

LE PATRIMOINE FONCIER

RAPPORT
ANNUEL

**FONCIA**
PIERRE GESTION

2017

RAPPORT ANNUEL



LE PATRIMOINE FONCIER

2017

Table des matières

MOT DU GERANT	4
LE PATRIMOINE FONCIER / CHIFFRES CLES	5
ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE	6
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	7
MARCHE DES PARTS	7
PATRIMOINE	10
CONSEIL DE SURVEILLANCE	15
PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE	15
REGLEMENTATION	16
REGIME FISCAL DES REVENUS	17
TRESORERIE	18
RESULTATS	18
PRESENTATION DU PATRIMOINE	20
COMPTES DE L'EXERCICE	29
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	42
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	44
ASSEMBLEE GENERALE	48
GLOSSAIRE	50

MOT DU GERANT

L'environnement économique en 2017

L'année 2017 se clôture par une croissance de 1,9%* soit 0,1 point de plus que ce que prévoyait l'INSEE en octobre et 0,3 point de plus que sa prévision de Juin. Elle représente ainsi l'année de la meilleure performance économique depuis 2011 et s'inscrit dans une logique commune à la zone euro ; celle-ci réalisant une progression de 2,4%. L'INSEE souligne ainsi un " mouvement d'ensemble" auquel la France participe, précisant l'optimisme des chefs d'entreprise et un climat affairiste à son paroxysme depuis la crise économique de 2008. Pour cause de cet élan, les secteurs de l'industrie, des services et de la construction bénéficient en même temps d'une hausse de la demande.



Danielle **FRANCOIS-BRAZIER**
Directeur Général

Le marché de l'investissement en 2017

Comparativement à l'année 2016, le bilan des investissements réalisés en 2017 aboutit à la conclusion d'une baisse de l'investissement de 3%. Néanmoins, 26,1 milliards d'euros ont été investis sur le marché de l'immobilier d'entreprise avec une part prépondérante pour l'investissement en immobilier de bureaux (72%), faisant de l'année 2017, l'année record pour le marché des bureaux en île de France et en régions ; et ce dès le 1^{er} semestre : 745 000 m² commercialisés représentant une hausse de 6% par rapport au premier semestre 2016. Cette progression du premier semestre continue et se confirme sur le reste de l'année grâce aux transactions réalisées dans la région île de France qui enregistre une hausse de 8% dans l'immobilier de bureaux avec pas moins de 2 633 000 m² de bureaux placés. Ce record a pour raison première, une fin d'année remarquable : le 4^{ème} trimestre enregistre 854 000 m² de surfaces commercialisées et s'inscrit comme le meilleur de tous les temps en terme de commercialisation de surfaces bureautiques. Sur cette période, Paris conserve encore sa dynamique haussière avec 348 000 m² placés faisant de la capitale et sa région, le lieu prisé des investissements dans le secteur tertiaire. Dans la continuité, l'année 2017 enregistre une hausse des loyers à Paris et en Première couronne ; précisément des loyers faciaux de bureaux de première main avec des croissances respectives de 2% et 4% ; étant précisé que les loyers de la Défense, 4^{ème} centre d'affaires du monde, sont stables.

Perspectives et évolutions 2017

L'année 2017 souligne, une nouvelle fois, le succès des SCPI immobilier d'entreprise. Après une année 2016 affichant une collecte nette globale de plus de 5 milliards d'euros, l'année 2017 atteint une collecte totale supérieure à 6 milliards d'euros, permettant à ces fonds d'investissement en immobilier de réaliser un nouveau record historique.

L'année 2017 est aussi et surtout l'année de l'investissement en zone euro si bien que le 1^{er} semestre 2017 enregistre un taux d'investissement en zone euro de près de 40% avec pour destinations prisées l'Allemagne, les Pays-Bas et l'Italie. Les SCPI, par l'intermédiaire de leur société de gestion, font donc preuve de pragmatisme en allant chercher la sécurisation des rendements par le biais d'une diversification géographique en zone euro. Nécessairement, leur choix se porte sur des métropoles économiquement vives plutôt que sur des villes secondaires potentiellement plus fragiles. Ainsi, après une année 2016 qui enregistre 20% de placements en zone euro ; l'année 2017 intensifie cette part de placement pour la porter à 30% dont 60% en Allemagne.

La capitalisation des SCPI immobilier d'entreprise affiche une progression (+18,01%) puisqu'elle passe de près de 39 milliards d'euros sur l'exercice 2016 à plus de 46 milliards d'euros au 31 décembre 2017 ; permettant, une nouvelle fois, de réaliser un record historique.

La capitalisation des SCPI de bureaux connaît également une hausse significative puisqu'elles réalisent une progression de presque 14% passant de 28,824 milliards d'euros à 32,815 milliards d'euros au 31 décembre 2017**.

Il est important de rappeler que le PATRIMOINE FONCIER est, depuis 2015, dans une période de restructuration de son patrimoine qui lui assure indubitablement notoriété et renommée. Précisément, les actifs situés à Paris 15 rue de Milan, avenue Claude Vellefaux et 210 rue du faubourg saint Antoine font, depuis lors, l'objet de lourds travaux.

De fait, le montant global des travaux sur les années 2015 et 2016 s'élève à près de 4 millions d'euros. Nonobstant le coût de ces travaux, votre Société de gestion a continué de vous assurer une distribution de dividendes au-delà du résultat réalisé par votre SCPI. Ainsi, le dividende de 2015 est de 76 € pour un résultat de 72,67 € et le dividende de 2016 est de 72€ pour un résultat de 60,76 €.

En 2017, la volonté de votre Société de gestion d'œuvrer pour la conservation de ce patrimoine de qualité se poursuit. De ce fait, des travaux de restructuration ont été réalisés et aboutissent à un montant de l'ordre de 4 millions d'euros influant, à la fois, sur les résultats de votre SCPI et sur sa trésorerie.

Le coût de ces travaux a conduit votre Société de gestion et votre Conseil de surveillance à faire le choix de procéder à une distribution de dividendes proche du résultat réalisé par votre SCPI : une distribution, de 64,02 € par part pour un résultat de 64,41 €.

Aussi, votre Société de gestion vous informe d'ores et déjà que cette mouvance se poursuivra sur l'année 2018. A ce titre, le montant total des travaux prévus est de l'ordre de 4,5 millions d'euros et nécessitera de produire, de nouveau, un effort sur la distribution de dividendes.

Néanmoins, il est bon de rappeler que cette situation n'est que temporaire et qu'une fois les travaux finalisés, les résultats de votre SCPI s'inscriront dans une dynamique haussière, en raison de la relocation des actifs réhabilités, et a fortiori, le montant du dividende versé, connaîtra une évolution corrélative.

Enfin, la prudence de votre Société de gestion n'affecte en rien le renom de votre SCPI ; cette dernière restant compétitrice sur l'exercice 2017. A titre illustratif, le TRI annualisé sur 10 ans de votre SCPI est supérieur au TRI*** moyen des SCPI de bureaux : 12,22 % pour le PATRIMOINE FONCIER et une moyenne de 6,29 % pour les SCPI de bureaux.

*Source INSEE, note de conjoncture, 19 déc 2017. **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.

II. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DU MARCHE DES PARTS

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

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

Ainsi, lorsqu'un associé veut vendre ses parts, deux solutions s'offrent à lui :

1. La cession sans intervention de la société de gestion

Les conditions de cessions sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur.

Le cédant (ou le cessionnaire) s'acquitte des droits d'enregistrement de 5% du montant de la transaction auprès de l'administration fiscale depuis le 1^{er} janvier 2006, conformément à l'article 726 du Code Général des Impôts. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de « déclaration de cession des parts sociales non constatée par un acte » enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque de 60€HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) correspondant aux frais de dossier et ce, quel que soit le nombre de parts cédées ; et du formulaire 2048 « déclaration de plus-value sur les cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière » s'il y a lieu.

2. La cession avec intervention de la société de gestion

2.1 : Les ordres de vente et les ordres d'achat

Pour les vendeurs : Les demandes de vente ou ordres de vente sont à adresser avec la copie de votre bulletin de souscription à la société de gestion au plus tard la veille de la confrontation par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix limite de vente, et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits après vérification de leur validité sur le registre pour une durée de 12 mois renouvelable une fois pour une durée maximum de 12 mois sur demande expresse de l'associé. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation.

Pour les acquéreurs : Les demandes d'achat ou ordres d'achat sont à adresser à la société de gestion par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix limite d'achat, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable s'il est accompagné du moyen de paiement correspondant. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation. L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5% (taux actuellement en vigueur) et la commission d'intervention de la société de gestion de 4%HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) sur la valeur de marché.

Dans tous les cas, la société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

2.2 : Détermination de la valeur de marché

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagné pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées. Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égal, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre. **La société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées.**

2.3 : Périodicité de la publication du prix d'exécution

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

3. Les ordres de vente et d'achat réalisés

En tout, 698 parts ont été cédées au cours de l'exercice à un prix moyen pondéré payé par les acquéreurs de 1 428,00€, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 20 décembre 2017, 89 parts ont été échangées à une valeur de 1 431,00€ net acquéreur par part, soit 1 303,27€ net vendeur.

	Nombre de parts	Nombre d'ordres
Au cours de l'exercice 2017 :		
Ordres de vente exécutés	698	58
Ordres d'achat exécutés	698	59
Au 31/12/2017 :		
Ordres de vente non exécutés	0	0
Ordres d'achat non exécutés	10 ⁽¹⁾	1

⁽¹⁾ 10 parts à l'achat à une valeur unitaire de 1 426,00€ net acheteur soit 1 298,72€ net vendeur.

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

	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de parts cédées ou retirées	823	1 058	845	657	698
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,98%	1,26%	1,00%	0,78%	0,83%
Demandes de cessions ou ordres de vente en suspens au 31/12 (nbre de parts)	-	82	-	64	-

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

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de la part net acquéreur au 31/12	1 315,00	1 329,68	1 380,00	1 425,01	1 431,00
Variation du prix de la part		+ 1,12%	+ 3,78%	+ 3,26%	+ 0,42%
		+ 8,82%			
Prix moyen pondéré de la part	1 303,81	1 324,59	1 347,02	1 425,01	1 428,00
Variation du prix moyen pondéré*		+ 1,59%	+ 1,69%	+ 5,79%	+ 0,21%
		+ 9,52%			

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

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



Prix moyen pondéré de la part (en €)



PATRIMOINE

I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

Le décret d'application de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993 prévoit l'obligation de faire pratiquer, par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers et nommé par l'Assemblée Générale, une expertise quinquennale du patrimoine (actualisée annuellement), qui a pour but de déterminer la valeur vénale de chaque bien constituant l'actif de la SCPI.

Le patrimoine immobilier de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER se compose de 37 actifs immobiliers d'une surface totale de 40734,26 m² représentant un prix de revient brut, hors droits et frais, de 44 340 018€ contre 42 100 592€ en 2016 dû aux travaux de réhabilitation du 15 rue de Milan à PARIS (c.f. page 14 - travaux 2017).

Monsieur François ROBINE, expert immobilier de la SCPI, a établi sa valeur au 31 décembre 2017 à 102 115 000€ hors droits.

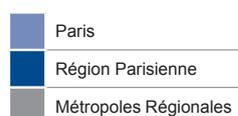
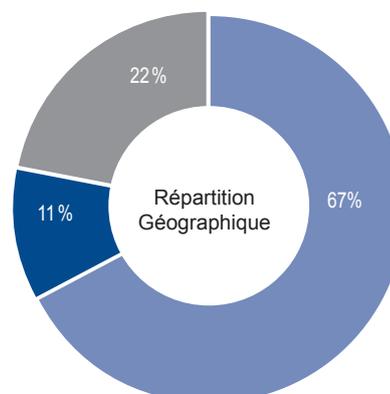
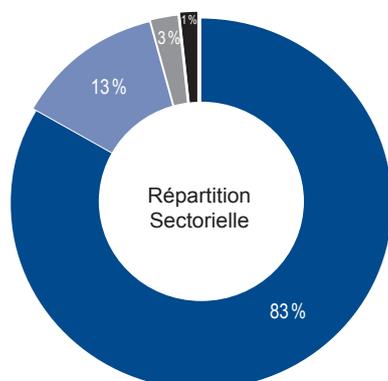
A patrimoine identique au 31 décembre 2017 c'est-à-dire sans tenir compte de l'acquisition et des cessions détaillées au point II-A ci-après, la valeur d'expertise 2016 ressort à 95 071 000€ contre 102 115 000€ en 2017, soit une revalorisation de 7,41%.

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 €
		Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	
Répartition Sectorielle	BUREAUX	64 392 000 63,06%	8 483 000 8,31%	12 264 000 12,01%	85 139 000 83,38%
	LOCAUX COMMERCIAUX	3 824 000 3,74%		9 155 000 8,97%	12 979 000 12,71%
	LOCAUX D'ACTIVITES		2 544 000 2,49%		2 544 000 2,49%
	ENTREPOTS			768 000 0,75%	768 000 0,75%
	HABITATIONS / AUTRES	685 000 0,67%			685 000 0,67%
	TOTAUX	68 901 000 67,47%	11 027 000 10,80%	22 187 000 21,73%	102 115 000 100,00%



II. GESTION DU PATRIMOINE

A. EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Acquisition :	En € droits & frais inclus
Lors de l'exercice 2017, la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER a réalisé 1 acquisition :	
2, Villa Thorain à ANTONY (92) Réserves de 18,62 m ² acquis le 10/05/2017	22 000
Total	22 000

B. Cessions :	En € net vendeur
Lors de l'exercice 2017, la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER a réalisé 2 cessions :	
40, rue des Long Près à BOULOGNE BILLANCOURT (92) Bureaux de 445 m ² vendu le 01/08/2017	1 650 000
Technoparc 6 à LABEGE (31) Bureaux de 723 m ² vendu le 01/12/2017	523 810
Total	2 173 810

B. GESTION LOCATIVE

Votre SCPI affiche un taux d'occupation financier au 31 décembre 2017 de 84,88 % et un ratio de 93,40 % sans tenir compte de l'immeuble en cours de restructuration situé rue de Milan à Paris.

Le montant des loyers facturés en 2017 ressort quant à lui à 7 098 594,54 € contre 6 740 579,52 € en 2016.

VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA BAISSÉ (en €)

10.21	15, rue de Milan PARIS (75009) Immeuble en cours de restructuration	- 77 444,36
10.35	18/20, rue Ramus PARIS (75020) Vacance	- 33 255,44
10.55	Technoclub Bât F BLAGNAC (31700) Vacance	- 26 375,54
10.57	15, rue du Grand Rabin Haguenauer NANCY (57000) Vacance suite à la liquidation judiciaire	- 35 882,23

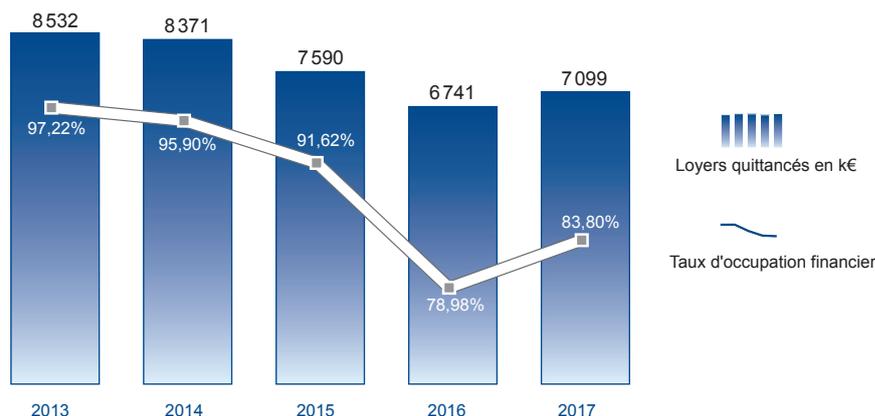
VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA HAUSSE (en €)

10.27	210, rue du Faubourg St-Antoine PARIS (75012) Relocation en année pleine	441 317,00
10.58	25, rue Claude Tillier PARIS (75012) Relocation en année pleine	63 560,45
10.04	8, rue de la ferme BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) Relocation année pleine	24 580,88
10.49	106, av. Georges Clémenceau BRY SUR MARNE (68100) Relocation année pleine	18 460,38

	2013	2014	2015	2016	2017
EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)					
Loyers théoriques 100%	8 775 719	8 728 584	8 284 513	8 534 990	8 471 233
Loyers quittancés	8 531 736	8 371 078	7 590 460	6 740 580	7 098 595
	- 1,88%	- 9,33%	- 11,20%	+ 5,31%	- 16,80%

EVOLUTION ANNUELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 5 DERNIERES ANNEES				
MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	MOYENNE 2015	MOYENNE 2016	MOYENNE 2017
97,22%	95,90%	91,62%	78,98%	83,80%

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

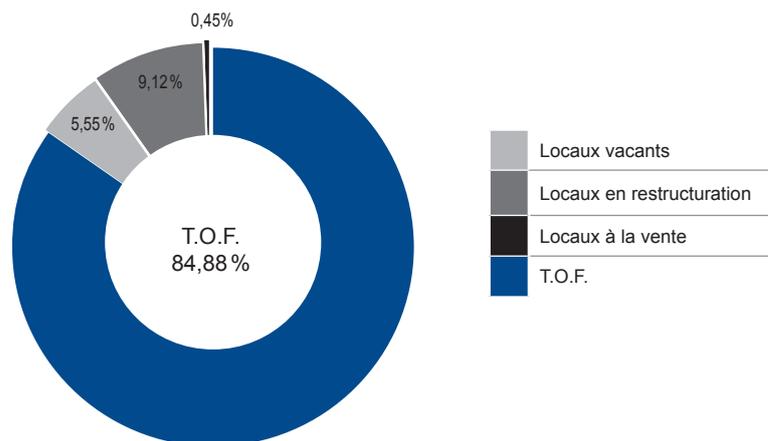


EVOLUTION TRIMESTRIELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 2 DERNIERES ANNEES

ANNEE	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4
2016	77,59%	77,01%	78,85%	82,47%
2017	82,99%	83,05%	84,27%	84,88%

Les surfaces vacantes représentent au 31/12/2017, 7 775 m² sur un total de 40 734,26 m² constituant le patrimoine de la SCPI.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER au 4^{ème} trimestre 2017



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 31/12/16					Relocations en 2017					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
10.05	40, rue les Longs Prés BOULOGNE-BILLANCOURT (92 100)									
	FONCIA BELCOURT	31/12/12	445	66 750	Vendu le 07/08/2017					38 997
10.13	4, rue Paul Bert ISSY LES MOULINEAUX (92 130)									
	Hitema	01/01/16	285	65 000						65 000
10.21	15, rue de Milan PARIS (75 019)									
	PNUE	31/01/16	2 480	770 150						770 150
10.35	18/20, rue Ramus PARIS (75 020)									
	Pédagogie du Management	31/08/16	532	120 000	La Ville de Paris	01/06/17	532	122 500	+ 2 %	80 845
10.40	2, villa Thorain ANTONY (92 188)									
	CMP Banque	15/03/16	116	20 000	Elite Courtage	15/06/17	116	30 000	+ 5 %	9 121
10.41	11, avenue Providence ANTONY (92 160)									
	VIAL	23/06/05	1 parking	318	Elite Courtage	15/06/17	1 parking	-		144
10.45	Parc EQUATION TOULOUSE (31 300)									
	L.C.B.	06/02/08	198	19 800						19 800
	European Homes	19/10/15	119	11 900	Cabinet d'Architecture Rigual	20/02/17	119	11 900		1 653
	Emisys Toulouse	01/11/16	69	6 555						6 555
	Emisys Toulouse	01/11/16	52	5 200						5 200

Locaux vacants au 31/12/16					Relocations en 2017					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
10.46	55, Place Rihour LILLE (59 000)									
	Lille Formes	21/07/15	280	53 850						53 850
10.47	TECHNOPARC 6 LABEGE (31 320)									
	APX	01/02/14	723	57 840	Vendu le 01/12/2017					52 850
10.54	Arche des Dolines 5/7 rue Soutrane SOPHIA ANTIPOLIS (06 560)									
	STELLA TELECOM	01/02/14	306	30 600	Network intelligence Quality	01/05/17	623	68 530		38 446
	Stella Telecom SAS	31/03/15	173	17 300						
	Macquet et associés	29/02/16	144	15 840						
	Sophia Legal	28/02/15	336	33 600						33 600
	Axa France	30/04/16	324	32 400						32 400
Total surfaces vacantes au 31/12/2016			6 545		Total surfaces relouées			1 353		
Locaux vendus			1 168							
Locaux vacants au 31/12/17			4 024							

Locaux libérés au cours de l'année 2017					Relocations en 2017					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer actualisé	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
10.45	Parc EQUATION TOULOUSE (31 300)									
	Révisud	14/01/17	130	13 000						13 000
10.46	55, Place Rihour LILLE (59 000)									
	Didasko	22/06/17	120	21 600						11 569
10.54	Arches des Dolines SOPHIA ANTIPOLIS (06 560)									
	FSCOM	28/09/17	66	6 600						1 686
	Network Quality Intelligence	31/07/17	304	30 400						12 639
10.55	Technoclub Bât F BLAGNAC (31700)									
	Business & Décision	31/01/17	325	32 500						29 701
10.57	15, rue du Grand Rabin Haguenauer NANCY (57 000)									
	LILNAT	06/12/17	2 528	300 000						20 380
10.58	25, rue Claude Tillier PARIS (75 012)									
	Pro Login IP Formation	07/01/17	277	69 250	IPBD	08/01/17	277	69 250		-
	IPBD	08/06/17	277	69 250						39 000
Total surfaces vacantes			4 028		Total surfaces relouées			277		
Locaux vacants au 31/12/17			3 751							

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 2017, le poste « Provisions pour gros entretien » représente 2 722 800,00€ après dotation de 661 400,00€ et reprise de 436 000,00€ au cours de l'exercice 2017. Le poste « Charges d'entretien du patrimoine locatif » représente un montant de 1 014 883,34€ sur l'exercice 2017.

Au cours de l'année 2017, d'importants travaux de restructuration ont été effectués dans l'immeuble situé 15 rue de Milan à PARIS.

Le montant de ces travaux s'est élevé à 2 726 396,58€ HT et a été immobilisé dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2017.

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2017

			valeurs en €
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant
10.21	15, rue de Milan PARIS (75019)	Travaux de réhabilitation de l'immeuble	2 726 397
10.58	25, rue Claude Tillier PARIS (75012)	Flocage faux plafond du lot au 1 ^{er} étage, remplacement vélux et divers travaux d'entretien	55 272
10.45	Parc Equation TOULOUSE (31 300)	Remise en état des lots vacants avant relocation	28 007
10.54	Arche des Dolines SOPHIA ANTIPOLIS (06 560)	Travaux sur ascenseurs, remplacement système d'interphonie, remise en état des lots vacants et remplacement porte de garage	24 881
10.25	13, rue Faidherbe PARIS (75011)	Installation d'une VMC dans les sanitaires et réfection d'un collecteur en fonte	12 507
10.35	18-20, rue Ramus PARIS (75020)	Travaux de copropriété : réfection des balcons et révision avec remise en état des ouvrants	12 327
10.19	146, rue Montmartre PARIS (75002)	Réfection sanitaires avec reprise plancher et travaux copropriété	9 193
10.52	14/16, rue du Paquier ANNECY (74 002)	Travaux de copropriété : ravalement de façade	8 850
10.24	15/17, rue G. Cavaignac PARIS (75011)	Travaux de copropriété : ravalement de façade et remplacement collecteur eaux usées	8 215
10.04	8, rue de la ferme BOULOGNE BILLANCOURT (92 100)	Travaux sur ascenseur	7 862
10.32	29, rue du Maroc PARIS (75019)	Travaux de copropriété : réfection paliers escaliers A & B	7 448
10.22	29/31, av. Cl. Vellefaux PARIS (75010)	Réalisation de plans de l'immeuble	6 350
10.42	18, rue Guisarde PARIS (75006)	Travaux de copropriété : remplacement pompe sur chaudière et solde réfection de la cage d'escalier	5 496
10.27	210, rue du faubourg Saint-Antoine PARIS (75012)	Solde des travaux de réhabilitation de l'immeuble	4 267

Travaux prévus pour l'année 2018 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation

			valeurs HT en €
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant
10.21	15, rue de Milan PARIS (75009)	Restructuration immeuble avant relocation	1 500 000
10.22	29/31, av. Cl. Vellefaux PARIS (75010)	Restructuration immeuble avant relocation	850 000
10.04	8, rue de la ferme BOULOGNE BILLANCOURT (92 100)	Remise en état des lots vacants avant relocation	210 000
10.57	15, rue du Grand Rabin Haguenauer NANCY (54 000)	Travaux de copropriété : réfection parties communes galerie commerciale avec désamiantage	170 000
10.54	Arche des Dolines SOPHIA ANTIPOLIS (06 560)	Réfection parties communes du 4 ^{ème} , reprise façade et remplacement moquette chez un locataire	70 000
10.58	25, rue Claude Tillier PARIS (75012)	Remise en état des lots vacants du rez-de-chaussée avant relocation	65 000
10.20	10, rue des Saussaies PARIS (75008)	Remise en état des lots vacants avant relocation	56 000
10.46	55, place Rihour LILLE (59 000)	Remise en état des lots vacants avant relocation	50 000
10.45	Parc Equation TOULOUSE (31 300)	Remise en état des lots vacants avant relocation	30 000
10.56	15-19, rue Edouard Delesalle LILLE (59 000)	Travaux ascenseur	20 000
10.24	15/17, rue G. Cavaignac PARIS (75011)	Travaux de copropriété : ravalement	10 000
10.30	3, rue Clairaut PARIS (75017)	Remplacement tableau électrique des parties communes	7 500

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article « 19 point 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 « 19 point 5 - 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 « 19 point 5 - Rémunération » des statuts de la SCPI, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale maximum de 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.

REGLEMENTATION

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 qu'au passif des SCPI qu'elle gère.

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

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

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

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

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

- Dans la continuité de la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978, entrera en vigueur au 25 mai 2018, le Règlement général sur la protection des données personnelles (RGPD) dont le but est de renforcer la protection des informations vous concernant qui sont collectées lors de la souscription. Il précise, pour ce faire, les droits dont vous êtes titulaires : le droit d'accès, le droit de rectification, le droit à la portabilité, le droit à l'effacement, le droit à l'information, le droit à la limitation et le droit d'opposition.

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

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

Compte tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des SCPI gérées par la société de gestion, seuls les dirigeants et les responsables de la gestion des SCPI sont considérés comme « preneurs de risques ». Trois collaborateurs ont été identifiés, en 2017, comme preneurs de risques.

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

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

Le montant total des rémunérations versées par Foncia Pierre Gestion pour l'exercice 2017 a représenté 1,180 M€ pour un effectif moyen de 23 ETP (Equivalent Temps Plein).

La société de gestion Foncia Pierre Gestion a consacré un budget de 29,49 % (23,15 % en rémunération fixe et 6,34 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

REGIME FISCAL DES REVENUS

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

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

Les revenus de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER comprennent :

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

Les revenus financiers, produits par la trésorerie sont issus des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance. 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.

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

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

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

Personnes Physiques :

Revenu Foncier 2017

Revenu Brut	7 362 216 €
Charges déductibles	1 134 242 €
Intérêts d'emprunt	13 550 €
Revenu net	6 214 424 €
Soit par part en pleine jouissance	73,98 €

Revenu Financier 2017

Revenu global pour 84 000 parts	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (24 %) et prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €

Personnes Morales :

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	5 410 406 €
Réintégrations	880 068 €
Déductions	- 438 537
Plus et moins values de cessions	1 564 014 €
Résultat fiscal	7 415 951 €
Soit par part en pleine jouissance	88,29 €

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

	2013	2014	2015	2016	2017
Revenus fonciers nets à déclarer de source Française	83,84	83,11	68,73	41,09	73,98
Produits financiers brut	0,140	0,110	0,041	0,000	0,000
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	82,20	82,30	73,65	65,37	88,29

TRESORERIE

Au 31 décembre 2017, la trésorerie s'établit à 239 041,35€ contre 484,51€ au 31 décembre 2016, étant rappelé qu'elle ne tient pas compte de la distribution du solde de dividendes 2017 s'élevant à 917 280€.

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 2017 s'élève à 96 053,54€.

La SCPI LE PATRIMOINE FONCIER est autorisée conformément à la 10^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 16 juin 2017 à emprunter à hauteur de 5 000 000 d'euros.

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

Cette autorisation a été utilisée au cours de l'exercice 2017 à hauteur de 1 980 000€ dans le cadre des travaux de réhabilitation et d'accessibilité du 210 rue du Faubourg Saint-Antoine et 15 rue de Milan à Paris.

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

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

RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2017 s'élève à 5 410 406,32€. Ce résultat correspond à un revenu distribuable pour les 84 000 parts de 64,41€ par part.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 64,02€ par part sur 2017.

Par ailleurs, une dotation de 32 726,32€ sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2017. A ce montant s'ajouteront 1 432 829,99€ issus du changement de méthode de calcul de la provision pour gros entretien et portera donc le report à nouveau à 3 018 806,39 €, **soit 35,94€ par part sur une base de 84 000 parts au 31 décembre 2017.**

REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2017	5 410 406,32 €
Reprise Provision sur grosses réparations vers Report à nouveau	1 432 829,99 €
Report à nouveau	1 553 250,08 €
Résultat disponible	8 396 486,39 €
Dividendes proposés à l'Assemblée Générale 64,02€ x 84 000 parts	- 5 377 680,00 €
Report à nouveau après affectation	3 018 806,39 €

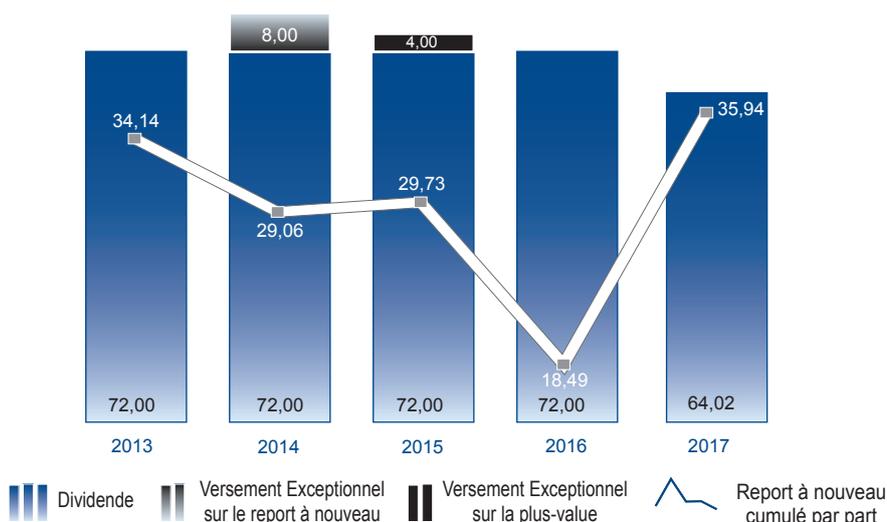
	2013	2014	2015	2016	2017
EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)					
Dividende versé au titre de l'année					
Dividende	72,00	72,00	72,00	72,00	64,02
Versement Exceptionnel ▶ sur le report à nouveau	-	8,00	-	-	-
▶ sur la plus-value	-	-	4,00	-	-
DVM*	5,52%	6,04% 5,44%	5,64% 5,34%	5,05%	4,48%
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	1 303,81	1 324,59	1 347,02	1 425,01	1 428,00

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

EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en € par part)					
Report à nouveau cumulé par part (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	34,14	29,06	29,73	18,49	35,94*

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

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



TAUX DE RENDEMENT INTERNE (T.R.I.)			
5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2012 → 2017	2007 → 2017	2002 → 2017	1997 → 2017
5,82%	12,22%	13,47%	11,78%

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	8 RUE DE LA FERME BOULOGNE-BILLANCOURT (92 100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					Juillet 1971	Bureaux
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		4 229 850			73 436	4 303 286
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	517 966,20	13 887,36	531 853,56	97,39%	6 410 000
	2017	542 547,08		542 547,08	100 %	6 682 000
10.05	40 RUE DES LONGS PRES BOULOGNE-BILLANCOURT (92 100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					-	-
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016		66 750,00	66 750,00	0 %	990 000
	2017		38 997,00	38 997,00	-	-
10.13	4 RUE PAUL BERT ISSY LES MOULINEAUX (92 130)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					Bureaux	285
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		115 226				115 226
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016		65 000,00	65 000,00	0 %	669 000
	2017		65 000,00	65 000,00	0 %	634 000
10.19	146 RUE MONTMARTRE PARIS (75002)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					Bureaux	170
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		76 225				76 225
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	47 926,02		47 926,02	100 %	633 000
	2017	48 170,40		48 170,40	100 %	679 000
10.20	10 RUE DES SAUSSAIES PARIS (75008)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					Bureaux	160
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		99 092				99 092
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	65 474,97		65 474,97	100 %	983 000
	2017	65 393,16		65 393,16	100 %	998 000
10.21	15 RUE DE MILAN PARIS (75009)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					Bureaux	2 480
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations en cours	Prix total
		1 079 125			3 068 990	4 148 115
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	77 444,36	727 504,64	804 949,00	9,62 %	11 622 000
	2017		770 150,00	770 150,00	0 %	13 859 000
10.22	29/31 AVENUE CLAUDE VELLEFAUX PARIS (75010)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
					Bureaux	7 280
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		2 687 753				2 687 753
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	1 959 771,28		1 959 771,28	100 %	21 727 000
	2017	1 965 078,02		1 965 078,02	100 %	23 122 000

10.24	15/17 RUE G.CAVAINAC PARIS (75011)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Avril 1970	Bureaux	114
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		103 665				103 665
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	21 516,44		21 516,44	100 %	236 000
	2017	21 642,39		21 642,39	100 %	250 000

10.25	13 RUE FAIDHERBE PARIS (75011)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Décembre 1969	Bureaux	860
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		222 399				222 399
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	282 550,53		282 550,53	100 %	3 828 000
	2017	286 496,64		286 496,64	100 %	4 025 000

10.27	210 RUE DU FAUBOURG ST-ANTOINE PARIS (75012)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
	Immeuble en cours de restructuration (mise en conformité ERP)			Mai 1971	Bureaux	2 267
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 033 612			2 605 661	3 639 273
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	231 828,71	437 017,09	668 845,80	34,66 %	7 660 000
	2017	673 145,71		673 145,71	100 %	8 510 000

10.29	56 RUE DAGUERRE PARIS (75014)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Septembre 1973	Bureaux	676
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		201 233				201 233
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	111 268,68		111 268,68	100 %	1 205 000
	2017	111 819,00		111 819,00	100 %	1 279 000

10.30	3 RUE CLAIRAUT PARIS (75017)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Juillet 1983	Bureaux	430
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		408 106				408 106
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	114 869,71		114 869,71	100 %	1 241 000
	2017	115 684,83		115 684,83	100 %	1 274 000

10.32	29 RUE DU MAROC PARIS (75019)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Mai 1979	Bureaux	450
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		403 380				403 380
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	85 276,78		85 276,78	100 %	870 000
	2017	85 698,54		85 698,54	100 %	924 000

10.33	64/70 RUE DE CRIMEE PARIS (75019)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Janvier 1980	Bureaux	435
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		385 432				385 432
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	87 319,52		87 319,52	100 %	920 000
	2017	87 747,88		87 747,88	100 %	962 000

10.35	18/20 RUE RAMUS PARIS (75020)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
	2016	73 866,85	39 782,61	113 649,46	65,00 %	
	2017	40 611,41	80 844,63	121 456,04	33,44 %	

10.40 & 41	2 VILLA THORAIN/ 5 VILLA DE LA PROVIDENCE ANTONY (92160)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				Décembre 1990	Bureaux	484,62
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		888 197	2 000	2 537		892 734
	TAUX D'OCCUPATION (10.40 & 10.41)					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	74 225,40	16 197,12	90 422,52	82,09 %	
	2017	86 123,66	9 401,05	95 524,71	90,16 %	

IM. EXPERTISE HD 2017 1 154 000 EXPERTISE HD 2016 977 000

IM. EXPERTISE HD 2017 13 000 EXPERTISE HD 2016 13 000

ACQUISITION au 10/05/2017 de 18,62 m² de réserves pour un prix de 20 000 € HD

10.42	18 RUE GUIARDE PARIS (75006)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
	2016	49 446,70		49 446,70	100 %	
	2017	49 064,01		49 064,01	100 %	

10.43	59 RUE DES MARTYRS PARIS (75009)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
	2016	21 558,44		21 558,44	100 %	
	2017	21 644,24		21 644,24	100 %	

10.45	13 RUE DE LOURDES TOULOUSE (31300)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
	2016	65 325,89	35 089,18	100 415,07	65,06 %	
	2017	45 654,33	46 207,78	91 862,11	49,70 %	

10.46	55 PLACE RIHOUR LILLE (59000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
	2016	37 081,62	63 840,00	100 921,62	36,74 %	
	2017	13 211,29	65 419,23	78 630,52	16,80 %	

10.47	TECHNOPARC 6 LABEGE (31320)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				Jun 1997	-	-
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016		57 840,00	57 840,00	0 %	400 000
	2017		52 967,00	52 967,00	-	-

CESSION au 01/12/2017 de 723 m² de bureaux pour un prix net vendeur de 523 810 €

10.48	LE MONTAIGNE / 84 RUE DE MARSEILLE LYON (69007)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
	2016	16 638,46		16 638,46	100 %	166 000
	2017	16 509,68		16 509,68	100 %	182 000

10.49	106 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU BRY SUR MARNE (94360)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
	2016	233 050,12	18 944,04	251 994,16	92,48 %	2 461 000
	2017	251 510,50	5 463,75	256 974,25	97,87 %	2 544 000

10.50	72 RUE SAINT DOMINIQUE PARIS (75007)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
	2016	73 978,19		73 978,19	100 %	1 145 000
	2017	74 310,59		74 310,59	100 %	1 235 000

10.51	20 RUE JEAN DAUDIN PARIS (75015)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
	2016	77 013,40		77 013,40	100 %	882 000
	2017	77 533,45		77 533,45	100 %	960 000

10.52	14/16 RUE DU PAQUIER ANNECY (74002)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
	2016	140 141,40		140 141,40	100 %	1 674 000
	2017	138 770,83		138 770,83	100 %	1 730 000

10.53	LE METROPORT VILLENEUVE D'ASCQ (59650)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
	2016	87 511,85		87 511,85	100 %	935 000
	2017	87 948,84		87 948,84	100 %	973 000

10.54	ARCHE DES DOLINES SOPHIA ANTIPOLIS (06 560)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
	2016	387 589,21	123 278,73	510 867,94	75,87 %	4 090 000
	2017	388 670,96	118 770,61	507 441,57	76,59 %	4 221 000

10.55	TECHNOCLUB BATIMENT F BLAGNAC (31 700)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				Juillet 2003	Bureaux	635
	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	%	
	2016	63 905,27	2 708,00	66 613,27	95,93 %	530 000
	2017	37 529,73	29 701,39	67 231,12	55,82 %	570 000

10.56	15-19 RUE EDOUARD DELESALLE LILLE (59 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				Avril 2003	Bureaux	2 344
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		2 567 000				2 567 000
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	382 329,26		382 329,26	100 %	4 094 000
	2017	386 119,41		386 119,41	100 %	4 242 000

10.57	15 RUE DU GRAND RABIN HAGUENAU NANCY (57 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				Juillet 2003	Loc. Commerciaux	2 382
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		2 966 389				2 966 389
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	392 102,35		392 102,35	100 %	4 010 000
	2017	366 752,63	20 380,43	387 133,06	94,74 %	4 020 000

10.58	25 RUE CLAUDE TILLIER PARIS (75012)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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 ⁽¹⁾	6 014 759
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	522 673,70	126 571,83	649 245,53	80,50 %	7 040 000
	2017	586 234,15	69 335,85	655 570,00	89,42 %	7 830 000

⁽¹⁾ Immobilisation en 2015 des travaux AD'Ap

10.59	ZONE DE L'ALOUETTE LIEVIN (62 800)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	105 961,05		105 961,05	100 %	1 143 000
	2017	104 872,31		104 872,31	100 %	1 171 000

10.60	6 PLACE DE LA REPUBLIQUE MULHOUSE (68 100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	103 299,14		103 299,14	100 %	1 127 000
	2017	105 265,03		105 265,03	100 %	1 180 000

10.61	2 PLACE DE L'HOTEL DE VILLE PERIGUEUX (24 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				Novembre 2011	Loc. Commerciaux	373
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		220 000		14 941		234 941
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	22 793,06		22 793,06	100 %	
	2017	22 708,80		22 708,80	100 %	

10.62	9 AVENUE DE SUFFREN PARIS (75 007)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
	2016	20 000,00		20 000,00	100 %	
	2017	20 000,00		20 000,00	100 %	

10.63	13-15 RUE DUPATY LA ROCHELLE (17 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
	2016	121 151,36		121 151,36	100 %	
	2017	108 075,68		108 075,68	100 %	

10.64	1 BOULEVARD GEORGES ANDRIER THONON LES BAINS (74 200)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				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	%	
	2016	65 723,60		65 723,60	100 %	
	2017	66 049,36		66 049,36	100 %	

TOTAL SCPI	LA PATRIMOINE FONCIER			37 actifs pour 40 734,26 m²		
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Immobilisations	Prix total	
		38 005 635	280 750	6 053 633	44 340 018	
					Droits & Taxes	623 537
						44 963 555
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	6 740 579,52	1 794 410,60	8 534 990,12	78,98 %	
	2017	7 098 594,54	1 372 638,72	8 471 233,26	83,80 %	
						96 461 000 95 071 000*
					102 115 000 102 115 000*	

EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES	2013		2014		2015		2016		2017	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
PRODUITS										
Terrains et constructions locatives	101,57	99,18%	99,66	99,21%	90,36	99,72%	80,25	100,08%	84,51	100,19%
Produits financiers avant prélèvements	-0,25	-0,24%	-0,19	-0,19%	-0,16	-0,17%	-0,13	-0,16%	-0,21	-0,24%
Produits divers	1,08	1,06%	0,99	0,99%	0,41	0,46%	0,06	0,08%	0,05	0,06%
TOTAL PRODUITS	102,40	100%	100,45	100%	90,62	100%	80,18	100%	84,35	100%
CHARGES										
Charges externes										
Commission de gestion	7,04	6,87%	6,98	6,95%	6,31	6,97%	5,63	7,02%	5,95	7,05%
Autres frais de gestion	3,52	3,44%	4,68	4,66%	3,74	4,12%	3,85	4,80%	4,09	4,84%
Entretien du patrimoine	8,04	7,85%	6,10	6,08%	4,88	5,38%	4,89	6,10%	2,54	3,01%
Charges locatives non récupérables	1,16	1,13%	1,35	1,34%	1,67	1,84%	2,69	3,36%	3,80	4,51%
Sous-total charges externes	19,76	19,30%	19,12	19,03%	16,60	18,31%	17,06	21,28%	16,38	19,42%
Charges internes										
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements nets										
Provisions nettes pour travaux	5,13	5,01%	7,39	7,35%	0,97	1,08%	2,15	2,68%	2,68	3,18%
Autres provisions nettes	0,44	0,43%	-0,97	-0,97%	0,38	0,42%	0,20	0,25%	0,89	1,05%
Sous-total charges internes	5,57	5,44%	6,41	6,38%	1,35	1,49%	2,35	2,94%	3,57	4,23%
TOTAL CHARGES	25,34	24,74%	25,54	25,42%	17,95	19,80%	19,42	24,22%	19,95	23,65%
RESULTAT COURANT	77,07	75,26%	74,92	74,58%	72,67	80,20%	60,76	75,78%	64,40	76,35%
Report à nouveau	29,07	28,39%	34,14	33,98%	29,05	32,06%	29,73	37,08%	35,55	42,14%
Variation du report à nouveau	0,36	0,35%	5,07	5,04%	-5,08	-5,61%	0,01	0,01%	5,82	6,90%
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	72,00	70,31%	72,00	71,68%	72,00	79,45%	72,00	89,80%	64,02	75,90%
Distribution exceptionnelle			8,00	7,96%	4,00	4,41%	-		-	
Revenus distribués après prélèvements sociaux & prélèvement obligatoire	71,90	70,21%	79,96	79,59%	75,99	83,86%	72,00	89,80%	64,02	75,90%

EMPLOI DES FONDS	Total au 31/12/2016	2017	Total au 31/12/2017
+ Fonds collectés	16 691 179		16 691 179
+ Cessions d'immeubles	16 711 686	2 173 810	18 885 496
+ Divers (réserve)	8 709 473		8 709 473
+ Emprunts			
- Commissions de souscriptions			
- Acquisitions d'immeubles	- 51 789 745	- 122 827	- 51 912 572
- Frais d'acquisitions			
- Report à nouveau	2 497 282	488 798	2 986 080
TOTAUX	- 7 180 124	2 539 781	- 4 640 344

EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE (en €) Valeur de la société en :	2013	2014	2015	2016	2017
Capitaux propres au 31 décembre	35 208 918,18 419,15	34 782 035,86 414,07	34 502 511,65 410,74	33 558 479,34 399,51	36 588 049,58 435,57
Valeur comptable	35 208 918,18 419,15	34 782 035,86 414,07	34 502 511,65 410,74	33 558 479,34 399,51	36 588 049,58 435,57
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	94 394 000,00 1 123,74	93 556 000,00 1 113,76	92 643 000,00 1 102,89	96 461 000,00 1 148,35	102 115 000,00 1 215,65
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	93 183 997,91 1 109,33	92 589 815,54 1 102,26	91 287 649,85 1 086,76	91 624 584,32 1 090,77	96 943 471,38 1 154,09
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	99 036 425,91 1 179,01	103 278 970,20 1 229,51	101 852 412,41 1 212,53	103 379 578,35 1 230,71	109 387 072,65 1 302,23

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

S.C.P.I.

LE PATRIMOINE FONCIER

COMPTES DE L'EXERCICE

31 décembre 2017

Table des matières

INTRODUCTION	29
ETAT DU PATRIMOINE	30
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	31
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	32
ANNEXES	33
DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE	38
DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT	40

INTRODUCTION

PRESENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2017 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux S.C.P.I., conformément au plan comptable défini par le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 relatif au dispositif comptable applicable aux SCPI.

L'ETAT DU PATRIMOINE

Il présente les éléments du patrimoine de la SCPI au coût historique, hors TVA, et à titre d'information, la valeur expertisée des immeubles. Cette valeur permet de déterminer la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier.

LE COMPTE DE RESULTAT

Il fait apparaître les différentes catégories de charges et de produits.

L'ANNEXE

Pour compléter l'information fournie par les comptes de la société, un certain nombre de tableaux y sont joints.

ETAT DU PATRIMOINE - Au 31 Décembre 2017

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels				
Amortissement droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions s/sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	41 413 388,68	102 115 000,00	41 982 532,07	96 461 000,00
Immobilisations en cours	3 068 989,52		342 592,94	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 2 722 800,00		- 3 930 229,99	
Provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des Immo financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	41 759 578,20	102 115 000,00	38 394 895,02	96 461 000,00
<i>Immobilisations financières</i>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des Immo financières non contrôlées				
Avances cpte courant & créances rattachées IF C				
Avances cpte courant & créances rattachés IF NC				
Dépréciation avances cpte courant & créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations Financières)				
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)	56 583,30	56 583,30	43 180,00	43 180,00
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	610 744,63	610 744,63	703 561,70	703 561,70
Autres créances	135 515,98	135 515,98	92 730,84	92 730,84
Provisions pour dépréciation des créances	- 175 753,98	- 175 753,98	- 101 203,95	- 101 203,95
<i>Valeurs de placements et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	239 041,35	239 041,35	484,51	484,51
TOTAL III (Actifs d'Exploitation)	866 131,28	866 131,28	738 753,10	738 753,10
<i>Provisions pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 3 521 152,71	- 3 521 152,71	- 2 398 278,69	- 2 398 278,69
Dettes d'exploitation	- 325 438,96	- 325 438,96	- 360 242,60	- 360 242,60
Dettes diverses	- 2 184 584,52	- 2 184 584,52	- 2 810 163,78	- 2 810 163,78
TOTAL IV (Passifs d'Exploitation)	- 6 031 176,19	- 6 031 176,19	- 5 568 685,07	- 5 568 685,07
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	- 6 483,71	- 6 483,71	- 6 483,71	- 6 483,71
Autres comptes de régularisation				
TOTAL V (Comptes de régularisation)	- 6 483,71	- 6 483,71	- 6 483,71	- 6 483,71
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	36 588 049,58		33 558 479,34	
Valeur estimée du patrimoine		96 943 471,38		91 624 584,32

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 Décembre 2017

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	12 852 000,00		-	12 852 000,00
Capital remboursé	-		-	-
Capital en cours de souscription	-		-	-
Primes d'émission et de fusion				
Prime d'émission	3 839 179,21		-	3 839 179,21
Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prime d'émission remboursée	-		-	-
Prime de fusion	-		-	-
Prime de réduction de capital	303 621,73		-	303 621,73
Prélèvement sur prime d'émission	-		-	-
Prélèvement sur prime de fusion	-		-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-			-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-		-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-		-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	6 300 955,74	-	1 564 013,93	7 864 969,67
Réserves	8 709 472,58		-	8 709 472,58
Report à nouveau	2 497 282,39	- 944 032,31	1 432 829,99	2 986 080,07
Résultat de l'exercice	5 103 967,69	- 5 103 967,69	5 410 406,32	5 410 406,32
Acomptes sur distribution	- 6 048 000,00	6 048 000,00	- 5 377 680,00	- 5 377 680,00
TOTAL GENERAL	33 558 479,34	-	3 029 570,24	36 588 049,58

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2017

	31/12/2017	31/12/2016
Produits Immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	7 098 594,54	6 740 579,52
Charges facturées	1 583 959,29	1 411 060,18
Produits annexes	3 999,32	5 264,80
Reprise de provisions pour gros entretiens	436 000,00	88 800,29
Transfert de charges immobilières	6 491,22	-
Total I : Produits immobiliers	9 129 044,37	8 245 704,79
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 1 583 959,29	- 1 411 060,18
Travaux de gros entretiens	- 120 600,04	- 88 800,29
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 101 488,34	- 201 038,33
Dotations aux provisions pour gros entretien	- 661 400,00	- 269 623,18
DAP des placements immobiliers	- 84 711,38	- 84 204,00
Autres charges immobilières	- 319 272,27	- 347 042,63
Total II : Charges immobilières	- 2 871 431,32	- 2 401 768,61
Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)	6 257 613,05	5 843 936,18
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	17 788,16	8 652,64
Transferts de charges d'exploitation	2 536,90	-
Total I : Produits d'exploitation	20 325,06	8 652,64
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la société de gestion	- 499 522,98	- 473 022,70
Charges d'exploitation de la société	- 258 443,09	- 239 043,64
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	- 92 338,19	- 25 587,75
Total II : Charges d'exploitation	- 850 304,26	- 737 654,09
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I+II)	- 829 979,20	- 729 001,45
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	92,37
Autres produits financiers	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
Total I : Produits financiers	-	92,37
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	- 17 227,53	- 11 059,41
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
Total II : Charges financières	- 17 227,53	- 11 059,41
Résultat financier C = (I+II)	- 17 227,53	- 10 967,04
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissement et de provisions exceptionnelles	-	-
Total I : Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
Total II : Charges exceptionnelles	-	-
Résultat exceptionnel D = (I+II)	-	-
RESULTAT NET (A+B+C+D)	5 410 406,32	5 103 967,69

ANNEXE

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2017, dont le total est de 36 588 049,58€, dégagant un bénéfice de 5 410 406,32€.

- › L'Annexe ci-après fait partie des comptes annuels.
- › Le sommaire étant un des éléments de l'Annexe, l'indication "non applicable" remplace les états "Néant" et est une information en elle-même.

1. Informations sur les règles générales d'évaluation	
1.1 Modes et méthodes d'évaluation	PRODUITE
1.2 Evaluation des immeubles	PRODUITE
1.3 Plan pluriannuel d'entretien	PRODUITE
1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise	PRODUITE
1.5 Valeur des terrains	PRODUITE
2. Informations sur les comptes	
2.1 Mouvements de l'Actif immobilisé	PRODUITE
2.2 Liste des immeubles	PRODUITE
2.3 Etat des amortissements	PRODUITE
2.4 Etat des provisions	PRODUITE
2.5 Ecart de réévaluation	Non applicable
2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent	PRODUITE
2.7 Variation du compte de report à nouveau	PRODUITE
3. Informations diverses	
3.1 Produits à recevoir	PRODUITE
3.2 Charges à payer	PRODUITE
3.3 Charges constatées d'avance	Non applicable
3.4 Produits constatés d'avance	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	PRODUITE
3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse	PRODUITE
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 comptes annuels ont été établis dans le respect du plan comptable applicable aux SCPI et conformément aux principes comptables généraux, sur la base des hypothèses suivantes :

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

Concernant la permanence des méthodes et s'agissant de la première année d'application du règlement ANC 2016-03, le changement de réglementation au 1^{er} janvier 2017 se traduit par un changement de méthode comptable au titre de l'exercice 2017 : la provision pour grosses réparations est supprimée et remplacée par la provision pour gros entretien, conformément aux dispositions mentionnées dans le paragraphe correspondant des annexes (voir paragraphe 1.3, ci-après).

La mise en place de la provision pour gros entretien a entraîné un ajustement des capitaux propres de la SCPI à l'ouverture de l'exercice 2017, et ce à hauteur de 1 432 829,99 €.

La méthode de base retenue pour l'entrée et l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité générale a été la méthode des coûts historiques qui se caractérise par l'emploi des coûts nominaux exprimés en Euros courants.

Conformément aux dispositions du CRC n°2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes depuis le 01/01/2005 :

Commissions versées par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière :

Les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière sont représentatives des frais accessoires qui doivent être considérés comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble.

Ces honoraires sont directement comptabilisés à l'actif et incorporés au coût de l'immeuble. Auparavant, ces dépenses étaient comptabilisées en charges et étalées sur 15 ans.

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

1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES

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

1.3. PLAN PLURIANNUEL D'ENTRETIEN

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

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

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

	DOTATION			REPRISE		Montant provision 2017
	Montant provision au 31/12/2016	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	
Dépenses prévisionnelles 2017	436 000,00				- 436 000,00	0,00
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2018)	1 583 200,00		505 800,00			1 032 500,00
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2019)	468 600,00		91 400,00			528 320,00
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2020)	4 400,00		62 200,00			129 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2021)	5 200,00		800,00			56 800,00
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2022)	0,00		1 200,00			45 940,00
TOTAUX	2 497 400,00	0,00	661 400,00	0,00	- 436 000,00	2 722 800,00

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

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

1.5. VALEUR DES TERRAINS

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

II. Informations sur les comptes

2.1 MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	A nouveau au 31/12/2016	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2017
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains et Immeubles	41 379 014,40	122 827,16	609 796,07	40 892 045,49
Immobilisations en cours	342 592,94	2 726 396,58		3 068 989,52
Agencements aménagements divers	378 982,37			378 982,37
SOUS-TOTAL	42 100 589,71	2 849 223,74	609 796,07	44 340 017,38
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Dépôts et cautionnements	23 172,00	15 049,03	1 645,73	36 575,30
Parts Crédit Coopératif	20 008,00			20 008,00
SOUS-TOTAL	43 180,00	15 049,03	1 645,73	56 583,30
TOTAUX	42 143 769,71	2 864 272,77	611 441,80	44 396 600,68

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 gros entretien ci-dessous détaillées.

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01/01/2017	Dotations	Reprise	au 31/12/2017
1. Pour dépréciation				
. des comptes clients	101 203,95	92 338,19	17 788,16	175 753,98
. des autres créances				
2. Pour risques et charges				
. risques et charges diverses				
. pour grosses réparations	3 930 229,99			
. changement de méthode imputé sur le RAN	- 1 432 829,99			
. provision pour gros entretien	2 497 400,00	661 400,00	436 000,00	2 722 800,00
TOTAUX	2 598 603,95	753 738,19	453 788,16	2 898 553,98

2.6 AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2016 s'élevait à 5 103 967,69€, et il a été distribué un dividende de 6 048 000,00€. La différence de 944 032,31 € a été prélevée sur le report à nouveau.

2.7 VARIATION DU REPORT A NOUVEAU

Report à nouveau au 01/01/2017	2 497 282,39
Affectation du résultat 2016	- 944 032,31
Mise en application de la provision pour gros entretien	1 432 829,99
Total du report à nouveau au 31/12/2017	2 986 080,07

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 PRODUITS A RECEVOIR

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

Charges à régulariser	4 940,59
Locataires factures à établir	5 018,45
TOTAL	9 959,04

3.2 CHARGES A PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

Dettes d'exploitation - factures non parvenues	91 132,83
Dettes d'exploitation - rémunération de la gérance	42 198,68
Dettes d'exploitation - avoirs à établir	963,03
s/total	134 294,54
Dettes diverses - charges à payer	13 739,47
Dettes diverses - charges d'état à payer	10 708,00
s/total	24 447,47
Dettes financières - intérêts courus	3 677,34
s/total	3 677,34
TOTAL	162 419,35

3.4 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

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

Travaux locatifs refacturés non encore réalisés	6 483,71
TOTAL	6 483,71

3.5 CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Il s'agit des frais d'acquisition d'immeubles (amortis sur 10 ans ou 15 ans).	au 01/01/2017	Variation sur l'exercice	Dotation sur l'exercice	au 31/12/2017
Frais d'acquisition 2003	33 508,45		33 508,45	
Frais d'acquisition 2005	62 670,19		20 890,04	41 780,15
Frais d'acquisition 2009	23 744,07		11 872,07	11 871,94
Frais d'acquisition 2011	5 976,38		1 494,08	4 482,30
Frais d'acquisition 2013	98 636,27		16 439,36	82 196,91
Frais d'acquisition 2017		2 536,90	507,38	2 029,52
TOTAUX	224 535,36	2 536,90	84 711,38	142 360,82

3.7 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Charges exceptionnelles	Néant
Produits exceptionnels	Néant
TOTAL	

3.8 EMPRUNTS BANCAIRES ET FACILITES DE CAISSE

Ouverture d'un crédit de 120 mois chez la BFCC en date du 26 décembre 2008 - première échéance le 26 mars 2009 et dernière échéance le 26 décembre 2018 pour un montant d'origine de 2 000 000,00 €. Le taux fixe est de 4,25 %, les intérêts sont à terme échus.

Par ailleurs, la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER bénéficie d'une facilité de caisse plafonnée à 2 000 000 €.

Au 31/12/2017, le découvert bancaire du compte Banque Palatine est de 1 979 905,40 €.

VENTILATION PAR MATURETE RESIDUELLE	Jusqu'à 1 an	(1 - 5 ans)	> 5 ans	Total
EMPRUNTS A TAUX FIXE				
Emprunts amortissables	96 053,54			96 053,54
Emprunts "in fine"				
EMPRUNTS A TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
TOTAUX	96 053,54	0,00	0,00	96 053,54

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 96 053,54€.

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.

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE
Au 31 Décembre 2017

	31/12/2017	31/12/2016
DETAIL DE L'ACTIF		
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bâtiments	40 892 045,49	41 379 014,40
Agencements	378 982,37	378 982,37
Frais d'acquisition des immeubles	142 360,82	224 535,30
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
	41 413 388,68	41 982 532,07
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires débiteurs	600 785,59	592 810,73
Charges à régulariser	4 940,59	104 530,63
Factures à établir	5 018,45	6 220,34
	610 744,63	703 561,70
AUTRES CREANCES		
T.V.A. déductible	12 005,04	-
T.V.A. à régulariser clients	-	-
T.V.A. crédit	96 050,00	66 226,00
T.V.A. sur factures à recevoir	14 958,59	2 758,93
Produits à recevoir	4,51	8 004,87
Notaire	4 095,18	-
Débiteurs/créditeurs divers (étalement loyers/Associés)	-	-
Fournisseurs d'exploitation (Avoirs)	8 402,66	15 741,04
	135 515,98	92 730,84
DISPONIBILITES		
Comptes à termes	-	-
Comptes bancaires courants	239 041,35	484,51
	239 041,35	484,51

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 Décembre 2017

	31/12/2017	31/12/2016
DETAIL DU PASSIF		
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN		
Provision antérieure	3 930 229,99	3 749 407,10
Reprise de la période	- 436 000,00	- 88 800,29
Reprise pour le transfert s/RAN	- 1 432 829,99	-
Dotations de la période	661 400,00	269 623,18
Provision fin de période	2 722 800,00	3 930 229,99
PROVISIONS POUR RISQUES		
Provision antérieure	-	-
Reprise de la période	-	-
Dotations de la période	-	-
Provision fin de période	-	-
DETTES FINANCIERES		
Dépôts de garantie - locataires	1 441 516,43	1 576 783,98
Découvert BFCC autorisé	-	83 359,18
Découvert PALATINE autorisé	1 979 905,40	550 004,48
Emprunt	96 053,54	188 131,05
Intérêts courus	3 677,34	-
	3 521 152,71	2 398 278,69
DETTES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la gérance	42 198,68	10 181,02
Fournisseurs d'exploitation	33 132,90	7 816,14
Factures non parvenues	91 132,83	71 280,00
Locataires créditeurs	43 853,29	239 465,24
Avoirs à établir	1 063,03	-
Charges à régulariser	114 058,23	31 500,20
	325 438,96	360 242,60
DETTES DIVERSES		
T.V.A. à payer	-	-
T.V.A. collectée sur créances locataires	89 663,91	76 751,63
T.V.A. à régulariser sur factures à établir	-	-
C.R.L.	-	-
Charges d'Etat à payer	10 708,00	-
Charges à payer	13 739,47	14 075,58
Solde notaire	-	-
Associés dividendes à payer	2 070 473,14	2 719 336,57
	2 184 584,52	2 810 163,78

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT
Au 31 Décembre 2017

PRODUITS	31/12/2017	31/12/2016
CHARGES REFACTUREES		
Refacturation taxes foncières	536 308,35	534 633,38
Refacturation taxe sur les bureaux	152 784,69	128 920,07
Diverses refacturations	13 988,06	23 458,36
Provisions sur charges	880 878,19	724 048,37
	1 583 959,29	1 411 060,18
PRODUITS ANNEXES		
Refacturations privées assujetties à TVA	3 200,00	-
Honoraires sur régularisations des charges	-	-
Profits sur régularisations des charges faites	-	-
Trop provisionné sur exercices antérieurs	-	-
Divers : chèques prescrits, écarts provisions n-1	799,32	5 264,80
Condamnation locataire art. 700	-	-
	3 999,32	5 264,80
TRANSFERT DE CHARGES		
Indemnités d'assurance	6 491,22	-
TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION		
Commission de souscriptions prélevées sur la prime d'émission	-	-
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	-	-
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	2 536,90	-
Frais de fusion prélevés sur la prime de fusion	-	-
Frais de souscription d'emprunt	-	-
	2 536,90	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS		
Produits divers - indemnité de déspecialisation	-	-
Dégrèvement taxe foncière	-	-
Reprise de provision sur risque exceptionnel	-	-
	-	-

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT

Au 31 Décembre 2017

CHARGES	31/12/2017	31/12/2016
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Dépenses d'entretien	101 488,34	201 038,33
	101 488,34	201 038,33
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES		
Impôts fonciers non récupérables	136 791,00	148 647,62
Taxes sur les bureaux non récupérables	65 883,31	77 320,93
Provisions pour charges sur lots vacants	96 712,66	121 074,08
Assurance	19 885,30	-
Taxes sur les logements vacants	-	-
C.R.L.	-	-
	319 272,27	347 042,63
COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION		
	499 522,98	473 022,70
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires de commissaire aux comptes	20 000,00	20 000,00
Honoraires d'expertises	46 620,08	37 745,00
Honoraires dépositaire	12 817,58	12 790,13
Honoraires prestations dégrèvement taxes foncières	-	-
Honoraires de commercialisation	10 351,25	34 712,75
Honoraires d'avocats	10 822,80	13 810,33
Honoraires d'architecte	-	-
Frais d'actes et contentieux	1 771,55	2 664,99
Information des associés (rapports annuels / documentations)	-	3 910,65
Déplacements, missions, réceptions	5 786,79	5 675,58
TVA non récupérable	26 292,95	31 142,16
C.V.A.E.	60 633,00	50 636,00
Rémunération du conseil	12 600,00	17 000,00
Cotisations AMF et redevances diverses	1 905,24	1 990,88
Services bancaires	1 347,24	1 389,86
Frais de souscription d'emprunt	-	-
Autres charges	2,51	191,36
Sous total 1	210 950,99	233 659,69
FRAIS D'ACQUISITION ET HONORAIRES DE SOUSCRIPTION		
Frais d'acquisition	2 536,90	-
Pertes sur créances irrécouvrables	44 955,20	5 383,95
Commissions de souscriptions	-	-
Sous total 2	47 492,10	5 383,95
Total 1+2	258 443,09	239 043,64
AUTRES CHARGES FINANCIERES		
Autres charges financières	-	-
DAP DES PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Dotations amortissement construction s/sol d'autrui	-	-
Dotations amortissement droit d'occupation	84 711,38	84 204,00
	84 711,38	84 204,00
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
Dotations amortissement frais acquisition	-	-
Dotations amortissement frais émission emprunts	-	-
	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES		
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers	-	-
Dotations provisions pour charges	-	-
	-	-

S.C.P.I. LE PATRIMOINE FONCIER

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I. A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 15 JUIN 2018

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 2017.

Le conseil de surveillance s'est réuni les 30 janvier, 21 avril, 16 juin et 27 octobre 2017 en séance trimestrielle.

De plus, il s'est tenu une réunion de visite d'immeuble pour tous les membres du conseil de surveillance le 24 novembre 2017 concernant le 15 rue de Milan 75009.

Evolution du patrimoine :

L'actualisation globale pour 2017 des 37 actifs de notre patrimoine immobilier par le cabinet François ROBINE fait ressortir une revalorisation de 7,41 % à 102.115.000 € hors droits, à comparer aux 95.071.000 € hors droits de 2016.

Les plus fortes revalorisations concernent :

- › L'immeuble du 15 rue de Milan 75009 Paris +19,25 % sur l'exercice 2017.
- › L'immeuble du 210 rue du Faubourg Saint Antoine +11,10 % sur l'exercice 2017.

La plus forte décote de nos biens est : le local situé 55 place Rihour à Lille -8,66 %.

Il est à noter que deux cessions ont été réalisées en 2017 :

- › Cession de 445 m² de bureaux situé 40 rue des Longs Prés 92100 Boulogne Billancourt le 1/08/2017 pour un prix net vendeur de 1.650.000€.
- › Cession de l'immeuble de bureaux « Technopole 6 » de 723 m² situé rue Jean Bart 31670 Labège le 1/12/2017 pour un prix net vendeur de 523.810€.

Il est également à noter qu'une acquisition a été réalisée en 2017 :

Acquisition d'un local de 18,62 m² situé 2 Villa Thorain 92160 Antony le 10/05/2017 pour un prix de 20.000€ hors droits. Ce local est en complément du local actuel et permet de totaliser une surface de 484,62 m².

A la fin de l'exercice, il n'y a plus aucun arbitrage en cours.

Les relocations les plus importantes :

- › Ramus PARIS (75020), relocation de 532 m² au 1/06/2017 a la Ville de Paris pour un loyer de 122.500 € par an.
- › Arches des Dolines à Sophia Antipolis (06560), relocation de 623 m² au 01/05/2017 à Network Quality intelligence pour 68.530 € par an.

Les travaux d'entretien les plus importants réalisés en 2017 sont :

- › 15, rue de Milan PARIS (75009), travaux de réhabilitation et d'accessibilité pour 2.726.397 €.
- › 25, rue Claude Tillier PARIS (75012) : Flocage du plafond, remplacement de velux et divers travaux d'entretien : 55.272 €.
- › Parc Equation Toulouse (31300) : Remise en état de lots vacants avant relocation: 28.007 €.
- › Arche des Dolines à 06560 Valbonne Sophia Antipolis, Travaux sur les ascenseurs, système d'interphonie, remplacement de la porte de garage et remise en état des lots vacants: 24.881 €
- › 13 rue Faidherbe 75011 Paris, Travaux sur la VMC et réfection de collecteur en fonte : 12.507 €
- › Rue de Ramus 75020 : réfection des balcons et révision avec remise en état des ouvrants : 12.327 €

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 2017 un immeuble a principalement retenu notre attention, celui situé au 15 rue de Milan libéré le 31 janvier 2016 sur lequel de gros travaux de restructuration sont en cours dont le montant prévisionnel total approche les 4,6 Millions d'euros pour la transformation de l'immeuble en E.R.P. (Etablissement Recevant du Public) de bureau. Nous espérons une relocation de cet immeuble sur l'exercice 2018.

Par ailleurs sur l'année 2018, la libération de 3.060 m² sur l'immeuble situé Claude Vellefaux retiendra également notre attention. En effet, en vue de réaliser sa relocation, des travaux importants seront sans doute à prévoir.

Taux d'occupation du patrimoine :

Il convient de souligner compte tenu de l'absence de loyer du 15 rue de Milan 75009 Paris, le taux d'occupation de 82,99% au premier trimestre, au deuxième trimestre 83,05%, au troisième trimestre 84,27% jusqu'à la remontée à 84,88% au quatrième trimestre. Ceci représente en moyenne pondérée pour l'année 2017 : 83,80%.

Situation financière :

Le bénéfice net de l'exercice 2017 s'élève à 5 410 406 € contre 5 103 968 € pour l'exercice 2016.

Le résultat par part après amortissements est de 64,40 € en 2017 contre 60,76 € en 2016.

Il a été distribué 64,02 € sur les quatre trimestres de 2017. Le report à nouveau au 31/12/2017 est de 35,94 € par part.

La société de gestion, en accord avec le conseil de surveillance, et compte tenu de perspectives prudentes envisage pour 2018 une distribution qui n'ira pas au-delà du résultat comptable.

Le revenu fiscal par part pour 2017 est de 73,98 € pour les personnes soumises à l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de 88,29 € 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 31/12/2017 de 2.722.800€ en diminution de 1.432.830 € compte tenu d'un changement de méthode comptable, d'une dotation sur l'exercice de 661.400€ et d'une reprise de 436.000€ par rapport au 31/12/2016 qui était de 3.930.230€.

Le marché de la cession des parts a été de 698 parts échangées sur l'exercice 2017 ce qui représente moins de 1% du capital. Le prix moyen pondéré net acquéreur d'une part est passé de 1.425,01€ en 2016 à 1.428€ soit une augmentation de 0,21%. Il est donc très stable.

Ces cessions sont principalement consécutives à des successions.

Résolutions pour l'Assemblée Générale du 15 juin 2018 :

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.

Il constate que la valeur de reconstitution de 1.302,23€ est inférieure d'environ 10% à la valeur du prix net moyen pondéré acquéreur sur le marché secondaire de 1.428€ ; ceci montre l'attachement des porteurs à leur patrimoine mais décourage toute possibilité d'augmentation de capital.

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 2017

SCPI LE PATRIMOINE FONCIER

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

Aux Associés de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale des Associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER relatifs à l'exercice clos le 31/12/17, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.1 de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode comptable relatif à la mise en place de la provision pour gros entretien.

Justification des appréciations

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

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

- Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant ;
- La provision pour gros entretien a été déterminée par la société de gestion sur la base d'un plan pluriannuel d'entretien des immeubles. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance de la procédure mise en œuvre par la société de gestion pour évaluer cette provision pour gros entretien et à apprécier la cohérence et le caractère approprié des hypothèses retenues. Nous nous sommes assurés que l'annexe faisait régulièrement mention de cette procédure et que celle-ci était correctement traduite dans les comptes annuels ;
- La société civile de placement immobilier étant soumise à des dispositions comptables spécifiques, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables retenues par la société de gestion pour l'arrêté des comptes annuels au 31 décembre 2017 et la cohérence des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes annuels, ainsi que leur correcte application.

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de Gestion

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 16 avril 2018

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 2017

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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la SCPI des conventions et engagements 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 et engagements 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 2017.

Ses honoraires représentent 6,50% des loyers encaissés et produits assimilés, hors TVA, soit pour l'année 2017, une comptabilisation à ce titre de 499.522,98 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 ^{er} octobre 2004 (renouvellement)
Durée :	9 ans à compter du 1 ^{er} octobre 2004
Loyer trimestriel :	23 908,12€ depuis le 1 ^{er} octobre 2017
Terme :	Trimestriel d'avance
Conditions particulières :	Révision annuelle selon la variation de l'indice INSEE du coût de la Construction du 1 ^{er} trimestre.
Dépôt de garantie :	788,92€ (parkings)

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2017 un loyer de 94 111,06€.

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

Date d'effet :	1 ^{er} janvier 2010 (renouvellement)
Durée :	3, 6, 9 années à compter du 1 ^{er} janvier 2010.
Loyer trimestriel :	16 512,34€ depuis le 1 ^{er} janvier 2017
Terme :	Trimestriel d'avance
Conditions particulières :	Révision annuelle selon la variation de l'indice INSEE du coût de la Construction du 2 ^{ème} trimestre.
Dépôt de garantie :	16 512,34€

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2017 un loyer de 66 049,36€.

- 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).

Date d'effet :	1 ^{er} juillet 2011 (renouvellement)
Durée :	9 ans à compter du 1 ^{er} juillet 2011
Loyer trimestriel :	21 069,80€ depuis le 1 ^{er} 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 ^{ème} trimestre.
Dépôt de garantie :	NEANT

Cette convention s'est normalement appliquée jusqu'au 30 juin 2017 et votre SCPI a quittancé en 2017 un loyer de 42 139,60€.

- Le second bail présente les caractéristiques suivantes :

Date d'effet :	1 ^{er} juillet 2011 (renouvellement)
Durée :	9 ans à compter du 1 ^{er} juillet 2011
Loyer trimestriel :	9 218,04€ depuis le 1 ^{er} 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 ^{ème} trimestre.
Dépôt de garantie :	9 218,04€

Cette convention s'est normalement appliquée jusqu'au 30 juin 2017 et votre SCPI a quittancé en 2017 un loyer de 18 436,08€.

- Ces deux baux ont été remplacés par un nouveau bail signé avec FONCIA CHARENTE MARITIME prenant effet au 1^{er} juillet 2017 et présentant les caractéristique suivantes :

Date d'effet :	1 ^{er} juillet 2017
Durée :	9 ans à compter du 1 ^{er} juillet 2017, dont une période ferme de 6 ans
Loyer trimestriel :	23 750€ depuis le 1 ^{er} juillet 2017
Terme :	Trimestriel d'avance
Conditions particulières :	Révision annuelle selon la variation de l'indice INSEE des loyers des activités tertiaires (ILAT) du 4 ^è trimestre.
Dépôt de garantie :	NEANT mais garantie bancaire à première demande à hauteur de 3 mois de loyer, soit 23 750 €

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2017 un loyer de 47 500€.

Fait à Paris, le 16 avril 2018

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^{ère} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes tels qu'ils ont été arrêtés au 31 décembre 2017.

Quitus

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion lui donne quitus au titre de son activité durant l'exercice 2017.

Approbation de l'affectation du résultat 2017

3^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice 2017 d'un montant de 5 410 406,32€ de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2017	5 410 406,32 €
Reprise Provision sur grosses réparations vers Report à nouveau	1 432 829,99 €
Report à nouveau	1 553 250,08 €
Résultat disponible	8 396 486,39 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale (64,02€ x 84 000 parts)	- 5 377 680,00 €
Report à nouveau après affectation	3 018 806,39 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'exercice 2017 à 64,02€ par part.

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

4^{ème} résolution :

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

Approbation de la valeur comptable de la société

5^{ème} résolution :

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

Valeur comptable de la société : **36 588 049,58 € (435,57€ par part)**

Approbation de la valeur de réalisation de la société

6^{ème} résolution :

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

Valeur de réalisation : **96 943 471,38 € (1 154,09€ par part)**

Approbation de la valeur de reconstitution de la société

7^{ème} résolution :

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

Valeur de reconstitution : **109 387 072,65 € (1 302,23€ par part)**

Commercialisateurs

8^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion à mandater des commercialisateurs extérieurs aux conditions habituelles du marché pour favoriser les relocations des lots vacants.

Cessions d'actif

9^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire est informée et prend acte des deux cessions intervenues au cours de l'exercice 2017 :

- Le 01/08/2017, la SCPI a cédé 445 m² de bureaux situés 40 rue des Longs Près à BOULOGNE BILLAN COURT (92) pour un montant de 1 650 000€ net vendeur.
- Le 01/12/2017, la SCPI a cédé 723 m² de bureaux situés Technoparc 6 à LABEGE (31) pour un montant de 523 810 € net vendeur.

Recours à l'emprunt

10^{ème} résolution :

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

Corrélativement et dans la même limite, l'Assemblée Générale Ordinaire autorise la société de gestion à donner toutes garanties liées au patrimoine de la SCPI : garantie hypothécaire ou hypothèque formalisée.

Renouvellement du mandat de la Société de Gestion

11^{ème} résolution :

La présente Assemblée Générale Ordinaire approuve le renouvellement du mandat de la Société de Gestion Foncia Pierre Gestion pour une durée fixée à l'article 14 des statuts de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER à 1 an ; qui expirera au plus tard en Juin 2019 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Frais de déplacement

12^{ème} résolution :

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

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-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

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

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

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

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

E

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

F

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

G

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

I

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

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

M

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

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

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

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

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

N

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

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

P

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

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

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

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

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

LE PATRIMOINE FONCIER

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

RCS Nanterre n° 303 023 824

Siège social :
13 avenue Lebrun
92188 ANTONY Cedex

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

