

# LE PATRIMOINE FONCIER

RAPPORT  
ANNUEL

 **FONCIA**  
PIERRE GESTION

2016



# RAPPORT ANNUEL



# LE PATRIMOINE FONCIER

2016

## *Table des matières*

MOT DU GERANT	4
LE PATRIMOINE FONCIER / CHIFFRES CLES	5
ORGANE 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
REGIME FISCAL DES REVENUS	16
TRESORERIE	17
RESULTATS	17
PRESENTATION DU PATRIMOINE	19
<b>COMPTES DE L'EXERCICE</b>	<b>27</b>
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	38
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	40
ASSEMBLEE GENERALE	43
GLOSSAIRE	45



## MOT DU GERANT

### L'environnement économique en 2016

L'année 2016 restera une année décevante du point de vue économique. Le PIB français affichant une progression faible de 1,1%. Pourtant, le 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 fut plein d'encouragements. La consommation des ménages connaît une accélération de plus 0,6%, la consommation d'énergie connaît elle aussi une progression ainsi que la hausse des commandes dans l'industrie automobile. Paradoxalement, le taux d'épargne augmente de plus 0,5%, les exportations progressent de plus 1,1% alors que les importations ralentissent. Néanmoins les deux moteurs de la croissance française, à savoir la consommation des ménages et l'investissement des entreprises montrent des signes d'accélération, poussant certains économistes à prévoir une accélération de la croissance à 1,3% sur 2017.

Danielle FRANCOIS-BRAZIER  
Directeur Général

### Le marché de l'investissement en 2016

30,4 milliards d'euros c'est le montant investi en 2016 sur le marché de l'immobilier d'entreprise (dont 23,6 milliards d'euros en immobilier bureaux/commerces/logistiques-activités), soit le 3<sup>ème</sup> meilleur chiffre atteint après 2007 et 2015. Le quatrième trimestre représente à lui seul plus de 8 milliards d'euros! L'île de France a connu un léger fléchissement de l'engagement, avec 19,6 milliards d'euros investis contre 20,3 milliards d'euros en 2015, néanmoins cette tendance est à nuancer puisque l'île de France représente 83% des investissements, l'essentiel des investissements ayant lieu à Paris et la Défense. Le niveau des investissements de bureaux est de 17,2 milliards d'euros, 3,7 milliards d'euros pour les commerces, 2,7 milliards d'euros pour la logistique.

### Perspectives et évolutions 2016 :

Les SCPI de rendement ont le vent en poupe. En effet, après une année historiquement élevée en 2015, l'année 2016 bat tous les records puisque ce sont près de 5,56 milliards d'euros qui ont été collectés représentant **une hausse de plus de 30% par rapport à 2015**. Cette augmentation qui s'observe dans toutes les catégories de SCPI, est particulièrement marquée pour les SCPI dites « spécialisées » ainsi que pour les SCPI de « commerces ».

Au cours de l'année 2016, les SCPI ont réalisé 2,6 milliards d'euros d'acquisitions pour seulement 664 millions d'euros de cessions. Il s'agit également d'une année record, les SCPI n'ayant jamais atteint de tels niveaux d'acquisitions comme de cessions.

Cette dynamique est avant tout liée aux SCPI « bureaux » dont la collecte s'est montée à 3,13 milliards\* d'euros à elles seules. En progression relative, les SCPI « spécialisées » ont plus que doublé leur collecte nette par rapport à 2015, avec un total de 583 millions d'euros. Il est à souligner que les SCPI « immobilier d'entreprise » sont très largement majoritaires dans cette collecte (95,5% du total).

La capitalisation des SCPI est elle aussi particulièrement significative, puisqu'au 31 décembre 2016, celle-ci atteignait le chiffre historique de 43,52 milliards d'euros, en progression de 15,10% par rapport au 31 décembre 2015. A noter que, le volume sous gestion des SCPI se limitait à 24,84 milliards d'euros il y a cinq ans et à 15,16 milliards d'euros fin 2006.

Alors que le revenu moyen des SCPI est inférieur à 5% (4,6% en 2016) et que ce sont les SCPI spécialisées qui tirent leur épingle du jeu en procurant un revenu de 5,07% en moyenne sur 2016, LE PATRIMOINE FONCIER atteint lui un excellent taux de distribution sur la valeur de marché de 5,05% et parallèlement l'évolution du prix moyen acquéreur de la part entre 2015 et 2016 est de +5,79%, hissant ainsi la SCPI dans le Top 10 des SCPI de bureaux ayant les meilleurs rendements.

Comme en 2015, ces performances ont valu deux nouveaux prix à votre SCPI cette année, elle s'est vue décerner d'une part le prix de la « Meilleure performance globale sur 10 ans : SCPI à capital fixe » par le magazine GESTION DE FORTUNE le 13 avril 2016 et d'autre part le prix de la « SCPI ayant réalisé les meilleures performances globales sur 7 ans » grâce à son taux de rendement interne\*\* sur 7 ans (2008 à 2015) de 14,14 % lors des ASSISES DE LA PIERRE PAPIER, cérémonie qui s'est tenue le 27 juin 2016.

En outre, le montant des loyers facturés en 2016 s'élève à 6,741 K€ contre 7.590 K€ en 2015 et ce malgré la vacance sur 11 mois de l'immeuble sis au 15 rue de Milan à PARIS qui fait l'objet de lourds travaux de restructuration prévus sur 2016 et 2017 et de la vacance sur 8 mois de l'actif sis au 210 rue du Faubourg Saint Antoine à PARIS. Ce dernier a en effet été totalement rénové et mis aux normes ERP, permettant au locataire principal de réintégrer les lieux début septembre 2016, avec un bail ferme de 10 ans et une hausse de loyer de plus de 25%.

Enfin, compte tenu des réserves du PATRIMOINE FONCIER, nous avons maintenu le dividende distribué en 2016 au même niveau que celui de 2015, soit 72 euros par part.

Comme vous pouvez le constater, votre Société de Gestion se mobilise d'autant plus dans ce contexte où deux des principaux actifs de votre patrimoine ont été ou sont en cours de restructuration complète afin de réunir toutes les conditions nécessaires à la pérennité des résultats de votre SCPI pour les années à venir.

\*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 : 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY cedex
- Date de création : 29 Octobre 1968
- N° d'immatriculation au RCS : 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 31/12/2016	Global	Par part
Capital souscrit		12 852 000,00 €	153,00 €
Nombre de parts		84 000	
Nombre d'associés		3 052	
Valeur vénale / Expertise		96 461 000,00 €	1 148,35 €
Valeur de réalisation		91 624 584,32 €	1 090,77 €
Valeur de reconstitution		103 379 578,35 €	1 230,71 €
Valeur moyenne pondérée acquéreur			1 425,01 €
Valeur de marché net acquéreur au 31/12/2016			1 425,01 €
Capitalisation (basée sur la valeur de marché net acquéreur au 31/12/2016)		119 700 840,00 €	
Valeur de marché net vendeur au 31/12/2016			1 297,82 €
Valeur I.S.F. pour 2016			1 297,82 €
Bénéfice		5 103 967,69 €	60,76 €
Distribution de dividendes 2016		6 048 000,00 €	72,00 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2016)		1 553 250 08 €	18,49 €
Surface en m <sup>2</sup>		41 883,64 m <sup>2</sup>	
Nombre de lignes du patrimoine		39	
Taux d'occupation financier (hors immeubles en cours de rénovation)		90,69 %	

CAPITALISATION  
120  
M€

90,69%  
Taux  
d'occupation  
financier

39  
Actifs

3 052  
Associés

72,00 €/part  
Dividende 2016

18,49 €/part  
Report à nouveau

# ORGANE 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](http://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 BENAZET**  
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 MOLIERE**  
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.

### 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.

## 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

---

### Crédit Coopératif

12, boulevard Pésaro - NANTERRE (92024)

# 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 2016 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 2016, le nombre total de parts est de 84 000 détenues par 3 052 associés.

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

	2012	2013	2014	2015	2016
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	3 074	3 067	3 062	3 048	3 052
Prix net acquéreur	1 291,65	1 315,00	1 329,68	1 380,00	1 425,01

## 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<sup>er</sup> 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 l'original du certificat de parts à la société de gestion par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception ainsi que la copie du bulletin de souscription, 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, 657 parts ont été cédées au cours de l'exercice à un prix moyen pondéré payé par les acquéreurs de 1 425,01€, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 20 décembre 2016, 100 parts ont été échangées à une valeur de 1 425,01€ net acquéreur par part, soit 1 297,82€ net vendeur.

	Nombre de parts	Nombre d'ordres
<b>Au cours de l'exercice 2016 :</b>		
Ordres de vente exécutés	657	46
Ordres d'achat exécutés	657	70
<b>Au 31/12/2016 :</b>		
Ordres de vente non exécutés	64 <sup>(1)</sup>	3
Ordres d'achat non exécutés	18 <sup>(2)</sup>	1

<sup>(1)</sup> 59 parts en vente à une valeur unitaire de 1 297,82€ net vendeur soit 1 425,01€ net acheteur et 5 parts en vente à une valeur unitaire de 1 320,00€ net vendeur soit 1 449,36€ net acheteur.

<sup>(2)</sup> 18 parts à l'achat à une valeur unitaire de 1 371,00€ net acheteur soit 1 248,63€ net vendeur.

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

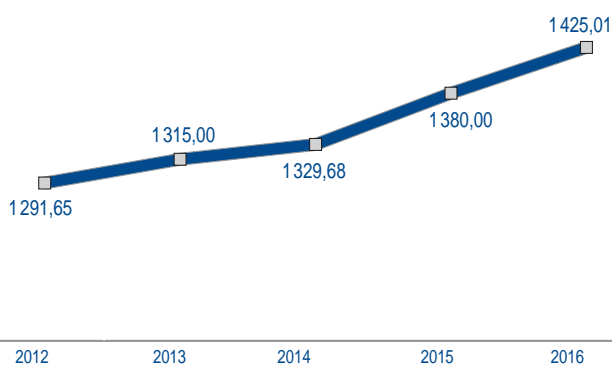
	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de parts cédées ou retirées	762	823	1 058	845	657
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,91%	0,98%	1,26%	1,00%	0,78%
Demandes de cessions ou ordres de vente en suspens au 31/12 (nbre de parts)	38	-	82	-	64

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

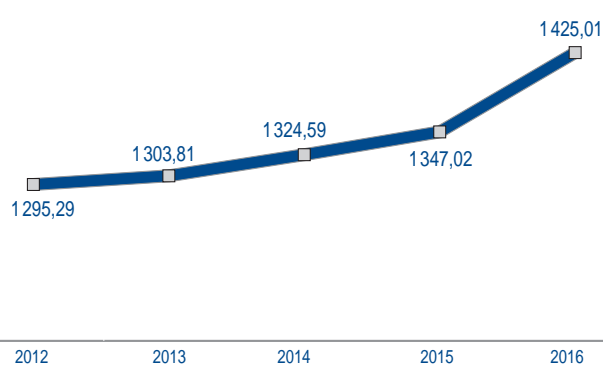
	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de la part net acquéreur au 31/12	1 291,65	1 315,00	1 329,68	1 380,00	1 425,01
Variation du prix de la part	+ 1,81 %	+ 1,12 %	+ 3,78 %	+ 3,26 %	
		+ 10,32 %			
Prix moyen pondéré de la part	1 295,29	1 303,81	1 324,59	1 347,02	1 425,01
Variation de prix moyen pondéré*	+ 0,66 %	+ 1,59 %	+ 1,69 %	+ 5,79 %	
		+ 10,01 %			

\* 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 la part 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 39 actifs immobiliers d'une surface totale de 41 883,64 m<sup>2</sup> représentant un prix de revient brut, hors droits et frais, de 42 100 592 € contre 38 874 180 € en 2015 dû aux travaux de mise aux normes accessibilités du 210 Fbg. Saint-Antoine à PARIS (c.f. page 14 - travaux 2016).

Monsieur François ROBINE, expert immobilier de la SCPI, a établi sa valeur au 31 décembre 2016 à 96 461 000 € hors droits.

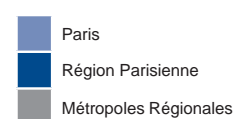
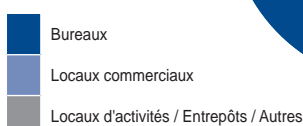
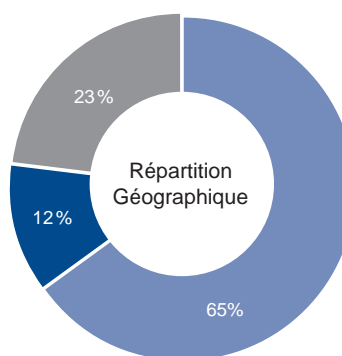
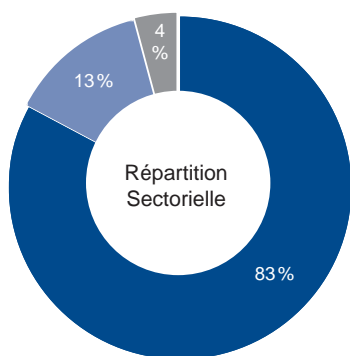
A patrimoine identique au 31 décembre 2016, la valeur d'expertise 2015 ressort à 96 461 000 € contre 92 643 000 € en 2015, soit une revalorisation de 4,12 %.

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.

La valeur expertisée de chacun des immeubles figure dans le tableau intitulé « Présentation du Patrimoine ».

REPARTITION DU PATRIMOINE en fonction des valeurs vénales des immeubles H.D.		Répartition Géographique			valeurs en € <b>TOTAUX</b>
		Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	
Répartition Sectorielle	BUREAUX	58 421 000 60,56%	9 059 000 9,39%	12 293 000 12,75%	<b>79 773 000</b> 82,70%
	LOCAUX COMMERCIAUX	3 628 000 3,76%		9 234 000 9,57%	<b>12 862 000</b> 13,33%
	LOCAUX D'ACTIVITES		2 461 000 2,55%		<b>2 461 000</b> 2,55%
	ENTREPOTS			750 000 0,78%	<b>750 000</b> 0,78%
	HABITATIONS / AUTRES	615 000 0,64%			<b>615 000</b> 0,64%
<b>TOTAUX</b>		<b>62 664 000</b> 64,96%	<b>11 520 000</b> 11,94%	<b>22 277 000</b> 23,10%	<b>96 461 000</b> 100,00%



## II. GESTION DU PATRIMOINE

### A. EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

**Acquisition:** Lors de l'exercice 2016, la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER n'a réalisé aucune acquisition.

**Cession:** Lors de l'exercice 2016, la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER n'a réalisé aucune cession.

### B. GESTION LOCATIVE

Votre SCPI affiche un taux moyen d'occupation financier au 31 décembre 2016 de 90,69 % (hors immeubles en cours de rénovation situés Faubourg Saint-Antoine et Milan) et de 82,47 % (en tenant compte des immeubles en cours de rénovation situés Faubourg Saint-Antoine et Milan).

Le montant des loyers facturés en 2016 ressort quant à lui à 6 740 579,52 € contre 7 590 459,94 € en 2015.

#### VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA BAISSÉ (en €)

10.21	15, rue de Milan <b>PARIS</b> (75009) Immeuble en cours de restructuration	- 833 066,02
10.13	4, rue Paul Bert <b>ISSY LES MOULINEAUX</b> (92130) Vacance	- 66 057,63
10.54	Arche des dolines <b>SOPHIA ANTIPOLIS</b> (06560) Vacance	- 55 860,91
10.46	55, place Rihour <b>LILLE</b> (59000) Vacance suite à liquidation judiciaire	- 35 882,23
10.41	2, Villa Thorain <b>ANTONY</b> (92160) Vacance	- 16 581,04

#### VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA HAUSSE (en €)

10.58	25, rue Claude Tillier <b>PARIS</b> (75012) Relocation	+ 91 935,92
10.35	18/20, rue Ramus <b>PARIS</b> (75020) Relocation avec bail précaire	+ 46 241,85
10.04	8, rue de la ferme <b>BOULOGNE-BILLANCOURT</b> (92100) Relocation année pleine	+ 42 031,47
10.60	6, Place de la République <b>MULHOUSE</b> (68100) Relocation année pleine	+ 8 229,78

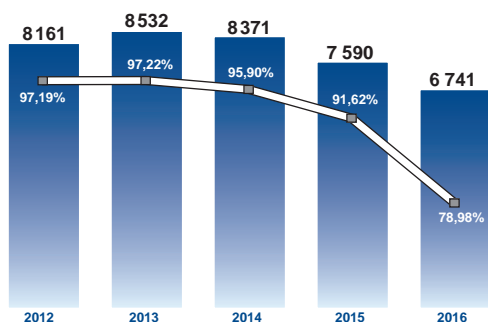
	2012	2013	2014	2015	2016
<b>EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS</b> SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)					
Loyers théoriques 100%	8 397 205	8 775 719	8 728 584	8 284 513	8 534 990
Loyers quittancés <sup>(A)</sup>	8 161 082	8 531 736	8 371 078	7 590 460	6 740 580
Loyers quittancés <sup>(B)</sup>	6 843 618	7 138 289	6 980 066	6 506 952	6 464 222
	+ 4,54%		- 1,88%	- 9,33%	- 11,20%
	- 17,41%				

	MOYENNE 2012	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	MOYENNE 2015	MOYENNE 2016
<b>EVOLUTION ANNUELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER</b> SUR LES 5 DERNIERES ANNEES					
	97,19%	97,22%	95,90%	91,62%	78,98%
	96,66%	96,70%	95,13%	90,83%	91,01%

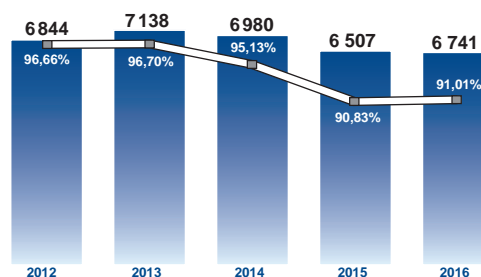
<sup>(A)</sup> Sur tout le patrimoine de la SCPI

<sup>(B)</sup> Sur tout le patrimoine hors immeubles faubourg Saint-Antoine et Milan

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



Sur tout le patrimoine de la SCPI



Sur tout le patrimoine hors immeubles en cours de rénovation

↳ 15, rue de Milan - PARIS

↳ 210, rue du faubourg Saint-Antoine - PARIS



Loyers quittancés en k€



Taux d'occupation financier

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

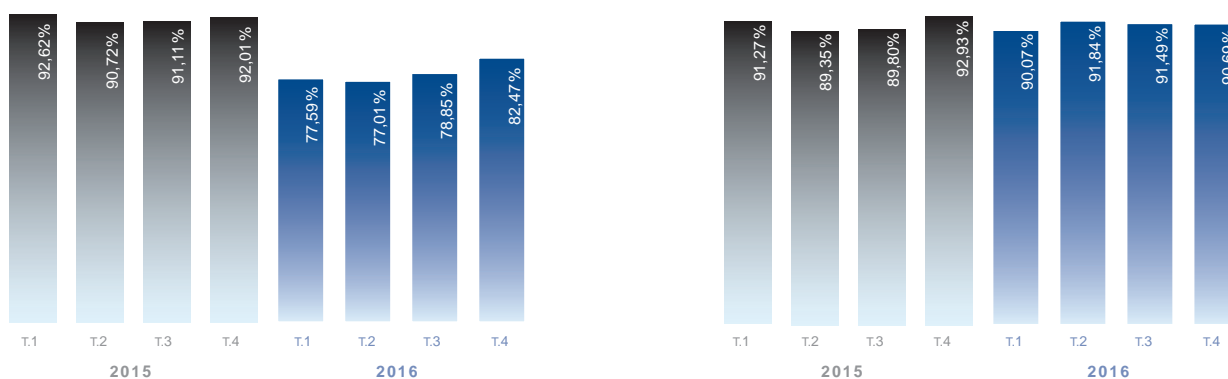
ANNEE	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4
<b>2015 (A)</b>	92,62 %	90,72 %	91,11 %	92,01 %
<b>2015 (B)</b>	91,27 %	89,35 %	89,80 %	92,93 %
<b>2016 (A)</b>	77,59 %	77,01 %	78,85 %	82,47 %
<b>2016 (B)</b>	90,07 %	91,84 %	91,49 %	90,69 %

(A) Sur tout le patrimoine de la SCPI

(B) Sur tout le patrimoine hors immeubles Faubourg Saint-Antoine et Milan

Les surfaces vacantes représentent au 31/12/2016, 6545m<sup>2</sup> sur un total de 41 883,64 m<sup>2</sup> constituant le patrimoine de la SCPI.

### Evolution trimestrielle du taux d'occupation financier en 2015 et 2016



Sur tout le patrimoine de la SCPI

Sur tout le patrimoine hors immeubles en cours de rénovation  
 ▶ 15, rue de Milan - PARIS  
 ▶ 210, rue du faubourg Saint-Antoine - PARIS

## 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 31/12/15					Relocations en 2016					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de départ	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
10.05	40, rue les Longs Prés <b>BOULOGNE-BILLANCOURT (92 100)</b>									
	FONCIA BELCOURT	31/12/12	445	66 750						66 750
10.27	210, rue du Faubourg St Antoine <b>PARIS (75 012)</b>									
	Pédagogie du Management	30/09/15	1 847	600 000	Abilways	01/09/16	1 847	600 000	-	401 087
10.41	11, avenue Providence <b>ANTONY (92 160)</b>									
	VIAL	23/06/05	1 parking	318						318
10.45	Parc EQUATION <b>TOULOUSE (31 300)</b>									
	L.C.B.	06/02/08	198	19 800						19 800
	European Homes	19/10/15	119	11 900						11 900
10.46	55, Place Rihour <b>LILLE (59 000)</b>									
	Lille Formes	21/07/15	280	63 840						63 840
10.47	<b>TECHNOPARC 6 LABEGE (31 320)</b>									
	APX	01/02/14	723	57 840						57 840

Locaux vacants au 31/12/15					Relocations en 2016					valeurs en €
10.54	Arche des Dolines 5/7 rue Soutrane <b>SOPHIA ANTIPOLIS (06560)</b>									
	STELLA TELECOM	01/02/14	306	30 600						30 600
	ALCADE	31/07/13	80	8 000	Macquet et associés	01/03/16	80	8 800	+10 %	2 068
	Sophia Legal	28/02/15	336	33 600						33 600
	Stella Telecom SAS	31/03/15	173	17 300						17 300
	Touche Pas A Mon Corps	31/03/15	39	4 500	Sophia Conseil	01/10/16	39	4 500	-	3 375
10.58	25, rue Claude Tillier <b>PARIS (75012)</b>									
	IFAG	30/06/14	600	162 000	Sport conseil management	01/03/16	600	180 000	+11 %	56 868
	Total Surfaces vacantes au 31/12/2015		5 146		Total Surfaces relouées		2 566			
Locaux vacants au 31/12/16		2 580								

Locaux libérés au cours de l'année 2016					Relocations en 2016					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer actualisé	Locataire Entrant	Date de départ	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
10.13	4, rue Paul Bert <b>ISSY LES MOULINEAUX (92130)</b>									
	Hitema	01/01/16	285	65 000						65 000
10.21	15, rue de Milan <b>PARIS (75019)</b>									
	PNUE	31/01/16	2 480	770 150						727 504
10.24	15/17, rue G. Cavaignac <b>PARIS (75011)</b>									
	Bedoya	15/04/16	60	9 734	Casa-Nueva rénovation	01/05/16	60	9 734	-	-
10.35	18/20, rue ramus <b>PARIS (75020)</b>									
	Pédagogie du Management	31/08/16	532	120 000						39 783
10.42	2, villa Thorain <b>ANTONY (92188)</b>									
	CMP Banque	15/03/16	79	20 000						15 879
10.45	Parc EQUATION <b>TOULOUSE (31300)</b>									
	Jean-Louis BONNET	01/01/16	69	6 555	Emisys Toulouse	21/03/16	69	6 555	-	1 441
	Emisys Toulouse	01/11/16	69	6 555						1 087
	Emisys Toulouse	31/10/16	52	5 200						862
10.49	106, avenue Georges Clémenceau <b>BRY SUR MARNE (94360)</b>									
	Clemessy	25/07/16	705	57 037	Digitalli	15/10/16	705	63 450	+11 %	18 944
10.54	Arches des Doline <b>SOPHIA ANTIPOLIS (06560)</b>									
	Axa France	30/04/16	324	32 400						21 630
	Générale de services comptables	31/07/16	81	8 910	Bleu comme Azur	01/10/16	81	8 910	-	1 477
	Macquet et associés	29/02/16	144	15 840						13 229
10.58	25, rue Claude Tillier <b>PARIS (75012)</b>									
	CFA ACMP	01/01/16	277	69 250	Pro login IP formation	08/11/16	277	69 250	-	59 088
Total Surfaces vacantes		5 157		Total Surfaces relouées		1 192				
Locaux vacants au 31/12/16		3 965								



## 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 2016, le poste « Provisions pour Grosses Réparations » représente 3930229,99€ après dotation de 269623,18€ et reprise de 88800,29€ au cours de l'exercice 2016. Le poste « Charges d'entretien du patrimoine locatif » représente un montant de 322112,41€ dont 201038,33€ de travaux d'entretien et de réparation courants sur l'exercice 2016.

Au cours de l'année 2016 d'importants travaux de restructuration ont été effectués dans l'immeuble situé 210 faubourg Saint-Antoine à PARIS (travaux accessibilité, mise aux normes ERP).

Le montant de ces travaux s'est élevé à 2504834€HT et a été immobilisé dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2016.

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2016				valeurs en €
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant	
10.27	210, rue du faubourg Saint-Antoine <b>PARIS (75012)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Travaux de réhabilitation et d'accessibilité de l'immeuble</li> <li>▸ Travaux d'entretien et de réparation</li> </ul>	2504834 72761	
10.49	106, av. Georges Clémenceau <b>BRY SUR MARNE (94360)</b>	Travaux de remise en état d'un lot avant relocation	103160	
10.21	15, rue de Milan <b>PARIS (75019)</b>	Etudes et sondages dans le cadre de la rénovation de l'immeuble	24383	
10.54	Arche des Dolines <b>SOPHIA ANTIPOLIS (06560)</b>	Divers travaux d'entretien immeuble avec reprise dalle et muret extérieurs, et travaux sur ascenseur	22909	
10.58	25, rue Claude Tillier <b>PARIS (75012)</b>	Remplacement armoire électrique avant relocation, divers travaux d'entretien : peinture et électricité	15042	
10.35	18-20, rue Ramus <b>PARIS (75020)</b>	Travaux de copropriété : réfection des balcons + Remplacement de vitrages et réparations volets	9272	
10.45	Parc Equation <b>TOULOUSE (31300)</b>	Travaux sur climatisations et menus travaux d'entretien	7374	
10.04	8, rue de la ferme <b>BOULOGNE BILLANCOURT (92100)</b>	Réfection sanitaires et collecteur PVC	5360	
10.53	Le METROPORT <b>VILLENEUVE D'ASCQ (59650)</b>	Travaux de climatisation : remplacement d'une carte	5343	

### Nouvelle réglementation comptable en matière de gestion des gros entretien à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016 et entrera en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

La provision pour grosses réparations sera supprimée. Ce sera désormais la provision pour gros entretiens (PGE) qui s'appliquera.

Ces travaux de gros entretien seront inscrits dans un programme prévisionnel pluriannuel d'entretien qui intégrera les dépenses de gros entretien pour les cinq prochaines années.

La provision pour gros entretien correspondra à cette évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision sera constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation des travaux.

Les dépenses de gros entretiens ont pour seul objet de maintenir en état les immeubles.

Travaux prévus pour l'année 2017 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 <b>PARIS (75009)</b>	Restructuration immeuble avec installation climatisation	3500000	
10.54	Arche des Dolines <b>SOPHIA ANTIPOLIS (06560)</b>	Remise en état de lots vacants avant relocation, réfection parties communes et sanitaires au 4 <sup>ème</sup> étage, reprise de façade,	225000	
10.35	18-20, rue Ramus <b>PARIS (75020)</b>	Travaux de copropriété : réfection des balcons et remise en état de lot vacant avant relocation	144000	
10.27	210, rue du faubourg Saint-Antoine <b>PARIS (75012)</b>	Solde travaux de réhabilitation et d'accessibilité de l'immeuble	100000	
10.57	15, rue du Grand Rabin Haguenauer <b>NANCY (54000)</b>	Travaux de copropriété : mise aux normes accessibilité galerie, réfection parties communes galerie et désamiantage parties communes	100000	
10.58	25, rue Claude Tillier <b>PARIS (75012)</b>	Travaux de flocage du plafond (rez de chaussée et 1 <sup>er</sup> étage), travaux électriques	90000	
10.45	Parc Equation <b>TOULOUSE (31300)</b>	Rénovation locaux vacants	80000	
10.30	3, rue Clairaut <b>PARIS (75017)</b>	Réfection toiture terrasse	40000	
10.19	146, rue Montmartre <b>PARIS (75002)</b>	Réfection sanitaires avec reprise plancher et travaux copropriété	10000	
10.22	29/31, av. Cl. Vellefaux <b>PARIS (75010)</b>	Divers travaux entretien	10000	
10.32	29, rue du Maroc <b>PARIS (75019)</b>	Travaux de copropriété : réfection parties communes	5000	

## 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 composé de 8 membres. 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.

### 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 « 19point5- Rémunération » des statuts de la SCPI.

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

## 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, consignnant 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.

## II. REMUNERATION

Conformément à l'article « 19point5- 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 17 000€, 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.

## GOVERNANCE :

**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 uniquement 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 et au passif des SCPI qu'elle gère.

### 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 2016, comme preneurs de risque. 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 2016 a représenté 1 112 M€ pour un effectif moyen de 23 ETP (Equivalent Temps Plein).

La société de gestion Foncia Pierre Gestion a consacré un budget de 28,35 % (24,42 % en rémunération fixe et 3,93 % 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 gérance, les charges d'intérêt 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. La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est soumise au prélèvement obligatoire au taux de 24 %.

**Les plus-values de cession** qui découlent de la revente 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 50 000 €, sont soumises à une taxation forfaitaire supplémentaire en application de l'article 1609 nonies G du Code Général des Impôts.

## Personnes Physiques :

### Revenu Foncier 2016

Revenu Brut	6 791 785,10 €
Charges déductibles	3 329 010,97 €
Intérêt d'emprunt	11 325,98 €
Revenu net	3 451 448,15 €
Soit par part en pleine jouissance	41,089 €

### Revenu Financier 2016

Revenu global pour 84 000 parts	92,37 €
Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (15,5 %)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (24 %) et prélèvements sociaux (15,5 %)	0,00 €

## Personnes Morales :

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	5 103 967,69 €
Réintégration (dotation aux provisions pour grosses réparations)	475 864,18 €
Déduction (reprise de provision pour grosses réparations)	- 88 800,29 €
Plus value de cessions	-
Résultat fiscal	5 491 031,58 €
Soit par part en pleine jouissance	65,37 €

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

	2012	2013	2014	2015	2016
Revenus fonciers nets à déclarer de source Française	79,63	83,84	83,11	68,73	41,09
Produits financiers brut	0,260	0,140	0,110	0,041	0,000
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	77,17	82,20	82,30	73,65	65,37

## TRESORERIE

La trésorerie disponible placée au cours de l'exercice en Certificat de Dépôts Négociables et en comptes à terme a généré 92,37€ en 2016 au titre des produits financiers.

Au 31 décembre 2016, la trésorerie s'établit à 484,51€ contre 3009427,13€ au 31 décembre 2015, étant rappelé qu'elle ne tient pas compte de la distribution du solde de dividendes 2016 s'élevant à 1701000€.

### Recours à l'emprunt

Nous vous rappelons que les travaux de l'immeuble de la rue Claude Vellefaux (PARIS) ont été partiellement financés avec le recours à l'emprunt dont le capital restant dû au 31 décembre 2016 s'élève à 188131,05€.

La SCPI LE PATRIMOINE FONCIER est autorisée conformément à la 11<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 10 juin 2016 à emprunter à hauteur de 5000000 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 4M€ dont les conditions financières sont intérêts Euribor 3 mois + 0,8% l'an.

Cette autorisation a été utilisée au cours de l'exercice 2016 à hauteur de 550000€ dans le cadre des travaux de réhabilitation et d'accessibilité du 210 rue du Faubourg Saint-Antoine 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 2016 s'élève à 5103967,69€. Ce résultat correspond à un revenu distribuable pour les 84000 parts de 60,76€ par part.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 72€ par part sur 2016.

Une reprise de 944032,31€ sera effectuée sur le report à nouveau après affectation de la distribution du dividende, et portera ce dernier à 1553250,08€ soit 18,49€ par part.

## REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2016	5 103 967,69 €
Report à nouveau	2 497 282,39 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>7 601 250,08 €</b>
Dividendes proposés à l'Assemblée Générale 72,00€ x 84000 parts	- 6 048 000,00 €
Report à nouveau après affectation	1 553 250,08 €

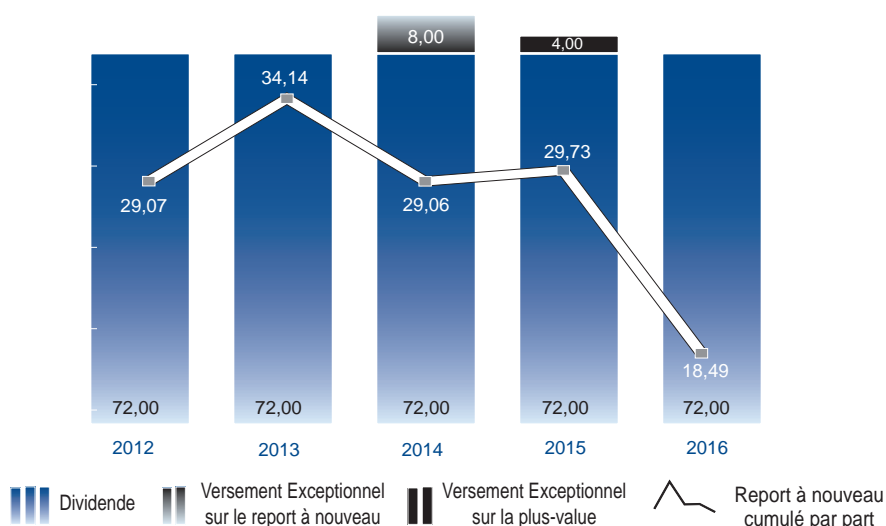


	2012	2013	2014	2015	2016
<b>EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)</b>					
<b>Dividende versé au titre de l'année</b>					
Dividende	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00
Versement Exceptionnel ▶ sur le report à nouveau ▶ sur la plus-value	- -	- -	8,00 -	- 4,00	- -
DVM*	5,56%	5,52%	6,04% 5,44%	5,64% 5,34%	5,05%
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	1 259,29	1 303,81	1 324,59	1 347,02	1 425,01

\* 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.

<b>EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en € par part)</b>					
Report à nouveau cumulé par part (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	29,07	34,14	29,06	29,73	18,49

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



<b>TAUX DE RENDEMENT INTERNE (T.R.I.)</b>			
5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2011 → 2016	2006 → 2016	2001 → 2016	1996 → 2016
<b>5,55%</b>	<b>13,26%</b>	<b>13,26%</b>	<b>11,57%</b>

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.

# PRESENTATION DU PATRIMOINE

(valeurs en Euros)

10.04	<b>8 RUE DE LA FERME BOULOGNE-BILLANCOURT (92 100)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
				Juillet 1971	Bureaux	1 858	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		4 229 850			73 436	4 303 286	
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	475 934,73	62 261,44	538 196,17	88,43%	6 254 000		
2016	517 966,20	13 887,36	531 853,56	97,39%	6 410 000		
10.05	<b>40 RUE DES LONGS PRES BOULOGNE-BILLANCOURT (92 100)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
				Septembre 1975	Bureaux	445	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		228 674				228 674	
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015		66 750,00	66 750,00	0 %	1 004 000		
2016		66 750,00	66 750,00	0 %	990 000		
10.13	<b>4 RUE PAUL BERT ISSY LES MOULINEAUX (92 130)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
				Septembre 1976	Bureaux	285	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		115 226				115 226	
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	65 057,63		65 057,63	100 %	668 000		
2016		65 000,00	65 000,00	0 %	669 000		
10.19	<b>146 RUE MONTMARTRE PARIS (75002)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
				Aout 1973	Bureaux	170	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		76 225				76 225	
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	47 850,84		47 850,84	100 %	630 000		
2016	47 926,02		47 926,02	100 %	633 000		
10.20	<b>10 RUE DES SAUSSAIES PARIS (75008)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
				Septembre 1973	Bureaux	160	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		99 092				99 092	
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	65 863,77		65 863,77	100 %	977 000		
2016	65 474,97		65 474,97	100 %	983 000		
10.21	<b>15 RUE DE MILAN PARIS (75009)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
				Septembre 1971	Bureaux	2 480	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations en cours	Prix total	
		1 079 125			342 593	1 421 718	
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	910 510,38		910 510,38	100 %	11 320 000		
2016	77 444,36	727 504,64	804 949,00	9,62 %	11 622 000		
10.22	<b>29/31 AVENUE CLAUDE VELLEFAUX PARIS (75010)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>	
				Aout 1970	Bureaux	7 280	
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total	
		2 687 753				2 687 753	
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>						EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	1 977 027,71		1 977 027,71	100 %	21 801 000		
2016	1 959 771,28		1 959 771,28	100 %	21 727 000		

10.24	<b>15/17 RUE G.CAVALIGNAC PARIS (75011)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				<b>Avril 1970</b>	<b>Bureaux</b>	<b>114</b>
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		<b>103 665</b>				<b>103 665</b>
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					<b>EXPERTISE H.D.</b>
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	<b>2015</b>	<b>21 621,24</b>		<b>21 621,24</b>	<b>100 %</b>	<b>231 000</b>
	<b>2016</b>	<b>21 516,44</b>		<b>21 516,44</b>	<b>100 %</b>	<b>236 000</b>

10.25	<b>13 RUE FAIDHERBE PARIS (75011)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				<b>Décembre 1969</b>	<b>Bureaux</b>	<b>860</b>
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		<b>222 399</b>				<b>222 399</b>
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					<b>EXPERTISE H.D.</b>
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	<b>2015</b>	<b>283 862,07</b>		<b>283 862,07</b>	<b>100 %</b>	<b>3 798 000</b>
	<b>2016</b>	<b>282 550,53</b>		<b>282 550,53</b>	<b>100 %</b>	<b>3 828 000</b>

10.27	<b>210 RUE DU FAUBOURG ST-ANTOINE PARIS (75012)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				<b>Mai 1971</b>	<b>Bureaux</b>	<b>2 267</b>
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		<b>1 033 612</b>			<b>2 504 834</b>	<b>3 538 446</b>
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					<b>EXPERTISE H.D.</b>
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	<b>2015</b>	<b>243 063,07</b>	<b>37 500,00</b>	<b>280 563,07</b>	<b>86,63 %</b>	<b>4 280 000</b>
	<b>2016</b>	<b>231 828,71</b>	<b>437 017,09</b>	<b>668 845,80</b>	<b>34,66 %</b>	<b>7 660 000</b>

10.29	<b>56 RUE DAGUERRE PARIS (75014)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				<b>Septembre 1973</b>	<b>Bureaux</b>	<b>676</b>
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		<b>201 233</b>				<b>201 233</b>
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					<b>EXPERTISE H.D.</b>
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	<b>2015</b>	<b>111 406,26</b>		<b>111 406,26</b>	<b>100 %</b>	<b>1 177 000</b>
	<b>2016</b>	<b>111 268,68</b>		<b>111 268,68</b>	<b>100 %</b>	<b>1 205 000</b>

10.30	<b>3 RUE CLAIRAUT PARIS (75017)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				<b>Juillet 1983</b>	<b>Bureaux</b>	<b>430</b>
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		<b>408 106</b>				<b>408 106</b>
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					<b>EXPERTISE H.D.</b>
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	<b>2015</b>	<b>115 265,96</b>		<b>115 265,96</b>	<b>100 %</b>	<b>1 241 000</b>
	<b>2016</b>	<b>114 869,71</b>		<b>114 869,71</b>	<b>100 %</b>	<b>1 241 000</b>

10.32	<b>29 RUE DU MAROC PARIS (75019)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				<b>Mai 1979</b>	<b>Bureaux</b>	<b>450</b>
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		<b>403 380</b>				<b>403 380</b>
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					<b>EXPERTISE H.D.</b>
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	<b>2015</b>	<b>85 382,22</b>		<b>85 382,22</b>	<b>100 %</b>	<b>852 000</b>
	<b>2016</b>	<b>85 276,78</b>		<b>85 276,78</b>	<b>100 %</b>	<b>870 000</b>

10.33	<b>64/70 RUE DE CRIMEE PARIS (75019)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				<b>Janvier 1980</b>	<b>Bureaux</b>	<b>435</b>
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		<b>385 432</b>				<b>385 432</b>
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					<b>EXPERTISE H.D.</b>
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	<b>2015</b>	<b>86 889,40</b>		<b>86 889,40</b>	<b>100 %</b>	<b>911 000</b>
	<b>2016</b>	<b>87 319,52</b>		<b>87 319,52</b>	<b>100 %</b>	<b>920 000</b>

10.35	18/20 RUE RAMUS PARIS (75020)	Date d'acquisition			Nature	Surface m <sup>2</sup>	
		Février 1980			Bureaux	532	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			548 994				548 994
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	27 625,00	87 625,00	115 250,00	23,97%			
2016	73 866,85	39 782,61	113 649,46	65,00%	1 071 000		
10.40 & 41	2 VILLA THORAIN/ 5 VILLA DE LA PROVIDENCE ANTONY (92160)	Date d'acquisition			Nature	Surface m <sup>2</sup>	
		Décembre 1990			Bureaux	466	
		IM.	EXPERTISE HD 2015	EXPERTISE HD 2016	Prix de revient HD HT		Prix total
			977 000	1 006 000	868 197		868 197
		10.40	Date d'acquisition			Nature	Surface m <sup>2</sup>
			-			Parking	-
IM.	EXPERTISE HD 2015	EXPERTISE HD 2016	Prix de revient HD HT		Prix total		
	13 000	13 000	104 058		104 058		
10.41	TAUX D'OCCUPATION (10.40 & 10.41)						
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	90 806,30	318,00	91 124,30	99,65%	1 019 000		
2016	74 225,40	16 197,12	90 422,52	82,09%	990 000		
10.42	18 RUE GUIARDE PARIS (75006)	Date d'acquisition			Nature	Surface m <sup>2</sup>	
		Juin 1994			Loc. Commerciaux	70	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			381 123				381 123
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	49 934,45		49 934,45	100%			
2016	49 446,70		49 446,70	100%	838 000		
10.43	59 RUE DES MARTYRS PARIS (75009)	Date d'acquisition			Nature	Surface m <sup>2</sup>	
		Juin 1994			Loc. Commerciaux	35	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			152 449				152 449
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	21 664,71		21 664,71	100%			
2016	21 558,44		21 558,44	100%	325 000		
10.45	13 RUE DE LOURDES TOULOUSE (31300)	Date d'acquisition			Nature	Surface m <sup>2</sup>	
		Septembre 1996			Bureaux	991	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			609 796				609 796
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	59 916,73	42 540,55	102 457,28	58,48%			
2016	65 325,89	35 089,18	100 415,07	65,06%	548 000		
10.46	55 PLACE RIHOUR LILLE (59000)	Date d'acquisition			Nature	Surface m <sup>2</sup>	
		Janvier 1997			Loc. Commerciaux	411	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			472 592				472 592
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	72 963,85	28 623,91	101 587,76	71,82%			
2016	37 081,62	63 840,00	100 921,62	36,74%	1 039 000		
10.47	TECHNOPARC 6 LABEGE (31320)	Date d'acquisition			Nature	Surface m <sup>2</sup>	
		Juin 1997			Bureaux	723	
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			381 123				381 123
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015		57 840,00	57 840,00	0%			
2016		57 840,00	57 840,00	0%	445 000		
					400 000		



10.48	LE MONTAIGNE / 84 RUE DE MARSEILLE LYON (69007)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Juillet 1997	Bureaux	163
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		144 827				144 827
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	16 802,57		16 802,57	100 %	162 000	
2016	16 638,46		16 638,46	100 %	166 000	
10.49	106 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU BRY SUR MARNE (94360)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Mai 1998	Locaux d'activités	3 031
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 265 327				1 265 327
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	246 938,83	5 228,57	252 167,40	97,93 %	2 375 000	
2016	233 050,12	18 944,04	251 994,16	92,48 %	2 461 000	
10.50	72 RUE SAINT DOMINIQUE PARIS (75007)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Septembre 1998	Loc. Commerciaux	91
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		442 102				442 102
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	74 319,78		74 319,78	100 %	1 098 000	
2016	73 978,19		73 978,19	100 %	1 145 000	
10.51	20 RUE JEAN DAUDIN PARIS (75015)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Janvier 1999	Loc. Commerciaux	311
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		411 612				411 612
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	76 705,54		76 705,54	100 %	863 000	
2016	77 013,40		77 013,40	100 %	882 000	
10.52	14/16 RUE DU PAQUIER ANNECY (74002)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Janvier 1999	Loc. Commerciaux	576,5
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 105 255				1 105 255
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	139 250,00		139 250,00	100 %	1 681 000	
2016	140 141,40		140 141,40	100 %	1 674 000	
10.53	LE METROPORT VILLENEUVE D'ASCQ (59650)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Janvier 1999	Bureaux	872
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		498 566			114 639	613 205
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	80 006,63		80 006,63	100 %	951 000	
2016	87 511,85		87 511,85	100 %	935 000	
10.54	ARCHE DES DOLINES SOPHIA ANTIPOLIS (06560)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Décembre 2002	Bureaux	4 458
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		3 292 899				3 292 899
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	443 450,12	83 043,33	526 493,45	84,23 %	4 417 000	
2016	387 589,21	123 278,73	510 867,94	75,87 %	4 090 000	

10.55	<b>TECHNOCLUB BATIMENT F BLAGNAC (31 700)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Juillet 2003	Bureaux	635
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		442 102				442 102
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	61 292,68		61 292,68	100 %	530 000	
2016	63 905,27	2 708,00	66 613,27	95,93 %	530 000	
10.56	<b>15-19 RUE EDOUARD DELESALLE LILLE (59 000)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Avril 2003	Bureaux	2 344
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		2 567 000				2 567 000
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	384 607,89		384 607,89	100 %	4 009 000	
2016	382 329,26		382 329,26	100 %	4 094 000	
10.57	<b>15 RUE DU GRAND RABIN HAGUENAU NANCY (57 000)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Juillet 2003	Loc. Commerciaux	2 382
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		2 966 389				2 966 389
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	392 455,70		392 455,70	100 %	3 970 000	
2016	392 102,35		392 102,35	100 %	4 010 000	
10.58	<b>25 RUE CLAUDE TILLIER PARIS (75 012)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Avril 2005	Bureaux (91 %) & Habitation (9%)	2310
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		5 350 000	160 500	313 351	190 908 <sup>(1)</sup>	6 014 759
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	430 737,78	213 751,30	644 489,08	66,83 %	6 840 000	
2016	522 673,70	126 571,83	649 245,53	80,50 %	7 040 000	
<sup>(1)</sup> Immobilisation en 2015 des travaux AD'Ap						
10.59	<b>ZONE DE L ALOUETTE LIEVIN (62 800)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Février 2009	Entrepôts (66 %) & Bureaux (34%)	1 513
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 109 599	28 250	20 401		1 158 250
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	106 757,52		106 757,52	100 %	1 132 000	
2016	105 961,05		105 961,05	100 %	1 143 000	
10.60	<b>6 PLACE DE LA REPUBLIQUE MULHOUSE (68 100)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Décembre 2009	Loc. Commerciaux	509
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 400 000	70 000	107 913		1 577 913
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	95 069,36	8 571,43	103 640,79	91,73 %	1 106 000	
2016	103 299,14		103 299,14	100 %	1 127 000	
10.61	<b>2 PLACE DE L'HOTEL DE VILLE PERIGUEUX (24 000)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Novembre 2011	Loc. Commerciaux	373
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		220 000		14 941		234 941
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	22 848,12		22 848,12	100 %	270 000	
2016	22 793,06		22 793,06	100 %	273 000	

10.62	9 AVENUE DE SUFFREN PARIS (75 007)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Février 2013	Loc. Commerciaux	70,74
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		320 000	20 000	21 521		361 521
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	19 411,10		19 411,10	100 %		
2016	20 000,00		20 000,00	100 %		

10.63	13-15 RUE DUPATY LA ROCHELLE (17 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Février 2013	Loc. Commerciaux & Bureaux	582,66
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 503 150		94 833		1 597 983
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	121 151,36		121 151,36	100 %		
2016	121 151,36		121 151,36	100 %		

10.64	1 BOULEVARD GEORGES ANDRIER THONON LES BAINS (74 200)			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				Février 2013	Loc. Commerciaux & Bureaux	523,78
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		764 500		48 040		812 540
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2015	66 008,64		66 008,64	100 %		
2016	65 723,60		65 723,60	100 %		

TOTAL SCPI	<b>LA PATRIMOINE FONCIER</b>			<b>39 actifs pour 41 883,64 m<sup>2</sup></b>		
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Immobilisations	Prix total	
		38 595 432	278 750	3 226 410	42 100 592	
					Droits & Taxes	621 000
						42 721 592
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	7 590 459,94	694 053,53	8 284 513,47	91,62 %		
2016	6 740 579,52	1 794 410,60	8 534 990,12	78,98 %		

EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES	2012		2013		2014		2015		2016	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
<b>PRODUITS</b>										
Terrains et constructions locatives	97,16	99,32%	101,57	99,18%	99,66	99,21%	90,36	99,72%	80,25	100,08%
Produits financiers avant prélèvements	-0,24	-0,24%	-0,25	-0,24%	-0,19	-0,19%	-0,16	-0,17%	-0,13	-0,16%
Produits divers	0,90	0,92%	1,08	1,06%	0,99	0,99%	0,41	0,46%	0,06	0,08%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>97,82</b>	<b>100%</b>	<b>102,40</b>	<b>100%</b>	<b>100,45</b>	<b>100%</b>	<b>90,62</b>	<b>100%</b>	<b>80,18</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>										
<b>Charges externes</b>										
Commission de gestion	6,93	7,08%	7,04	6,87%	6,98	6,95%	6,31	6,97%	5,63	7,02%
Autres frais de gestion	3,36	3,44%	3,52	3,44%	4,68	4,66%	3,74	4,12%	3,85	4,80%
Entretien du patrimoine	10,41	10,64%	8,04	7,85%	6,10	6,08%	4,88	5,38%	4,89	6,10%
Charges locatives non récupérables	0,92	0,94%	1,16	1,13%	1,35	1,34%	1,67	1,84%	2,69	3,36%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>21,62</b>	<b>22,10%</b>	<b>19,76</b>	<b>19,30%</b>	<b>19,12</b>	<b>19,03%</b>	<b>16,60</b>	<b>18,31%</b>	<b>17,06</b>	<b>21,28%</b>
<b>Charges internes</b>										
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements nets										
Provisions nettes pour travaux	4,81	4,91%	5,13	5,01%	7,39	7,35%	0,97	1,08%	2,15	2,68%
Autres provisions nettes	-0,97	-0,99%	0,44	0,43%	-0,97	-0,97%	0,38	0,42%	0,20	0,25%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>3,84</b>	<b>3,92%</b>	<b>5,57</b>	<b>5,44%</b>	<b>6,41</b>	<b>6,38%</b>	<b>1,35</b>	<b>1,49%</b>	<b>2,35</b>	<b>2,94%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>25,46</b>	<b>26,03%</b>	<b>25,34</b>	<b>24,74%</b>	<b>25,54</b>	<b>25,42%</b>	<b>17,95</b>	<b>19,80%</b>	<b>19,42</b>	<b>24,22%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>72,36</b>	<b>73,97%</b>	<b>77,07</b>	<b>75,26%</b>	<b>74,92</b>	<b>74,58%</b>	<b>72,67</b>	<b>80,20%</b>	<b>60,76</b>	<b>75,78%</b>
Report à nouveau	28,71	29,35%	29,07	28,39%	34,14	33,98%	29,05	32,06%	29,73	37,08%
Variation du report à nouveau	0,44	0,45%	0,36	0,35%	5,07	5,04%	-5,08	-5,61%	0,01	0,01%
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
<b>Revenus distribués avant prélèvement obligatoire</b>	<b>72,00</b>	<b>73,60%</b>	<b>72,00</b>	<b>70,31%</b>	<b>72,00</b>	<b>71,68%</b>	<b>72,00</b>	<b>79,45%</b>	<b>72,00</b>	<b>89,80%</b>
Distribution exceptionnelle					8,00	7,96%	4,00	4,41%	-	
<b>Revenus distribués après prélèvements sociaux &amp; prélèvement obligatoire</b>	<b>71,90</b>	<b>73,50%</b>	<b>71,90</b>	<b>70,21%</b>	<b>79,96</b>	<b>79,59%</b>	<b>75,99</b>	<b>83,86%</b>	<b>72,00</b>	<b>89,80%</b>



EMPLOI DES FONDS	Total au 31/12/2015	2016	Total au 31/12/2016
+ Fonds collectés	16 691 179		16 691 179
+ Cessions d'immeubles	17 047 686	-336 000*	16 711 686
+ Divers (réserve)	8 709 473		8 709 473
+ Emprunts			
- Commissions de souscriptions			
- Acquisitions d'immeubles	- 49 284 910	- 2 504 835	- 51 789 745
- Frais d'acquisitions			
- Report à nouveau	2 440 807	56 475	2 497 282
<b>TOTAUX</b>	<b>- 4 395 765</b>	<b>- 2 784 359</b>	<b>- 7 180 124</b>

\* Distribution exceptionnelle de 4€ par part, prélevée sur les plus values de cessions d'immeubles réalisées antérieurement

EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE (en €) Valeur de la société en :	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Capitaux propres au 31 décembre</b>	34 783 451,18 414,09	35 208 918,18 419,15	34 782 035,86 414,07	34 502 511,65 410,74	<b>33 558 479,34</b> <b>399,51</b>
<b>Valeur comptable</b>	34 783 451,18 414,09	35 208 918,18 419,15	34 782 035,86 414,07	34 502 511,65 410,74	<b>33 558 479,34</b> <b>399,51</b>
<b>VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE</b> Valeur vénale des immeubles hors droits	91 836 000,00 1 093,29	94 394 000,00 1 123,74	93 556 000,00 1 113,76	92 643 000,00 1 102,89	<b>96 461 000,00</b> <b>1 148,35</b>
<b>VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE</b> Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	92 457 109,32 1 100,68	93 183 997,91 1 109,33	92 589 815,54 1 102,26	91 287 649,85 1 086,76	<b>91 624 584,32</b> <b>1 090,77</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE</b> 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	98 150 941,32 1 168,46	99 036 425,91 1 179,01	103 278 970,20 1 229,51	101 852 412,41 1 212,53	<b>103 379 578,35</b> <b>1 230,71</b>

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 2016

### *Table des matières*

---

INTRODUCTION	27
ETAT DU PATRIMOINE	28
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	29
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	30
ANNEXES	32
DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE	35
DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT	36

### *INTRODUCTION*

---

#### PRESENTATION DES COMPTES

---

Les comptes annuels de votre société arrêtés au 31 décembre 2016 et soumis à votre approbation, ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux SCPI, définies par l'arrêté du 26 avril 1995, modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement N°99-06 du comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

#### L'ETAT DU PATRIMOINE

---

Il présente les éléments du patrimoine 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 2016

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	41 379 014,40	96 461 000,00	38 874 179,78	92 643 000,00
Immobilisations en cours				
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Frais d'acquisitions des immeubles	224 565,30		308 739,30	
TVA non récupérable sur immobilisation locatives				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Grosses réparations	- 3 930 229,99		- 3 749 407,10	
<b>TOTAL I</b>	<b>37 673 319,71</b>	<b>96 461 000,00</b>	<b>35 433 511,98</b>	<b>92 643 000,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements)	378 982,37		378 982,37	
Immobilisations corporelles d'exploitation en cours	342 592,94		45 367,45	
Immobilisations financières	43 180,00	43 180,00	44 371,34	44 371,34
Amortissements des immob. corporelles				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	672 061,50	672 061,50	352 021,27	352 021,27
Autres créances	92 709,82	92 709,82	71 330,54	71 330,54
Dépréciation des créances	- 101 203,95	- 101 203,95	- 84 268,84	- 84 268,84
<b>Valeurs de placements et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placements			2 500 000,00	2 500 000,00
Disponibilités	484,51	484,51	509 427,13	509 427,13
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 2 398 278,69	- 2 398 278,69	- 1 936 461,95	- 1 936 461,95
Dettes d'exploitation	- 328 725,89	- 328 725,89	- 216 181,90	- 216 181,90
Dettes diverses	- 2 810 159,27	- 2 810 159,27	- 2 595 587,74	- 2 595 587,74
<b>TOTAL II</b>	<b>- 4 108 356,66</b>	<b>- 4 829 931,97</b>	<b>- 931 000,33</b>	<b>- 1 355 350,15</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 6 483,71	- 6 483,71		
<b>TOTAL III</b>	<b>- 6 483,71</b>	<b>- 6 483,71</b>		
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>33 558 479,34</b>		<b>34 502 511,65</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>91 624 584,32</b>		<b>91 287 649,85</b>

# TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

## Au 31 Décembre 2016

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation au 01/01/2016	Affectation au résultat 2015	Autres mouvements	Situation au 31/12/2016
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	12 852 000,00			12 852 000,00
Capital remboursé				
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Prime d'émission	3 839 179,21			3 839 179,21
Prime de réduction de capital	303 621,73			303 621,73
Prime d'émission en cours de souscription				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	6 636 955,74	- 336 000,00		6 300 955,74
<b>Réserves</b>	8 709 472,58			8 709 472,58
<b>Report à nouveau</b>	2 440 806,60	56 475,79		2 497 282,39
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	6 104 475,79	- 6 104 475,79	5 103 967,69	5 103 967,69
Acomptes sur distribution	- 6 048 000,00	6 048 000,00	- 6 048 000,00	- 6 048 000,00
Distribution exceptionnelle sur R.A.N.				
Distribution exceptionnelle sur plus-values de cessions	- 336 000,00	336 000,00		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>34 502 511,65</b>		<b>- 944 032,31</b>	<b>33 558 479,34</b>

# COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2016

	31/12/2016		31/12/2015	
<b>PRODUITS</b>		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		<b>8 156 904,50</b>		<b>9 077 724,24</b>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>				
Loyers	6 740 579,52		7 590 459,94	
Charges facturées	1 411 060,18		1 452 494,23	
<b>Produits annexes</b>	5 264,80		34 770,07	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>97 452,93</b>		<b>253 046,56</b>
<b>Reprise d'amortissements d'exploitation</b>				
<b>Reprise de provisions d'exploitation</b>				
Dépréciation des créances	8 652,64		19 142,57	
Provisions pour grosses réparations	88 800,29		221 752,70	
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>			12 151,29	
<b>Autres produits</b>				
<b>Produits financiers</b>		<b>92,37</b>		<b>3 327,56</b>
Produits financiers	92,37		3 327,56	
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels				
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>8 254 449,80</b>		<b>9 334 098,36</b>
Solde débiteur = perte				
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>8 254 449,80</b>		<b>9 334 098,36</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2016

CHARGES	31/12/2016		31/12/2015	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>Charges immobilières <sup>(1)</sup></b>		<b>2 047 941,43</b>		<b>2 014 585,72</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 411 060,18		1 452 494,23	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	322 112,41		330 186,18	
Grosses réparations	88 800,29		91 752,70	
Autres charges immobilières	225 968,55		140 152,61	
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		<b>1 091 481,27</b>		<b>1 192 196,01</b>
Diverses charges d'exploitation	680 924,18		723 791,36	
Dotation aux amortissements d'exploitation	84 204,00		84 204,00	
Dotation aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances	25 587,75		50 736,62	
Provision pour grosses réparations et travaux	269 623,18		303 618,40	
Autres charges	31 142,16		29 845,63	
<b>Charges financières</b>		<b>11 059,41</b>		<b>16 602,71</b>
Charges financières diverses	11 059,41		16 602,71	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
<b>Charges exceptionnelles</b>				<b>6 238,14</b>
Charges exceptionnelles			6 238,14	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>3 150 482,11</b>		<b>3 229 622,58</b>
Solde créditeur = bénéfices		<b>5 103 967,69</b>		<b>6 104 475,78</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>8 254 449,80</b>		<b>9 334 098,36</b>

<sup>(1)</sup> dont achats et variations de stocks le cas échéant.



# ANNEXE

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2016, dont le total est de 33 558 479,34 € et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 8 254 449,80 € dégageant un bénéfice de 5 103 967,69 €.

- › 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 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 Distribution exceptionnelle sur plus-value	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	PRODUITE
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	Non applicable
3.8 Dettes garanties par des sûretés réelles	Non applicable
3.9 Engagements financiers	Non applicable
3.10 Engagements reçus ou donnés	Non applicable
3.11 Cession de parts	PRODUITE
3.12 Engagements hors bilan	PRODUITE
3.13 Expertise des Immeubles	PRODUITE
3.14 Informations complémentaires	PRODUITE

## I. Informations sur les règles générales d'évaluation

### 1.1 MODES ET METHODES D'EVALUATION

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

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

Les règles généralement appliquées résultent des dispositions du plan comptable particulier applicable aux S.C.P.I., définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n°99-06 du comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

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<sup>er</sup> 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.

### 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 D'ENTRETIEN

La société de gestion a établi un plan d'entretien suivant une analyse immeuble par immeuble des travaux courants et exceptionnels à effectuer.

Il n'apparaît pas de dépenses de cette nature à répartir sur plusieurs exercices. La dotation aux provisions pour grosses réparations est constituée sur la base forfaitaire de 4% des loyers HT de l'exercice soit 269 623,18 €.

La reprise de provision à hauteur de 88 800,29 € concerne essentiellement les travaux de déamiantage sur la rue du Faubourg Saint Antoine à Paris, le remplacement des sols souples sur le 106 avenue G.Clémenceau à Paris ou encore les travaux sur les accès du Métroport à Villeneuve d'Ascq.

Le montant de la provision pour grosses réparations s'élève à 3 930 229,99 € au 31 décembre 2016 contre 3 749 407,10 € au 31 décembre 2015.

Certains travaux, notamment lorsqu'ils sont relatifs à des réhabilitations ou d'accessibilités, ont fait l'objet d'immobilisations comptables.

### 1.4. FRAIS D'ACQUISITIONS DES IMMEUBLES ET FRAIS D'EXPERTISE

Les frais d'acquisitions des immeubles sont amortis sur 10 ou 15 ans selon leur montant. Le montant net des frais au 31 décembre 2016 s'élève à 224 535,30 € (voir tableau des charges à répartir).

### 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 31/12/2015	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2016
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains et Immeubles	38 874 179,78	2 504 834,62 <sup>(1)</sup>		41 379 014,40
Immobilisations en cours	45 367,45	297 225,49 <sup>(2)</sup>		342 592,94
Agencements aménagements divers	378 982,37			378 982,37
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>39 298 529,60</b>	<b>2 802 060,11</b>		<b>42 100 589,71</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Dépôts et cautionnements	24 363,34		1 191,34	23 172,00
Parts Crédit Coopératif	20 008,00			20 008,00
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>44 371,34</b>		<b>1 191,34</b>	<b>43 180,00</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>39 342 900,94</b>	<b>2 802 060,11</b>	<b>1 191,34</b>	<b>42 143 769,71</b>

<sup>(1)</sup> Travaux de réhabilitation et accessibilité de l'immeuble 210 rue du faubourg Saint-Antoine à Paris. Travaux achevés cette année et immobilisés à hauteur de 2 504 834,62 €.

<sup>(2)</sup> Travaux de l'immeuble rue de Milan à Paris. Ces travaux viennent de débiter et font l'objet d'une « immobilisation en cours pour 342 592,94 € ».

### 2.2 LISTE DES IMMEUBLES

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

### 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 grosses réparations ci-dessous détaillées.

### 2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01/01/2016	Dotations	Reprise	au 31/12/2016
<b>1. Pour dépréciation</b>				
. des comptes clients*	84 268,84	25 587,75	8 652,64	101 203,95
. des autres créances				
<b>2. Pour risques et charges</b>				
. risques et charges diverses				
. grosses réparations	3 749 407,10	269 623,18	88 800,29	3 930 229,99
<b>TOTAUX</b>	<b>3 833 675,94</b>	<b>295 210,93</b>	<b>97 452,93</b>	<b>4 031 433,94</b>

\* Les créances clients sont dépréciées en fonction du risque estimé par la société de gestion et des procédures en cours.

### 2.6 AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2015 s'élevait à 6 104 475,79 €. Il a été distribué un dividende de 6 048 000,00 €. Le poste report à nouveau a été porté à 2 497 282,39 € au 31/12/2016 contre 2 440 806,60 € au 31/12/2015.

### 2.7 DISTRIBUTION EXCEPTIONNELLE SUR PLUS-VALUE

Le versement exceptionnel de 4 € par part, prélevé sur les plus-values de cessions et versé le 19 mars 2015, a été entériné par l'Assemblée Générale Ordinaire de juin 2016.

### III. INFORMATIONS DIVERSES

#### 3.1 PRODUITS A RECEVOIR

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

Autres créances diverses	
‣ Solde CVAE	8 000,00
‣ Locataires factures à établir	6 220,34
‣ Avoirs à recevoir	2 500,00
<b>TOTAL</b>	<b>16 720,34</b>

#### 3.2 CHARGES A PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

Fournisseurs et comptes rattachés	71 280,00
Gérance	10 181,02
Avoir à établir	-
Charges à payer	14 075,58
Intérêts courus sur emprunts	-
<b>TOTAL</b>	<b>95 536,60</b>

#### 3.5 CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Il s'agit des frais d'acquisitions d'immeubles (amortis sur 10 ans ou 15 ans).	au 01/01/2016	Variation sur l'exercice	Dotation sur l'exercice	au 31/12/2016
Frais d'acquisitions 2003	67 016,84		33 508,45	33 508,39
Frais d'acquisitions 2005	83 560,24		20 890,05	62 670,19
Frais d'acquisitions 2009	35 616,13		11 872,06	23 744,07
Frais d'acquisitions 2011	7 470,48		1 494,10	5 976,38
Frais d'acquisitions 2013	115 075,61		16 439,34	98 636,27
<b>TOTAUX</b>	<b>308 739,30</b>		<b>84 204,00</b>	<b>224 535,30</b>

#### 3.11 CESSION DE PARTS

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

#### 3.12 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Le prêt consenti par le Crédit Coopératif pour financer les travaux réalisés Avenue Claude Vellefaux est assorti d'une promesse d'affectation hypothécaire à hauteur du montant du capital restant dû soit 188 131,05€.

#### 3.4 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

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

Travaux locatifs refacturés, à payer	6 483,71
<b>TOTAL</b>	<b>6 483,71</b>

#### 3.13 EXPERTISE DES IMMEUBLES

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

#### 3.14 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.

	31/12/2016	31/12/2015
<b>CREANCES</b>		
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>		
Locataires ordinaires	513 164,81	251 182,67
Locataires partis	79 645,92	83 617,17
Charges à régulariser	73 030,43	17 221,43
Factures à établir	6 220,34	
	<b>672 061,50</b>	<b>352 021,27</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>		
Fournisseurs débiteurs	15 724,53	32 014,88
T.V.A. sur factures à recevoir	2 758,93	8 800,00
Crédit de T.V.A.	66 226,00	22 563,66
TVA à régulariser sur clients		
Notaire, avoir fournisseurs		
Produits à recevoir	8 000,00	7 952,00
Divers	0,36	
	<b>92 709,82</b>	<b>71 330,54</b>
<b>DISPONIBILITES</b>		
Comptes à terme		2 500 000,00
Comptes bancaires courants	484,51	509 427,13
Intérêts courus		
	<b>484,51</b>	<b>3 009 427,13</b>
	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>DETTES</b>		
<b>PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS</b>		
Provision antérieure	3 749 407,10	3 667 541,40
Reprise de la période	- 88 800,29	- 221 752,70
Dotation de la période	269 623,18	303 618,40
	<b>3 930 229,99</b>	<b>3 749 407,10</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Découvert bancaire	633 363,66	
Emprunts	188 161,05	298 840,01
Dépôts de garantie - locataires	1 576 783,98	1 637 355,37
Intérêts courus sur emprunts		266,57
	<b>2 398 278,69</b>	<b>1 936 461,95</b>
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la gérance	10 181,02	29 095,92
Fournisseurs ordinaires	7 799,63	16 821,64
Factures non parvenues	71 280,00	52 900,00
Locataires créditeurs	239 465,24	117 364,34
	<b>328 725,89</b>	<b>216 181,90</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>		
T.V.A. à payer		
T.V.A. restant due sur loyers non encaissés	76 751,63	49 507,81
Charges fiscales à payer	- 4,51	57,65
Associés dividendes à payer (dont acompte du trimestre)	2 719 336,57	2 532 617,54
Créditeurs divers - charges à payer	14 075,58	13 404,74
	<b>2 810 159,27</b>	<b>2 595 587,74</b>

## DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT - Au 31 Décembre 2016

PRODUITS	31/12/2016		31/12/2015	
<b>CHARGES REFACTUREES</b>				
Refacturation taxe foncière	534 633,38		461 937,23	
Refacturation taxe sur les bureaux	128 920,07		162 792,16	
Diverses refacturations	23 458,36		14 409,92	
Provision sur charges	724 048,37		813 354,92	
		<b>1 411 060,18</b>		<b>1 452 494,23</b>
<b>PRODUITS ANNEXES</b>				
Profits sur régularisations charges				
Produits divers & Intérêts Pref.Police	5 264,80		34 707,07	
		<b>5 264,80</b>		<b>34 707,07</b>
<b>TRANSFERT DE CHARGES</b>				
Indemnité d'assurance			12 151,29	
Frais d'acquisitions				
				<b>12 151,29</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS &amp; DIVERS</b>				
Dividendes prescrits				



## DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT - Au 31 Décembre 2016

CHARGES	31/12/2016	31/12/2015
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE</b>		
Travaux d'entretien et réparations courants	201 038,83	223 571,33
Charges pour locaux vacants	121 074,08	106 614,85
	<b>322 112,41</b>	<b>330 186,18</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIERES</b>		
Impôts fonciers non récupérables	148 647,62	99 190,77
Taxe sur les bureaux non récupérable	77 320,93	40 961,84
C.R.L.		
	<b>225 968,55</b>	<b>140 152,61</b>
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Honoraires de gérance	473 022,70	530 339,23
Honoraires de Commissaire aux Comptes	20 000,00	20 000,00
Honoraires avocats	13 810,33	7 033,05
Honoraires expertise	37 745,00	48 675,79
Honoraires dépositaire	12 790,13	12 962,58
Honoraires architecte		
Honoraires de souscriptions		
Frais d'actes et contentieux	2 664,99	588,34
Frais d'assemblée	3 910,65	
Déplacements, missions, réceptions	5 675,58	4 224,15
Frais bancaires	1 389,86	1 371,91
C.V.A.E.	50 636,00	47 604,00
Rémunération du conseil	17 000,00	15 950,00
Cotisations et redevances diverses	1 990,88	2 578,00
Divers	191,36	3,80
Sous total 1	<b>640 827,48</b>	<b>691 330,85</b>
Honoraires de commercialisation	34 712,75	32 460,50
Frais acquisitions		
Perte sur créances irrécouvrables	5 383,95	
Sous total 2	<b>40 096,70</b>	<b>32 460,50</b>
	<b>680 924,18</b>	<b>723 791,35</b>
<b>AUTRES CHARGES</b>		
Tva non récupérable	31 142,16	29 845,63
	<b>31 142,16</b>	<b>29 845,63</b>
<b>DOTATION AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION</b>		
Amortissement des agencements		
Amortissement des charges à répartir	84 204,00	84 204,00
	<b>84 204,00</b>	<b>84 204,00</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles		6 238,14
		<b>6 238,14</b>

## S.C.P.I. LE PATRIMOINE FONCIER

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I. A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 16 JUIN 2017

**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 2016.

Le conseil de surveillance s'est réuni les 25 janvier, 11 avril, 10 juin et 26 octobre 2016 en séance trimestrielle. De plus, il s'est tenu des réunions de visite d'immeubles pour tous les membres du conseil de surveillance le 22 février 2016 concernant le 15 rue de Milan 75009, et par les membres du comité d'investissement le 9 juin 2016 et le 18 novembre 2016 concernant le 210 rue du Faubourg St Antoine 75012 Paris.

#### **Evolution du patrimoine :**

L'actualisation globale pour 2016 des 39 actifs de notre patrimoine immobilier par le cabinet François ROBINE fait ressortir une revalorisation de 4,12% à 96 461 000€ hors droits, à comparer aux 92 643 000€ hors droits de 2015.

La plus forte revalorisation concerne l'immeuble du 210 rue du Faubourg Saint Antoine +78,97% compte tenu de la livraison des travaux de réhabilitation et accessibilité de l'immeuble ainsi que sa relocation en E.R.P. (Etablissement Recevant du Public) sur l'exercice 2016.

Les plus fortes décotes de nos biens sont : l'immeuble de Sophia Antipolis Route des Dolines -7,40%, et l'immeuble à Toulouse Labège en cours de vente -10,11%.

Aucune cession n'a été réalisée en 2016.

#### **Les relocations les plus importantes :**

- › 210, rue du Faubourg St Antoine PARIS (75012), relocation en E.R.P. de 1847m<sup>2</sup> au 30/09/2016 au groupe ABILWAYS avec un bail de 10 ans, progressif sur les trois premières années : 600 000€ en 2016, 615 000€ en 2017 et 630 000€ en 2018.
- › 25, rue Claude Tillier PARIS (75012), relocation de 600m<sup>2</sup> au 01/03/2016 à Sport Conseil Management pour 180 000€ par an.
- › 106, avenue Georges Clémenceau à Bry sur Marne (94360), immeuble de bureaux et d'activité reloué le 15/10/2016 à DIGITALLI pour un nouveau loyer de 63 450€ par an.

#### **Arbitrages en cours :**

Deux immeubles sont concernés :

- › Notre immeuble « Technopole 6 » de 723 m<sup>2</sup> situé rue Jean Bart 31670 Labège acquis en 1997.  
La société de gestion en accord avec votre conseil de surveillance a mis ce bien à la vente auprès de plusieurs cabinets spécialisés.
- › Notre local de 445m<sup>2</sup> situé 40 rue des Longs Prés 92100 Boulogne Billancourt, acquis en 1975 toujours vacant malgré les travaux effectués en 2013.

#### **Les travaux d'entretien les plus importants réalisés en 2016 sont :**

- › 106 av. Georges Clemenceau 94360 Bry sur Marne, travaux de remise en état d'un lot avant relocation : 103 160€
- › 210 rue du faubourg Saint Antoine, travaux de réhabilitation et accessibilité pour 2 504 834€ et des travaux d'entretien et réparation complémentaires de l'immeuble pour 72 761€
- › 15, rue de Milan PARIS (75019) : études et sondages dans le cadre de la rénovation de l'immeuble : 24 383€
- › Arche des Dolines à 06560 Valbonne Sophia Antipolis, divers travaux d'entretien avec reprise dalle et muret : 22 909€
- › 25, rue Claude Tillier PARIS (75012) : remplacement armoire électrique avant relocation, divers travaux d'entretien, peinture et électricité : 15 042€

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 2016 deux immeubles ont retenu toute notre attention :

- › 210 rue du Faubourg Saint Antoine 75012 PARIS qui a fait l'objet d'une rénovation complète E.R.P pour une école et dont la relocation de 1847 m<sup>2</sup> s'est réalisée le 30/09/2016.
- › 15 rue de Milan libéré au 31 janvier 2016 sur lequel nous avons prévu de gros travaux de restructuration avec mise en concurrence de trois cabinets d'architectes pour la transformation de l'immeuble en E.R.P. de bureau.

### **Taux d'occupation du patrimoine :**

Il convient de souligner compte tenu de l'absence de loyer sur les immeubles du 210 rue du Faubourg Saint Antoine 75012 Paris et du 15 rue de Milan 75009 Paris, le taux d'occupation de 77,59% au premier trimestre, au deuxième trimestre de 77,01%, au troisième trimestre de 78,85% et la remonté à 82,47% au quatrième trimestre suite à la relocation du 210 rue du Faubourg Saint Antoine le 30/09/2016.

Ceci représente en moyenne pondérée pour l'année 2016 : 78,98% taux inférieur à celui de 2015 qui était de 91,62%.

### **Situation financière :**

Le bénéfice net de l'exercice 2016 s'élève à 5 103 968 € contre 6 104 476 € pour l'exercice 2015.

Le résultat par part après amortissement est de 60,76€ en 2016 contre 72,67€ en 2015.

Il a été distribué 72€ sur les quatre trimestres de 2016. Le report à nouveau au 31/12/2016 est de 18,49 € par part représentant 1 trimestre de distribution.

La société de gestion, en accord avec le conseil de surveillance, envisage pour 2017 une distribution au minimum identique à celle des trois dernières années, à savoir 72€ par part.

Le revenu fiscal par part pour 2016 est de 41,089€ pour les personnes soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de 65,37€ pour les personnes morales soumises à l'IS (Impôt sur les sociétés) ou au régime des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

La provision pour travaux est au 31/12/2016 de 3930230 € en augmentation de 180822 € par rapport au 31/12/2015.

Le marché de la cession des parts a été de 194 parts au premier trimestre 2016, de 105 parts au deuxième trimestre 2016, de 157 parts au troisième 2016 et de 201 parts au quatrième trimestre 2016, soit au total 657 parts échangées ce qui représente moins de 1% du capital. Le prix moyen pondéré net acquéreur d'une part est passé de 1 347,02€ en 2015 à 1 425,01€ soit une augmentation de 5.79%. Il est donc très stable.

En outre, les cessions sont principalement consécutives à des successions.

### **Résolutions pour l'Assemblée Générale du 10 juin 2016 :**

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.

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 2016

### 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 exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2016 sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion FONCIA PIERRE GESTION SA. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par Monsieur François ROBINE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale.

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

#### I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

#### II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

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

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

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

La société ne pratique pas l'amortissement des immeubles. Il lui est substitué des provisions pour travaux destinées à pallier l'obsolescence des immeubles. Nous nous sommes assurés que l'Annexe faisait régulièrement mention de cette procédure et que les comptes de l'exercice 2016 avaient correctement pris en charge la constatation de ces provisions.

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

#### III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion, le rapport du conseil de surveillance et les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 26 avril 2017

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

Révision Conseil Audit  
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 62500€  
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 2016

### 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 découverts 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'attachait 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 :

##### Convention de gestion

Le mandat de gestion de la société FONCIA PIERRE GESTION a été renouvelé par l'Assemblée Générale de juin 2016. Il vient en renouvellement lors de la tenue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

Ses honoraires représentent 6,50% des loyers encaissés et produits assimilés, hors TVA, soit pour l'année 2016, une comptabilisation à ce titre de 473.023 euros hors taxes.

##### Relations entre votre SCPI et des sociétés du groupe FONCIA

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

Diverses sociétés du groupe FONCIA ont des mandats classiques de Syndics immobiliers dans certains immeubles dont votre SCPI est propriétaire ou copropriétaire.

##### Conventions poursuivies

- ▶ 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 <sup>er</sup> octobre 2004 (renouvellement)
Durée :	9 ans à compter du 1 <sup>er</sup> octobre 2004
Loyer trimestriel :	23 400,97€ depuis le 1 <sup>er</sup> octobre 2016
Terme :	Trimestriel d'avance
Conditions particulières :	Révision annuelle selon la variation de l'indice INSEE du coût de la Construction du 1 <sup>er</sup> trimestre.
Dépôt de garantie :	788,92€ (parkings)

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2016 un loyer de 94 342,87€.

- ▶ 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 <sup>er</sup> janvier 2010 (renouvellement)
Durée :	3, 6, 9 années à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2010.
Loyer trimestriel :	16 430,90€ depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2016
Terme :	Trimestriel d'avance
Conditions particulières :	Révision annuelle selon la variation de l'indice INSEE du coût de la Construction du 2 <sup>ème</sup> trimestre.
Dépôt de garantie :	16 430,90€

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2016 un loyer de 65 723,60€.

- Votre SCPI a repris deux baux précédemment conclus avec FONCIAARDOUIN concernant différents locaux dans l'immeuble sis 13 et 15 rue Dupaty à LA ROCHELLE (Charente-Maritime).

▸ Le premier bail présente les caractéristiques suivantes :

Date d'effet :	1 <sup>er</sup> juillet 2011 (renouvellement)
Durée :	9 ans à compter du 1 <sup>er</sup> juillet 2011
Loyer trimestriel :	21 069,80€ depuis le 1 <sup>er</sup> juillet 2014
Terme :	Trimestriel d'avance
Conditions particulières :	Révision tous les 3 ans selon la variation de l'indice INSEE du coût de la Construction du 4 <sup>e</sup> trimestre.
Dépôt de garantie :	NEANT

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2016 un loyer de 84279,20€

▸ Le second bail présente les caractéristiques suivantes :

Date d'effet :	1 <sup>er</sup> juillet 2011 (renouvellement)
Durée :	9 ans à compter du 1 <sup>er</sup> juillet 2011
Loyer trimestriel :	9218,04€ depuis le 1 <sup>er</sup> juillet 2014
Terme :	Trimestriel d'avance
Conditions particulières :	Révision tous les 3 ans selon la variation de l'indice INSEE du coût de la Construction du 4 <sup>e</sup> trimestre.
Dépôt de garantie :	9218,04€

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2016 un loyer de 36872,16€

Fait à Paris, le 26 avril 2017

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

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



## RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

### Approbation des comptes

#### 1<sup>ère</sup> 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 2016.

### Quitus

#### 2<sup>ème</sup> 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 2016.

### Approbation de l'affectation du résultat 2016

#### 3<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice 2016 d'un montant de 5 103 967,69€ de la manière suivante :

<b>Résultat de l'exercice 2016</b>	<b>5 103 967,69 €</b>
Report à nouveau	2 497 282,39 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>7 601 250,08 €</b>
<b>Dividende proposé à l'Assemblée Générale</b> (72,00€ x 84 000 parts)	<b>- 6 048 000,00 €</b>
Report à nouveau après affectation	1 553 250,08 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'exercice 2016 à 72,00€ par part.

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

#### 4<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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 : **33 558 479,34 €** (399,51 € par part)

### Approbation de la valeur de réalisation de la société

#### 6<sup>ème</sup> 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 : **91 624 584,32 €** (1 090,77 € par part)

### Approbation de la valeur de reconstitution de la société

#### 7<sup>ème</sup> 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 : **103 379 578,35 €** (1 230,71 € par part)

### Commercialisateurs

#### 8<sup>ème</sup> 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.

### Cession d'actif

#### 9<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire est informée et prend acte qu'aucune cession d'actif n'est intervenue au cours de l'exercice 2016.

### Recours à l'emprunt

#### 10<sup>ème</sup> 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

#### 11<sup>ème</sup> 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 2018 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

### Frais de déplacement

#### 12<sup>ème</sup> 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

### 13<sup>ème</sup> 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 17000€, cette somme sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

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

### 14<sup>ème</sup> résolution :

Conformément à la 15<sup>ème</sup> résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 juin 2016, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2018 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance du Patrimoine Foncier dans l'exercice de leur mandat es qualité, dont la prime 2017 d'un montant de 1078€ pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, soit un montant de 0,013€ par part, sera prise en charge par la SCPI.

## Pouvoirs

### 15<sup>ème</sup> 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.

# PRISE DE NOTES

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## 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 OPCI. 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-proprétaire 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'Investissement 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<sup>er</sup> 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.

**Prix de retrait** : Prix de vente d'une part pour une SCPI à capital variable. C'est le prix net vendeur d'une part de SCPI.

**Prix d'exécution** : Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Il s'entend net des frais : droits d'enregistrement et de la commission de souscription. Le prix d'exécution résulte de la confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre d'ordres. Il remplace le "prix de cession conseillé" abrogé par la loi du 9 septembre 2001. La confrontation doit avoir lieu périodiquement.

**Provisions pour grosses réparations (PGR) ou Provisions pour gros entretiens (PGE)** : Alimentée chaque année par prélèvement d'un pourcentage des loyers. Elle permet de financer le plan d'entretien du patrimoine.

**Provisions pour créances douteuses** : Provision permettant de couvrir la SCPI contre un risque locatif identifié.

## R

**Rapport annuel** : Document établi à chaque fin d'exercice, contenant le rapport de gestion ainsi que les projets de résolutions. Il présente également le bilan et le compte de résultat de la SCPI pour l'exercice.

**Registre des ordres** : Tenu par la Société de Gestion, il recense par date tous les ordres d'achat et de vente reçus, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un prestataire de services.

**Report à Nouveau (RAN)** : Partie du résultat d'une entreprise non distribuée sous forme de dividende et affectée en réserve. Il peut être intégré aux réserves ou utilisé les années suivantes pour verser un dividende.

## S

**S.C.P.I.** : Société Civile de Placement Immobilier dont l'objet est d'investir dans le secteur immobilier. La SCPI peut être investie en immobilier d'entreprise (SCPI de rendement) ou en immobilier résidentiel (SCPI fiscale).

**Société de Gestion** : Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

**Statuts** : Document légal fixant les caractéristiques (dénomination, siège social, capital, etc.) et les modalités de fonctionnement de la SCPI. Une copie des statuts de la société est remise au client avant toute souscription de parts de SCPI.

## T

**Taux de rendement interne (TRI)** : Mesure de la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (le plus souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte du prix d'acquisition, des revenus perçus et de la valeur de retrait au 31 décembre.

**Taux de distribution sur valeur de marche (DVM)** : Indicateur clé de la performance d'une SCPI. Il s'obtient par la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen pondéré de l'année N.

**Taux d'occupation financier (TOF)** : Expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

**Taux d'occupation physique (TOP)** : Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

## V

**Valeur comptable** : Elle apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilancielles ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

**Valeur ISF** : Pour les contribuables assujettis à l'ISF, la valeur à déclarer à l'administration fiscale est la valeur de la part au 31 décembre de l'année écoulée. Cette valeur est communiquée à l'associé par la société de gestion via le bulletin d'information trimestriel.

**Valeur de retrait** : Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

**Valeur vénale** : Elle résulte des expertises du patrimoine immobilier (situations locative, technique et de marché). En pratique, une expertise approfondie est réalisée tous les cinq ans. Les autres années, la valeur vénale est actualisée par l'expert.

**Valeur de réalisation** : Elle correspond à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction des dettes de la société.

**Valeur de reconstitution** : Elle correspond à la valeur de réalisation à laquelle s'ajoute les frais et droits que devrait supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles.

**Valorisation** : Evolution de la valeur des parts d'une société liée aux valeurs d'expertise successives de ses actifs immobiliers.