

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 | - |

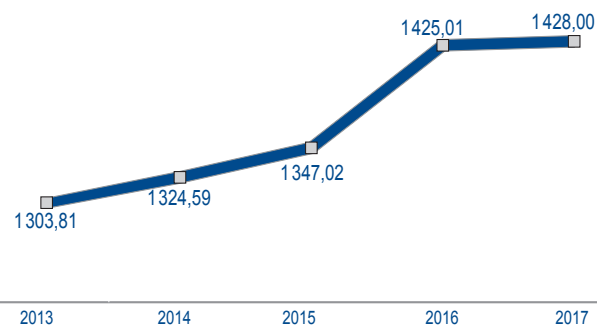
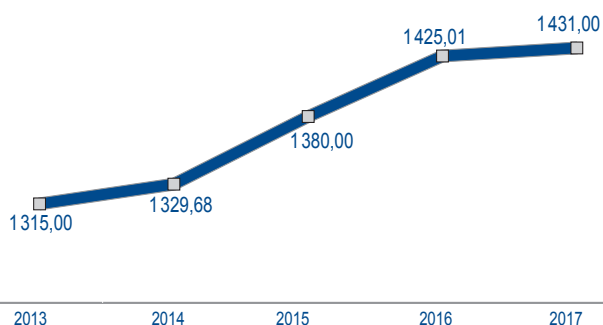
EVOLUTION DES PRIX DE LA PART (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

| | 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.

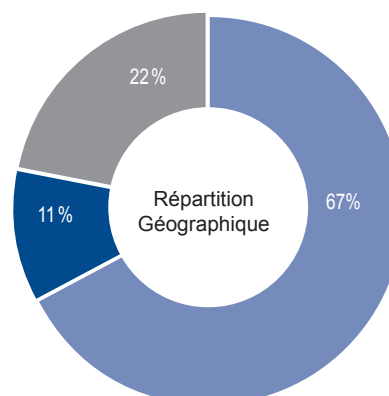
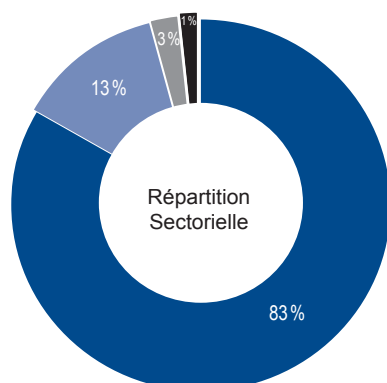
A patrimoine identique au 31 décembre 2017 c'est-à-dire sans tenir compte de l'acquisition et des cessions détaillées au point II-A ci-après, la valeur d'expertise 2016 ressort à 95 071 000€ contre 102 115 000€ en 2017, soit une revalorisation de 7,41%.

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 € TOTAUX |
|---|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| | | 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 |

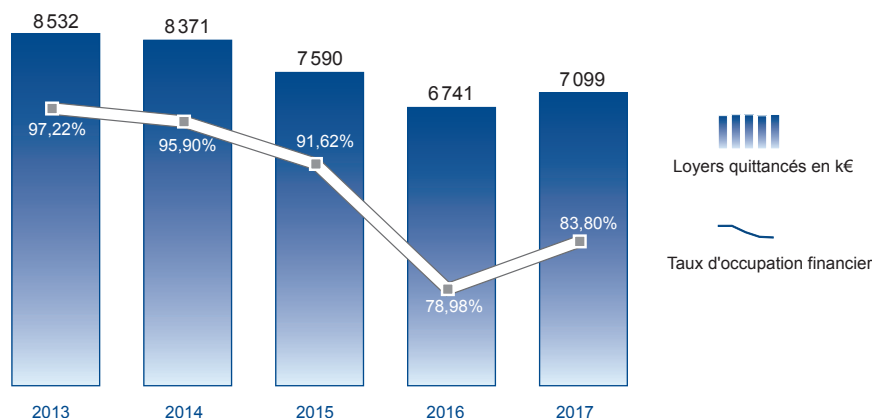
VARIATIONS SIGNIFICATIVES A LA HAUSSE (en €)

| | | |
|-------|---|------------|
| 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

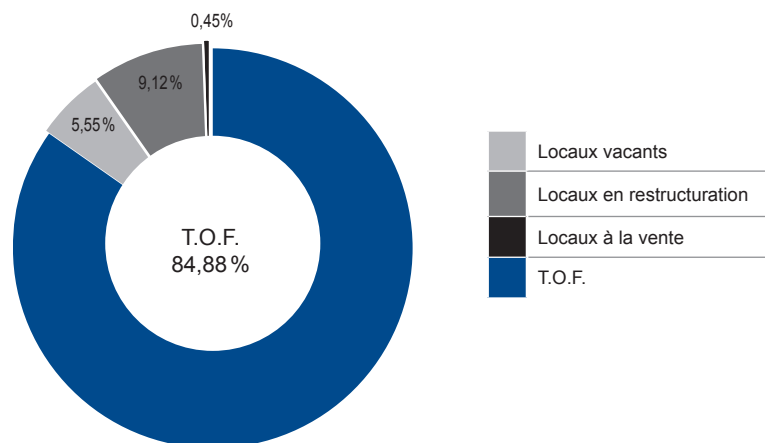


EVOLUTION TRIMESTRIELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 2 DERNIERES ANNEES

| 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, consignait l'analyse des points à l'ordre du jour, et des décisions prises. Au cours de ces réunions, sont analysés les points suivants :

- › analyse de la situation locative en fin de trimestre : budgets, travaux, nouveaux baux, contentieux,
- › analyse des comptes à même date et du budget annuel, perspectives de versements trimestriels,
- › arbitrages (acquisitions ou cessions en cours ou à l'étude),
- › évolution du marché des parts,
- › informations diverses sur la SCPI.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

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 50000€, sont soumises à une taxation forfaitaire supplémentaire en application de l'article 1609 nonies G du Code Général des Impôts.

L'impôt sur la fortune immobilière : Conformément à la loi de finance pour 2018 n°2017-1837, adoptée le 30 décembre 2017 et publiée au JO le 31 décembre suivant, l'impôt sur la fortune (ISF) est supprimé. 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 € |

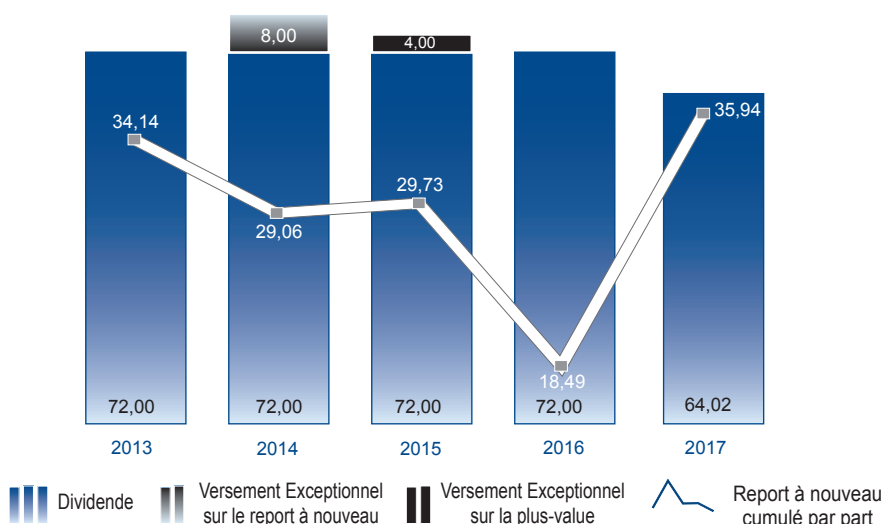
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|--------------|------------------------------|------------------------------|--------------|--------------|
| EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €) | | | | | |
| Dividende versé au titre de l'année | | | | | |
| Dividende | 72,00 | 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 m ² |
|-------|---|-----------------------|-----------------|--------------------|-----------------|------------------------|
| | | | | | 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 m ² |
|-------|---|-----------------------|-----------------|--------------------|-----------------|------------------------|
| | | | | | Septembre 1975 | - |
| | 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 | - | - |

CESSION au 01/08/2017 de 445 m² de bureaux pour un prix net vendeur de 1 650 000 €

| 10.13 | 4 RUE PAUL BERT ISSY LES MOULINEAUX (92 130) | | | Date d'acquisition | Nature | Surface m ² |
|-------|--|-----------------------|-----------------|--------------------|-----------------|------------------------|
| | | | | | Septembre 1976 | Bureaux |
| | 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 m ² |
|-------|----------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|-----------------|------------------------|
| | | | | | Aout 1973 | Bureaux |
| | 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 m ² |
|-------|------------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|-----------------|------------------------|
| | | | | | Septembre 1973 | Bureaux |
| | 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 m ² |
|-------|-------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|--------------------------|------------------------|
| | | | | | Septembre 1971 | Bureaux |
| | 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 m ² |
|-------|---|-----------------------|-----------------|--------------------|-----------------|------------------------|
| | | | | | Aout 1970 | Bureaux |
| | 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 |
| | | | | Juin 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 % | |
| | | | | | | 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 à 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.

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

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

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

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

R

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

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

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

S

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

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

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

T

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

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

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

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

V

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

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

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

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

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

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



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

