

FONCIA PIERRE RENDEMENT

RAPPORT ANNUEL 2010



Société Civile de Placement Immobilier au capital fixe de 80.740.800 euros au 31 décembre 2010

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° 10-42 en date du 19 novembre 2010

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 4
Gestion du patrimoine	p 6
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 31/12/2010	80.740.800 €
Visa AMF	SCPI n° 10-42 du 19 Novembre 2010

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 - LILLE (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 ROLAND,
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

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France
Mr Didier LOUGE
32 rue de Jacques IBERT – 92300 LEVALLOIS PERRET
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du
25.06.2010 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui
statuera sur les comptes au 31.12.2013.

INFORMATION DES ASSOCIES

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

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en assemblée générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2010 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 leurs rapports respectifs.

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 OPCIs et les modalités de transformation des SCPI, en OPCIs.

Nous vous rappelons qu'aux termes de l'article L.214.84.2 du Code Monétaire et financier, les SCPI ont l'obligation de soumettre à l'Assemblée Générale Extraordinaire de leurs associés, dans un délai de 5 ans à compter de l'homologation par arrêté ministériel du 15 mai 2007 de l'arrêté du 18 avril 2007 des dispositions du règlement général de l'AMF relatives aux OPCIs, c'est-à-dire avant le 15 mai 2012, une résolution se prononçant sur « la possibilité de se transformer ou non, en OPCIs ».

A la demande des membres du conseil de surveillance des SCPI gérées par Foncia Pierre Gestion ainsi que d'un grand nombre d'associés qui souhaitaient connaître le devenir de leur société, Foncia Pierre Gestion après consultation d'un cabinet d'avocats spécialisé a pris la décision de permettre aux associés de se prononcer dès 2010 sur le principe de la transformation optionnelle en OPCIs lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2010.

Il résulte de la feuille de présence de l'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2010 certifiée sincère et véritable par les membres du bureau ainsi constitué que 136 associés portant 15.577 parts étaient présents ou représentés, 492 associés portant 46.068 parts ont donné mandat au Président de l'assemblée Générale, en la personne de Monsieur Pierre ALZON, Président du Conseil de surveillance, et 401 associés portant 45.247 parts ont retourné un formulaire de vote par correspondance. Ils portaient ensemble 106.892 parts sociales soit 56,01 % des 190.841 parts constituant le capital et se sont exprimés sur les résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire et ont approuvé à 99,17 % le maintien sans limitation de durée de la société Foncia Pierre Rendement en la forme de SCPI.

Rappel :

Conformément à l'article L. 214-84-3, nous rappelons qu'une information a été fournie aux associés de la SCPI dans les rapports annuels depuis 2005 ainsi que dans les notes d'informations de Foncia Pierre Rendement, la dernière ayant fait l'objet d'un visa SCPI n°10-42 en date du 19 novembre 2010.

Les OPCIs peuvent prendre la forme soit de fonds de placement immobilier (FPI), soit de sociétés de placement à prépondérance immobilière 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 OPCIs 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.

Afin que les associés puissent avoir un avis éclairé pour se prononcer en connaissance de cause, un rapport spécifique complet et clair expliquant les différences entre SCPI et OPCIs a été établi par la société de gestion, pour leur permettre d'appréhender de manière détaillée les points suivants :

- la forme de chaque véhicule
- leur objet social
- le système de gouvernance
- la souscription et la cession des parts ou actions
- leur fiscalité

Accompagné d'un tableau comparatif :

- sur le statut juridique SCPI / OPCIs, et
- sur le régime fiscal des SCPI / OPCIs.

Et de leurs associés, porteurs de parts ou actionnaires. Celui-ci était accompagné d'un rapport du conseil de surveillance.

PERSPECTIVES ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

Malgré une année de convalescence économique, l'année 2010 a été une année prisee dans le secteur immobilier par les particuliers qui cherchent dans l'immobilier une valeur qui protège leur capital, et leur assure un revenu régulier.

Dans ce contexte, l'année 2010 a été une année de collecte nette record près de 2,5 milliards d'euros pour les SCPI, contre 869 millions d'euros en 2009 étant précisé que les SCPI de rendement ont elles réalisé 1,5 milliards d'euros de collecte nette contre 339 millions d'euros en 2009. La capitalisation globale des SCPI a quant à elle évolué de près de 18 % passant de près de 19 milliards d'euros fin 2009 à plus de 22 milliards d'euros fin 2010.

La performance globale de votre SCPI s'établit quant à elle à 8,52 % avec un rendement de 5,96 % (revenu 2010/ prix de la part au 31 décembre 2009) et une évolution du prix de la part entre 2009/2010 de 2,56 %.

Malgré plus de 9 millions d'euros investis au cours de l'exercice 2010, et un taux d'occupation moyen de 96,55 %, les recettes locatives n'ont progressé que de 1,04 % du à la fois à la baisse des indices sur deux trimestres, et à la renégociation à la hausse comme à la baisse de certains baux.

Le résultat par part ressort quant à lui à 47,12 euros permettant un versement de dividende de 46,50 euros en augmentation de 1,31 % par rapport à celui de 2009, sans reprise sur le report à nouveau.

La 6^{ème} augmentation de capital ouverte avec 20.000 parts en date du 28 Décembre 2009, souscrite à hauteur de 1.381 parts au 31 décembre 2009, a été clôturée par anticipation en date du 20 mai 2010.

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 27 décembre 2010 la 7^{ème} augmentation de capital de Foncia Pierre Rendement, portant sur 20.000 parts nouvelles émises au prix de souscription de 800 euros par part, soit + 1,27 % de la valeur de reconstitution au 31 décembre 2010 (789,93 €).

Celle-ci a déjà reçu l'approbation d'un certain nombre d'associés qui ont souhaité y participer, sur les 7.466 parts souscrites au 31 décembre 2010, 75 % l'ont été par des associés.

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 plus tendues, à maintenir les conditions d'occupation permettant d'optimiser les résultats de Foncia Pierre Rendement en 2011.

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. La Société de Gestion FONCIA PIERRE GESTION (groupe FONCIA) a repris la gérance de la SCPI à compter du 1^{er} juillet 1998.

Le capital social de la SCPI GEORGE V RENDEMENT a été clôturé le 31 décembre 1994 date de la modification de celle-ci en société à capital fixe. Elle a reçu le visa COB n°94-35 en date du 11 octobre 1994. Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2001, le capital social a été réduit de 7.075.473,39 euros pour le ramener de 22.859.425,23 euros à 15.784.000 euros, 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 a absorbé 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 devenue FONCIA PIERRE RENDEMENT ainsi que la transformation de la société en société à capital variable, devenue société à capital fixe, par décision d'assemblée générale extraordinaire du 23 juin 2003.

Consécutivement à cette fusion, le capital de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT clôturé le 31 décembre 2002 est de 27.754.400 euros soit une valeur nominale de 400 euros par part, 844 associés détiennent 69.386 parts.

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

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 juin 2007, les associés ont approuvé le nouveau capital social statutaire maximum de la société fixé à 120.000.000 d'euros, soit 300.000 parts de 400 euros de nominal.

Date de l'AGE	Approbation de porter le capital		OUVERTURE DE CAPITAL							CAPITAL APRES CLOTURE		
	De	à	N°	Nbre de parts	Déplafonnement	Date d'ouverture	Date de clôture	Capitaux collectés	Valeur nominal	Capital statutaire	Nbre de parts	Nbre d'associés
23/06/2003	27.754.400	33.754.400	1	15.000	5.000	01/12/2003	22/11/2004	11.400.000	400	35.754.400	89.386	1.184
23/06/2004	33.754.400	43.754.400	2	20.000		04/04/2005	21/10/2005	12.300.000	400	43.754.400	109.386	1.384
27/05/2005	43.754.400	59.754.400	3	20.000		03/04/2006	26/09/2006	13.500.000	400	51.754.400	129.386	1.574
05/06/2007	59.754.400	79.754.400	4	20.000		02/04/2007	27/07/2007	14.300.000	400	59.754.400	149.386	1.775
			5	25.000		03/03/2008	26/10/2009	19.125.000	400	69.754.400	174.386	2.083
						* Prorogée jusqu'au 31/12/2009						
			6	20.000		28/12/2009	20/05/2010	15.600.000	400	77.754.400	194.386	2.439
25/06/2010	79.754.400	99.754.400	7	20.000		27/12/2010		Au 31 décembre 2010				
								5.972.000	400	80.740.800	201.852	2.517

Une septième augmentation de capital de 20.000 parts ouverte en date du 27 décembre 2010, dont la note d'information est disponible au siège social de la société a reçu de l'AMF le visa SCPI n°10-42 en date du 19 Novembre 2010, elle a été souscrite à hauteur de 7.466 parts au 31 décembre 2010, soit 5.972.800 euros de capitaux collectés, prime d'émission comprise.

Au 31 décembre 2010, le capital social statutaire s'établit à 80.740.800 euros représenté par 201.852 parts de 400 euros de valeur nominale détenues par 2.517 associés.

	Global au 31/12/2010	Par part au 31/12/2010
Capital effectif	80.740.800 €	400,00 €
Nombre de part	201.852	-
Nombre d'associés	2.517	-
Bénéfice (1)	8.774.910,60 €	47,12 €
Valeur de réalisation	139.156.383,50 €	689,40 €
Valeur de reconstitution	159.448.216,85 €	789,93 €
Valeur vénale / expertise	121.548.000,00 €	602,16 €
Valeur de souscription au 31/12/2010	-	800,00 €
Valeur de marché net vendeur au 31/12/2010	-	720,85 €
Valeur ISF pour 2010	-	720,85 €
Distribution 2010 (1)	8.665.879,10 €	46,50 €

(1) Base 186.212 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, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation. 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 2010	4.079	30
Ordres d'achat exécutés au cours de l'exercice 2010	4.079	70
Ordres de vente non exécutés au 31.12.2010	0	0
Ordres d'achat non exécutés au 31.12.2010 (1)	233	11

(1) 2 parts à 800 € net acheteur ; 16 parts à 798,52 € net acheteur ; 47 parts à 792 € net acheteur ; 19 parts à 791 € net acheteur et 29 parts à 790,20 € net acheteur.

En tout, **4.079 parts** ont été cédées au cours de l'exercice 2010 à un prix moyen pondéré payé par les acheteurs sur l'ensemble du marché secondaire, de 781,41 euros, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du **31 décembre 2010, 15 parts ont été échangées à une valeur de 800,00 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.

Les actifs immobiliers du patrimoine de la SCPI sont estimés selon des méthodes complémentaires suivantes :

- par les revenus,
- par la comparaison directe.

La moyenne arithmétique des deux approches précitées détermine une valeur exprimée :

- d'une part en un montant hors droits et taxes, et
- d'autre part en un montant droits et taxes inclus, retenus forfaitairement au taux de 6,20 % de la valeur HD.

S'agissant des locaux vides, ils sont évalués par capitalisation de leur valeur locative de marché, avec déduction d'un vide locatif sur une durée estimée nécessaire pour la relocation, généralement entre 6 et 12 mois de loyer, pouvant éventuellement inclure une période de franchise.

Le patrimoine de votre SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT se compose au 31 décembre 2010 de 136 immeubles représentant une surface totale de 69.687,30 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 106.315.446 € (à compter de 2005, sont incluses les commissions versées aux intermédiaires sur les nouvelles acquisitions).

BNP Paribas Real Estate Evaluation France, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2010 à 121.548.000 euros hors droits.

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2010, c'est-à-dire sans tenir compte des dix acquisitions au cours de l'exercice, **la valeur du patrimoine de la société ressort à 112.775.000 euros en 2010, contre 111.931.000 euros en 2009, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 0,75 %.**

Nous vous confirmons que ces valeurs qui tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation, décrits en préambule, 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 et sixième augmentation de capital, FONCIA PIERRE RENDEMENT a réalisé dix acquisitions au cours de l'exercice 2010 :

1- Cinquième et Sixième augmentation de capital :

- Acquisition en date du 29/06/2010 de 2.131 m² de locaux commerciaux situés Les Portes d'Argenson à CHATELLERAULT (86) pour un montant de 1.457.304 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 27/07/2010 de 430 m² de locaux commerciaux situés 87/89 rue de Dunkerque à ARMENTIERES (59) pour un montant de 448.918 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 30/07/2010 de 2.437 m² de locaux commerciaux situés avenue de Paris à MONTAUBAN (82) pour un montant de 3.261.568 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 27/08/2010 de 465 m² de locaux commerciaux situés 39 route de Bischwiller à SCHILTIGHEIM (67) pour un montant de 1.221.152 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 20/09/2010 de 150,31 m² carrez de locaux commerciaux situés 56 avenue Aristide Briand à NOISY-LE-GRAND (93) pour un montant de 477.418 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 20/10/2010 de 402 m² de locaux commerciaux situés 6 rue de l'Echiquier à PARIS (10) pour un montant de 1.111.752 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 30/11/2010 de 44 m² de locaux commerciaux situés 17 Boulevard de la Croisette à CANNES (06) pour un montant de 725.860 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 31/12/2010 de 98,81 m² carrez de locaux commerciaux situés 6 rue des Chapeliers à NANTES (44) pour un montant de 177.000 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 31/12/2010 de 225,35 m² carrez de locaux commerciaux situés 11/13 rue Joubert à AUXERRE (89) pour un montant de 118.500 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 31/12/2010 de 73,80 m² carrez de locaux commerciaux situés 10 rue de la Rôtisserie à TOURS (37) pour un montant de 154.000 € droits et frais inclus.

b - Cession

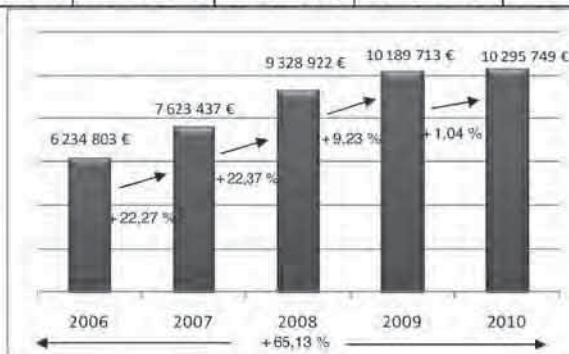
Lors de l'exercice 2010, la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT n'a réalisé aucune cession.

B/ GESTION LOCATIVE

Compte tenu des acquisitions réalisées en 2010, le montant des loyers facturés en 2010 qui ressort à 10.295.749,20 € contre 10.189.713,23 € en 2009 a augmenté de 1,04 % du à l'impact des loyers des nouvelles acquisitions réalisées fin 2009 et au cours de l'année 2010 pour un montant de 305.235 euros, les augmentations et les renégociations de baux pour un montant de 219.490 euros en contrepartie les variations indicielles à la baisse de l'ordre de 5 % et un certain nombre de renégociations de baux à la baisse entraînent un manque à gagner sur l'exercice de 418.691 euros. Le taux d'occupation moyen de l'année 2010 du patrimoine (loyers facturés / loyers facturables) est de 96,55 %.

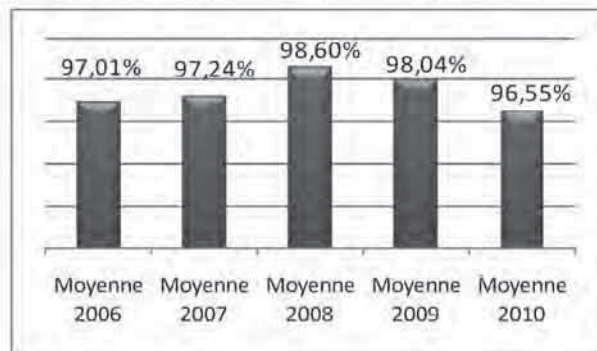
Évolution annuelle des loyers

2006	2007	2008	2009	2010
6.234.803 €	7.623.437 €	9.328.922 €	10.189.713 €	10.295.749 €



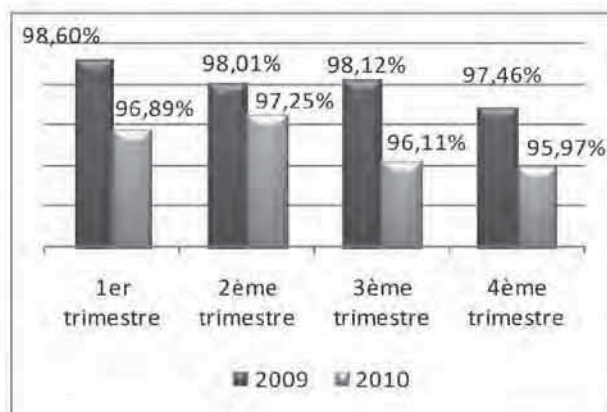
Évolution annuelle du taux d'occupation financier

Moyenne 2006	Moyenne 2007	Moyenne 2008	Moyenne 2009	Moyenne 2010	Evolution 2009/2010
97,01 %	97,24 %	98,60 %	98,04 %	96,55 %	- 1,49 %



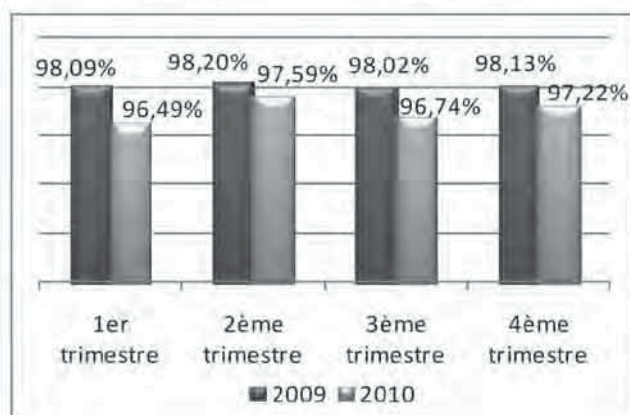
Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier

	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
2009	98,60 %	98,01 %	98,12 %	97,46 %
2010	96,89 %	97,25 %	96,11 %	95,97 %



Évolution trimestrielle du taux d'occupation en surface

	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
2009	98,09 %	98,20 %	98,02 %	98,13 %
2010	96,49 %	97,59 %	96,74 %	97,22 %



C / ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

Locaux vacants au 31 décembre 2009						Relocations en 2010					
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	En cours de vente au 31 décembre 2010 Acte signé en date du 6 janvier 2011					
14	1/3 rue Campo Formio 75013 Paris	Atout Shop	28/07/09	30	8 490	Association Action Solidarité International	18/11/10	30	6 000	- 29,33 %	7 043
70	6 rue du Chapitre 30900 Nîmes	Mme BEGON	03/11/09	37	9 500						9 500
79	36-52 Boulevard Pasteur 94260 Fresnes	Alexandre (2)	05/10/09	52							
		Monsieur Denojean (1)	30/09/06	108	9 968						9 968
		Monsieur Boniface (1)	30/06/07	55	3 540						3 540
		Mme Raux (1)	30/09/09	112	11 117						11 117
		Monsieur Heriveau (1)	31/03/07	70	6 440						6 440
83	2 avenue Jean Jaurès 78500 Sartrouville	Ta Beauté	13/10/09	130	30 472	Cycle Naturel	01/06/10	130	20 000	- 34,37 %	10 851
86	18 rue Audra 21000 Dijon	BNP Paribas	31/08/08	295	32 450						32 450
94	147 rue Maréchal Leclerc 94000 St Maurice	Immobilière St Maurice	30/09/07	110	24 000						24 000
97	1-5 avenue de Rocquencourt 78150 Le Chesnay	Mobicoop	13/03/09	184	55 896	Rivolion	01/05/10	184	39 000	- 30,23 %	18 309
TOTAL				1 236 m²	Total m² reloués 344 m²						
Locaux vacants au 31/12/10 (hors locaux vendu)				892 m²							
Locaux vendus				0 m²							
Locaux en cours de vente				53 m²							

(1) surfaces en cours de réaménagement

(2) locaux d'habitation

Locaux libérés au cours de l'année 2010						Relocations en 2010					
N° Imm	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Valeur Locative	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
2	Galerie Saint-Victoret à Saint Victoret	Sweet Girls	03/12/10	29	5 903						449
7	40/42 rue des Dominicains à Nancy	Starun SA	08/03/10	101	55 500	Gaa	10/04/10	101	48 000	- 13,51 %	8 209
9	7/9 Grande Rue à Boulogne sur Mer	M&S Mode	30/06/10	289	120 000						60 000
19	92 rue Legendre à Paris	Microcosmos	30/09/10	41	10 503	Le Pestacle de Maelou	01/10/10	41	15 500	+ 47,58 %	
45	2 rue Volta à Alfortville	PBS	31/07/10	106	12 339	On Motion	01/12/10	106	12 000	- 2,75 %	5 153
69	52/54 rue Saint-jean à Bayeux	Mme Tredoulat	16/02/10	70	8 369						6 955
74	50 rue des Merciers à La Rochelle	Idée Géniale	16/04/10	80	42 702	Kristo	28/05/10	80	32 000	- 25,06 %	9 288
79	36-52 Boulevard Pasteur 94260 Fresnes	Melle Brule (2)	31/08/10	52	9 500						2 400
		Melle Bouillard (2)	09/11/10	53	9 500						2 400
89	122 rue de Colombe à Courbevoie	Royal Courbevoie	19/10/10	360	78 500	Société Royal	01/12/10	360	75 000	- 4,46 %	16 382
		Probalta	01/01/10	160	32 000	Art'Gest	26/05/10	160	30 400	- 5 %	16 226
91	9 rue de Téhéran à Paris	Gulf Continental Air Services	30/06/10	87	53 437	Gulf Air Compagny	01/07/10	87	35 000	- 34,50 %	1 426
92	1/3 rue Paul Verlaine à Saint-Maurice	Beyla Création	11/03/10	68	14 000	Ad Drive Agency	01/04/10	68	13 940	- 0,43 %	777
98	2 rue Jean Rostang à Massy	Laurence Deux Rivières	25/08/10	80	15 782						5 489
113	La Fontaine à Crenay	Lin Meilan	31/01/10	311	28 000						28 000
114	1 Place du Général De Gaulle à Le Raincy	Mr Trinira	31/07/10	195	69 392	Lev and Co	15/11/10	195	50 000	- 27,95 %	23 886
118	26 rue du docteur Laine à Touques	LS Event	24/02/10	164	12 695						10 756