se sont élevés pour l'exercice 2009 à 3.375,00 euros hors taxes.

Par ailleurs, votre société fait appel au service de la Société **ASSURIMO** appartenant au **Groupe FONCIA** pour assurer le patrimoine immobilier de la Société.

Fait à Paris, le 12 avril 2010

révision conseil audit

*Représentée par **Hélène LEROY***

Commissaire aux Comptes

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

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 2009, 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 2009

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 7.850.454,06 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2009	7.850.454,06 €
Report à nouveau	1.721.509,77 €
Résultat disponible	9.571.963,83 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	7.610.233,62 €
Report à nouveau après affectation	1.961.730,21 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 45,90 euros en 2009.

Approbation des conventions visées à l'article L.214-76 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 comptable, 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 société en euros	Par Part en euros
Valeur Comptable	103.899.476,24 €	591,12 €
Valeur de réalisation	119.807.588,25 €	681,63 €
Valeur de reconstitution	137.765.137,58 €	783,79 €

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.

Autorisation de cession

6^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Gérance, après consultation du Conseil de Surveillance, à procéder à la vente ou à l'échange d'un ou plusieurs éléments des actifs immobiliers composant le patrimoine social aux conditions qu'elle jugera satisfaisantes, conformément à l'article 18 des statuts, dans la limite autorisée des 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier (article R214-116 point 3 du Code Monétaire et Financier) et ce, jusqu'à nouvelle décision.

Recours à l'emprunt

7^{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 5 millions d'euros et ce, conformément à l'article L. 214-72 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 : hypothèque et/ou caution.

Frais de déplacement

8^{ème} Résolution :

Conformément à la 9^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009, la présente Assemblée Générale autorise la société de gestion à rembourser sur justificatifs, les frais de déplacements 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 500 euros 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 12 000 euros qui sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

Renouvellement de l'Expert Immobilier

10^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de la société ATISREAL EXPERTISE devenue BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France en date du 15 juin 2009 dont le siège social est situé 32 rue Jacques Ibert à LEVALLOIS PERRET en qualité d'expert immobilier pour une durée de quatre années, soit au plus tard en Juin 2014 à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

Cotisation ASPIM

11^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'adhérer à l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), dont la cotisation 2009 représente 0,0308 euros par part, soit un montant total de 5.420 euros.

Prise en charge par la SCPI d'une Police d'Assurance couvrant la Responsabilité Civile des Membres du Conseil de Surveillance

12^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la souscription à une police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de Foncia Pierre Rendement dans l'exercice de leur mandat en qualité, dont la prime 2010 d'un montant maximum de l'ordre de 2.000 euros HT pour l'ensemble du conseil de surveillance, soit un montant de 0,012 euros par part, sera prise en charge par la SCPI.

Pouvoirs

13^{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.

RESOLUTIONS A CARACTERE EXTRAORDINAIRE

Capital social au 31 décembre 2009

14^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire prend acte de la souscription de 11.907 parts nouvelles au cours de l'exercice 2009, portant sur :

- la clôture de la 5^{ème} augmentation de capital en date du 26 octobre 2009 avec la souscription de 10.526 parts (14.474 parts ayant été souscrites en 2008 sur les 25.000 parts proposées à l'ouverture en date du 3 Mars 2008)
- et sur la souscription de 1.381 parts nouvelles en date du 31 décembre 2009 suite à l'ouverture de la 6^{ème} augmentation de capital en date du 28 décembre 2009 et portant sur 20.000 parts nouvelles.

Le capital nominal de la SCPI au 31 décembre 2009 est de 70.306.800 euros composé de 175.767 parts, suite à la création de 11.907 parts nouvelles.

L'article 7-1 deuxième alinéa des statuts est modifié en conséquence.

Autorisation d'augmentation du capital

15^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de procéder à une ou plusieurs augmentations de capital d'un montant total de 20.000.000 d'euros qui portera le capital nominal de 79.754.400 euros à 99.754.400 euros, par la création de 50.000 parts nouvelles au nominal de 400 euros plus une prime d'émission, soit un prix de souscription compris dans la valeur de reconstitution plus ou moins 10 %.

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs à la Société de Gestion pour décider de la date d'ouverture et de clôture de la ou des augmentations de capital. Les conditions seront précisées dans la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

