

LE PATRIMOINE FONCIER

RAPPORT
ANNUEL

**FONCIA**
PIERRE GESTION

2018

LE PATRIMOINE FONCIER

Société Civile de Placement Immobilier

à capital fixe de 12 852 000 €

RCS Nanterre n° 303 023 824

Siège social : 13 avenue Lebrun - 92188 ANTONY Cedex

Visa A.M.F. SCPI n° 07-06 en date du 2 Mars 2007



FONCIA

RAPPORT ANNUEL



LE PATRIMOINE FONCIER

2018

Table des matières

MOT DU GERANT	4
LE PATRIMOINE FONCIER / CHIFFRES CLES	5
ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE	6
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	7
MARCHE DES PARTS	7
PATRIMOINE	10
CONSEIL DE SURVEILLANCE	15
PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE	15
REGLEMENTATION	16
REGIME FISCAL DES REVENUS	17
TRESORERIE	18
RESULTATS	18
COMPTES DE L'EXERCICE	21
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	34
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	36
ASSEMBLEE GENERALE	40
GLOSSAIRE	42

L'environnement économique en 2018

L'année 2018 se clôture par une croissance de 1,5%* soit une légère baisse (de 0,80) par rapport à l'année 2017 où elle était de l'ordre de 2,3 %.

Après un niveau de croissance record atteint en 2017, le début 2018 a connu un démarrage un peu moins rapide, dû à une faible diminution de la consommation des ménages en biens, dans un contexte international de multiplication des incertitudes avec notamment le dossier du Brexit.

Néanmoins, la croissance est restée soutenue pendant la seconde moitié de l'année 2018 et se stabilise sur les deux derniers trimestres à 0,3% avec une progression du PIB de près de 0,4% par trimestre, sous l'effet des mesures de soutien au pouvoir d'achat, une croissance modérée de l'emploi salarié et du maintien des taux d'emprunt à un niveau bas.

Danielle FRANCOIS-BRAZIER
Directeur Général

Le marché de l'investissement en 2018

En hausse de 12% par rapport à 2017, l'année 2018 s'achève sur un volume d'investissement record de 31,3 milliards d'euros**, soit la cinquième année consécutive de progression.

Le marché de l'immobilier d'entreprise demeure une part prépondérante pour l'investissement en immobilier de bureaux, à la fin du 3^{ème} trimestre 2018, les bureaux concentrent 70% des montants investis, soit une hausse de 26% par rapport à 2017 localisé principalement à Paris-Ile de France. Cette progression est confirmée au quatrième trimestre, qui représente à lui seul la multiplication de transactions d'envergure.

La surface totale des actifs transactés en 2018 (environ 9,2 millions de m²) n'aura d'ailleurs progressé que de +3% en un an ; c'est donc bien la hausse des prix qui alimente la progression des volumes d'investissement.

Le niveau d'investissement en commerce est également en hausse de 14% par rapport à l'année précédente avec 2,4 milliards d'euros investis, et ceux en logistique atteignent 1,5 milliards d'euros soit une hausse de 37%. Ainsi, la tendance de l'immobilier français et européen est marquée par une remontée des taux progressive découlant d'une reprise économique : croissance des loyers faciaux puis économique.

Perspectives et évolutions 2018

En 2018, l'engouement pour le placement dans les SCPI de rendement n'a pas failli. Après une année 2017 marquée par une collecte nette de 6,2 milliards d'euros, la tendance est légèrement en retrait en 2018 avec une collecte de plus de 5 milliards d'euros, restant à la hauteur de 2016.

La fin d'année 2018 a été très active en matière d'investissements avec 2 milliards investis principalement dans des actifs de bureaux à plus de 50 %, suivi des actifs de commerce à plus de 20%, de nombreux investissements ont été réalisés sur la zone du grand Paris et comme en 2017 sur la zone euro.

Quant à la capitalisation, les SCPI d'immobilier d'entreprise sont en progression (+13 %), puisqu'elles passent de plus de 46 milliards d'euros fin 2017, à près de 52 milliards d'euros au 31 décembre 2018, permettant à nouveau d'afficher un record historique : étant rappelé que la capitalisation des SCPI a quasi doublé en quatre ans, en effet elle affichait en juin 2014 près de 29 milliards d'euros.

Cette dynamique se confirme par les performances réalisées par les SCPI de "bureaux", passant de 32,815 milliards d'euros au 31 décembre 2017 à 35,401 milliards d'euros au 31 décembre 2018***, soit une progression de 7,88 % par rapport à l'année précédentes.

L'année 2018 s'est vu confirmer les différents points que nous vous avons exposés tant dans notre premier courrier du 10 Janvier 2018 que lors de l'Assemblée Générale de Juin 2018.

Après trois années de travaux d'envergure sur deux de nos actifs Parisiens, près de 8 millions d'euros ont été effectués tans sur l'immeuble situé au 210 rue du Faubourg St Antoine à Paris en 2016 ; celui-ci à d'ailleurs été reloué avec un bail ferme de 10 ans en septembre 2016. Quant à l'immeuble située au 15 rue de Milan à Paris, proche de la gare St Lazare, quartier très prisé par les entreprises ; après 24 mois de travaux de réhabilitation totale pour un montant de 5 millions d'euros, il a été reloué en date du 1^{er} décembre 2018 avec un bail ferme de 9 ans.

L'année 2018 à également été marquée par la libération de la Préfecture de Police en date du 2 avril d'une surface de plus de 3 000 m² situé avenue Claude Vellefaux à Paris dans le 10^{ème} arrondissement. Cette surface contigue à la surface occupée par notre locataire l'INSEEC (Institut des Hautes Etudes Economiques et Commerciales) à suscité leur vif intérêt, leur objectif est de faire de cette adresse un emplacement stratégique pour leur établissement.

La société de gestionsoucieuse de protéger les intérêts des associés du Patrimoine Foncier, a ainsi signé un protocole de réservation avec l'INSEEC, moyennant une indemnité compensatrice de réservation d'un montant annuel de 775 000 € et ce jusqu'à la livraison de l'immeuble prévue à la rentrée de septembre 2020 après des travaux de l'ordre de 4,5 millions d'euros pour le Patrimoine Foncier ; une partie des travaux étant à la charge de l'INSEEC.

Comme nous vous en avons fait part dans notre courrier du 25 juillet 2018, nous nous devons d'être prudents sur l'exercice 2018 dû à la fois au manque de loyer sur 2 actifs (de plus de 1,5 M d'€) et aux travaux en cours ; et de facto de ne distribuer que le résultat, ce qui a été fait à hauteur de 57 € par part.

Au cours de l'année 2018, nous avons avec notre Conseil de Surveillance arrêté une politique d'arbitrage et d'ores et déjà retenues un certain nombre d'actifs peu rémunérateurs en "loyer" pour les associés de Patrimoine Foncier ; nous permettant ainsi la reconstitution d'une partie de notre trésorerie.

Enfin comme nous l'avons souligné à plusieurs reprises, notre potique de restructuration du patrimoine était nécessaire, afin d'assurer au Patrimoine Foncier sur les années à venir comme sur la décennie passée, une place de premier choix tout en terme de renommée que de résultats parmi les SCPI de rendements.

L'année 2019 sera une année de consolidation sur les deux actifs loués que sont le Faubourg St Antoine et la rue de Milan à Paris, et une année de transition pour la rue Claude Vellefaux. Nous resterons néanmoins prudents dans la distribution des résultats dans l'attente de la finalisation en septembre 2020 des travaux de la rue Claude Vellefaux.

Enfin, la prudence de votre société de gestion n'affecte en rien les résultats de votre SCPI sur le moyen terme, en effet le TRI annualisé sur 10 ans de votre SCPI est supérieur au TRI**** moyen des SCPI de bureaux 12,16 % pour le Patrimoine Foncier, et une moyenne de 6,95 % pour les SCPI de bureaux.

*Source INSEE

**Source Cushman & Wakefield

***Source IEIF

****TRI annualisé : Le Taux de Rentabilité annualisé Interne permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.

LE PATRIMOINE FONCIER

- Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe.
- Siège Social :
Jusqu'au 30 juin 2019 : 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY cedex
A partir du 1^{er} juillet 2019 : 9 rue de Téhéran 75008 PARIS
- Date de création : 29 Octobre 1968
- N° d'immatriculation : 303 023 824 RCS NANTERRE
- Durée statutaire : 82 ans
- Capital statutaire effectif : 12 852 000 €
- Visa AMF : SCPI n° 07-06 du 2 mars 2007

CHIFFRES CLES

	au 31/12/2018	Global	Par part
Capital souscrit		12 852 000,00 €	153,00 €
Nombre de parts		84 000	
Nombre d'associés		3 035	
Valeur vénale / Expertise		114 398 000,00 €	1 361,88 €
Valeur de réalisation		107 462 203,86 €	1 279,31 €
Valeur de reconstitution		121 368 385,19 €	1 444,86 €
Valeur moyenne pondérée acquéreur			1 426,91 €
Valeur de marché net acquéreur au 31/12/2018			1 415,32 €
Capitalisation (basée sur la valeur de marché net acquéreur au 31/12/2018)		118 886 880,00 €	
Valeur de marché net vendeur au 31/12/2018			1 289,00 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2018 ⁽¹⁾			1 279,08 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2018 ⁽¹⁾			1 279,08 €
Bénéfice		4 788 711,12 €	57,01 €
Distribution de dividendes 2018		4 788 000,00 €	57,00 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2018)		3 019 517,51 €	35,95 €
Surface en m ²		40 734,26 m ²	
Nombre de lignes du patrimoine		37	
Taux d'occupation financier moyen		76,00 %	

⁽¹⁾ application du ratio immobilier du 31/12/2018 sur la valeur de marché soit 99,23 %

119
M€
CAPITALISATION

76,00%
Taux
d'occupation
financier
moyen

37
Actifs

3 035
Associés

57,00 €/part
Dividende 2018

35,95 €/part
Report à nouveau

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE FONCIA PIERRE GESTION

Société anonyme au capital de 400 000 €
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 AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

DIRECTION DE LA SOCIETE :

Directeur Général : Madame **Danielle FRANCOIS-BRAZIER**

INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Monica DA COSTA
• Tel: 01 55 52 53 16
• Site internet: pierre-gestion.foncia.com

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2019

Président

Monsieur **Frédéric DEFFONTAINE**
2, rue du Nord - COLMAR (68000)

Vice-Président

Monsieur **Jean-Christophe BENALET**
170, avenue Division Leclerc - ANTONY (92160)

Monsieur **Patrick SAMAMA**
8, rue de la Marine – Ile la Jatte - NEUILLY SUR SEINE (92200)

Membres

Monsieur **Jean-Pierre MOLIÈRE**
19bis, avenue d'Aligre - LE PECQ (78230)

Association **APPSCPI**
Représentée par Madame **Jacqueline SOLSONA**
B.P. 70040 - FOSSES (95472)

S.C. **LECLERC DANGE**
Représentée par Monsieur **Patrice LECLERC**
19, rue Saint-Germain - SAINT MENOUX (03210)

S.C.I. **LES TRIGANDIERES**
Représentée par Madame **Claire PINOT**
14, rue de la Grenade - PARIS (75019)

Société **COFIMMO**
Représentée par Monsieur **Jean-Claude CAILLIAU**
42bis, rue de Grenelle - PARIS (75007)

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire

Société **Révision Conseil Audit**
4, rue Brunel - PARIS (75017)
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13/06/2014 jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2019, mandat renouvelable en juin 2020.

Suppléant

Monsieur **Jean-Loïc LEFAUCHEUX**
50, rue de Marseille - LYON (69007)
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13/06/2014 jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2019, mandat renouvelable en juin 2020.

EXPERT IMMOBILIER

Monsieur **François ROBINE**
132, rue de Rennes - PARIS (75006)

Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 04/06/2015 jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2019, mandat renouvelable en juin 2020.

DEPOSITAIRE

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la société de gestion a désigné la société **CACEIS BANK** située à PARIS (75013), 1-3 place Valhubert et représentée par Madame Carine ECHELARD, comme dépositaire en application des dispositions des articles L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier.

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 2018 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.

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

La Société de Gestion

MARCHE DES PARTS

I. COLLECTE DES CAPITAUX

La SCPI LE PATRIMOINE FONCIER a été créée le 29 octobre 1968 par acte déposé chez Maître MALLERET, notaire à Saint Germain en Laye.

Cette société est régie par les articles 1832 et suivants du code civil, par les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, par le décret n° 71.524 du 1er juillet 1971 modifié, ainsi que par les dispositions du plan comptable des sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne applicables depuis le 1er janvier 1985, et les textes subséquents. Elle est constituée d'investisseurs privés pour la grande majorité.

Le capital social, fixé lors de sa constitution à 20 498 904,65 €, a été réduit de moitié, soit à 10 249 452,32 €, aux termes d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 décembre 1972. Il a été ensuite porté à 10 976 329,24 € par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 avril 1986 puis à 12 195 921,38 € par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 mai 1988.

Les associés de la SCPI, réunis en Assemblée Générale Mixte en date du 23 mai 2000, ont voté en faveur de l'ouverture du capital de la société au moyen d'une nouvelle augmentation de capital, destinée à porter celui-ci de 12 195 921,38 € à 12 805 717,45 €. Cette augmentation de capital de 4 000 parts nouvelles, ouverte en date du 30 octobre 2000, a été clôturée le 29 décembre 2000 et entièrement souscrite par les associés du Patrimoine Foncier.

Suite à la conversion du capital en euros approuvée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 juin 2001, le capital de la SCPI a été augmenté de 46 282,55 €. Il s'établit à 12 852 000 € et est représenté par 84 000 parts de 153 € de nominal.

Au 31 décembre 2018, le nombre total de parts est de 84 000 détenues par 3 035 associés, composés à hauteur de 86 % de personnes physiques et 14 % de personnes morales.

EVOLUTION DU CAPITAL (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

	2014	2015	2016	2017	2018
Montant du capital nominal au 31/12	12 852 200	12 852 200	12 852 200	12 852 200	12 852 200
Nombre de parts au 31/12	84 000	84 000	84 000	84 000	84 000
Nombre d'associés	3 062	3 048	3 052	3 046	3 035
Prix net acquéreur	1 329,68	1 380,00	1 425,01	1 431,00	1 415,32

II. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DU MARCHE DES PARTS

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

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

Ainsi, 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 cessions 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 des parts sociales non constatée par un acte » enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque de 60€HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) correspondant aux frais de dossier et ce, quel que soit le nombre de parts cédées ; et du formulaire 2048 « déclaration de plus-value sur les cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière » s'il y a lieu.

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 la copie de votre bulletin de souscription à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée, avec demande d'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 pour une durée de 12 mois renouvelable une fois pour une durée maximum de 12 mois sur demande expresse de l'associé. 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, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation.

Pour les acquéreurs : Les demandes d'achat ou ordres d'achat sont à adresser à la société de gestion par lettre recommandée, avec demande d'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% (taux actuellement en vigueur) et la commission d'intervention de la société de gestion de 4%HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) 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 échangée 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, accompagné 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'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égal, 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

La société de gestion procédera le 20 de chaque mois à 12 heures ou le premier jour ouvrable suivant, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre. Le prix d'exécution ainsi que la quantité de parts échangées sont consultables sur notre site internet : pierre-gestion.foncia.com

3. Les ordres de vente et d'achat réalisés

En tout, 686 parts ont été cédées au cours de l'exercice à un prix moyen pondéré payé par les acquéreurs de 1426,91€, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 20 décembre 2018, 117 parts ont été échangées à une valeur de 1415,32€ net acquéreur par part, soit 1289,00€ net vendeur.

	Nombre de parts	Nombre d'ordres
Au cours de l'exercice 2018 :		
Ordres de vente exécutés	686	40
Ordres d'achat exécutés	686	30
Au 31/12/2018 :		
Ordres de vente non exécutés	565 ⁽¹⁾	0
Ordres d'achat non exécutés	0	0

⁽¹⁾ 144 parts à une valeur unitaire de 1302,60€ net vendeur soit 1430€ net acquéreur, 205 parts à une valeur unitaire de 1302,35€ net vendeur soit 1429,98€ net acquéreur, 76 parts à une valeur unitaire de 1302€ net vendeur soit 1429,60€ net acquéreur, 19 parts à une valeur unitaire de 1300€ net vendeur soit 1427,40€ net acquéreur et 99 parts à une valeur unitaire de 1290€ net vendeur soit 1416,42€ net acquéreur.

EVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

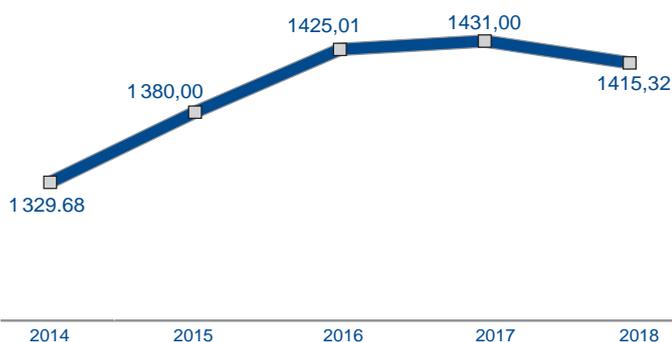
	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de parts cédées ou retirées	1 058	845	657	698	686
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	1,26%	1,00%	0,78%	0,83%	0,82%
Demandes de cessions ou ordres de vente en suspens au 31/12 (nbre de parts)	82	-	64	-	565

EVOLUTION DES PRIX DE LA PART (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de la part net acquéreur au 31/12	1 329,68	1 380,00	1 425,01	1 431,00	1 415,32
Variation du prix de la part		+ 3,78%	+ 3,26%	+ 0,42%	- 1,09%
		+ 6,44%			
Prix moyen pondéré de la part	1 324,59	1 347,02	1 425,01	1 428,00	1 426,91
Variation du prix moyen pondéré*		+ 1,69%	+ 5,79%	+ 0,21%	- 0,08%
		+ 7,72%			

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

Prix de souscription net acquéreur au 31/12 (en €)



Prix moyen pondéré de la part (en €)



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 immobilier de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER se compose de 37 actifs immobiliers d'une surface totale de 40734,26 m² représentant un prix de revient brut, hors droits et frais, de 45267957€.

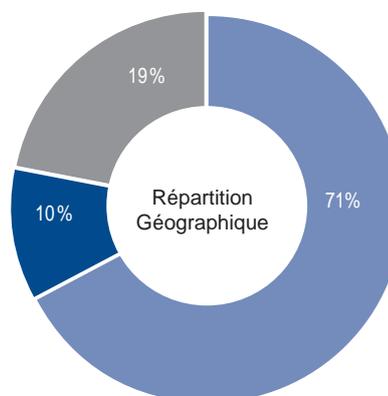
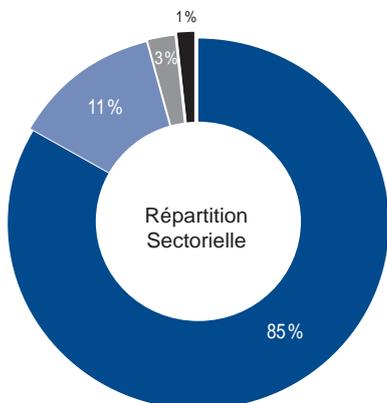
Monsieur François ROBINE, expert immobilier de la SCPI, a établi sa valeur au 31 décembre 2018 à 114398000€ hors droits.

A patrimoine identique au 31 décembre 2018, la valeur d'expertise 2018 ressort à 114398000€ contre 102115000€ en 2017, soit une revalorisation de 12,03%.

Pour la détermination des valeurs d'expertise droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,90% ou 7,50% (selon la taxe régionale) de la valeur hors droits des immeubles expertisés.

Ces valeurs tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation et sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

REPARTITION DU PATRIMOINE en fonction des valeurs vénales des immeubles H.D.		Répartition Géographique			valeurs en €
		Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	
Répartition Sectorielle	BUREAUX	76 601 000 66,96%	8 536 000 7,46%	12 319 000 10,77%	97 456 000 85,19%
	LOCAUX COMMERCIAUX	3 943 000 3,45%		8 715 000 7,62%	12 658 000 11,06%
	LOCAUX D'ACTIVITES		2 813 000 2,46%		2 813 000 2,46%
	ENTREPOTS			777 000 0,68%	777 000 0,68%
	HABITATIONS / AUTRES	694 000 0,61%			694 000 0,61%
	TOTAUX	81 238 000 71,01%	11 349 000 9,92%	21 811 000 19,07%	114 398 000 100,00%



II. GESTION DU PATRIMOINE

A. EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Acquisition :	En € droits & frais inclus
Lors de l'exercice 2018, la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER n'a réalisé aucune acquisition :	
Total	Néant

B. Cession :	En € net vendeur
Lors de l'exercice 2018, la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER n'a réalisé aucune cessions :	
Total	Néant

C. Travaux de réhabilitation important :	Montant immobilisé
Lors de l'exercice 2018, la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER a réalisé des travaux important de réhabilitation sur l'actif situé rue de Milan à Paris	
Total	3 905 771,10

B. GESTION LOCATIVE

Votre SCPI affiche un taux d'occupation financier au 31 décembre 2018 de 75,88%, ce taux d'occupation tient compte de l'inoccupation de l'actif situé rue de Milan à Paris dont la livraison des travaux a eu lieu fin septembre 2018 (pour un impact de 5,89%). Un bail a été signé à effet du 1^{er} décembre 2018. Ce taux d'occupation tient également compte de libération par la Préfecture de Police d'une partie de l'actif situé avenue Claude Vellefaux à Paris (pour un impact de 7,78%) et un ratio de 93,40% sans tenir compte de l'immeuble en cours de restructuration situé rue de Milan à Paris.

Le montant des loyers facturés en 2018 ressort quant à lui à 6 410 464,79€ contre 7 098 594,54€ en 2017.

VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA BAISSSE (en €)

10.22	29/31 avenue Claude Vellefaux PARIS (75 010) Vacance	- 473 649
10.57	15, rue du Grand Rabin Haguenauer NANCY (57 000) Vacance	- 366 753
10.04	8/10 rue de la Ferme BOULOGNE BILLANCOURT (92100) Vacance et franchise	- 61 270
10.20	10 rue des Saussaies PARIS (75 008) Vacance	- 32 628

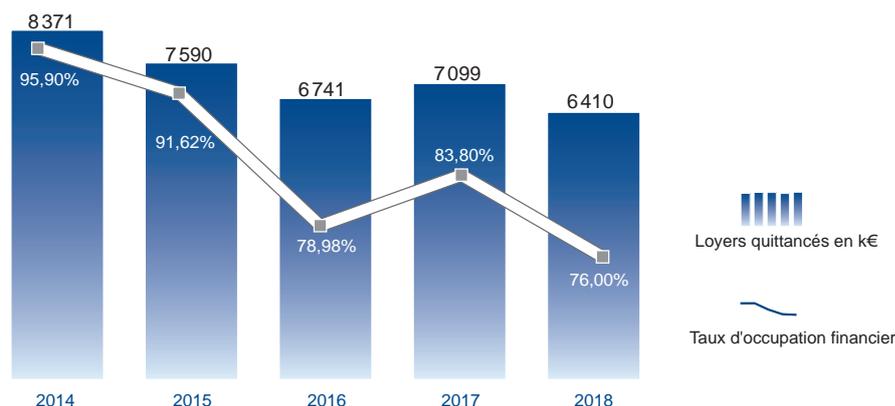
VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA HAUSSE (en €)

10.21	15 rue de Milan PARIS (75 009) Relocation	110 171
10.35	18/20 rue Ramus PARIS (75 020) Relocation	83 159
10.45	13/15 rue de Lourdes TOULOUSE (31 000) Relocation	21 467
10.40	2 Villa Thorain ANTONY (92160) Relocation - effet année pleine	14 829

	2014	2015	2016	2017	2018
EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)					
Loyers théoriques 100%	8 728 584	8 284 513	8 534 990	8 471 233	8 435 201
Loyers quittancés	8 371 078	7 590 460	6 740 580	7 098 595	6 410 465
	- 9,33%	- 11,20%	+ 5,31%	- 9,69%	- 23,42%

EVOLUTION ANNUELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 5 DERNIERES ANNEES				
MOYENNE 2014	MOYENNE 2015	MOYENNE 2016	MOYENNE 2017	MOYENNE 2018
95,90%	91,62%	78,98%	83,80%	76,00%

Evolution annuelle des loyers quittancés et du taux d'occupation sur 5 ans

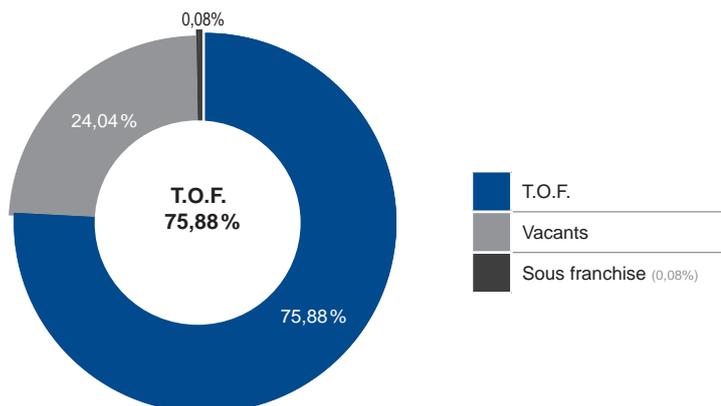


EVOLUTION TRIMESTRIELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 2 DERNIERES ANNEES

ANNEE	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4
2017	82,99%	83,05%	84,27%	84,88%
2018	82,29%	72,44%	73,42%	75,88%

Les surfaces vacantes représentent au 31/12/2018, 8 983,40 m² sur un total de 40 734,26 m² constituant le patrimoine de la SCPI.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER au 4^{ème} trimestre 2018



C. ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

Les tableaux de synthèse ci-dessous reprennent pour votre SCPI l'ensemble des mouvements locatifs de l'année.

Locaux vacants au 31/12/17					Relocations en 2018					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
10.13	4, rue Paul Bert ISSY LES MOULINEAUX (92 130)									
	Hitema	01/01/16	285	65 000						65 000
10.21	15, rue de Milan PARIS (75019)									
	PNUE	31/01/16	2 329	770 150	HEXAGONE	01/12/18	2 329	1 307 835	+70%	705 273
10.45	Parc EQUATION TOULOUSE (31 300)									
	L.C.B.	06/02/08	198	19 800	SOLUTEA	01/04/18	198	19 800	-	4 950
	Emisys Toulouse	01/11/16	69	6 555						6 555
	Emisys Toulouse	01/11/16	52	5 200						5 200
	Révisud	14/01/17	130	13 000						13 000
10.46	55, Place Rihour LILLE (59000)									
	Lille Formes	21/07/15	280	53 850	FINEDUC	01/07/18	280	55 400	+3%	34 383
	Didasko	22/06/17	120	21 600	LAURECOM	01/12/18	120	19 800	-8%	21 150
10.54	Arche des Dolines 5/7 rue Soutrane SOPHIA ANTIPOLIS (06560)									
	Sophia Legal	28/02/15	336	33 600						33 600
	Axa France	30/04/16	324	32 400						32 400
	FSCOM	28/09/17	66	6 600						6 600
	Network Quality Intelligence	31/07/17	304	30 400						30 400

Locaux vacants au 31/12/17					Relocations en 2018					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
10.55	Technoclub Bât F BLAGNAC (31700)									
	Business & Décision	31/01/17	325	32 500						32 500
10.57	15, rue du Grand Rabin Haguenauer NANCY (57000)									
	LILNAT	06/12/17	2 528	300 000						300 000
10.58	25, rue Claude Tillier PARIS (75012)									
	IPBD	08/06/17	277	69 250	IPBD	08/01/18	277	69 250	-	5 963
	Total surfaces vacantes au 31/12/2017		7 623		Total surfaces relouées		3 204			
	Locaux vendus		0							
	Locaux vacants au 31/12/18		4 419							

Locaux libérés au cours de l'année 2018					Relocations en 2018					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer actualisé	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
10.04	8 rue de la Ferme BOULOGNE BILLANCOURT (92100)									
	ALTI RELATIONS	15/04/18	521	136 556	INFINIGATE France	01/05/18	521	162 130	+19%	46 819
	ARCA PATRIMOINE	15/07/18	313	88 304						39 040
10.20	10, rue des Saussaies PARIS (75008)									
	JULIEN & JEULIN	01/07/18	160	65 000						32 500
10.22	29/31 avenue Claude Vellefaux PARIS (75010)									
	Préfecture de Police	03/04/18	3 060	675 000						502 541
10.30	3 rue Clairaut PARIS (75017)									
	LES VICTOIRES DE LA MUSIQUE	01/12/18	430	118 000						9 940
10.49	106 avenue Georges Clémenceau BRY SUR MARNE (94360)									
	GEOSEC	31/05/18	390	31 530	SODETER	01/06/18	390	35 100	+11%	5 850
10.52	14/16 rue du Paquier ANNECY (74002)									
	TMK	31/01/18	580	141 638	OUEST HARMONIE	01/02/18	580	145 000	+2%	-
10.58	25 rue Claude Tillier PARIS (75012)									
	ADBS	28/02/18	438	108 500	CAP COLLECTIF	01/03/18	438	108 500	-	-
	SPORT CONSEIL MANAGEMENT	05/10/18	600	183 967						42 554
	Total surfaces vacantes		6 492		Total surfaces relouées		1 929			
	Locaux vacants au 31/12/18		4 562							

D. TRAVAUX

Afin d'optimiser le taux d'occupation des immeubles, la société de gestion se fixe comme objectif prioritaire l'entretien du patrimoine.

Des campagnes de travaux sont programmées et des actions ponctuelles sont lancées en fonction des événements qui peuvent survenir au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2018, le poste « Provisions pour gros entretien » représente 1 743 400,00 € après dotation de 1 109 600,00 € et reprise de 2 089 000,00 € au cours de l'exercice 2018. Le poste « Charges d'entretien du patrimoine locatif » représente un montant de 131 167,73 € sur l'exercice 2018.

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2018

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2018				valeurs en €
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant	
10.21	15, rue de Milan PARIS (75019)	Travaux de réhabilitation de l'immeuble	1 010 093	
10.57	15, rue du Grand Rabin Haguenauer NANCY (54000)	Travaux de copropriété : réfection parties communes galerie commerciale avec désamiantage	122 942	
10.54	Arche des Dolines SOPHIA ANTIPOLIS (06560)	Réfection des parties communes du 4 ^{ème} étage et remise en état des lots vacants	40 168	
10.45	Parc Equation TOULOUSE (31300)	Remise en état des lots vacants avant relocation	38 875	
10.58	25, rue Claude Tillier PARIS (75012)	Travaux de réfection de la toiture : solin tuiles et pose d'un pare pluie sous les tuiles	24 809	
10.24	15/17, rue G. Cavaignac PARIS (75011)	Travaux de copropriété : ravalement	16 810	
10.22	29/31, av. Cl. Vellefaux PARIS (75010)	Diagnostics, plans, mission architecte dans le cadre des travaux de réhabilitation du bâtiment	16 794	
10.49	106 avenue Geoges Clémenceau BRY SUR MARNE (94360)	Remplacement aérothermes	16 403	
10.53	Le Métroport VILLENEUVE D'ASCQ (59650)	Travaux de copropriété : rénovation ascenseurs	12 842	
10.13	4 rue Paul Bert ISSY LES MOULINEAUX (92130)	Travaux de copropriété : réfection étanchéité terrasse, plans et diagnostics	6 984	

Travaux prévus pour l'année 2019 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation

Travaux prévus pour l'année 2019 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation				valeurs HT en €
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant	
10.21	15, rue de Milan PARIS (75009)	solde travaux restructuration immeuble	150 000	
10.22	29/31, av. Cl. Vellefaux PARIS (75010)	Restructuration immeuble et mise en conformité	1 500 000	
10.04	8, rue de la ferme BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	Remise en état des lots vacants avant relocation	120 000	
10.57	15, rue du Grand Rabin Haguenauer NANCY (54000)	Travaux de copropriété : réfection parties communes galerie commerciale avec désamiantage	240 000	
10.54	Arche des Dolines SOPHIA ANTIPOLIS (06560)	Travaux de reprise du carrelage sur la façade et réfection lots vacants	160 000	
10.58	25, rue Claude Tillier PARIS (75012)	Remise en état des lots vacants	140 000	
10.20	10, rue des Saussaies PARIS (75008)	Travaux de copropriété : reprise du plancher	20 000	
10.46	55, place Rihour LILLE (59000)	Remplacement d'aérothermes	35 000	
10.56	15-19, rue Edouard Delesalle LILLE (59000)	Travaux ascenseur	40 000	
10.45	Parc Equation TOULOUSE (31300)	Travaux de copropriété : réfection de l'enrobé, travaux de climatisation	125 000	
10.30	3, rue Clairaut PARIS (75017)	Réfection toiture, remplacement tableau électrique	50 000	

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article « 19point 1 - Nomination » des statuts de la SCPI, le Conseil de Surveillance est composé de 7 à 10 membres, choisis parmi les associés et élus pour 3 ans.

Votre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 8 membres, la totalité des mandats des membres élus arrive à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale. Ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 10 juin 2016 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 2018, soit en juin 2019.

La Société de Gestion soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'AMF, des résolutions portant sur l'élection des associés ayant fait acte de candidature suite à l'appel inséré dans le bulletin d'information n°04-18 du 4^{ème} trimestre 2018. Les membres seront élus pour une durée de trois ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions dictées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, Foncia Pierre Gestion établi et maintient une fonction opérationnelle de contrôle périodique distincte et indépendante de ses autres fonctions et activités. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui est assisté par un cabinet externe, spécialisé et indépendant.

Le RCCI en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des politiques, s'assure de l'application et du suivi des procédures opérationnelles et formule des recommandations sur les contrôles opérés. Le RCCI conseille et assiste la société de gestion pour se conformer aux obligations professionnelles. Il est également en charge de l'ensemble des contrôles permanents, périodiques, de la mise en place des dispositifs de gestion des risques, des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Outre son organisation et ses contrôles internes, Foncia Pierre Gestion, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014, s'appuie sur des organes de contrôle externe :

- Conseil de Surveillance
- Commissaire aux Comptes
- Expert immobilier
- Dépositaire

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices.

I. FRAIS DE DEPLACEMENT

Les membres du Conseil de Surveillance ont pu bénéficier du remboursement sur justificatifs, des frais de déplacement engagés pour participer aux réunions, conformément à l'article « 19point 5- Rémunération » des statuts de la SCPI.

Lors de la prochaine Assemblée Générale, une résolution sera soumise à votre approbation.

II. REMUNERATION

Conformément à l'article « 19point 5- Rémunération » des statuts de la SCPI, 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 maximum de 17000€, celle-ci est répartie entre les membres du conseil de surveillance.

Lors de la prochaine Assemblée Générale, une résolution sera soumise à votre approbation.

EXPERT IMMOBILIER

L'expert immobilier procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (lors de l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,
- la méthode par capitalisation du revenu qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et frais.

Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont évaluées par la société de gestion à leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant.

DEPOSITAIRE

La société de gestion désigne un dépositaire pour la SCPI, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Conformément à la directive AIFM, la mission du dépositaire est de :

- suivre les flux de liquidités (notamment les investissements et les souscriptions),
- conserver les actifs de la SCPI,
- certifier l'inventaire,
- contrôler la régularité des décisions de gestion de la SCPI.

Rappel de l'organisation de gestion de votre SCPI

- 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.
- L'animation du marché des parts conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier.
- La gestion locative qui veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.
- La comptabilité qui veille au respect des normes comptables et à la sécurisation des opérations.

Accès à l'information : Les porteurs de parts sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire universellement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

Provenance des fonds : Dans le respect des dispositions légales ou réglementaires en vigueur, FONCIA PIERRE GESTION fait preuve de vigilance dans ses opérations avec les clients, contreparties et distributeurs afin de ne jamais faciliter le blanchiment de capitaux et le financement d'opérations illégales ou criminelles. FONCIA PIERRE GESTION accorde une vigilance particulière à la provenance et la destination des fonds tant à l'actif qu'au passif des SCPI qu'elle gère.

Diverses réglementations entrent en vigueur durant l'année 2018 : les réglementations dites **PRIIPs, MIF II et RGPD**.

- La réglementation dite PRIIPs, dont l'entrée en vigueur est en date du 1^{er} janvier 2018, relative aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance impose aux sociétés de gestion de fournir un document d'informations clés du placement visé permettant la transparence de frais supportés à l'entrée, pendant la durée du placement et à la sortie du placement. Aussi, ce document rend compte du rendement potentiel de l'investissement selon différents scénarios et durées de détention.

Ce document élaboré par votre société de gestion est publié sur notre site internet : <http://pierre-gestion.foncia.com/>.

- La directive dite MIF II, entrée en vigueur le 3 janvier 2018, impose un certain nombre d'obligations à la charge de la société de gestion telles que la définition d'un marché cible, la transparence du produit et l'analyse de l'adéquation de ce dernier avec le profil de l'investisseur. En ce sens, votre société de gestion a mis en place un test d'adéquation, permettant de constater l'adéquation du profil du souscripteur à l'investissement envisagé, qui sera réalisé à chaque nouvelle souscription.

Aussi, la directive précitée impose une transparence plus accrue concernant la rémunération des conseillers en investissement qui doivent, à ce titre, choisir entre deux statuts. Dès lors, si votre conseil en investissement a fait le choix d'un statut indépendant, il sera rémunéré par son client, le souscripteur, sous la forme d'honoraires alors que s'il est non-indépendant, il sera rémunéré par la société de gestion sous forme de commission et devra, quel que soit le choix, vous indiquer quel est le montant de sa rémunération et l'incidence de cette dernière sur votre rendement potentiel.

- La loi n°2018-493 du 20 juin 2018, promulguée le 21 juin 2018, a modifié la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978 afin d'exercer certaines "marges de manoeuvre nationales" autorisées par le Règlement général sur la protection des données personnelles (RGPD) dont le but est de renforcer la protection des informations vous concernant qui sont collectées lors de la souscription. Il précise, pour ce faire, les droits dont vous êtes titulaires : le droit d'accès, le droit de rectification, le droit à la portabilité, le droit à l'effacement, le droit à l'information, le droit à la limitation et le droit d'opposition.

Politique de rémunération des collaborateurs de la société de gestion « FONCIA PIERRE GESTION »

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de gestion Foncia Pierre Gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des SCPI gérées par la société de gestion, seuls les dirigeants et les responsables de la gestion des SCPI sont considérés comme «preneurs de risques». Trois collaborateurs ont été identifiés, en 2018, comme preneurs de risques.

La société de gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises à l'issue d'une procédure collégiale à travers les diligences effectuées par les équipes de la société de gestion,
- la nature et la complexité de l'activité de la société de gestion : la société de gestion gère exclusivement des produits non complexes de type SCPI,
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs,
- l'absence de mise en place de comité de rémunération au regard du montant des encours gérés par la société de gestion et du nombre de salariés de la société de gestion.

Le montant total des rémunérations versées par Foncia Pierre Gestion pour l'exercice 2018 a représenté 1,266M€ pour un effectif moyen de 23 ETP (Equivalent Temps Plein).

La société de gestion Foncia Pierre Gestion a consacré un budget de 29,78 % (21,58 % en rémunération fixe et 8,20 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

REGIME FISCAL DES REVENUS

Conformément à l'article 8 du Code Général des Impôts, les SCPI sont dotées de la transparence fiscale entraînant l'imposition entre les mains des associés.

Ainsi, les associés déclarent leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER comprennent :

Les revenus fonciers, de source française sont issus des loyers provenant de la location des immeubles, après imputation de diverses charges tels que les frais de gestion, les charges d'intérêts d'emprunt et l'imposition foncière.

Les revenus financiers, produits par la trésorerie sont issus des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance. Depuis le 1^{er} janvier 2018, s'applique un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % incluant à la fois les prélèvements sociaux de 17,2 % et l'imposition sur le revenu de 12,8 %. Ainsi, les revenus financiers mobiliers font l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % à titre d'acompte de l'impôt sur le revenu.

Les plus-values de cession qui découlent de la vente des parts par un associé, sont soumises à une imposition forfaitaire. Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières, l'abattement pour durée de détention est de :

- 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année ;
- 4% au terme de la vingt-deuxième année de détention.

Au total, l'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au-delà d'un délai de détention de vingt-deux ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières, l'abattement pour durée de détention est de :

- 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année ;
- 1,60% pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième année.

Au total, l'exonération des prélèvements sociaux est acquise au-delà d'un délai de détention de trente ans.

Les plus-values de cession pour un montant supérieur à 50000€, sont soumises à une taxation forfaitaire supplémentaire en application de l'article 1609 nonies G du Code Général des Impôts.

L'impôt sur la fortune immobilière : Conformément à la loi de finance pour 2018 n°2017-1837, adoptée le 30 décembre 2017 et publiée au JO le 31 décembre suivant, l'impôt sur la fortune (ISF) est supprimé. Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'applique et grève les biens et droits immobiliers détenus en France et/ou à l'étranger selon la résidence fiscale du contribuable. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de ce nouvel impôt.

Au visa de l'article 964 du Code général des impôts (CGI), sont soumises à cet impôt :

- **Résident** : Les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France, à raison de leurs actifs mentionnés à l'article 965 du CGI situés en France ou hors de France ;
- **Non Résident** : Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France, à raison des biens et droits immobiliers mentionnés au 1° de l'article 965 du CGI situés en France et des parts ou actions de sociétés ou organismes mentionnés au 2° du même article 965 du CGI, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens et droits immobiliers situés en France

Personnes Physiques :

Revenu Foncier 2018		Revenu Financier 2018	
Revenu Brut	6 434 425 €	Revenu global pour 84 000 parts	0,00 €
Charges déductibles	2 708 296 €	Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Intérêts d'emprunt	21 751 €	Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Revenu net	3 704 378 €	Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement forfaitaire (12,8 %) et prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance	44,10 €		

Personnes Morales :

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	4 788 711 €
Réintégrations	1 292 421 €
Déductions	- 2 089 000 €
Plus et moins values de cessions	0 €
Résultat fiscal	3 992 132 €
Soit par part en pleine jouissance	47,52 €

FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en € par part)

	2014	2015	2016	2017	2018
Revenus fonciers nets à déclarer de source Française	83,11	68,73	41,09	73,98	44,10
Produits financiers brut	0,110	0,041	0,000	0,000	0,000
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	82,30	73,65	65,37	88,29	47,52

TRESORERIE

Au 31 décembre 2018, la trésorerie s'établit à 214 628,98€ contre 239 041,35€ au 31 décembre 2017, étant rappelé qu'elle ne tient pas compte de la distribution du solde de dividendes 2018 s'élevant à 1 272 600€.

Recours à l'emprunt

Nous vous rappelons que les travaux de 2009 de l'immeuble de la rue Claude Vellefaux (PARIS) ont été partiellement financés avec le recours à l'emprunt qui est arrivé à échéance cette année.

La SCPI LE PATRIMOINE FONCIER est autorisée conformément à la 10^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 21 juin 2018 à emprunter à hauteur de 5 000 000 d'euros.

La SCPI dispose d'une facilité de caisse notamment dans le cadre d'attente d'arbitrages ou la restructuration lourde d'un ou plusieurs immeubles, à hauteur de 4 M€ dont les conditions financières sont intérêts Euribor 3 mois + 0,8% l'an.

Cette autorisation a été utilisée au cours de l'exercice 2018 à hauteur de 3 108 000€ dans le cadre des travaux de réhabilitation et d'accessibilité du 210 rue du Faubourg Saint-Antoine et 15 rue de Milan à Paris.

Dans son principe, ce crédit est destiné à saisir une ou plusieurs opportunités d'investissements dans l'attente d'un arbitrage, conformément à la politique menée en accord avec votre Conseil de Surveillance et/ou la restructuration lourde d'un ou plusieurs immeubles détenus par la SCPI.

Nous allons lors de la présente Assemblée, vous proposer de renouveler cette autorisation.

RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2018 s'élève à 4 788 711,12€. Ce résultat correspond à un revenu distribuable pour les 84 000 parts de 57,01€ par part.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 57€ par part sur 2018.

Par ailleurs, une dotation de 711,12€ sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2018 et portera donc le report à nouveau à 3 019 517,51 €, **soit 35,95€ par part sur une base de 84 000 parts au 31 décembre 2018.**

REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2018	4 788 711,12 €
Report à nouveau	3 018 806,39 €
Résultat disponible	7 807 517,51 €
Dividendes proposés à l'Assemblée Générale 57€ x 84 000 parts	- 4 788 000,00 €
Report à nouveau après affectation	3 019 517,51 €

	2014	2015	2016	2017	2018
EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)					
Dividende versé au titre de l'année					
Dividende	72,00	72,00	72,00	64,02	57,00
Versement Exceptionnel ▶ sur le report à nouveau ▶ sur la plus-value	8,00 -	- 4,00	- -	- -	- -
DVM*	6,04% 5,44%	5,64% 5,34%	5,05%	4,48%	4,00%
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	1 324,59	1 347,02	1 425,01	1 428,00	1 426,91

* Le taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N.

EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en € par part)					
Report à nouveau cumulé par part (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	29,06	29,73	18,49	35,94*	35,95

* la progression entre 2016 et 2017 provient principalement de l'imputation en report à nouveau de la différence entre l'ancienne "provision pour grosses réparations" et la nouvelle "provision pour gros entretien" pour un montant de 17,06 € par part.

Evolution du dividende & du report à nouveau (en € par part)



TAUX DE RENDEMENT INTERNE (T.R.I.)

5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2013 → 2018	2008 → 2018	2003 → 2018	1998 → 2018
4,98%	12,16%	13,35%	11,92%

Le Taux de Rendement Interne permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.

EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES	2014		2015		2016		2017		2018	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
PRODUITS										
Terrains et constructions locatives	99,66	99,21%	90,36	99,72%	80,25	100,08%	84,51	100,19%	76,32	99,12%
Produits financiers avant prélèvements	-0,19	-0,19%	-0,16	-0,17%	-0,13	-0,16%	-0,21	-0,24%	0,00	0,00%
Produits divers	0,99	0,99%	0,41	0,46%	0,06	0,08%	0,05	0,06%	0,67	0,88%
TOTAL PRODUITS	100,45	100%	90,62	100%	80,18	100%	84,35	100%	76,99	100%
CHARGES										
Charges externes										
Commission de gestion	6,98	6,95%	6,31	6,97%	5,63	7,02%	5,95	7,05%	5,40	7,01%
Autres frais de gestion	4,68	4,66%	3,74	4,12%	3,85	4,80%	4,09	4,84%	3,79	4,92%
Entretien du patrimoine	6,10	6,08%	4,88	5,38%	4,89	6,10%	2,54	3,01%	15,77	20,48%
Charges locatives non récupérables	1,35	1,34%	1,67	1,84%	2,69	3,36%	3,80	4,51%	5,74	7,45%
Sous-total charges externes	19,12	19,03%	16,60	18,31%	17,06	21,28%	16,38	19,42%	30,70	39,87%
Charges internes										
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements nets										
Provisions nettes pour travaux	7,39	7,35%	0,97	1,08%	2,15	2,68%	2,68	3,18%	-11,66	-15,14%
Autres provisions nettes	-0,97	-0,97%	0,38	0,42%	0,20	0,25%	0,89	1,05%	0,94	1,23%
Sous-total charges internes	6,41	6,38%	1,35	1,49%	2,35	2,94%	3,57	4,23%	-10,71	-13,92%
TOTAL CHARGES	25,54	25,42%	17,95	19,80%	19,42	24,22%	19,95	23,65%	19,98	25,95%
RESULTAT COURANT	74,92	74,58%	72,67	80,20%	60,76	75,78%	64,40	76,35%	57,01	74,05%
Report à nouveau	34,14	33,98%	29,05	32,06%	29,73	37,08%	35,55	42,14%	35,94	46,68%
Variation du report à nouveau	5,07	5,04%	-5,08	-5,61%	0,01	0,01%	5,82	6,90%	0,39	0,51%
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	72,00	71,68%	72,00	79,45%	72,00	89,80%	64,02	75,90%	64,02	83,15%
Distribution exceptionnelle	8,00	7,96%	4,00	4,41%	-		-		-	
Revenus distribués après prélèvements sociaux & prélèvement obligatoire	79,96	79,59%	75,99	83,86%	72,00	89,80%	64,02	75,90%	64,02	83,15%

EMPLOI DES FONDS	Total au 31/12/2017	2018	Total au 31/12/2018
+ Fonds collectés	16 691 179		16 691 179
+ Cessions d'immeubles	18 885 496		18 885 496
+ Divers (réserve)	8 709 473		8 709 473
+ Emprunts			
- Commissions de souscriptions			
- Acquisitions d'immeubles	- 51 912 572	- 3 905 771	- 55 818 343
- Frais d'acquisitions			
- Report à nouveau	2 986 080	32 726	3 018 806
TOTAUX	- 4 640 344	- 3 873 044	- 8 513 388

EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE (en €) Valeur de la société en :	2014	2015	2016	2017	2018
Capitaux propres au 31 décembre	34 782 035,86 414,07	34 502 511,65 410,74	33 558 479,34 399,51	36 588 049,58 435,57	36 588 760,70 435,58
Valeur comptable	34 782 035,86 414,07	34 502 511,65 410,74	33 558 479,34 399,51	36 588 049,58 435,57	36 588 760,70 435,58
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	93 556 000,00 1 113,76	92 643 000,00 1 102,89	96 461 000,00 1 148,35	102 115 000,00 1 215,65	114 398 000,00 1 361,88
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	92 589 815,54 1 102,26	91 287 649,85 1 086,76	91 624 584,32 1 090,77	96 943 471,38 1 154,09	107 462 203,86 1 279,31
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	103 278 970,20 1 229,51	101 852 412,41 1 212,53	103 379 578,35 1 230,71	109 387 072,65 1 302,23	121 368 385,19 1 444,86

Toutes les valeurs en bleu figurant dans ce tableau sont les valeurs en €uro par part.

S.C.P.I.

LE PATRIMOINE FONCIER

COMPTES DE L'EXERCICE

31 décembre 2018

Table des matières

INTRODUCTION	21
ETAT DU PATRIMOINE	22
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	23
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	24
ANNEXES	25
DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE	30
DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT	31

INTRODUCTION

PRESENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2018 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux S.C.P.I., conformément au plan comptable défini par le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 relatif au dispositif comptable applicable aux SCPI.

L'ETAT DU PATRIMOINE

Il présente les éléments du patrimoine de la SCPI 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.214-109 du Code Monétaire et Financier.

LE COMPTE DE RESULTAT

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.

ETAT DU PATRIMOINE - Au 31 Décembre 2018

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels				
Amortissement droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions s/sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	45 267 956,84	114 398 000,00	41 413 388,68	102 115 000,00
Immobilisations en cours			3 068 989,52	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 1 743 400,00		- 2 722 800,00	
Provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des Immo financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	43 524 556,84	114 398 000,00	41 759 578,20	102 115 000,00
<i>Immobilisations financières</i>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des Immo financières non contrôlées				
Avances cpte courant & créances rattachées IF C				
Avances cpte courant & créances rattachés IF NC				
Dépréciation avances cpte courant & créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations Financières)				
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)	75 086,95	75 086,95	56 583,30	56 583,30
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	722 231,70	722 231,70	610 744,63	610 744,63
Autres créances	79 315,59	79 315,59	135 515,98	135 515,98
Provisions pour dépréciation des créances	- 203 923,08	- 203 923,08	- 175 753,98	- 175 753,98
<i>Valeurs de placements et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	214 628,98	214 628,98	239 041,35	239 041,35
TOTAL III (Actifs d'Exploitation)	887 340,14	887 340,14	866 131,28	866 131,28
<i>Provisions pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 4 860 516,23	- 4 860 516,23	- 3 521 152,71	- 3 521 152,71
Dettes d'exploitation	- 281 505,21	- 281 505,21	- 325 438,96	- 325 438,96
Dettes diverses	- 2 681 114,84	- 2 681 114,84	- 2 184 584,52	- 2 184 584,52
TOTAL IV (Passifs d'Exploitation)	- 7 823 136,28	- 7 823 136,28	- 6 031 176,19	- 6 031 176,19
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance			- 6 483,71	- 6 483,71
Autres comptes de régularisation				
TOTAL V (Comptes de régularisation)			- 6 483,71	- 6 483,71
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	36 588 760,70		36 588 049,58	
Valeur estimée du patrimoine		107 462 203,86		96 943 471,38

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
Au 31 Décembre 2018

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	12 852 000,00		-	12 852 000,00
Capital remboursé	-		-	-
Capital en cours de souscription	-		-	-
Primes d'émission et de fusion				
Prime d'émission	3 839 179,21		-	3 839 179,21
Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prime d'émission remboursée	-		-	-
Prime de fusion	-		-	-
Prime de réduction de capital	303 621,73		-	303 621,73
Prélèvement sur prime d'émission	-		-	-
Prélèvement sur prime de fusion	-		-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-		-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-		-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-		-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	7 864 969,67	-	-	7 864 969,67
Réserves	8 709 472,58		-	8 709 472,58
Report à nouveau	2 986 080,07	- 32 726,32	-	3 018 806,39
Résultat de l'exercice	5 410 406,32	- 5 410 406,32	4 788 711,12	4 788 711,12
Acomptes sur distribution	- 5 377 680,00	5 377 680,00	- 4 788 000,00	- 4 788 000,00
TOTAL GENERAL	36 588 049,58	-	711,12	36 588 760,70

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2018

	31/12/2018	31/12/2017
Produits Immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	6 410 464,79	7 098 594,54
Charges facturées	1 232 572,61	1 583 959,29
Produits annexes	20 127,27	3 999,32
Reprise de provisions pour gros entretiens	2 089 000,00	436 000,00
Transfert de charges immobilières	-	6 491,22
Total I : Produits immobiliers	9 752 164,67	9 129 044,37
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 1 232 572,61	- 1 583 959,29
Travaux de gros entretiens	- 1 193 505,79	- 120 600,04
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 131 167,73	- 101 488,34
Dotations aux provisions pour gros entretien	- 1 109 600,00	- 661 400,00
DAP des placements immobiliers	-	- 84 711,38
Autres charges immobilières	- 481 976,56	- 319 272,27
Total II : Charges immobilières	- 4 148 822,69	- 2 871 431,32
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	5 603 341,98	6 257 613,05
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	48 715,33	17 788,16
Transferts de charges d'exploitation	-	2 536,90
Total I : Produits d'exploitation	48 715,33	20 325,06
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la société de gestion	- 453 612,24	- 499 522,98
Charges d'exploitation de la société	- 293 111,41	- 258 443,09
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	- 51 202,94	-
Dotations aux provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	- 76 884,43	- 92 338,19
Total II : Charges d'exploitation	- 874 811,02	- 850 304,26
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I+II)	- 826 095,69	- 829 979,20
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
Total I : Produits financiers	-	-
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	- 25 035,17	- 17 227,53
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
Total II : Charges financières	- 25 035,17	- 17 227,53
Résultat financier C = (I+II)	- 25 035,17	- 17 227,53
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	36 500,00	-
Reprise d'amortissement et de provisions exceptionnelles	-	-
Total I : Produits exceptionnels	36 500,00	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
Total II : Charges exceptionnelles	-	-
Résultat exceptionnel D = (I+II)	36 500,00	-
RESULTAT NET (A+B+C+D)	4 788 711,12	5 410 406,32

ANNEXE

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2018, dont le total est de 36 588 760,70 €, dégagant un bénéfice de 4 788 711,12 €

- › 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.

1. Informations sur les règles générales d'évaluation	
1.1 Modes et méthodes d'évaluation	PRODUITE
1.2 Evaluation des immeubles	PRODUITE
1.3 Plan pluriannuel d'entretien	PRODUITE
1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise	PRODUITE
1.5 Valeur des terrains	PRODUITE
2. Informations sur les comptes	
2.1 Mouvements de l'Actif immobilisé	PRODUITE
2.2 Liste des immeubles	PRODUITE
2.3 Etat des amortissements	PRODUITE
2.4 Etat des provisions	PRODUITE
2.5 Ecart de réévaluation	Non applicable
2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent	PRODUITE
2.7 Variation du compte de report à nouveau	PRODUITE
3. Informations diverses	
3.1 Produits à recevoir	PRODUITE
3.2 Charges à payer	PRODUITE
3.3 Charges constatées d'avance	Non applicable
3.4 Produits constatés d'avance	Non applicable
3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices	PRODUITE
3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs	Non applicable
3.7 Charges et produits exceptionnels	PRODUITE
3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse	PRODUITE
3.9 Engagements financiers	Non applicable
3.10 Cession de parts	PRODUITE
3.11 Engagements hors bilan	Non applicable
3.12 Informations complémentaires	PRODUITE
3.13 Expertise des Immeubles	PRODUITE

I. Informations sur les règles générales d'évaluation

1.1 MODES ET METHODES D'EVALUATION

Les comptes annuels ont été établis dans le respect du plan comptable applicable aux SCPI et conformément aux principes comptables généraux, sur la base des hypothèses suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes
- Indépendance des exercices.

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.

Conformément aux dispositions du CRC n°2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} 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 :

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 et étalées sur 15 ans.

La valeur estimée du patrimoine figurant dans l'état du patrimoine correspond à la valeur de réalisation de la société.

Les frais de recherche de locataires (honoraires d'agence) :

Les frais de recherche de locataire doivent être comptabilisés dans les charges de l'exercice où ils sont engagés. Ils ne sont plus étalés.

1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES

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

1.3. PLAN PLURIANNUEL D'ENTRETIEN

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la provision pour grosses réparations (PGR) est remplacée par la provision pour gros entretien (PGE).

Les gros entretien concernent les travaux ayant pour seul objet de maintenir en état les immeubles et installations, sans prolonger leur durée de vie : ces travaux doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

Les travaux pour gros entretien sont inscrits dans un plan pluriannuel, qui intègre les travaux prévus pour les 5 prochaines années.

	DOTATION			REPRISE		Montant provision 2018
	Montant provision au 31/12/2017	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	
Dépenses prévisionnelles 2018	2 089 000,00				-2 089 000,00	0,00
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2019)	560 000,00		295 000,00			855 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2020)	66 600,00		661 400,00			728 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2021)	6 000,00		126 000,00			132 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2022)	1 200,00		27 200,00			28 400,00
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2023)	0,00		0,00			0,00
TOTAUX	2 722 800,00	0,00	1 109 600,00	0,00	-2 089 000,00	1 743 400,00

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

Les frais d'acquisition des immeubles sont répartis sur une durée de 5 à 15 ans.

1.5. VALEUR DES TERRAINS

La valeur des terrains des différents immeubles n'a pas été distinguée de la valeur des constructions.

II. Informations sur les comptes

2.1 MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	A nouveau au 31/12/2017	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2018
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains et Immeubles	40 892 045,49	3 905 771,10		44 797 816,59
Immobilisations en cours	3 068 989,52	836 781,58	3 905 771,10	
Agencements aménagements divers	378 982,37			378 982,37
SOUS-TOTAL	44 340 017,38	4 742 552,68	3 905 771,10	45 176 798,96
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Dépôts et cautionnements	36 575,30	19 410,90	907,25	55 078,95
Parts Crédit Coopératif	20 008,00			20 008,00
SOUS-TOTAL	56 583,30	19 410,990	907,25	75 086,95
TOTAUX	44 396 600,68	4 761 963,58	3 906 678,35	45 251 885,91

2.2 LISTE DES IMMEUBLES

	Date d'acquisition	Quote- Part (%)	Surface (m ²)	Valeur immobilisée (euros)
Bureaux				
10-04	8 rue de la Ferme - BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)	juillet 1971	1 858,00	4 303 286
10-13	4 rue Paul Bert - ISSY LES MOULINEAUX (92130)	septembre 1976	285,00	115 226
10-19	146 rue Montmartre - PARIS (75002)	Août 1973	170,00	76 224
10-20	10 rue des Saussaies - PARIS (75008)	septembre 1973	160,00	99 092
10-21	15 rue de Milan - PARIS (75009)	septembre 1971	2 480,00	4 984 895
10-22	29/31 avenue Claude Vellefaux - PARIS (75010)	août 1970	7 280,00	2 687 753
10-24	15/17 rue G. Cavaignac - PARIS (75011)	avril 1970	114,00	103 665
10-25	13 rue Faidherbe - PARIS (75011)	décembre 1969	860,00	222 399
10-27	210 rue du Faubourg Saint-Antoine - PARIS (75012)	mai 1971	2 267,00	3 639 273
10-29	56 rue Daguerre - PARIS (75014)	septembre 1973	676,00	201 233
10-30	3 rue Clairaut - PARIS (75017)	juillet 1983	430,00	408 106
10-32	29 rue du Maroc - PARIS (75019)	mai 1979	450,00	403 380
10-33	64/70 rue de Crimée - PARIS (75019)	janvier 1980	435,00	385 433
10-35	18/20 rue Ramus - PARIS (75020)	février 1980	532,00	548 997
10-40 & 41	2 villa Thorain - 5 villa de la Providence - ANTONY (92160)	décembre 1990	484,62	995 777
10-43	59 rue des Martyrs - PARIS (75009)	juin 1994	35,00	152 449
10-45	13 rue de Lourdes - TOULOUSE (31300)	septembre 1996	991,00	609 796
10-48	Le Montaigne - 84 rue de Marseille - LYON (69007)	juillet 1997	163,00	144 827
10-53	Le Métroport - VILLENEUVE D'ASCQ (59650)	janvier 1999	872,00	613 205
10-54	Arche des Dolines - SOPHIA ANTIPOLIS (06560)	décembre 2002	4 458,00	3 292 899
10-55	Technoclub Bât F - BLAGNAC (31700)	juillet 2003	635,00	442 102
10-56	15-19 rue Edouard Delesalle - LILLE (59000)	avril 2003	2 344,00	2 567 000
10-58	25 rue Claude Tillier - PARIS (75012)	avril 2005	2 310,00	5 722 298
SOUS-TOTAL BUREAUX			30 289,620	32 719 315
Locaux commerciaux				
10-42	18 rue Guisarde - PARIS (75006)	juin 1994	70,00	381 122
10-46	55 place Rihour - LILLE (59000)	janvier 1997	411,00	472 591
10-50	72 rue Saint Dominique - PARIS (75007)	septembre 1998	91,00	442 102
10-51	20 rue Jean Daudin - PARIS (75015)	janvier 1999	311,00	411 612

		Date d'acquisition	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
Locaux commerciaux (suite)					
10-52	14/16 rue du Paquier - ANNECY (74002)	janvier 1999	100	576,50	1 105 255
10-57	15 rue du Grand rabin Haguenau - NANCY (57000)	juillet 2003	100	2 382,00	2 966 389
10-60	6 place de la République - MULHOUSE (68100)	décembre 2009	100	509,00	1 470 000
10-61	2 place de l'Hôtel de Ville - PERIGUEUX (24000)	novembre 2011	100	373,00	222 988
10-62	9 avenue de Suffren - PARIS (75007)	février 2013	100	70,74	348 608
SOUS-TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX				4 794,24	7 820 667
Locaux commerciaux / Bureaux					
10-63	13-15 rue Dupaty - LA ROCHELLE (17000)	février 2013	100	582,66	1 541 083
10-64	1 Boulevard Georges Andrier - THONO LES BAINS (74200)	février 2013	100	523,78	783 716
SOUS-TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX / BUREAUX				1 106,44	2 324 799
Locaux d'activités					
10-49	106 avenue Georges Clémenceau - BRY SUR MARNE (94360)	Mai 1998	100	3 301,00	1 265 327
SOUS-TOTAL LOCAUX D'ACTIVITES				3 301,00	1 265 327
Entrepôts / Bureaux					
10-59	Zone de l'Alouette - LIEVIN (62800)	février 2009	100	1 513,00	1 137 849
SOUS-TOTAL ENTREPOTS / BUREAUX				1 513,00	1 137 849
TOTAL SCPI LE PATRIMOINE FONCIER				40 734,26	45 267 957

2.3 ETAT DES AMORTISSEMENTS

La société n'utilise pas la faculté d'amortir les immeubles par la constatation des dépréciations éventuelles sur l'ensemble du patrimoine locatif, elle lui substitue des provisions pour gros entretien ci-dessous détaillées.

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01/01/2018	Dotations	Reprise	au 31/12/2018
1. Pour dépréciation				
. des comptes clients	175 753,98	76 884,43	48 715,33	203 923,08
. des autres créances				
2. Pour risques et charges				
. risques et charges diverses				
. provision pour gros entretien	2 722 800,00	1 109 600,00	2 089 000,00	1 743 400,00
TOTAUX	2 898 553,98	1 186 484,43	2 137 715,33	1 947 323,08

2.6 AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2017 s'élevait à 5 410 406,32 €, et il a été distribué un dividende de 5 377 680,00 € et le solde, soit 32 726,32 € a été affecté au compte de report à nouveau.

2.7 VARIATION DU REPORT A NOUVEAU

Report à nouveau au 01/01/2018	2 986 080,07
Affectation du résultat 2017	32 726,32
Total du report à nouveau au 31/12/2018	3 018 806,39

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 PRODUITS A RECEVOIR

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

Charges à régulariser	0,00
Locataires factures à établir	3 741,47
Remboursement de la CVAE	25 673,00
TOTAL	29 414,47

3.2 CHARGES A PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

Dettes d'exploitation - factures non parvenues	125 846,46
Dettes d'exploitation - rémunération de la gérance	42 925,77
Dettes d'exploitation - avoirs à établir	7 775,42
s/total	176 547,65
Dettes diverses - charges à payer	13 294,47
Dettes diverses - charges d'état à payer	-
s/total	13 294,47
Dettes financières - intérêts courus	6 961,91
s/total	6 961,91
TOTAL	196 804,03

3.5 CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Il s'agit des frais d'acquisition d'immeubles (amortis sur 10 ans ou 15 ans).	au 01/01/2018	Variation sur l'exercice	Dotation sur l'exercice	au 31/12/2018
Frais d'acquisition 2005	41 780,15		20 890,04	20 890,11
Frais d'acquisition 2009	11 871,99		11 871,99	
Frais d'acquisition 2011	4 482,30		1 494,22	2 988,08
Frais d'acquisition 2013	82 196,91		16 439,36	65 757,55
Frais d'acquisition 2017	2 029,52		507,38	1 522,14
TOTAUX	142 360,87		51 202,99	91 157,88

3.7 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Charges exceptionnelles	Néant
Produits exceptionnels : Indemnité de déspécialisation (immeuble 10/52)	36 500,00
TOTAL	36 500,00

3.8 EMPRUNTS BANCAIRES ET FACILITES DE CAISSE

L'emprunt de 2 millions d'euros, souscrit en décembre 2008 auprès de Crédit Coopératif, a été intégralement remboursé à la clôture.

Par ailleurs, la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER bénéficie d'une facilité de caisse plafonnée à 4 000 000 €.

Au 31/12/2018, le découvert bancaire du compte Banque Palatine est de 3 107 891,15 €.

3.10 CESSION DE PARTS

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

3.12 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du Commissaire aux Comptes figurant au compte de résultat s'élève à 20 000 €HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

3.13 EXPERTISE DES IMMEUBLES

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droits de 114 398 000 euros.

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE
 Au 31 Décembre 2018

	31/12/2018	31/12/2017
DETAIL DE L'ACTIF		
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bâtiments	44 797 816,59	40 892 045,49
Agencements	378 982,37	378 982,37
Frais d'acquisition des immeubles	91 157,88	142 360,82
	45 267 956,84	41 413 388,68
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires débiteurs	707 663,49	600 785,59
Charges à régulariser	10 826,74	4 940,59
Factures à établir	3 741,47	5 018,45
	722 231,70	610 744,63
AUTRES CREANCES		
T.V.A. déductible	-	12 005,04
T.V.A. à régulariser clients	980,85	-
T.V.A. crédit	14 950,00	96 050,00
T.V.A. sur factures à recevoir	20 217,93	14 958,59
Produits à recevoir	25 677,51	4,51
Notaire	4 095,18	4 095,18
Débiteurs/crédeurs divers (étalement loyers/Associés)	-	-
Fournisseurs d'exploitation (Avoirs)	13 394,12	8 402,66
	79 315,59	135 515,98
DISPONIBILITES		
Comptes à termes	-	-
Comptes bancaires courants	214 628,98	239 041,35
	214 628,98	239 041,35

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE
Au 31 Décembre 2018

	31/12/2018	31/12/2017
DETAIL DU PASSIF		
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN		
Provision antérieure	2 722 800,00	3 930 229,99
Reprise de la période	- 2 089 000,00	- 436 000,00
Reprise pour le transfert s/RAN	-	- 1 432 829,99
Dotations de la période	1 109 600,00	661 400,00
Provision fin de période	1 743 400,00	2 722 800,00
PROVISIONS POUR RISQUES		
Provision antérieure	-	-
Reprise de la période	-	-
Dotations de la période	-	-
Provision fin de période	-	-
DETTES FINANCIERES		
Dépôts de garantie - locataires	1 745 663,17	1 441 516,43
Découvert BFCC autorisé	-	-
Découvert PALATINE autorisé	3 107 891,15	1 979 905,40
Emprunt	-	96 053,54
Intérêts courus	6 961,91	3 677,34
	4 860 516,23	3 521 152,71
DETTES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la gérance	42 925,77	42 198,68
Fournisseurs d'exploitation	21 475,35	33 132,90
Factures non parvenues	125 846,46	91 132,83
Locataires créditeurs	31 183,81	43 853,29
Avoirs à établir	7 875,42	1 063,03
Charges à régulariser	52 198,40	114 058,23
	281 505,21	325 438,96
DETTES DIVERSES		
T.V.A. à payer	-	-
T.V.A. collectée sur créances locataires	94 180,97	89 663,91
T.V.A. à régulariser sur factures à établir	-	-
C.R.L.	-	-
Charges d'Etat à payer	-	10 708,00
Charges à payer	13 294,47	13 739,47
Solde notaire	-	-
Associés dividendes à payer	2 573 639,40	2 070 473,14
	2 681 114,84	2 184 584,52

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT
 Au 31 Décembre 2018

PRODUITS	31/12/2018	31/12/2017
CHARGES REFACTUREES		
Refacturation taxes foncières	484 218,24	536 308,35
Refacturation taxe sur les bureaux	112 658,99	152 784,69
Diverses refacturations	9 730,50	13 988,06
Provisions sur charges	625 964,88	880 878,19
	1 232 572,61	1 583 959,29
PRODUITS ANNEXES		
Refacturations privatives assujetties à TVA	1 290,00	3 200,00
Honoraires sur régularisations des charges	-	-
Profits sur régularisations des charges faites	-	-
Trop provisionné sur exercices antérieurs	-	-
Divers : chèques prescrits, écarts provisions n-1	18 837,27	799,32
Condamnation locataire art. 700	-	-
	20 127,27	3 999,32
TRANSFERT DE CHARGES		
Indemnités d'assurance	-	6 491,22
TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION		
Commission de souscriptions prélevées sur la prime d'émission	-	-
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	-	-
Frais d'acquisition étalés	-	2 536,90
Frais de fusion prélevés sur la prime de fusion	-	-
Frais de souscription d'emprunt	-	-
	-	2 536,90
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS		
Produits divers - indemnité de déspecialisation	36 500,00	-
Dégrèvement taxe foncière	-	-
Reprise de provision sur risque exceptionnel	-	-
	36 500,00	-

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT
Au 31 Décembre 2018

CHARGES	31/12/2018	31/12/2017
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Dépenses d'entretien	131 167,73	101 488,34
	131 167,73	101 488,34
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES		
Impôts fonciers non récupérables	170 560,76	136 791,00
Taxes sur les bureaux non récupérables	70 162,01	65 883,31
Provisions pour charges sur lots vacants	239 515,32	96 712,66
Assurance	1 738,47	19 885,30
Taxes sur les logements vacants	-	-
C.R.L.	-	-
	481 976,56	319 272,27
COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION		
	453 612,24	499 522,98
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires de commissaire aux comptes	20 000,00	20 000,00
Honoraires d'expertises	44 352,00	46 620,08
Honoraires dépositaire	13 000,00	12 817,58
Honoraires prestations dégrèvement taxes foncières	-	-
Honoraires de commercialisation	96 518,70	10 351,25
Honoraires d'avocats	23 425,32	10 822,80
Honoraires d'architecte	-	-
Frais d'actes et contentieux	11 697,65	1 771,55
Information des associés (rapports annuels / documentations)	-	-
Déplacements, missions, réceptions	5 411,16	5 786,79
TVA non récupérable	21 575,39	26 292,95
C.V.A.E.	35 044,00	60 633,00
Rémunération du conseil	13 900,00	12 600,00
Cotisations AMF et redevances diverses	1 688,05	1 905,24
Services bancaires	215,36	1 347,24
Frais de souscription d'emprunt	-	-
Autres charges	2,76	2,51
Sous total 1	286 830,39	210 950,99
FRAIS D'ACQUISITION ET HONORAIRES DE SOUSCRIPTION		
Frais d'acquisition	-	2 536,90
Pertes sur créances irrécouvrables	6 281,02	44 955,20
Commissions de souscriptions	-	-
Sous total 2	6 281,02	47 492,10
Total 1+2	293 111,41	258 443,09
AUTRES CHARGES FINANCIERES		
Autres charges financières	-	-
DAP DES PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Dotations amortissement construction s/sol d'autrui	-	-
Dotations amortissement droit d'occupation	51 202,94	84 711,38
	51 202,94	84 711,38
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
Dotations amortissement frais acquisition	-	-
Dotations amortissement frais émission emprunts	-	-
	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES		
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers	-	-
Dotations provisions pour charges	-	-
	-	-

S.C.P.I. LE PATRIMOINE FONCIER

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I. A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 28 JUIN 2019

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Conformément à l'article 19 des statuts de la S.C.P.I. « LE PATRIMOINE FONCIER », nous avons le devoir de vous rendre compte de la gestion de la société, de notre activité et des contrôles que nous avons effectués pendant l'exercice 2018.

Le conseil de surveillance s'est réuni les 29 janvier, 13 avril, 15 juin et 26 octobre 2018 en séance trimestrielle.

De plus, il s'est tenu une réunion de visite d'immeuble pour tous les membres du conseil de surveillance le 8 octobre 2018 concernant la réception de la réhabilitation du 15 rue de Milan 75009.

Evolution du patrimoine :

L'actualisation globale pour 2018 des 37 actifs de notre patrimoine immobilier par le cabinet François ROBINE fait ressortir une revalorisation de 12,03% à 114.398.000 € hors droits, à comparer aux 102.115.000€ hors droits de 2017.

Les plus fortes revalorisations concernent :

- › L'immeuble du 15 rue de Milan 75009 Paris +74,16% sur l'exercice 2018.
- › L'immeuble du 210 rue du Faubourg Saint Antoine +22,56% sur l'exercice 2018.

La plus forte décote de nos biens est le local situé 1 et 15 rue du Grand Rabbin Haguenauer à 54000 Nancy -17,41%.

Aucune cession et acquisition n'a été réalisée en 2018.

Toutefois, dans le cadre de l'amélioration des besoins de la trésorerie de la SCPI le Patrimoine Foncier, votre conseil de surveillance a autorisé la société de gestion, à réaliser deux arbitrages sur les adresses suivantes :

- › 10 rue des Saussaies 75008 PARIS.
- › 4 rue Paul Bert 92130 ISSY LES MOULINEAUX.

Les relocations les plus importantes :

- › 15, rue de Milan PARIS (75009), location de 2 329 m2 au 1/12/2018 à la société HEXAGONNE dont le nom commercial est SCHOOLAB) avec un bail ferme de 9 ans pour un loyer annuel de 1.307.835 € H.T. et hors charges par an. Concernant ce bail, une franchise de loyer de 7 mois est lissée sur la première période triennale (3 mois sur 2019, 2 mois sur 2020 et 2 mois sur 2021).
- › 55 place Rihour LILLE (59000), location de 280 m2 au 01/07/2018 à FINEDUC / IONIS un bail ferme de 6 ans pour un loyer annuel de 55 400 € H.T. et hors charges par an. Concernant ce bail, une franchise de 6 mois a été négociée.
- › 25 rue Claude Tillier PARIS (75012), relocation de 277 m2 au 8/01/2018 à la société IPBD pour un loyer annuel de 69.250 € H.T. et hors charges par an. Concernant ce bail, un loyer progressif a été négocié sur la première période triennale permettant de passer le loyer à 72.020 € H.T. et hors charges pour 2020 puis à 74.790 € H.T. et hors charges pour 2021 en contrepartie d'un mois de franchise.
- › Sur ce même immeuble, relocation de 438 m2 au 1/03/2018 à la société CAP COLLECTIF pour un loyer annuel de 108.500 € H.T. et hors charges par an.
- › 8 rue de la Ferme BOULOGNE BILLANCOURT (92100), relocation de 521 m2 au 1/05/2018 à la société INFINIGATE France pour un loyer annuel de 162.130 € H.T. et hors charges par an.
- › 14 / 16 rue du Paquier ANNECY (74002), relocation de 580 m2 au 1/02/2018 à la société OUEST HARMONIE pour un loyer annuel de 145.000 € H.T. et hors charges par an.

Les travaux d'entretien les plus importants réalisés en 2018 sont :

- › 15, rue de Milan PARIS (75009), travaux de réhabilitation et d'accessibilité pour 1.010.093 €
- › 1 / 15 rue du Grand Rabbin Haguenauer NANCY (54000), travaux de copropriété liés à la réhabilitation et au désamiantage des parties communes de la galerie commerciale pour 122.942 €

- › Arche des Dolines à 06560 Valbonne Sophia Antipolis, Réfection des parties communes du 4eme étage et remise en état des lots vacants: 40.168 €
- › Parc Equation Toulouse (31300) : Remise en état de lots vacants avant relocation: 38.875 €
- › 25, rue Claude Tillier PARIS (75012) : Travaux sur toiture : 24.809 €

L'ensemble des travaux de rénovation a pour but de répondre aux besoins des locataires actuels et futurs afin de favoriser les relocations.

Points particuliers :

Nous devons vous informer que sur l'année 2018 deux immeubles ont principalement retenu notre attention, celui situé au 15 rue de Milan sur lequel de gros travaux de restructuration ont été réalisés permettant sa relocation en fin d'exercice 2018 et l'immeuble situé Claude Vellefaux dont l'étude des travaux a été réalisée. Cet immeuble retiendra également toute notre attention sur 2019 ou des travaux importants seront lancés en vue de réaliser sa relocation.

Taux d'occupation du patrimoine :

Le taux d'occupation de 82,29% au premier trimestre, au deuxième trimestre 72,44%, au troisième trimestre 73,42 % jusqu'à la remontée à 75,88 % au quatrième trimestre. Ceci représente en moyenne pondérée pour l'année 2018 : 76 %.

Situation financière :

Le bénéfice net de l'exercice 2018 s'élève à 4.788.711 € contre 5.410.406 € pour l'exercice 2017.

Le résultat par part après amortissement est de 57,01 € en 2018 contre 64,40 € en 2017.

Il a été distribué 57 € sur les quatre trimestres de 2018. Le report à nouveau au 31/12/2018 est de 35,95 € par part.

La société de gestion, en accord avec le conseil de surveillance, et compte tenu des perspectives prudentes envisage pour 2019 une distribution qui n'ira pas au-delà du résultat comptable.

Le revenu fiscal par part pour 2018 est de 44,10 € pour les personnes soumises à l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de 47,52 € pour les personnes morales soumises à l'IS (Impôt sur les sociétés) ou au régime des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

La provision pour gros entretiens est au 31/12/2018 de 1.743.400 € en diminution de 979.400 € compte tenu d'une dotation sur l'exercice de 1.109.600 € et d'une reprise de 2.089.000 € par rapport au 31/12/2017 qui était de 2.722.800 €.

Le marché de la cession des parts a été de 686 parts échangées sur l'exercice 2018 ce qui représente moins de 1% du capital. Le prix moyen pondéré net acquéreur d'une part est passé de 1.428 € en 2017 à 1.426,91 € soit une diminution de 0.08 %. Il était donc très stable. Ces cessions ont été principalement consécutives à des successions.

Résolutions pour l'Assemblée Générale du 28 juin 2019 :

Le conseil de surveillance ne formule pas de remarque particulière sur l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées par la société de gestion et vous recommande d'approuver ces dernières.

C'est avec émotion que nous avons appris le décès de M. Jean-Claude CAILLIAU. De par sa vision comptable, ses interprétations rigoureuses et prudentes, tous les membres du conseil regretteront sa présence et ses interventions. Nous lui rendons tous hommages pour ses actions passées au profit du Patrimoine Foncier.

Concernant l'élection des membres du conseil de surveillance il constate que 13 candidats vous sont proposés et vous demande de faire votre choix personnel pour ceux que vous jugerez les plus compétents sachant qu'il faut impérativement voter par correspondance sur les résolutions concernant les candidats ou être présent à l'assemblée générale.

Vous assurant du dévouement de tous les membres du Conseil de Surveillance, acceptez mesdames, messieurs, chers associés, leurs meilleurs sentiments.

**Pour le Conseil de Surveillance,
le Président,
Frédéric DEFFONTAINE**

Révision Conseil Audit

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2018

SCPI LE PATRIMOINE FONCIER

Société Civile de Placement Immobilier au Capital de 12852000€
Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY

Aux Associés de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale des Associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER relatifs à l'exercice clos le 31/12/18, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 SCPI LE PATRIMOINE FONCIER à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

- ▶ Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant ;
- ▶ La provision pour gros entretien a été déterminée par la société de gestion sur la base d'un plan pluriannuel d'entretien des immeubles. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance de la procédure mise en œuvre par la société de gestion pour évaluer cette provision pour gros entretien et à apprécier la cohérence et le caractère approprié des hypothèses retenues. Nous nous sommes assurés que l'annexe faisait régulièrement mention de cette procédure et que celle-ci était correctement traduite dans les comptes annuels ;
- ▶ La société civile de placement immobilier étant soumise à des dispositions comptables spécifiques, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables retenues par la société de gestion pour l'arrêté des comptes annuels au 31 décembre 2018 et la cohérence des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes annuels, ainsi que leur correcte application.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux Associés

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'observation 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 et dans les autres documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de Gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier .
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 22 avril 2019

**Révision Conseil Audit
Expertise**
Commissaire aux Comptes
Monsieur **Michel PRATOUCY**

**Révision Conseil Audit
Expertise**
Commissaire aux Comptes
Madame **Hélène LEROY**

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 €
SIRET 411 608 508 00031

Révision Conseil Audit

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2018

SCPI LE PATRIMOINE FONCIER

Société Civile de Placement Immobilier au Capital de 12852000€
Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY

Aux Associés de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions.

Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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.

I – CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention nouvelle intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec ASSURIMO – société appartenant au groupe FONCIA

Votre SCPI fait appel au service de la Société ASSURIMO appartenant au Groupe FONCIA pour assurer son patrimoine immobilier.

Avec Foncia Pierre Gestion

Nous vous précisons que votre SCPI 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 est calculée au taux de 6,50% sur les revenus locatifs et les produits financiers encaissés. Elle s'élève à 453.612,24 euros hors taxes pour l'exercice 2018

Avec des agences du groupe FONCIA

► Votre SCPI a repris le bail précédemment conclu avec FONCIA BUAT concernant différents locaux dans l'immeuble sis 15 rue Edouard Delesalle à LILLE (Nord).

Date d'effet :	1 ^{er} octobre 2004 (renouvellement)
Durée :	9 ans à compter du 1 ^{er} octobre 2004
Loyer trimestriel :	24 212,40 € depuis le 1 ^{er} octobre 2018
Terme :	Trimestriel d'avance
Conditions particulières :	Révision annuelle selon la variation de l'indice INSEE du coût de la Construction du 1 ^{er} trimestre.
Dépôt de garantie :	788,92 € (parkings)

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2018 un loyer de 95 936,76 €.

► Votre SCPI a repris le bail précédemment conclu avec FONCIA CHABLAIS concernant des locaux dans l'immeuble sis 1 boulevard Georges Andrier à THONON LES BAINS (Haute-Savoie).

Date d'effet :	1 ^{er} janvier 2010 (renouvellement)
Durée :	3, 6, 9 années à compter du 1 ^{er} janvier 2010.
Loyer trimestriel :	16 939,91 € depuis le 1 ^{er} janvier 2018
Terme :	Trimestriel d'avance
Conditions particulières :	Révision annuelle selon la variation de l'indice INSEE du coût de la Construction du 2 ^{ème} trimestre.
Dépôt de garantie :	16 939,91 €

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2018 un loyer de 67 759,64 €.

- Votre SCPI a conclu un bail avec FONCIA CHARENTE MARITIME prenant effet au 1^{er} juillet 2017 et présentant les caractéristiques suivantes :

Date d'effet :	1 ^{er} juillet 2017
Durée :	9 ans à compter du 1 ^{er} juillet 2017, dont une période ferme de 6 ans
Loyer trimestriel :	24 172,94€ depuis le 1 ^{er} juillet 2018
Terme :	Trimestriel d'avance
Conditions particulières :	Révision annuelle selon la variation de l'indice INSEE des loyers des activités tertiaires (ILAT) du 4 ^e trimestre.
Dépôt de garantie :	NEANT mais garantie bancaire à première demande à hauteur de 3 mois de loyer.

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2018 un loyer de 95 845,88€.

Fait à Paris, le 22 avril 2019

**Révision Conseil Audit
Expertise**
Commissaire aux Comptes
Monsieur **Michel PRATOUCY**

**Révision Conseil Audit
Expertise**
Commissaire aux Comptes
Madame **Hélène LEROY**

RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

Approbation des comptes

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, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes tels qu'ils ont été arrêtés au 31 décembre 2018.

Quitus

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion lui donne quitus au titre de son activité durant l'exercice 2018.

Approbation de l'affectation du résultat 2018

3^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice 2018 d'un montant de 4 788 711,12€ de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2018	4 788 711,12 €
Report à nouveau	3 018 806,39€
Résultat disponible	7 807 517,51 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale (57,00€ x 84 000 parts)	- 4 788 000,00 €
Report à nouveau après affectation	3 019 517,51€

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'exercice 2018 à 57,00€ par part.

Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier

4^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Approbation de la valeur comptable de la société

5^{ème} résolution :

Conformément à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société fixée à la clôture de l'exercice telle qu'elle lui est présentée :

Valeur comptable de la société : **36 588 760,70 €** (435,58 € par part)

Approbation de la valeur de réalisation de la société

6^{ème} résolution :

Conformément à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société fixée à la clôture de l'exercice telle qu'elle lui est présentée:

Valeur de réalisation : **107 462 203,86 €** (1 279,31 € par part)

Approbation de la valeur de reconstitution de la société

7^{ème} résolution :

Conformément à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société fixée à la clôture de l'exercice telle qu'elle lui est présentée :

Valeur de reconstitution : **121 368 385,19 €** (1 444,86 € par part)

Commercialisateurs

8^{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.

Recours à l'emprunt

9^{ème} résolution :

La présente Assemblée Générale Ordinaire réitère l'autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts dans une limite globale de 5 000 000 d'euros et ce, conformément à l'article L214-101 du Code Monétaire et Financier, dans le cas où des opportunités d'acquisitions et/ou la restructuration lourde d'un ou plusieurs immeubles se présenteraient, qui seraient à conclure rapidement.

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 : garantie hypothécaire ou hypothèque formalisée.

Renouvellement du mandat de la Société de Gestion

10^{ème} résolution :

La présente Assemblée Générale Ordinaire approuve le renouvellement du mandat de la Société de Gestion Foncia Pierre Gestion pour une durée fixée à l'article 14 des statuts de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER à 1 an ; qui expirera au plus tard en Juin 2020 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Frais de déplacement

11^{ème} résolution :

Conformément à l'article 19 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance peuvent bénéficier du remboursement sur justificatifs, des frais de déplacement engagés pour participer aux réunions.

Rémunération du Conseil de Surveillance

12^{ème} résolution :

Conformément à l'article 19 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 maximum de 17 000€. Cette somme sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

Election des membres du Conseil de Surveillance

13^{ème} résolution :

Les mandats des membres qui composent le Conseil de Surveillance venant à échéance, l'Assemblée Générale Ordinaire décide que seront élus au Conseil de Surveillance, les associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix à la majorité des associés présents ou votants par correspondance (étant rappelé que le Conseil de Surveillance est composé de sept à dix associés).

Conformément aux dispositions statutaires et légales de la SCPI seront néanmoins élus un ou plusieurs candidats n'ayant pas obtenu la majorité dans la mesure où ceci est nécessaire pour compléter au minimum de sept l'effectif du Conseil de Surveillance.

Pour toute résolution portant sur l'élection d'un associé en qualité de membres du Conseil de Surveillance les voix prises en compte sont celles des votes par correspondance et des présents, conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les membres ainsi désignés le seront pour une durée de trois ans. Leur fonction prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

Liste des associés ayant fait acte de candidature au Conseil de Surveillance. Attention le Conseil de Surveillance est composé de 7 associés au moins et de 10 au plus. En conséquence, **vous ne devez voter que pour 10 membres au plus sur les 13 membres qui vous sont proposés**. Tout vote positif portant sur plus de dix candidats sera considéré comme nul.

Monsieur DEFFONTAINE Frédéric domicilié
2 rue du Nord à COLMAR (68000),
né le 9 juillet 1974,
titulaire de **680 parts**,
Gérant de société,
Président du Conseil de Surveillance sortant.

Monsieur SAMAMA Patrick domicilié
8 rue de la Marine Ile La Jatte à NEUILLY SUR SEINE (92200),
né le 20 avril 1947,
titulaire de **284 parts**,
Ex Directeur financier,
Vice-Président du Conseil de Surveillance sortant.

Monsieur BENAZET Jean-Christophe domicilié
170, avenue Division Leclerc à ANTONY (92160),
né le 9 avril 1968,
titulaire de **7 parts en toute propriété et 43 parts en nue-propriété**,
Opticien,
Vice-Président du Conseil de Surveillance sortant.

Monsieur MOLIERE Jean-Pierre domicilié
19 bis avenue d'Aligre à LE PECQ (78230),
né le 18 janvier 1965,
titulaire de **134 parts**,
Directeur d'Opérations Immobilières,
Membre du Conseil de Surveillance sortant.

L'Association des Porteurs de Parts de Société Civile de Placement Immobilier (APPSCPI)
représentée par Madame KARSENTY Hélène
domiciliée BP 70040 à FOSSES (95472),
titulaire de **10 parts**,
Membre du Conseil de Surveillance sortant.

La SC LECLERC DANGE
représentée par Monsieur LECLERC Patrice
domiciliée 19 rue Saint Germain à SAINT MENOUX (03210),
titulaire de **827 parts**,
Membre du Conseil de Surveillance sortant.

La SCI LES TRIGANDIERES

représentée par Madame PINOT Claire
domiciliée 14 rue de la Grenade à PARIS (75019),
titulaire de **1 358 parts en toute propriété, 230 parts en nue-propriété et 662 parts en usufruit**,
Membre du Conseil de Surveillance sortant.

Monsieur BETTIN Patrick domicilié
31 route de Briey à AUDUN LE ROMAN (54560),
né le 26 août 1949,
titulaire de **19 parts**,
Retraité,
Nouvelle candidature.

Monsieur DESMAREST Christian domicilié
148 chemin des Quartallées à SAINT ISMIER (38330),
né le 8 avril 1961,
titulaire de **18 parts**,
Ingénieur,
Nouvelle candidature.

Monsieur COURTY Julien domicilié
53 rue des Vallées à BRUNOY (91800),
né le 4 octobre 1984,
titulaire de **249 parts**,
Réfèrent informatique de l'outil de programmation,
Nouvelle candidature.

Monsieur DE JUVIGNY Jacques domicilié
2 impasse des Bonnesgens à STRASBOURG (67000),
né le 18 octobre 1964,
titulaire de **20 parts**,
Directeur administratif et financier,
Nouvelle candidature.

Monsieur POUCH Alain domicilié
10 rue Arago à MONTAUBAN (82000),
né le 6 février 1951,
titulaire de **20 parts**,
Pharmacien retraité,
Nouvelle candidature.

Monsieur RICHON Jean-Philippe domicilié
7 allée des Poiriers à LAXOU (54520),
né le 16 juillet 1956,
titulaire de **14 parts**,
Docteur en chirurgie dentaire,
Nouvelle candidature.

Pouvoirs

14^{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.

A

Agrément Société de gestion de portefeuille (SGP) : Pour pouvoir exercer une activité de gérant pour compte de tiers, les sociétés de gestion doivent obtenir un agrément auprès de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Pour délivrer son agrément, l'AMF vérifie que la société dispose des moyens et compétences nécessaires à ses missions. Elle s'assure également de la mise en place et du respect des règles prévues en matière de conformité, de contrôle interne, de déontologie et de contrôle des risques.

Agrément SCPI : Pour pouvoir être commercialisée, la SCPI doit d'abord avoir été agréée par l'AMF. L'agrément peut être retiré par l'Autorité des Marchés Financiers quand celle-ci estime que les conditions ne sont plus remplies.

Acompte sur dividende : Le dividende d'une SCPI est versé sous forme de 4 acomptes à la fin de chaque trimestre. Ces acomptes forment le revenu effectivement distribué aux associés.

Arbitrage : Acte qui consiste à céder un actif immobilier pour en acquérir un autre. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

AMF (Autorité des Marchés Financiers) : Organisme public indépendant de contrôle et de médiation ayant pour mission de veiller à la protection de l'épargne, à l'information des investisseurs et au respect des règles établies.

ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) : L'ASPIM est une association dite « loi 1901 » qui réunit les sociétés de gestion de plus d'une centaine de SCPI et OPCV. Elle a pour objectif de les représenter et promouvoir leurs intérêts auprès des pouvoirs publics et de l'AMF.

Assemblée Générale Ordinaire : Elle réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier.

Assemblée Générale Extraordinaire : Elle prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

Augmentation de capital : Opération financière consistant à augmenter le montant du capital social d'une entreprise. Elle est soumise au vote des associés réunis en assemblée générale. L'augmentation de capital ne concerne que les SCPI à capital fixe.

Associé : Personne physique ou morale porteuse de parts de SCPI.

B

Bulletin d'information trimestriel : Document récapitulatif de l'activité trimestrielle de la SCPI. Il est publié quatre fois par an.

C

Capital fixe : Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital ne peut évoluer que par décision des associés réunis en assemblée générale (augmentation de capital).

Capital social : Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale de la part.

Capital variable : Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital évolue à tout moment en fonction des retraits et des souscriptions de parts.

Capitalisation : Valeur totale de toutes les parts. Elle se calcule en multipliant le nombre de parts par le prix de la part.

Collecte brute : Correspond au montant cumulé des souscriptions et des achats enregistrés par les sociétés de gestion pour procéder à une augmentation du capital, ou pour assurer la contre partie des ventes et des retraits sur le marché des parts.

Collecte nette : Correspond à la collecte brute déduction faite des retraits (ventes) réalisée par les souscripteurs.

Commissaire aux comptes : Nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 ans, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

Commission de souscription : Les frais de souscription sont inclus dans le prix d'achat de la part. Fixés dans les statuts, ils varient entre 5 et 12% environ.

Confrontation : Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

Conseil de surveillance : Représente les associés des SCPI auprès de la société de gestion. Composé de 7 à 12 membres élus par l'assemblée générale. Son rôle est de contrôler l'activité de la société de gestion.

D

Délai de jouissance : Correspond au décalage entre la date de l'achat des parts de la SCPI et la date à laquelle les parts commencent à donner des revenus. Ce délai de jouissance peut aller de 1 à 5 mois.

Démembrement de propriété : Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

Dépositaire : Depuis l'application de la directive AIFM, les SCPI doivent obligatoirement avoir recours à un dépositaire. Son rôle est de conserver les actifs, de contrôler le calcul de la valeur des parts et de la régularité des décisions prises par la société de gestion ainsi que le suivi du passif.

Directive AIFM : Directive européenne destinée à accroître la transparence des gestionnaires de FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) et à réguler les principales sources de risques.

Dividende : Part du résultat distribué par une société pour rémunérer ses associés. Il est voté par l'Assemblée Générale. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau.

DVM : Depuis le 1^{er} juillet 2012, la notion de "Rendement" a été remplacée par celle de "Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)". Son calcul est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire de l'année « n » par le prix de la part acquéreur moyen de la même année.

E

Expertise immobilière : Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation nommé par l'assemblée générale ordinaire, pour une durée de 5 ans est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

F

Frais de gestion : Commission perçue par la société de gestion en rémunération de la gestion de la SCPI. Cette commission correspond à un pourcentage annuel des revenus locatifs de la SCPI.

G

Gré à gré : Désigne les échanges de parts de SCPI réalisés directement entre particuliers, sans l'intervention de la société de gestion de la SCPI.

I

IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière) : Organisme d'étude et de recherche indépendant sur les marchés et les produits d'épargne immobiliers français et européens.

Immobilier d'entreprise : Cette notion est née du développement de l'immobilier tertiaire dans les années 1970. L'immobilier d'entreprise comprend : les bureaux, les locaux d'activités ou ateliers, les entrepôts, les bâtiments industriels, les commerces ou boutiques, les grandes surfaces commerciales.

M

Marché des parts : Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

Marché primaire : Marché des parts nouvelles offertes à la souscription à l'émission ou lors d'une augmentation de capital (SCPI à capital fixe).

Marché secondaire : Le marché secondaire est le marché des transactions des parts organisé par les sociétés de gestion de SCPI. Ce marché s'organise différemment selon que la forme juridique du capital de la SCPI.

- Pour les **SCPI à capital fixe**, le marché secondaire est commandé par un carnet d'ordres tenu par la société de gestion.

- Pour les **SCPI à capital variable**, le marché secondaire est régi sous la forme d'un rachat de parts compensé par une émission de part à un prix fixé par la société de gestion à plus ou moins 10% autour de la valeur de réalisation.

Mutualisation : Le patrimoine d'une SCPI est composé de nombreux biens immobiliers. Le risque locatif est ainsi « mutualisé » car il est réparti sur un grand nombre d'immeubles et de locataires. En conséquence, le départ d'un locataire aura un impact limité sur le revenu locatif global et sur le revenu distribué aux associés.

N

Nantissement : Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

Note d'information : Document visé par l'AMF et obligatoirement remis à toute personne souhaitant acquérir des parts de SCPI. Il renseigne sur le fonctionnement de la société, sa stratégie d'investissement, les conditions d'achat et de vente de parts.

P

Parts en attente de cession : Parts ayant fait l'objet d'un ordre de vente, mais dont la transaction n'a pas eu lieu faute d'acheteur au prix demandé.

Performance globale : La performance globale d'une part de SCPI est égale au rendement de la part augmenté de l'évolution du prix de la part. Cette notion n'est plus applicable aux SCPI depuis le mois de juillet 2012 (AMF).

Prime d'émission : Différence entre le prix de souscription actuel d'une part et sa valeur nominale. Son évolution est destinée à préserver l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Prix de souscription : Il s'agit de la valeur d'achat d'une part de SCPI sur le marché primaire.

Prix acquéreur : Prix d'achat d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Précisément, il s'agit du dernier prix d'exécution fixé augmenté des frais.

LE PATRIMOINE FONCIER

**Société Civile de
Placement Immobilier**
à capital fixe de 12 852 000 €

RCS Nanterre n° 303 023 824

Siège social :
13 avenue Lebrun
92188 ANTONY Cedex

Visa A.M.F. SCPI n° 07-06
en date du 2 Mars 2007

