

# LE PATRIMOINE FONCIER



## Rapport annuel 2014



### LE PATRIMOINE FONCIER

Société Civile de Placements Immobiliers au capital de 12.852.000 euros

RCS Nanterre n° 303.023.824

Siège social : 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY CEDEX

L'Autorité des Marchés Financiers a apposé le Visa SCPI n° 07-06 en date du 2 Mars 2007

# LE PATRIMOINE FONCIER

## RAPPORT ANNUEL 2014



Société Civile de Placements Immobiliers au capital de 12.852.000 €

RCS Nanterre n° 303.023.824

Siège social : 13 avenue Lebrun 92188 ANTONY CEDEX

L'Autorité des Marchés Financiers a apposé le Visa SCPI n° 07-06 en date du 2 Mars 2007



## SOMMAIRE

Organes de direction et de contrôle	p 3
Rapport de la société de gestion	p 4
Perspectives et évolution de la société	p 4
Marché des parts	p 5
Gestion du patrimoine	p 6
Trésorerie	p 12
Résultats	p 12
Présentation du Patrimoine	p 13
Etat annexe au rapport de gestion	p 18
Comptes de l'exercice	p 23
Rapport du Conseil de surveillance	p 41
Rapports du Commissaire aux Comptes	p 43
Textes des résolutions	p 53

## LE PATRIMOINE FONCIER

Type de SCPI	SCPI à capital fixe
Siège Social	13 avenue Lebrun – 92188-Antony
Date de création	29 octobre 1968
N° d'immatriculation au RCS	303 023 824 RCS Nanterre
Durée statutaire	82 ans
Capital statutaire effectif	12.852.000 €
Visa AMF	SCPI n° 07-06 du 2 Mars 2007

## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

### SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE

FONCIA PIERRE GESTION  
Société anonyme au capital de 400.000 €  
Siège social : 13, avenue Lebrun – 92 188 ANTONY  
RCS NANTERRE B 642 037 162  
Tel : 01.55.52.53.16 - Fax : 01.55.52.52.51  
Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

DIRECTION DE LA SOCIETE :  
Directeur Général : Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Président :

\* *Monsieur Frédéric DEFFONTAINE*  
2 rue du Nord - COLMAR (68000)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2016

#### Vice-Président :

\* *Monsieur Jean-Jacques BENALET*  
2, square François Couperin - 92160 ANTONY  
Mandat arrivant à échéance en juin 2016

\* *Monsieur Patrick SAMAMA,*  
8, rue de la Marine – Ile la Jatte – NEUILLY SUR SEINE (92200)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2016

#### Membres :

\* *Monsieur André JAY*  
10, rue Jeanne d'Arc - PARIS (75013)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2016

\* *Monsieur André XIBERAS,*  
22 avenue Reynoard - GRENOBLE (38100)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2016

\* *Association APPSCPI*  
Représentée par Madame Jacqueline SOLSONA  
BP 70040 – FOSSES (95472),  
Mandat arrivant à échéance en juin 2016

\* *S.C. LECLERC DANGE,*  
représentée par Monsieur Patrice LECLERC  
19 rue Saint-Germain – SAINT MENOUX (03210)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2016

\* *SCI LES TRIGANDIERES*  
Représentée par Madame Claire PINOT  
14 rue de la Grenade - PARIS (75019)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2016

\* *SC SOFINVIM*  
Représentée par Monsieur Jean-François MOUCHARD,  
4 rue de la Chapelle – SAINT AVOLD (57500)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2016

\* *SOCIETE COFIMMO*  
Représentée par Monsieur Jean-Claude CAILLIAU,  
73 rue de l'Evangile – voie C Porte 20/26 - PARIS (75018)  
Mandat arrivant à échéance en juin 2016

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

#### Titulaire :

\* Société Révision Conseil Audit  
4, rue Brunel – PARIS (75017)  
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13.06.2014 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31.12.2019.

#### Suppléant :

\* *Monsieur Jean-Loïc LEFAUCHEUX,*  
27, Chemin des Verrières –  
CHARBONNIERES LES BAINS (69260)  
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13.06.2014 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31.12.2019.

### EXPERT IMMOBILIER

Monsieur François ROBINE  
132 rue de Rennes – PARIS (75006)  
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 14.06.2011 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31.12.2014, mandat renouvelable en Juin 2015

### DEPOSITAIRE

Crédit Coopératif  
12 boulevard Pésaro  
92024 Nanterre

### INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Monica DA-COSTA  
Tel : 01.55.52.53.16  
Site internet : www.foncia.com

## **RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION**

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en assemblée générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2014 et vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

Le conseil de surveillance et le Commissaire aux Comptes vous donneront ensuite lecture de leur rapport respectif.

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

### ***La Société de Gestion***

## **PERSPECTIVES ET EVOLUTION DE LA SOCIETE**

### **a) Rappel de l'entrée en vigueur de la directive AIFM**

La Directive AIFM entrée en vigueur le 22 juillet 2013, a été transposée à cette date dans le Code Monétaire et Financier et a provoqué les dernières modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers en février 2014. Cette directive a estimé que les SCPI étaient bien des Fonds d'Investissement Alternatifs, dans la catégorie des OPC, et par là-même soumises à ses dispositions.

Nous vous rappelons que cette Directive permet un renouveau des SCPI :

1) en matière d'activité :

- elles peuvent dorénavant exercer une activité bien plus large qu'auparavant, allant même jusqu'à des prises de participation dans des SCI, des SCPI, des OPCI de droit français ou étranger ;

- la durée minimale de détention des actifs passe de 6 à 5 années, avec possibilité de vente sans délai des actifs dans la limite annuelle de 2 % de la valeur vénale du patrimoine, ce qui permet une meilleure dynamique de gestion ;

- les plafonds annuels des travaux d'agrandissement ou de reconstruction sont portés à 15 % TTC de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI concernée ;

2) en matière de transparence :

- Désormais toutes les commissions doivent être portées à la connaissance des souscripteurs, dans les statuts ou la notice d'émission, et c'est à ce titre que les commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers, et de suivi et pilotage de la réalisation des travaux immobiliers ont été spécifiquement créées ;

- les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance font l'objet de dispositions précises et les mandats sont limités à trois ans, renouvelables.

3) en matière de protection :

- les SCPI sont obligées de désigner un dépositaire qui a comme mission de suivre en toute indépendance les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions), de conserver les actifs, de certifier l'inventaire et de contrôler la régularité des décisions de gestion de la SCPI ;

Afin de limiter l'impact du coût de celui-ci, Foncia Pierre Gestion a lancé une consultation auprès des principaux dépositaires de la place, et après négociation, le choix s'est porté sur le « Crédit Coopératif » dont le coût total représente 0,014 % de la valeur de réalisation soit un montant de 12.962,57 euros pour l'exercice 2015, qui sur la valeur de capitalisation ressort à 0,012 %.

- la société de gestion de votre SCPI a obtenu un agrément de société de gestion de portefeuille n°GP-14000024 en date du 11 juillet 2014 qui implique des contrôles plus stricts, tant en matière de conformité et de contrôle interne que de gestion des risques ou des conflits d'intérêts, ce qui génère un coût important pour la société de gestion, tant du point de vue du renforcement de son effectif salarié que du point de vue de son obligation de régler les honoraires d'un organisme indépendant chargé de l'assister pour assurer à l'AMF qu'elle est en conformité permanente avec l'ensemble des nouvelles obligations et procédures mises à sa charge.

### **b) Perspectives et évolution de la société**

L'année 2014 a été comme 2013, une année de collecte historiquement élevée avec des flux nets de 2,93 milliards d'euros pour les SCPI, étant précisé que les SCPI de rendement ont elles réalisé plus de 2,7 milliards d'euros de collecte nette contre 2,3 milliards d'euros en 2013 soit une augmentation de près de 17 %. La capitalisation globale des SCPI a quant à elle évolué de plus de 10 % passant de près de 30 milliards d'euros fin 2013 à près de 33 milliards d'euros fin 2014.

Dans un environnement économique peu favorable, le marché de l'immobilier après une année 2013 tendue en matière de location et de négociation des loyers, s'est malgré tout déroulé en 2014 dans un contexte un peu plus apaisé bien que toujours difficile.

Comme nous l'avons souligné à plusieurs reprises la demande locative incite nombre d'entreprises à préférer une renégociation de leur bail à un déménagement. Par ailleurs, les incertitudes du climat des affaires allongent la prise de décision de relocation des locaux vacants.

Néanmoins, votre SCPI a atteint un taux d'occupation financier moyen de 95,90 % sur l'exercice 2014.

Dans ce contexte, nos équipes doivent tout particulièrement faire preuve d'une forte réactivité afin de relouer les lots vacants de manière pérenne.

Parallèlement, le dividende versé en 2014 sur votre SCPI a été de 72 euros par part sans reprise sur le report à nouveau.

Par ailleurs, un versement exceptionnel de 8 euros par part sur le report à nouveau a été effectué en date du 14 mars 2014, portant ainsi le versement 2014 à 80 euros par part.

Il est rappelé qu'au cours des six dernières années, le dividende du Patrimoine Foncier a enregistré une évolution de plus de 15 % passant de 62,10 € en 2009 (hors versement exceptionnel sur le report à nouveau de 5 € par part) à 72 € en 2014 (hors versement exceptionnel sur le report à nouveau de 8 € par part).

Parallèlement, le prix moyen pondéré acquéreur est passé de 829,49 € en 2009 à 1.324,59 € en 2014 soit une augmentation de près de 60 % sur 6 ans, faisant ressortir un taux de distribution sur la valeur de marché pondérée de 5,44 %\* supérieur à la moyenne du taux de distribution des SCPI de bureaux qui s'établit à 5,05 % cette année.

Néanmoins, comme les années précédentes, votre Société de Gestion se mobilise d'autant plus dans ce contexte où le marché immobilier est tendu pour réunir toutes les conditions nécessaires à la pérennité des résultats de votre SCPI pour les années à venir.

*(dividende 2014 : 72 € / prix de la part moyen pondéré acquéreur de l'année 2014 : 1.324,59 €)*

## MARCHE DES PARTS

### I. COLLECTE DES CAPITAUX

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

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

Le capital social, fixé lors de sa constitution à 20.498.904,65 €, a été réduit de moitié, soit à 10.249.452,32 €, aux termes d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 décembre 1972. Il a été ensuite porté à 10.976.329,24 € par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 avril 1986 puis à 12.195.921,38 € par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 mai 1988.

Les associés de la SCPI, réunis en Assemblée Générale Mixte en date du 23 mai 2000, ont voté en faveur de l'ouverture du capital de la société au moyen d'une nouvelle augmentation de capital, destinée à porter celui-ci de 12.195.921,38 € à 12.805.717,45 €. Cette augmentation de capital de 4.000 parts nouvelles ouverte en date du 30 octobre 2000 a été clôturée le 29 décembre 2000 et entièrement souscrite par les associés du Patrimoine Foncier.

Suite à la conversion du capital en euros approuvée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 juin 2001, le capital de la SCPI a été augmenté de 46.282,55 €. Il s'établit à 12.852.000 € et est représenté par 84 000 parts de 153 euros.

Au 31 décembre 2014, le nombre total de parts est de 84.000 détenus par 3.062 associés.

	Global au 31/12/2014	Par part au 31/12/2014
Capital effectif	12.852.000,00 €	153,00 €
Nombre de parts	84.000	-
Nombre d'associés	3.062	-
Bénéfice	6.293.117,70 €	74,92 €
Valeur de réalisation	92.589.815,54 €	1.102,26 €
Valeur de reconstitution	103.278.970,20 €	1.229,51 €
Valeur vénale / expertise	93.556.000,00 €	1.113,76 €
Valeur moyenne pondérée acquéreur 2014		1.324,59 €
Valeur de marché net acquéreur au 22/12/2014	-	1.329,68 €
Valeur de marché net vendeur au 22/12/2014	-	1.211,00 €
Valeur ISF pour 2014	-	1.211,00 €
Distribution 2014	6.048.000,00 €	72,00 €
Distribution exceptionnelle sur le report à nouveau	672.000,00 €	8,00 €

Les tableaux d'évolution du capital, du prix de la part, et du marché secondaire figurent dans l'état annexe au présent rapport.

### II. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DU MARCHE SECONDAIRE

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 cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur.

Le cédant (ou le cessionnaire) s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % du montant de la transaction auprès de l'administration fiscale depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, conformément à l'article 726 du Code Général des Impôts. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de «déclaration de cession des parts sociales non constatée par un acte» enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque de 60 euros HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) correspondant aux frais de dossiers, et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

#### 2. La cession avec intervention de la société de gestion

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

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

⇒ **Pour les acquéreurs** : Les demandes d'achat ou **ordres d'achat** sont à adresser à la société de gestion par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix limite d'achat, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable s'il est accompagné du moyen de paiement correspondant. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation. L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % (au taux actuellement en vigueur) et la commission d'intervention de la gérance 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, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées. Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés en priorité les ordres d'achats inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre. **La société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées.**

### 2.3 : Périodicité de la publication du prix d'exécution :

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 **serveur vocal n° 0 810 69 79 04, et sur notre site internet : [www.foncia.com](http://www.foncia.com)**

### 3. Les ordres de vente et d'achat réalisés

	Nombre de parts	Nombre d'ordres
Ordres de vente exécutés au cours de l'exercice 2014	1.058	68
Ordres d'achat exécutés au cours de l'exercice 2014	1.058	90
Ordres de vente non exécutés au 31.12.2014 <sup>(1)</sup>	82	4
Ordres d'achat non exécutés au 31.12.2014 <sup>(2)</sup>	10	1

(1) 4 parts à une valeur unitaire de 1 211 € net vendeur soit 1 329,68 € net acheteur et 78 parts à une valeur unitaires de 1 211,01 € net vendeur soit 1 329,69 € net acheteur.

(2) 10 parts à une valeur unitaires de 1 327,67 € net acheteur soit 1 209,17 net vendeur.

En tout, 1.058 parts ont été cédées au cours de l'exercice à un prix moyen pondéré payé par les acquéreurs de 1.324,59 euros, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 22 décembre 2014, 82 parts ont été échangées à une valeur de 1.329,68 euros net acquéreur par part.

## PATRIMOINE

### I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

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

Le patrimoine immobilier de la SCPI PATRIMOINE FONCIER se compose de 39 actifs immobiliers d'une surface totale de 41.883,64 m<sup>2</sup> représentant un prix de revient brut, hors droits et frais, de 39.022.819 euros.

**Monsieur François ROBINE, expert immobilier de la SCPI, a établi sa valeur au 31 décembre 2014 à 93.556.000 € hors droits.**

A patrimoine identique au 31 décembre 2014, **la valeur d'expertise 2014** ressort à **93.556.000 euros** contre **94.394.000 euros en 2013**, soit un léger retrait de 0,89 %.

Pour la détermination des valeurs d'expertise droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,20 % ou 6,90% (selon la taxe régionale) de la valeur hors droits des immeubles expertisés.

Nous vous confirmons que ces valeurs qui tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

**La ventilation du patrimoine en fonction de la valeur vénale d'expertise figure dans l'état annexe au présent rapport, la valeur expertisée de chacun des immeubles figure dans le tableau intitulé « Présentation du Patrimoine ».**

## II. GESTION DU PATRIMOINE

### A./ EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

#### a – Acquisitions

Lors de l'exercice 2014, la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER n'a réalisé aucune acquisition.

#### b – Cession

Lors de l'exercice 2014, la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER n'a réalisé aucune cession.

### B./ GESTION LOCATIVE

Dans le contexte économique exposé au début de ce rapport, votre SCPI affiche un taux moyen d'occupation financier au 31 décembre 2014 de 95,90 %.

Le montant des loyers facturés en 2014 ressort quant à lui à 8.371.078,37 euros contre 8.531.736,24 euros en 2013, soit un retrait de 1,88 % due :

#### - aux impacts négatifs sur les immeubles :

- n° 58 : 25 rue Claude Tillier à Paris 12<sup>ème</sup> : vacance sur l'immeuble avec un impact négatif sur 2014 d'un montant de 90.396 euros.
- n° 47 : Technoparc 6 à Labège : vacance sur l'immeuble avec un impact négatif sur 2014 d'un montant de 61.896 euros
- n° 4 : 8 rue de la Ferme à Boulogne : vacance sur l'immeuble avec un impact négatif sur 2014 d'un montant de 49.999 euros.
- n° 54 : route des Dollines à Sophia Antipolis : vacance sur l'immeuble avec un impact négatif sur 2014 d'un montant de 44.160 euros.
- n° 60 : 6 place de la République à Mulhouse : renégociation du loyer à la baisse avec un impact négatif sur 2014 d'un montant de 24.000 euros.

En contrepartie, la relocation de certains lots vacants et le renouvellement de certains baux ont eu un impact positif, il s'agit principalement des immeubles situés :

- n°33 :64/70 rue de Crimée à Paris : relocation en 2013 avec un impact positif sur 2014 d'un montant de 58.399 euros.
- n°55 : Technoclub Bat F à Blagnac : relocation en 2014 avec un impact positif sur 2014 d'un montant de 24.131 euros.
- n°63 : 13/15 rue Dupaty à La Rochelle : indexation du loyer avec un impact positif sur 2014 d'un montant de 21.603 euros.

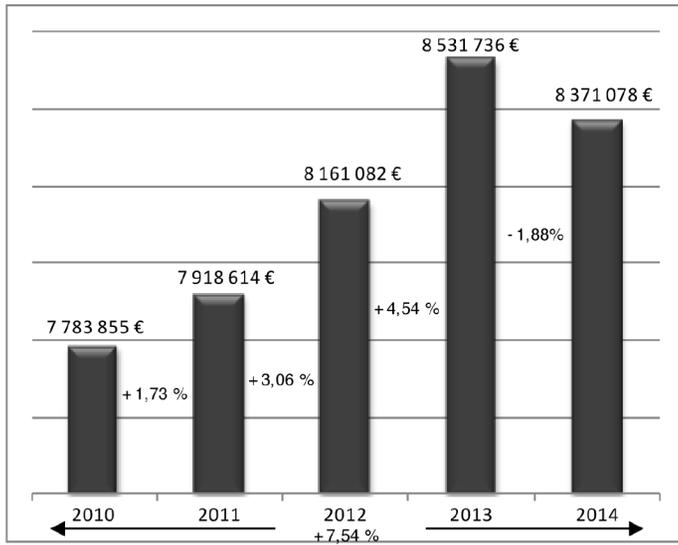
Toutefois, les conditions de négociation des nouveaux baux avec les candidats locataires sont plus tendues et nécessitent certains sacrifices (octroi de franchises de loyer, loyers progressifs, prise en charge de travaux d'aménagement par les bailleurs).

Au cours de l'année 2014, votre société de gestion a continué sa politique de remise en état de certains locaux du patrimoine immobilier, afin de permettre leur relocation aux meilleures conditions dans la mesure où la demande a fléchi et où l'offre de locaux disponibles a augmenté.

### Évolution annuelle des loyers

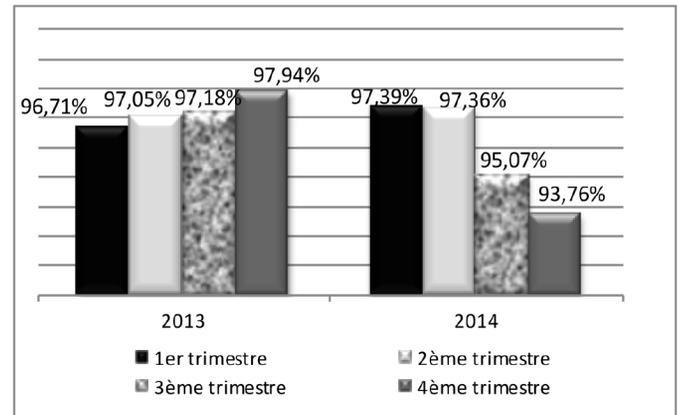
	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers théoriques 100 %	8 066 796 €	8 165 654 €	8 397 205 €	8 775 719 €	8 728 584 €
Loyers quittancés	7 783 855 €	7 918 614 €	8 161 082 €	8 531 736 €	8 371 078 €

- Loyers Quittancés -



### Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier

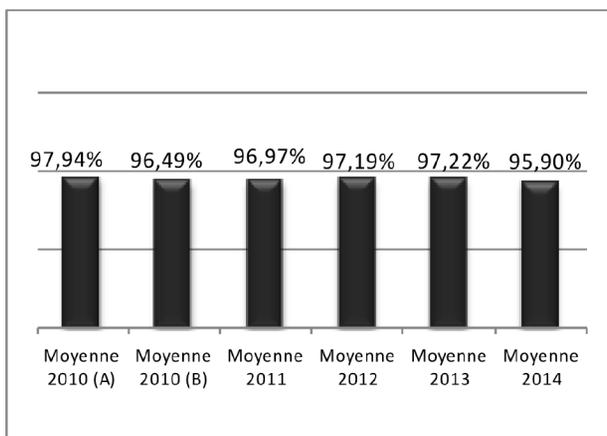
	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
2013	96,71 %	97,05 %	97,18 %	97,94 %
2014	97,39 %	97,36 %	95,07 %	93,76 %



Les surfaces libres représentent au 31/12/2014, 3.081 m<sup>2</sup> sur un total de 41.883,64 m<sup>2</sup> que constitue le patrimoine de la SCPI.

### Évolution annuelle du taux d'occupation financier

Moyenne 2010	Moyenne 2011	Moyenne 2012	Moyenne 2013	Moyenne 2014	Evolution 2013/2014
97,94 % (A)	96,97 %	97,19 %	97,22 %	95,90 %	-1,32
96,49 % (B)					



\*A- Hors immeuble en cours de rénovation (rue Faidherbe à Paris)

\*B- En tenant compte de l'immeuble en cours de rénovation (rue Faidherbe à Paris)

## C./ ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

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

Locaux vacants au 31 décembre 2013						Relocations en 2014					
N° Imm	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Loyer Théorique	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
5	40 rue les Longs Près – 92 BOULOGNE BILLANCOURT	Foncia Belcourt	31/12/12	445	89 000						89 000
41	11 avenue Providence – 92160 ANTONY	VIAL	23/06/05	1 parking	318						318
		ROBIN	28/02/07	1 parking	318	Dilema	01/02/14	1 pk	600	- 88,68 %	50
45	Parc EQUATION – 31000 TOULOUSE	C.I.S. Sud Ouest	31/12/10	118	11 800						11 800
		L.C.B.	06/02/08	198	19 800						19 800
54	Arche des Dolines 5/7 rue Soutrane – 06 SOPHIA ANTIPOLIS	Web Prod	29/08/11	88	9 680	Net Work Quality Intelligence	01/12/14	88	9 680	-	8 058
		Alcade	31/07/13	80	8 000						8 000
55	Technoclub Bât F 31700 BLAGNAC	Lafi Hard	30/06/12	115	11 500	Business & Décision	01/02/14	325	32 500	-	8 125
		Lafi Hard Discount	30/09/11	210	21 000						
<b>TOTAL M²</b>				<b>1 254</b>		<b>Total m² reloués</b>		<b>413</b>			
				<b>2 pks</b>				<b>1 pk</b>			
<b>Locaux vacants au 31 décembre 2014</b>				<b>841</b>							
				<b>1 pk</b>							

Locaux libérés au cours de l'année 2014						Relocations en 2014					
N° Imm	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Loyer Actualisé	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
04	8 rue de la Ferme Boulogne-Billancourt	RND S.A.S	06/10/14	230	62 700						13 352
		Arcréa Studio	31/08/14	313	102 960						29 054
45	13 rue de Lour à TOULOUSE	ARMEDIAS CONCEPT	14/05/14	68	8 071						4 278
47	Technoparc à TOULOUSE	APX	31/01/14	723	57 840						52 859
54	Arche de Doline à SOPHIA ANTIPOLIS	STELLA TELECOM SAS	31/01/14	306	30 600						27 965
58	25 RUE Claude Tillier à PARIS	IFAG	30/06/14	600	180 134						84 000
<b>TOTAL M² libérés</b>				<b>2 240</b>		<b>Total m² reloués</b>		<b>0</b>			
<b>Locaux vacants au 31 décembre 2014</b>				<b>2 240</b>							

## 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 2014, le poste « Provisions pour Grosses Réparations » représente 3.667.541,40 € après dotation de 714.843,12 € et reprise de 94.347,19 € au cours de l'exercice 2014.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" représente un montant de 418.427,22 € dont 351.154,99 € de travaux d'entretien et de réparation courants sur l'exercice 2014.

### Les principaux travaux effectués, au cours de l'année 2014 concernent les immeubles ci-après :

- 8 rue de la Ferme à Boulogne (n°04)	
Nature des travaux: Remise en état de locaux vacants avant relocation	
Montant des travaux :	130.585 €
- 210 rue du Faubourg saint Antoine à Paris 12 <sup>ème</sup> (n°27)	
Nature des travaux : réfection escalier de secours, réalisation de plans, remplacement plafonniers ascenseurs	
Montant des travaux :	23 182 €
- 29 rue du Maroc à Paris (n°32)	
Nature des travaux: Remplacement armoires électriques	
Montant des travaux :	11.684 €
- 13 rue de Lourdes à Toulouse (n°45)	
Nature des travaux: Divers travaux dans parties communes et lots vacants	
Montant des travaux :	18.133 €
- 72 rue Saint Dominique à PARIS (n°50)	
Nature des travaux: Travaux de ravalement Bât A	
Montant des travaux :	13.630 €
- 20 rue Jean Daudin à Paris (n°51)	
Nature des travaux: Travaux de rénovation de la verrière	
Montant des travaux :	58.077 €
- Arche des dolines à Sophia Antipolis (n°54)	
Nature des travaux: Travaux sur compresseurs, rénovation lot vacants, divers travaux d'entretien des parties communes	
Montant des travaux :	72.601 €
- Technoclub à Blagnac (n°55)	
Nature des travaux: Remplacement de fenêtres et solde des travaux des parties communes et du lot vacant	
Montant des travaux :	26.213 €
- 25 rue Claude Tillier à Paris 12 <sup>ème</sup> (n°58)	
Nature des travaux: Réfection cage escalier immeuble habitation (peinture et électricité), travaux électriques dans cage escalier immeuble de bureaux, remplacement des portes dans l'immeuble de bureau	
Montant des travaux :	43.320 €

### Au cours de l'année 2015 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation nous prévoyons d'effectuer les travaux suivants (en HT) :

- 8 rue de la Ferme à Boulogne (n°4)	
Nature des travaux : Locaux vacants	
Montant des travaux :	100 000 €
- 146 rue Montmartre à Paris 2 <sup>ème</sup> (n°19)	
Nature des travaux : Travaux de copropriété et ravalement Bât E	
Montant des travaux :	10 000 €
- 210 rue du Faubourg St Antoine à Paris 12 <sup>ème</sup> (n°27)	
Nature des travaux : mise en conformité ERP, ravalement et restructuration	
Montant des travaux :	2.000 000 €
- 64/70 rue de Crimée à Paris 19 <sup>ème</sup> (n°33)	
Nature des travaux : Travaux réfection chaudière	
Montant des travaux :	12 000 €
- 18/20 rue Ramus à Paris 20 <sup>ème</sup> (n°35)	
Nature des travaux : Travaux locaux vacants	
Montant des travaux :	135 000 €
- 18 rue Guisarde à Paris 6 <sup>ème</sup> (n°42)	
Nature des travaux : Travaux de copropriété, réfection collecteur eaux usées et chaufferie	
Montant des travaux :	2 000 €
- 13 rue de Lourdes à Toulouse (n°45)	
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants	
Montant des travaux :	75 000 €
- Rue Saint Dominique à Paris 7 <sup>ème</sup> (n°50)	
Nature des travaux : solde ravalement façade	
Montant des travaux :	5 200 €
- Arche des Dolines à Sophia Antipolis (n°54)	
Nature des travaux : Rénovation locaux vacants, travaux ascenseur	
Montant des travaux :	30 000 €
- Technoclub à Blagnac (n°55)	
Nature des travaux : Remplacement fenêtres	
Montant des travaux :	3 000 €
- 15 rue Edouard Delesalle à Lille (n°56)	
Nature des travaux : Mise aux normes ascenseurs avec habillage cabine	
Montant des travaux :	25 000 €
- 25 rue Claude Tillier à Paris 12 <sup>ème</sup> (n°58)	
Nature des travaux : locaux vacants, mise aux normes accès immeubles et mise en conformité feu	
Montant des travaux :	500 000 €
- 13 rue Dupaty à La Rochelle (n°63)	
Nature des travaux : Travaux reprise de façade	
Montant des travaux :	3 000 €

## **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

« Le Conseil de Surveillance est composé de sept à dix associés désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire..., les membres du Conseil de Surveillance sont élus pour 3 ans ....».

Votre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 10 membres :

- 6 membres élus lors de l'Assemblée Générale du 28 mai 2010.
- 4 membres élus lors de l'Assemblée Générale du 8 juin 2012.

Conformément à la nouvelle réglementation, le conseil de surveillance sera renouvelé en son entier lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2015, soit en juin 2016.

### **FRAIS DE DEPLACEMENT ET REMUNERATION**

#### **a- 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 des statuts.

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

#### **b- REMUNERATION**

Conformément à l'article 19 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale maximum de 17.000 euros, celle-ci est répartie entre les membres du Conseil de Surveillance.

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 établit 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
- Commissaires aux comptes
- Expert immobilier
- Dépositaire

## **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Votre Conseil de Surveillance se réunit régulièrement, un ordre du jour est établi avec le président du Conseil de Surveillance et la Société de Gestion remet à tous les membres, un dossier complet sur chaque point à l'ordre du jour.

A l'issue de chaque Conseil de Surveillance, un procès-verbal est établi, consignnant l'analyse des points à l'ordre du jour, et des décisions prises. Au cours de ces réunions, sont analysés les points suivants :

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

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

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

### **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, et
- 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 liquidité (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 :**

A - 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.

B - l'animation du marché des parts conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier.

C - la gestion locative qui veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.

D - la comptabilité qui veille au respect des normes comptables et à la sécurisation des opérations.

## REGIME FISCAL DES REVENUS

Les sociétés civiles de placements immobiliers SCPI bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés.

Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

### **I – ASSOCIE PERSONNE PHYSIQUE, relevant du régime fiscal des particuliers**

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa part calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts, du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

#### a) Revenu Foncier

La partie de ce revenu qui provient des loyers, est assimilée à un revenu foncier et bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gérance, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

Le bénéfice du régime forfaitaire du micro foncier, depuis l'imposition 2003, est étendu aux propriétaires d'immeuble par ailleurs détenteurs de parts de sociétés à prépondérance immobilière non cotées.

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, peuvent bénéficier de ce régime, l'abattement depuis l'année 2003 est alors de 30 % sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15.000 euros.

#### **Revenu Foncier 2014**

Revenu Brut	8.511.163,15 €
Charges déductibles	1.503.549,56 €
Intérêt d'emprunt	25 883,45 €
Revenu net	6.981.730,14 €
<b>Soit par part en pleine jouissance</b>	<b>83,11 €</b>

#### b) Produits financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance, placée en certificats de dépôts négociables (CDN).

La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est imposable selon les règles propres à ces derniers : prélèvement obligatoire non libératoire au taux de 24 %. Les revenus de capitaux mobiliers relèvent, sauf exception du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année (précédent le paiement de ces revenus) est inférieur à 25.000 € pour une personne seule et à 50.000 € pour un couple marié ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement (voir « demande de dispense de prélèvement obligatoire » sur notre site internet).

A ceci s'ajoute, une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5 % au 1<sup>er</sup> juillet 2012 sur les produits financiers au moment de leur versement est effectuée, elle concerne tous les associés personnes physiques résidents fiscaux en France.

#### **Revenu Financier 2014**

Revenu	9 660,41 €
<b>Soit par part en pleine jouissance</b>	<b>0,115 €</b>
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement social (15,5 %)	0,097 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (24 %) et prélèvement social (15,5 %)	0,070 €

### **I BIS– ASSOCIE PERSONNE PHYSIQUE, non domiciliée fiscalement en France**

#### a) Revenus Fonciers

Le montant des revenus nets fonciers imposables des parts de SCPI indiqué par la société de gestion, est à déclarer, comme indiqué pour les associés résidents, dans la rubrique « Revenus fonciers ». Il est soumis à l'impôt sur le revenu, selon le barème progressif.

Sous réserve des conventions fiscales internationales, et selon les dispositions de l'article 197 A du CGI, l'impôt exigible des non-résidents ne peut être inférieur à 20 % du revenu net imposable.

#### b) Produits Financiers

Les dividendes sont soumis à la retenue de 24 % (résident de l'espace économique européen) ou 30 % (autres pays).

Une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5 % est effectuée sur les produits financiers au moment de leur versement, elle s'applique aux non-résidents pour les revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

### **II – ASSOCIE PERSONNE MORALE, relevant du régime fiscal BIC**

Conformément à l'article 238 bis K-I du Code Général des Impôts, les bénéfices correspondant à des droits détenus dans une SCPI sont déterminés d'après les règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC) si les droits sont détenus par une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés. Le taux de l'impôt sur les sociétés est de 33,33 %. S'ajoute à l'impôt sur les sociétés une contribution sociale sur les bénéfices des sociétés dont le taux est fixé à 3,3 % de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement de 763.000 € par période de douze mois. Sont exonérées certaines PME.

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	6.293.117,70 €
Réintégration (dotation pour grosses réparations)	+ 714.843,12 €
Déduction (reprise de provision pour grosses réparations)	- 94.347,19 €
Plus value de cession	0,00 €
Résultat fiscal	6.913.613,63 €
<b>Soit par part en pleine jouissance</b>	<b>82,30 €</b>

## MODIFICATION DES STATUTS

Suite à la demande des membres du Conseil de Surveillance, des résolutions concernant la modification de certains articles des statuts seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

## TRESORERIE

La trésorerie disponible placée au cours de l'exercice en certificat de dépôt négociable et en comptes à terme a généré 9.237,08 euros en 2014 au titre des produits financiers.

Au 31 décembre 2014, la trésorerie s'établit à 3.451.169,83 euros contre 3.480.485,09 euros au 31 décembre 2013.

Elle ne tient pas compte de la distribution du solde de dividendes 2014 s'élevant à 1.587.600 euros et des 336.000 euros de distribution représentant un versement exceptionnel sur la « plus value réalisée sur cessions d'immeubles » de 4 euros par part et effectué avant fin mars 2015, pour ne pas pénaliser les porteurs de parts compte tenu de la fiscalité 2014 (cf. page 11).

### Recours à l'emprunt :

Nous vous rappelons que les travaux de l'immeuble rue Claude Vellefaux ont été partiellement financés avec le recours à l'emprunt dont le capital restant dû au 31 décembre 2014 s'élève à 361.009,30 euros.

La SCPI LE PATRIMOINE FONCIER est autorisée conformément à la 10<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 13 juin 2014 à emprunter à hauteur de 3.800.000 euros. Cette autorisation n'a pas été utilisée au cours de l'exercice 2014.

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.

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

## RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2014 s'élève à 6.293.117,70 euros.

Ce résultat correspond à un revenu distribuable pour les 84 000 parts de 74,92 euros par part.

## REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2014	6.293.117,70 €
Report à nouveau	2.867.688,90 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>9.160.806,60 €</b>
Dividendes proposés à l'assemblée Générale 72,00 euros x 84 000 parts	- 6.048.000,00 €
Versement exceptionnel sur le report à nouveau 8 euros x 84 000 parts	- 672.000,00 €
Report à nouveau après affectation	2.440.806,60 €

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 72 euros par part sur 2014.

Par ailleurs, il a été effectué en date du 25 mars 2014, un versement exceptionnel de 8 euros par part prélevé sur le report à nouveau.

Une reprise de 426.882,30 euros sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation de la distribution du dividende et du versement exceptionnel de 8 euros par part sur le report à nouveau, et portera ce dernier à 2.440.806,60 euros soit 29,06 euros par part.

PRESENTATION DU PATRIMOINE - LE PATRIMOINE FONCIER

IMMEUBLES		NATURE	VALEURS		Taux d'occupation	Moyenne 2013	Moyenne 2014	OBSERVATIONS	
4	8, rue de la Ferme 92100 BOULOGNE	bureaux	Prix revient HD HT	4 229 850 €	Taux d'occupation	100,00%	92,77%		
			Immobilisation	34 000 €					
			Loyers facturés	594 145,51					544 145,90
			Manque à gagner	0,00					42 407,29
Date d'acquisition	Surface des locaux 1 858 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	6 786 000 €	Loyers facturables	594 145,51	586 553,19			
juillet 1971		Expertise HD 2014	6 524 000 €						
5	40 rue des Longs Prés 92100 BOULOGNE	bureaux	Prix revient HD HT	228 674 €	Taux d'occupation	0,00%	0,00%		
			Loyers facturés	0,00					0,00
			Manque à gagner	100 000,00					89 000,00
			Loyers facturables	100 000,00					89 000,00
Date d'acquisition	Surface des locaux 445 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	1 082 000 €	Loyers facturables	100 000,00	89 000,00			
septembre 1975		Expertise HD 2014	1 092 000 €						
13	4 rue Paul Bert 92130 ISSY LES MOULINEAUX	bureaux	Prix revient HD HT	115 226 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Loyers facturés	65 749,74					65 310,40
			Manque à gagner	0,00					0,00
			Loyers facturables	65 749,74					65 310,40
Date d'acquisition	Surface des locaux 285 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	684 000 €	Loyers facturables	65 749,74	65 310,40			
septembre 1976		Expertise HD 2014	674 000 €						
19	146 rue Montmartre 75002 PARIS	bureaux	Prix revient HD HT	76 225 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Loyers facturés	49 179,20					48 323,12
			Manque à gagner	0,00					0,00
			Loyers facturables	49 179,20					48 323,12
Date d'acquisition	Surface des locaux 170 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	630 000 €	Loyers facturables	49 179,20	48 323,12			
août 1973		Expertise HD 2014	630 000 €						
20	10 rue des Saussaies 75008 PARIS	bureaux	Prix revient HD HT	99 092 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Loyers facturés	67 025,10					66 663,97
			Manque à gagner	0,00					
			Loyers facturables	67 025,10					66 663,97
Date d'acquisition	Surface des locaux 160 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	970 000 €	Loyers facturables	67 025,10	66 663,97			
septembre 1973		Expertise HD 2014	977 000 €						
21	15 rue de Milan 75009 PARIS	bureaux	Prix revient HD HT	1 079 125 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Loyers facturés	917 206,14					922 811,75
			Manque à gagner	0,00					
			Loyers facturables	917 206,14					922 811,75
Date d'acquisition	Surface des locaux 2 480 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	11 400 000 €	Loyers facturables	917 206,14	922 811,75			
septembre 1971		Expertise HD 2014	11 695 000 €						
22	29-31 avenue Claude Vellefaux 75010 PARIS	bureaux	Prix revient HD HT	2 687 753 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Loyers facturés	1 968 699,14					1 977 978,70
			Manque à gagner	0,00					
			Loyers facturables	1 968 699,14					1 977 978,70
Date d'acquisition	Surface des locaux 7 280 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	21 348 000 €	Loyers facturables	1 968 699,14	1 977 978,70			
août 1970		Expertise HD 2014	21 767 000 €						
24	11 rue Godefroy Cavaignac 75011 PARIS	bureaux	Prix revient HD HT	103 665 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Loyers facturés	21 861,28					21 647,28
			Manque à gagner	0,00					
			Loyers facturables	21 861,28					21 647,28
Date d'acquisition	Surface des locaux 114 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	216 000 €	Loyers facturables	21 861,28	21 647,28			
avril 1970		Expertise HD 2014	227 000 €						
25	13 rue Faïdherbe 75011 PARIS	bureaux	Prix revient HD HT	222 399 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
			Loyers facturés	280 868,46					281 894,76
			Manque à gagner	0,00					
			Loyers facturables	280 868,46					281 894,76
Date d'acquisition	Surface des locaux 860 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2013	3 396 000 €	Loyers facturables	280 868,46	281 894,76			
décembre 1969		Expertise HD 2014	3 717 000 €						

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - LE PATRIMOINE FONCIER

IMMEUBLES		NATURE	VALEURS		Taux d'occupation	Moyenne 2013	Moyenne 2014	OBSERVATIONS		
27	<b>210 rue du Faubourg Saint Antoine</b> <b>75012 PARIS</b>	bureaux	Prix revient HD HT	1 033 612 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%			
			Loyers facturés	540 040,51	535 255,91	Manque à gagner	0,00			
			Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	6 093 000 €	Loyers facturables		540 040,51	535 255,91
			mai 1971	2 267 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2014	4 230 000 €				
29	<b>56 rue Daguerre</b> <b>75014 PARIS</b>	bureaux	Prix revient HD HT	201 233 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%			
			Loyers facturés	112 541,40	112 128,60	Manque à gagner	0,00			
			Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	1 118 000 €	Loyers facturables		112 541,40	112 128,60
			septembre 1973	676 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2014	1 139 000 €				
30	<b>3 rue Clairaut</b> <b>75017 PARIS</b>	bureaux	Prix revient HD HT	408 106 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%			
			Loyers facturés	119 002,04	116 326,70	Manque à gagner	0,00			
			Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	1 244 000 €	Loyers facturables		119 002,04	116 326,70
			juillet 1983	430 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2014	1 241 000 €				
32	<b>29 rue du Maroc</b> <b>75019 PARIS</b>	bureaux	Prix revient HD HT	403 380 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%			
			Loyers facturés	86 252,12	85 935,78	Manque à gagner	0,00			
			Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	836 000 €	Loyers facturables		86 252,12	85 935,78
			mai 1979	450 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2014	846 000 €				
33	<b>64-70 rue de Crimée</b> <b>75019 PARIS</b>	bureaux	Prix revient HD HT	385 432 €	Taux d'occupation	33,93%	100,00%			
			Loyers facturés	29 173,91	87 572,80	Manque à gagner	56 820,65			
			Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	896 000 €	Loyers facturables		85 994,56	87 572,80
			janvier 1980	435 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2014	911 000 €				
35	<b>18-20 rue Ramus</b> <b>75020 PARIS</b>	bureaux	Prix revient HD HT	548 994 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%			
			Loyers facturés	124 497,46	123 467,17	Manque à gagner	0,00			
			Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	1 257 000 €	Loyers facturables		124 497,46	123 467,17
			février 1980	532 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2014	1 150 000 €				
40	<b>2 Villa Thorain</b> <b>92160 ANTONY</b>	bureaux	Prix revient HD HT	868 197 €	Taux d'occupation	99,31%	99,63%			
			Loyers facturés			Manque à gagner				
			Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	1 010 000 €	Loyers facturables			
			décembre 1990	466 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2014	1 002 000 €				
41	<b>11 rue de la Providence</b> <b>92160 ANTONY</b>	parkings	Prix revient HD HT	104 058 €	Loyers facturés	92 072,70	92 161,97			
			Loyers facturés	636,00	345,38	Manque à gagner				
			Expertise HD 2013	14 000 €	Loyers facturables	92 708,70	92 507,35			
			Expertise HD 2014	13 000 €						
42	<b>18 rue Guisarde</b> <b>75006 PARIS</b>	commerce	Prix revient HD HT	381 123 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%			
			Loyers facturés	49 109,36	49 919,79	Manque à gagner	0,00			
			Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	679 000 €	Loyers facturables		49 109,36	49 919,79
			juin 1994	70 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2014	777 000 €				

## PRESENTATION DU PATRIMOINE - LE PATRIMOINE FONCIER

IMMEUBLES		NATURE	VALEURS		Taux d'occupation	Moyenne 2013	Moyenne 2014	OBSERVATIONS
43	<b>59 rue des Martyrs</b> <b>75009 PARIS</b>	commerce	Prix revient HD HT	152 449 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Loyers facturés		22 140,08	21 896,63		
			Manque à gagner		0,00	0,00		
			Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	320 000 €	Loyers facturables	
	juin 1994	35 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2014	316 000 €				
45	<b>13 rue de Lourdes</b> <b>31000 TOULOUSE</b>	bureaux	Prix revient HD HT	609 796 €	Taux d'occupation	66,64%	65,35%	
			Loyers facturés		71 601,27	69 302,13		
			Manque à gagner		35 841,68	36 744,70		
			Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	578 000 €	Loyers facturables	
	septembre 1996	991 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2014	570 000 €				
46	<b>55 place Rihour</b> <b>59000 LILLE</b>	bureaux	Prix revient HD HT	472 592 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Loyers facturés		103 178,78	102 117,87		
			Manque à gagner		0,00	0,00		
			Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	972 000 €	Loyers facturables	
	janvier 1997	411 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2014	1 078 000 €				
47	<b>Technoparc 6</b> <b>31320 LABEGE</b>	bureaux	Prix revient HD HT	381 123 €	Taux d'occupation	100,00%	9,51%	
			Loyers facturés		67 449,40	5 553,64		
			Manque à gagner		0,00	52 859,84		
			Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	500 000 €	Loyers facturables	
	juin 1997	723 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2014	527 000 €				
48	<b>84 rue de Marseille</b> <b>69007 LYON</b>	bureaux	Prix revient HD HT	144 827 €	Taux d'occupation	83,64%	100,00%	
			Loyers facturés		13 820,76	16 797,64		
			Manque à gagner		2 704,17	0,00		
			Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	153 000 €	Loyers facturables	
	juillet 1997	163 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2014	161 000 €				
49	<b>106 avenue Clémenceau</b> <b>94360 BRY SUR MARNE</b>	Locaux d'activités	Prix revient HD HT	1 265 327 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Loyers facturés		272 358,35	269 905,10		
			Manque à gagner		0,00	0,00		
			Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	2 416 000 €	Loyers facturables	
	mai 1998	3 031 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2014	2 413 000 €				
50	<b>72 rue Saint Dominique</b> <b>75007 PARIS</b>	commerce	Prix revient HD HT	442 102 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Loyers facturés		76 178,01	75 082,77		
			Manque à gagner		0,00	0,00		
			Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	1 068 000 €	Loyers facturables	
	septembre 1998	91 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2014	1 059 000 €				
52	<b>14, rue Paquier</b> <b>74000 ANNECY</b>	boutique	Prix revient HD HT	1 105 255 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Loyers facturés		141 879,31	142 068,96		
			Manque à gagner		0,00	0,00		
			Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	1 525 000 €	Loyers facturables	
	janvier 1999	576,50 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2014	1 654 000 €				
53	<b>20, place Salvador Allende</b> <b>59650 VILLENEUVE D'ASCQ</b>	bureaux	Prix revient HD HT	498 566 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Immobilisation		114 639 €			
			Loyers facturés		117 584,69	116 152,40		
			Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2013	927 000 €	Manque à gagner	
	janvier 1999	872 m <sup>2</sup>	Expertise HD 2014	951 000 €	Loyers facturables	117 584,69	116 152,40	

PRESENTATION DU PATRIMOINE - LE PATRIMOINE FONCIER

IMMEUBLES		NATURE	VALEURS		Taux d'occupation	Moyenne 2013	Moyenne 2014	OBSERVATIONS
51	20, rue Jean Daudin 75015 PARIS  Date d'acquisition janvier 1999	bureaux et activités  Surface des locaux 311 m²	Prix revient HD HT	411 612 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Loyers facturés		77 545,93	76 904,20		
			Manque à gagner		0,00	0,00		
			Expertise HD 2013	861 000 €				
			Expertise HD 2014	860 000 €	Loyers facturables	77 545,93	76 904,20	
54	Route des dollines 06 Valbonne Sophia antipolis  Date d'acquisition décembre 2002	bureaux  Surface des locaux 4 458 m²	Prix revient HD HT	3 292 899 €	Taux d'occupation	97,65%	91,79%	
			Loyers facturés		536 121,74	491 961,78		
			Manque à gagner		12 918,69	44 023,70		
			Expertise HD 2013	4 518 000 €				
			Expertise HD 2014	4 539 000 €	Loyers facturables	549 040,43	535 985,48	
55	Technopole BLAGNAC  Date d'acquisition juillet 2003	bureaux  Surface des locaux 635 m²	Prix revient HD HT	442 102 €	Taux d'occupation	51,71%	87,88%	
			Loyers facturés		34 802,30	58 933,04		
			Manque à gagner		32 500,00	8 125,00		
			Expertise HD 2013	518 000 €				
			Expertise HD 2014	519 000 €	Loyers facturables	67 302,30	67 058,04	
56	15 rue Delasalle LILLE  Date d'acquisition avril 2003	bureaux  Surface Carrez 2 344 m²	Prix revient HD HT	2 567 000 €	Taux d'occupation	99,36%	100,00%	
			Loyers facturés		396 132,93	387 209,15		
			Manque à gagner		2 562,00	0,00		
			Expertise HD 2013	3 955 000 €				
			Expertise HD 2014	4 009 000 €	Loyers facturables	398 694,93	387 209,15	
57	1 rue du Grand Rabbin Haguenauer NANCY  Date d'acquisition juillet 2003	Locaux commerciaux  Surface des locaux 2 382 m²	Prix revient HD HT	2 966 389 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Loyers facturés		386 885,57	392 185,37		
			Manque à gagner		0,00	0,00		
			Expertise HD 2013	3 708 000 €				
			Expertise HD 2014	3 930 000 €	Loyers facturables	386 885,57	392 185,37	
58	25 Rue Claude Tillier 75012 PARIS  Date d'acquisition 5 avril 2005	Bureaux Logements  Surface des locaux 2 310 m²	Acquisition HD HT	5 350 000 €	Taux d'occupation	100,00%	87,41%	
			Commissions	160 500 €				
			Droits et taxes	313 351 €				
			Prix total	5 823 851 €	Loyers facturés	673 808,36	583 412,40	
			Expertise HD 2013	7 255 000 €	Manque à gagner	0,00	84 000,00	
			Expertise HD 2014	7 150 000 €	Loyers facturables	673 808,36	667 412,40	
59	Zone de l'Alouette Rue des Jolis Champs 62800 LIEVIN  Date d'acquisition 5 février 2009	Locaux d'activités  Surface des locaux 1 513 m²	Acquisition HD HT	1 109 599 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	28 250 €				
			Droits et taxes	20 401 €				
			Prix total	1 158 250 €	Loyers facturés	103 936,37	106 268,31	
			Expertise HD 2013	1 126 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2014	1 130 000 €	Loyers facturables	103 936,37	106 268,31	
60	6 place de la République 68100 MULHOUSE  Date d'acquisition 21 décembre 2009	Locaux commerciaux  Surface des locaux 509 m²	Acquisition HD HT	1 400 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
			Commissions	70 000 €				
			Droits et taxes	107 913 €				
			Prix total	1 577 913 €	Loyers facturés	128 001,09	104 000,04	
			Expertise HD 2013	1 399 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2014	1 068 000 €	Loyers facturables	128 001,09	104 000,04	

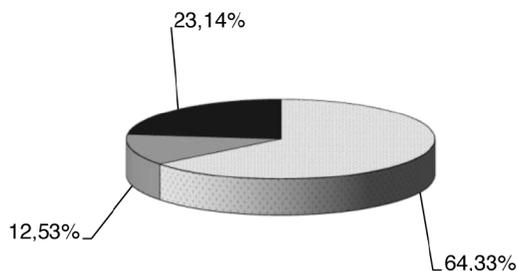
PRESENTATION DU PATRIMOINE - LE PATRIMOINE FONCIER

IMMEUBLES		NATURE	VALEURS		Taux d'occupation	Moyenne 2013	Moyenne 2014	OBSERVATIONS			
61	<b>12 avenue de la République</b> <b>24000 PERIGUEUX</b>	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT	220 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%				
			Commissions	0 €							
			Droits et taxes	14 941 €							
			Prix total	234 941 €							
		Date d'acquisition 29 novembre 2011	Surface carrez 373 m²	Expertise HD 2013	239 000 €	Loyers facturés	21 735,17		22 848,12		
				Expertise HD 2014	238 000 €	Manque à gagner	0,00		0,00		
62	<b>9 avenue de Suffren</b> <b>75007 PARIS</b>	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT	320 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%				
			Commissions	20 000 €							
			Droits et taxes	21 521 €							
			Prix total	361 521 €							
		Date d'acquisition 21 février 2013	Surface carrez 70,74 m²	Expertise HD 2013	416 000 €	Loyers facturés	15 768,71		12 198,38		
				Expertise HD 2014	417 000 €	Manque à gagner	0,00		0,00		
63	<b>13-15 rue Dupaty</b> <b>17000 LA ROCHELLE</b>	Bureaux	Acquisition HD HT	1 503 150 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%				
			Commissions	0 €							
			Droits et taxes	94 833 €							
			Prix total	1 597 983 €							
		Date d'acquisition 28 février 2013	Surface carrez 582,66 m²	Expertise HD 2013	1 510 000 €	Loyers facturés	96 472,22		118 075,68		
				Expertise HD 2014	1 575 000 €	Manque à gagner	0,00		0,00		
64	<b>1 boulevard Georges Andrier</b> <b>74200 THONON LES BAINS</b>	Bureaux	Acquisition HD HT	764 500 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%				
			Commissions	0 €							
			Droits et taxes	48 040 €							
			Prix total	812 540 €							
		Date d'acquisition 28 février 2013	Surface carrez 523,78 m²	Expertise HD 2013	771 000 €	Loyers facturés	56 911,13		66 660,16		
				Expertise HD 2014	780 000 €	Manque à gagner	0,00		0,00		
<b>TOTAL</b> <b>LE PATRIMOINE FONCIER</b>		Surface des locaux  <b>39 actifs immobiliers</b> <b>41 883,64 m²</b>	Prix revient HD HT	38 595 430 €	Taux d'occupation	97,22%	95,90%				
			Commissions	278 750 €							
			Immobilisation	148 639 €							
			<b>Total immobilisé</b>	<b>39 022 819 €</b>							
			Droits et taxes	621 000 €							
			Prix total	39 643 818 €							
			Expertise HD 2013	94 394 000 €					Loyers facturés	8 531 736,24	8 371 078,37
			A patrimoine égal :						Manque à gagner	243 983,19	357 505,91
			valeur 2013	94 394 000 €							
			valeur 2014	93 556 000 €							
Expertise HD 2014	93 556 000 €	Loyers facturables	8 775 719,43	8 728 584,28							

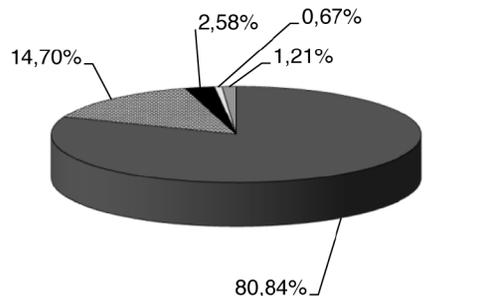
**ETAT ANNEXE AU RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION**

**1- COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN FONCTION DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES HORS DROIT**

	Bureaux	Locaux Commerciaux	Locaux d'Activités	Entrepôts	Habitation / Autres	Totaux
<b>Paris</b>	55 055 000 € 58,84%	4 507 000 € 4,82%			625 000 € 0,67%	<b>60 187 000 €</b> <b>64,33%</b>
<b>Région Parisienne</b>	9 305 000 € 9,95%			2 413 000 € 2,58%		<b>11 718 000 €</b> <b>12,53%</b>
<b>Métropole Régionale</b>	11 276 000 € 12,05%	9 245 000 € 9,88%	1 130 000 € 1,21%			<b>21 651 000 €</b> <b>23,14%</b>
<b>Totaux</b>	<b>75 636 000 €</b> <b>80,85%</b>	<b>13 752 000 €</b> <b>14,70%</b>	<b>1 130 000 €</b> <b>1,21%</b>	<b>2 413 000 €</b> <b>2,58%</b>	<b>625 000 €</b> <b>0,67%</b>	<b>93 556 000 €</b> <b>100,00%</b>



□ Paris    □ Région Parisienne    ■ Métropole Régionale



■ Bureaux    □ Locaux Commerciaux    ■ Entrepôts    □ Habitation    □ Locaux d'activité

**2- EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES**

Date de création de la société : 29 octobre 1968

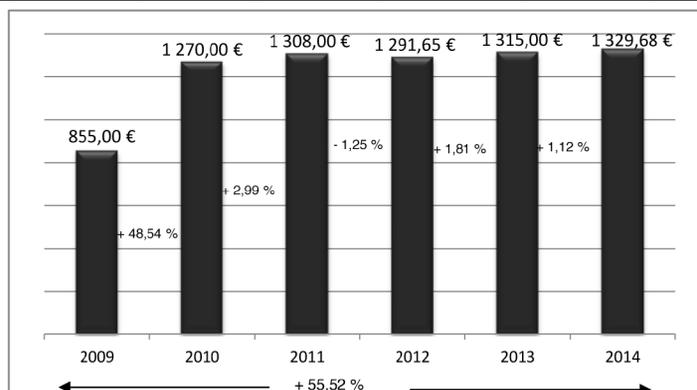
ANNEE	Montant du Capital nominal au 31 Décembre	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés	Rémunération H.T sur augmentation de capital	Prix d'entrée au 31/12
2010	12 852 000,00 €	84 000	3 127	-	1 270,00 €
2011	12 852 000,00 €	84 000	3 097	-	1 308,00 €
2012	12 852 000,00 €	84 000	3 074	-	1 291,65 €
2013	12 852 000,00 €	84 000	3 067	-	1 315,00 €
2014	12 852 000,00 €	84 000	3 062	-	1 329,68 €

**3-EVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES**

ANNEE	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou ordre de vente en suspens au 31/12 (nbre de parts)	Délai moyen d'exécution (1) d'une cession (en Mois)	Rémunération de la gestion sur les cessions (TTC)*
2010	922	1,10%	5	-	-
2011	714	0,85%	12	-	-
2012	762	0,91%	38	-	-
2013	823	0,98%	-	-	-
2014	1 058	1,26%	82	-	-

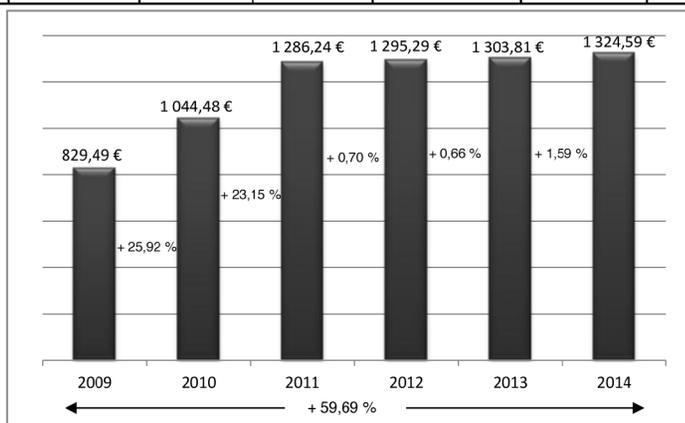
**4- EVOLUTION DU PRIX DE LA PART AU COURS DES 6 DERNIERES ANNEES**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Valeur de Marché Net Acquéreur au 31 décembre	855,00 €	1 270,00 €	1 308,00 €	1 291,65 €	1 315,00 €	1 329,68 €



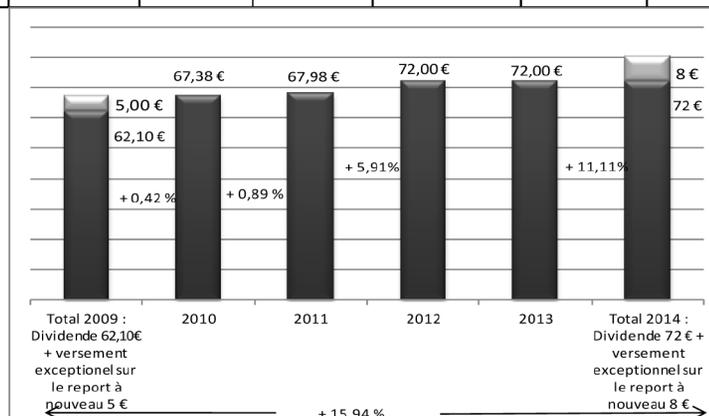
### 5- PRIX MOYEN PONDERE AU COURS DES 6 DERNIERES ANNEES

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Prix moyen pondéré acquéreur	829,49 €	1 044,48 €	1 286,24 €	1 295,29 €	1 303,81 €	1 324,59 €



### 6- EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART AU COURS DES 6 DERNIERES ANNEES

	2009			2010	2011	2012	2013	2014		
	Dividende	Versement exceptionnel sur le report à nouveau	Total 2009					Dividende	Versement exceptionnel sur le report à nouveau	Total 2014
Dividende versé au titre de l'année	62,10 €	5,00 €	67,10 €	67,38 €	67,98 €	72,00 €	72,00 €	72,00 €	8,00 €	80,00 €
Taux de distribution sur la valeur de marché (dividende au titre de l'année N rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année N)	7,49%	-	8,09%	6,45%	5,29%	5,56%	5,52%	5,44%	-	6,04%



### 7- TAUX DE RENDEMENT INTERNE (TRI)

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.

Sur 5 ans (2009/2014)	Sur 10 ans (2004/2014)	Sur 15 ans (1999/2014)	Sur 20 ans (1994/2014)
14,55%	14,51%	13,06%	11,12%

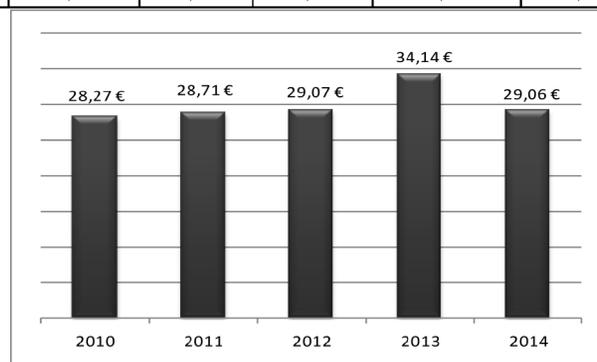
### 8- FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2010	2011	2012	2013	2014
Revenus fonciers nets à déclarer	65,85 €	68,83 €	79,63 €	83,84 €	83,11 €
Produits financiers bruts	0,28 €	0,56 €	0,26 €	0,14 €	0,11 €
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	64,75 €	69,17 €	77,17 €	82,20 €	82,30 €

### 9- EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2010	2011	2012	2013	2014
Report à nouveau cumulé par part (1)	28,27 €	28,71 €	29,07 €	34,14 €	29,06 €

(1) y compris l'affectation du résultat de l'exercice



## 10-EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

ANNEE	2010		2011		2012		2013		2014	
	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits
<b>Produits</b>										
Recettes locatives brutes	92,66	99,02%	94,27	98,33%	97,16	99,32%	101,57	99,18%	<b>99,66</b>	99,21%
Produits fin. av.prélèv.	-0,35	-0,38%	-0,01	-0,01%	-0,24	-0,24%	-0,25	-0,24%	-0,19	-0,19%
Produits divers.	1,27	1,36%	1,61	1,68%	0,90	0,92%	1,08	1,06%	0,99	0,99%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>93,58</b>	<b>100,00%</b>	<b>95,87</b>	<b>100,00%</b>	<b>97,82</b>	<b>100,00%</b>	<b>102,40</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,45</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
Commission de gestion	6,46	6,90%	6,60	6,88%	6,93	7,08%	7,04	6,87%	6,98	6,95%
Autres frais de gestion	3,53	3,77%	3,77	3,94%	3,36	3,44%	3,52	3,44%	4,68	4,66%
Entretien du patrimoine	18,15	19,39%	15,73	16,41%	10,41	10,64%	8,04	7,85%	6,10	6,08%
charges locatives non récupérables	0,69	0,73%	0,88	0,92%	0,92	0,94%	1,16	1,13%	1,35	1,34%
<b>Sous total charges externes</b>	<b>28,81</b>	<b>30,79%</b>	<b>26,98</b>	<b>28,14%</b>	<b>21,62</b>	<b>22,10%</b>	<b>19,76</b>	<b>19,30%</b>	<b>19,12</b>	<b>19,03%</b>
<b>Amortissements nets:</b>										
du patrimoine,										
autres,										
<b>Provisions nettes</b>										
Pour travaux,	-2,63	-2,81%	0,76	0,79%	4,81	4,91%	5,13	5,01%	7,39	7,35%
autres	0,01	0,01%	-0,29	-0,30%	-0,97	-0,99%	0,44	0,43%	-0,97	-0,97%
Sous total charges internes	-2,61	-2,79%	0,47	0,49%	3,84	3,92%	5,57	5,44%	6,41	6,38%
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>26,20</b>	<b>28,00%</b>	<b>27,45</b>	<b>28,63%</b>	<b>25,46</b>	<b>26,03%</b>	<b>25,34</b>	<b>24,74%</b>	<b>25,54</b>	<b>25,42%</b>
RESULTAT COURANT	67,38	72,00%	68,42	71,37%	72,36	73,97%	77,07	75,26%	74,92	74,58%
Report à nouveau	28,27	30,21%	28,27	29,49%	28,71	29,35%	29,07	28,39%	34,14	33,98%
Variation du report à nouveau	0,54	0,58%	0,00	0,00%	0,44	0,45%	0,36	0,35%	5,07	5,04%
Variation autres réserves	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Revenus distribués avant P.L</b>	<b>67,38</b>	<b>72,00%</b>	<b>67,98</b>	<b>70,91%</b>	<b>72,00</b>	<b>73,60%</b>	<b>72,00</b>	<b>70,31%</b>	<b>72,00</b>	<b>71,68%</b>
<b>Distribution exceptionnelle</b>									<b>8,00</b>	<b>7,96%</b>
<b>Revenus distribués après P.S. et P.L.</b>	<b>67,29</b>	<b>71,91%</b>	<b>67,77</b>	<b>70,69%</b>	<b>71,90</b>	<b>73,50%</b>	<b>71,90</b>	<b>70,21%</b>	<b>79,96</b>	<b>79,59%</b>

## 11- EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/13	2014	TOTAL AU 31/12/14
Fonds collectés	16 691 179		16 691 179
+ Cession d'immeubles	17 047 686		17 047 686
+ Divers*	8 709 473	0	8 709 473
+ Emprunts			0
-commissions de souscription			0
-Achat d'immeubles	-49 284 910	0	-49 284 910
-Frais d'acquisition			0
-Divers	2 411 748	0	2 411 748
<b>= SOMME RESTANT A INVESTIR</b>	<b>-4 424 824</b>	<b>0</b>	<b>-4 424 824</b>

\*divers: réserve

## 12-EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE

VALEUR		POUR UNE PART
Capitaux propres au 31 décembre 2014	34 782 035,86	414,07
Valeur comptable	34 782 035,86	414,07
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	93 556 000,00	1113,76
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	92 589 815,54	1102,26
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	103 278 970,20	1229,51

**13- TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS DE VOTRE SOCIETE EN EURO****I - Compte de résultat 2014**

	Euros
- Produits de l'activité immobilière	9 992 690,09
- dont Loyers	8 371 078,37
- Excédent brut d'exploitation	6 873 440,65
- Résultat net comptable	6 293 117,70

**II - Etat du Patrimoine au 31/12/2014**

- Capital social	12 852 000,00
- Total des capitaux propres	34 782 035,86
- Immobilisations locatives Brutes	38 874 179,78

**III - Autres informations**

	Global	par part
	Euros	Euros
- Bénéfice	6 293 117,70	74,92
- Dividende	6 048 000,00	72,00
- Distribution exceptionnelle sur le report à nouveau	672 000,00	8,00

**IV - Patrimoine**

- Valeur vénale / expertise (Hors Droit)	93 556 000,00	1 113,76
- Valeur comptable	34 782 035,86	414,07
- Valeur de réalisation	92 589 815,54	1 102,26
- Valeur de reconstitution	103 278 970,20	1 229,51



**S.C.P.I. LE PATRIMOINE FONCIER**  
*31 décembre 2014*

# SOMMAIRE

	<i>Page</i>
<b>DOSSIER COMPTABLE</b>	
Introduction .....	25
Etat du patrimoine et tableau d'analyse de la variation des capitaux propres.....	26 – 27
Compte de Résultat .....	28 – 29
l'Annexe.....	30
<b>DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES</b>	
Locataires et comptes rattachés .....	36
Autres créances .....	36
Disponibilités .....	36
<b>DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - DETTES</b>	
Provisions pour grosses réparations.....	37
Dettes financières .....	37
Dettes d'exploitation.....	37
Dettes diverses .....	37
<b>COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS</b>	
Charges refacturées.....	38
Transfert de charges .....	38
Autres produits .....	38
Produits exceptionnels .....	38
<b>COMPTE DE RESULTAT - CHARGES</b>	
Charges d'entretien du patrimoine .....	39
Autres charges immobilières.....	39
Diverses charges d'exploitation .....	39
Charges exceptionnelles diverses .....	39

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

### **COMPTES DE L'EXERCICE**

#### **Présentation des comptes**

Les comptes annuels de votre société arrêtés au 31 décembre 2014 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux SCPI définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n°99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

#### **L'Etat du patrimoine**

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

#### **Le compte de résultat**

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 2014

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	38 874 179,78	93 556 000,00	38 874 179,78	94 394 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription				
Frais d'acquisition des immeubles	392 943,30		477 147,30	
TVA non récupérable sur immob. locatives	-		-	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Grosses réparations	- 3 667 541,40		- 3 047 045,47	
	-	-	-	-
<b>Total I</b>	<b>35 599 581,68</b>	<b>93 556 000,00</b>	<b>36 304 281,61</b>	<b>94 394 000,00</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements)	148 638,64		114 638,64	
Immobilisations financières	42 880,61	42 880,61	41 929,40	41 929,40
	-	-	-	-
Amortissements des immob. corporelles	-		-	-
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	213 860,56	213 860,56	366 221,55	366 221,55
Autres créances	263 613,48	263 613,48	313 682,08	313 682,08
Dépréciation des créances	- 52 674,79	- 52 674,79	- 134 404,54	- 134 404,54
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	3 000 000,00	3 000 000,00	2 900 000,00	2 900 000,00
Disponibilités	451 169,83	451 169,83	580 485,09	580 485,09
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 2 239 149,05	- 2 239 149,05	- 2 566 854,79	- 2 566 854,79
Dettes d'exploitation	- 258 485,46	- 258 485,46	- 225 670,64	- 225 670,64
Dettes diverses	- 2 385 490,61	- 2 385 490,61	- 2 476 898,36	- 2 476 898,36
<b>Total II</b>	<b>- 815 636,79</b>	<b>- 964 275,43</b>	<b>- 1 086 871,57</b>	<b>- 1 201 510,21</b>
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	- 1 909,03	- 1 909,03	- 8 491,88	- 8 491,88
<b>Total III</b>	<b>- 1 909,03</b>	<b>- 1 909,03</b>	<b>- 8 491,88</b>	<b>- 8 491,88</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>34 782 035,86</b>		<b>35 208 918,16</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>92 589 815,54</b>		<b>93 183 997,91</b>

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2014

Capitaux propres comptables	Situation	Affectation	Autres	Situation
Evolution au cours de l'exercice	01-janv-14	Résultat 13	mouvements	31-déc-14
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	12 852 000,00		-	12 852 000,00
Capital remboursé	-			-
Capital en cours de souscription	-			-
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	3 839 179,21		-	3 839 179,21
Prime de réduction de capital	303 621,73			303 621,73
Primes d'émission en cours de souscription	-			-
Prélèvement sur prime d'émission	-		-	-
Ecart de réévaluation	-			-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-			-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	-			-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	6 636 955,74		-	6 636 955,74
<b>Réserves</b>	8 709 472,58		-	8 709 472,58
<b>Report à nouveau</b>	2 442 221,92	425 466,98	-	2 867 688,90
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	6 473 466,98	- 6 473 466,98	6 293 117,70	6 293 117,70
Acomptes sur distribution	- 6 048 000,00	6 048 000,00	- 6 048 000,00	- 6 048 000,00
Distribution exceptionnelle sur R.A.N			- 672 000,00	- 672 000,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>35 208 918,16</b>	<b>-</b>	<b>- 426 882,30</b>	<b>34 782 035,86</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 Décembre 2014 - PRODUITS

PRODUITS	31.12.14		31.12.13	
		<b>Totaux partiels</b>		<b>Totaux partiels</b>
<b><u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u></b>		9 992 690,09		10 156 784,14
<b><u>Produits de l'activité immobilière.....</u></b>				
. Loyers.....	8 371 078,37		8 531 736,24	
. Charges facturées.....	1 597 257,15		1 601 780,42	
<b><u>Produits annexes.....</u></b>	24 354,57		23 267,48	
<b><u>Autres produits d'exploitation</u></b>		200 526,43		328 440,34
<b><u>Reprise d'amortissements d'exploitation.....</u></b>				
<b><u>Reprise de provisions d'exploitation.....</u></b>				
. Dépréciation des créances.....	106 179,24		292,61	
. Provisions pour grosses réparations.....	94 347,19		160 008,14	
<b><u>Transfert de charges d'exploitation.....</u></b>	0,00		168 139,59	
<b><u>Autres produits.....</u></b>				
<b><u>Produits financiers</u></b>		9 237,08		12 224,99
. <b><u>Produits financiers.....</u></b>	9 237,08		12 224,99	
. <b><u>Reprise de provisions sur charges financières.....</u></b>				
<b><u>Produits exceptionnels</u></b>		59 022,68		67 727,49
. <b><u>Produits exceptionnels.....</u></b>	59 022,68		67 727,49	
. <b><u>Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels.</u></b>	0,00		0,00	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>10 261 476,28</b>		<b>10 565 176,96</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>10 261 476,28</b>		<b>10 565 176,96</b>

## COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 Décembre 2014 – CHARGES

CHARGES	31.12.14		31.12.13	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b><u>Charges immobilières (1)</u></b>		2 223 301,00		2 378 635,67
. Charges ayant leur contrepartie en produits.....	1 597 257,15		1 601 780,42	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif.....	418 427,22		519 318,36	
. Grosses réparations.....	94 347,19		160 008,14	
. Autres charges immobilières.....	113 269,44		97 528,75	
<b><u>Charges d'exploitation de la société</u></b>		1 719 445,05		1 680 130,15
. Diverses charges d'exploitation.....	866 382,28		938 423,21	
. Dotation aux amortissements d'exploitation.....	84 204,00		84 204,03	
. Dotation aux provisions d'exploitation.....				
. Dépréciation des créances.....	24 449,49		37 322,51	
. Provision pour grosses réparations et travaux.....	714 843,12		591 269,45	
. Autres charges.....	29 566,16		28 910,95	
<b><u>Charges financières</u></b>		25 612,53		32 944,16
. Charges financières diverses.....	25 612,53		32 944,16	
. Dotation aux amortissements et aux provisions - charges. financières.....				
<b><u>Charges exceptionnelles</u></b>		0,00		0,00
. Charges exceptionnelles.....	0,00		0,00	
. Dotation aux amortissements et aux provisions - charges. exceptionnelles.....	0,00		0,00	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>3 968 358,58</b>		<b>4 091 709,98</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>		<b>6 293 117,70</b>		<b>6 473 466,98</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>10 261 476,28</b>		<b>10 565 176,96</b>

(1) dont achats et variations de stocks le cas échéant.

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

### **A N N E X E**

#### **A L'ETAT DU PATRIMOINE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014**

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 Décembre 2014, dont le total est de 34 782 035,86 Euros et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 10 261 476,28 Euros dégageant un bénéfice de 6 293 117,70 Euros.

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.

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

OBJET DU RENSEIGNEMENT	Informations produites ou non applicables
<p><b>1. Informations sur les règles générales d'évaluation</b></p> <p>1.1 Modes et méthodes d'évaluation  1.2 Evaluation des immeubles  1.3 Plan d'entretien  1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise  1.5 Valeur des terrains</p> <p><b>2. Informations sur les comptes</b></p> <p>2.1 Mouvements de l'Actif immobilisé  2.2 Liste des immeubles  2.3 Etat des amortissements  2.4 Etat des provisions  2.5 Ecart de réévaluation  2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent  2.7 Distribution exceptionnelle sur report à nouveau</p> <p><b>3. Informations diverses</b></p> <p>3.1 Produits à recevoir  3.2 Charges à payer  3.3 Charges constatées d'avance  3.4 Produits constatés d'avance  3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices  3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs  3.7 Charges et produits exceptionnels  3.8 Dettes garanties par des sûretés réelles  3.9 Engagements financiers  3.10 Engagements reçus ou donnés  3.11 Cession de parts  3.12 Engagements hors bilan  3.13 Information complémentaire  3.14 Expertise des Immeubles</p>	<p>produite  produite  produite  produite  produite</p> <p>produite  produite  produite  produite  non applicable  produite  produite</p> <p>produite  produite  non applicable  produite  produite  non applicable  produite  non applicable  non applicable  produite  produite  produite  produite</p>

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

## **1.1. MODES ET METHODES D'EVALUATION**

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

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

Les règles généralement appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable Particulier applicable aux S.C.P.I. définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n°99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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

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

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

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

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

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

## **1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES**

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

## **1.3. PLAN D'ENTRETIEN**

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

Il n'apparaît pas de dépenses de cette nature à répartir sur plusieurs exercices. La dotation aux provisions pour grosses réparations est constituée sur la base forfaitaire de 4% des loyers HT de l'exercice soit 334 843,12 Euros d'une part et d'un montant exceptionnel de 380.000,00 Euros d'autre part.

La reprise de provision à hauteur de 94 347,19 Euros concerne essentiellement les travaux de rénovation des vitrages de la verrière du 20 rue Jean Daudin, les travaux sur compresseurs de l'Arche des Dolines ou encore le remplacement des menuiseries de fenêtres sur le Technoclub Bat.F.

Le montant de la provision pour grosses réparations s'élève à 3 667 541,40 Euros au 31 décembre 2014 contre 3 047 045,47 Euros au 31 décembre 2013.

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

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

Les frais d'acquisition des immeubles sont amortis sur 10 ou 15 ans selon leur montant.  
Le montant net des frais au 31.12.2014, s'élève à 392 943,30 Euros (voir tableau des charges à répartir).

### 1.5. VALEUR DES TERRAINS

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

### 2.1. MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	à nouveau au 31.12.2013	augmentation	diminution	solde au 31.12.2014
<u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u>				
Terrain et Immeubles	38 874 179,78	0,00		38 874 179,78
Agencements aménagements div.	114 638,64	34 000,00		148 638,64
Sous total	38 988 818,42	34 000,00		39 022 818,42
<u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u>				
Dépôts et cautionnements	21 921,40	951,21		22 872,61
Parts Crédit Coopératif	20 008,00			20 008,00
Sous total	41 929,40	951,21		42 880,61
	<b>39 030 747,82</b>	<b>34 951,21</b>	<b>0,00</b>	<b>39 065 699,03</b>

### 2.2. LISTE DES IMMEUBLES

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

### 2.3. ETAT DES AMORTISSEMENTS

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

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

### 2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01.01.14	Dotation	Reprise	au 31.12.14
<b>1) Pour dépréciation</b>				
. des comptes clients	134 404,54	24 449,49	106 179,24	52 674,79
. des autres créances	-	-	-	-
<b>2) Pour risques et charges</b>				
. risques et charges diverses	-	-	-	-
. grosses réparations	3 047 045,47	714 843,12	94 347,19	3 667 541,40
<b>TOTAL</b>	<b>3 181 450,01</b>	<b>739 292,61</b>	<b>200 526,43</b>	<b>3 720 216,19</b>

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

Le résultat de l'exercice 2013 s'élevait à 6 473 466,98 Euros.

Il a été distribué un dividende de 6 048 000,00 Euros, le solde ayant été affecté au compte de report à nouveau.

### 2.7. DISTRIBUTION EXCEPTIONNELLE SUR REPORT A NOUVEAU

Le report à nouveau a été porté à 2 867 688,90 Euros.

Il a été effectué en date du 14/03/14, un versement exceptionnel de 8 euros par part, prélevé sur celui-ci.

## 3 - INFORMATIONS DIVERSES

### 3.1. PRODUITS A RECEVOIR

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

Autres créances diverses - Échéances prêt travaux	111 396,16
Locataires factures à établir	150,04
Intérêts courus sur placements	166,67
<b>TOTAL</b>	<b>111 712,87</b>

### 3.2. CHARGES A PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

Fournisseurs et comptes rattachés	131 499,47
Gérance	75 807,61
Charges d'état à payer	5 602,00
Charges à payer-Cession Nuret	13 294,47
Intérêts courus sur emprunts	1 357,65
<b>TOTAL</b>	<b>227 561,20</b>

### 3.4. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Intérêts Prêts Préfecture de police	1 909,03
<b>TOTAL</b>	<b>1 909,03</b>

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

### 3.5. ETAT DES CHARGES A REPARTIR

Il s'agit des frais d'acquisition d'immeubles (amortis sur 10 ans ou 15 ans).

	au 01.01.14	Variation de l'exercice	Dotation de l'exercice	au 31.12.14
Frais d'acquisition 2003	134 033,74	-	33 508,45	100 525,29
Frais d'acquisition 2005	125 340,34	-	20 890,05	104 450,29
Frais d'acquisition 2009	59 360,25	-	11 872,06	47 488,19
Frais d'acquisition 2011	10 458,68	-	1 494,10	8 964,58
Frais d'acquisition 2013	147 954,29	-	16 439,34	131 514,95
<b>TOTAL</b>	<b>477 147,30</b>	<b>-</b>	<b>84 204,00</b>	<b>392 943,30</b>

### 3.7. CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Charges exceptionnelles	Néant
Produits exceptionnels:	-
Dividendes prescrits	59 022,68
<b>TOTAL</b>	<b>59 022,68</b>

### 3.11. CESSION DE PARTS

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

### 3.12. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Le prêt consenti par le Crédit Coopératif pour financer les travaux réalisés Avenue Claude Vellefaux est assorti d'une promesse d'affectation hypothécaire à hauteur du montant du capital restant dû soit 361 009 Euros.

### 3.13. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 20.000 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

### 3.14 EXPERTISE DES IMMEUBLES

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

## DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE – CREANCES

**Au 31 Décembre 2014**

	31.12.14	31.12.13
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>		
Locataires ordinaires.....	213 821,09	284 278,57
Locataires partis.....	51 331,24	85 481,53
Charges à régulariser.....	- 51 441,81	- 11 028,74
Factures à établir.....	150,04	7 490,19
	<b>213 860,56</b>	<b>366 221,55</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>		
Fournisseurs débiteurs.....	37 169,70	-
T.V.A. sur factures à recevoir.....	20 923,62	16 817,76
Crédit de TVA.....	60 206,00	17 865,00
TVA à régulariser sur clients.....	-	-
Produits à recevoir Préfecture de Police.....	111 396,16	247 916,60
Divers.....	33 918,00	31 082,72
	<b>263 613,48</b>	<b>313 682,08</b>
<b>DISPONIBILITES</b>		
Comptes à terme.....	3 000 000,00	2 900 000,00
Comptes bancaires courants.....	451 003,16	579 895,09
Intérêts courus.....	166,67	590,00
	<b>3 451 169,83</b>	<b>3 480 485,09</b>

## DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE – DETTES

**Au 31 Décembre 2014**

	<b>31.12.14</b>	<b>31.12.13</b>
<b>PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS</b>		
	3 047 045,47	2 615 784,16
Reprise de la période.	- 94 347,19	- 160 008,14
Dotation de la période	714 843,12	591 269,45
Provision fin de période	<b>3 667 541,40</b>	<b>3 047 045,47</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Découvert bancaire	-	-
Emprunts	506 016,75	715 272,26
Dépôts de garantie - locataires	1 731 774,65	1 849 953,96
Intérêts courus sur emprunts	1 357,65	1 628,57
	<b>2 239 149,05</b>	<b>2 566 854,79</b>
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Gérance	75 807,61	85 198,16
Fournisseurs ordinaires	5 639,34	16 764,33
Factures non parvenues	131 499,47	111 993,94
Locataires créditeurs	45 539,04	11 714,21
	<b>258 485,46</b>	<b>225 670,64</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>		
T.V.A. à payer	-	-
T.V.A. restant due sur loyers non encaissés	36 624,64	46 832,22
Charges fiscales à payer	5 602,00	-
Associés dividendes à payer (dont acompte du trimestre)	2 329 969,50	2 416 771,67
Créditeurs divers - charges à payer	13 294,47	13 294,47
	<b>2 385 490,61</b>	<b>2 476 898,36</b>

## DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT – PRODUITS

**Au 31 Décembre 2014**

	31.12.14		31.12.13	
<b>CHARGES REFACTUREES</b>				
Refacturation taxe foncière	475 688,21		484 356,43	
Refacturation taxe sur les bureaux	171 401,35		172 712,61	
Diverses refacturations	13 592,72		10 241,72	
Provision sur charges	936 574,87		934 469,66	
		<b>1 597 257,15</b>		<b>1 601 780,42</b>
<b>AUTRES PRODUITS</b>				
Profits sur régularisation charges	1 129,21		11 087,99	
Produits divers & Intérêts Pref.Police	23 225,36		12 012,47	
Frais de gestion contractuels Lille	-		167,02	
		<b>24 354,57</b>		<b>23 267,48</b>
<b>TRANSFERT DE CHARGES</b>				
Indemnité d'assurance	-		3 745,86	
Frais acquisition	-		164 393,73	
		-		<b>168 139,59</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS</b>				
Reprise dividendes prescrits	59 022,68		51 414,29	
Recouvrement créance Apogée	-		16 313,20	
		<b>59 022,68</b>		<b>67 727,49</b>

## DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT – CHARGES

Au 31 Décembre 2014

	31.12.14		31.12.13	
<b>Charges d'entretien du patrimoine</b>				
Travaux d'entretien et réparations courants	351 154,99		465 066,19	
Charges pour locaux vacants	67 272,23		54 252,17	
		<b>418 427,22</b>		<b>519 318,36</b>
<b>Autres charges immobilières</b>				
Impôts fonciers non récupérables	82 955,79		68 626,29	
Taxe sur les bureaux non récupérable	30 313,65		28 134,39	
C.R.L	-		768,07	
		<b>113 269,44</b>		<b>97 528,75</b>
Rémunération de la gérance	586 725,14		591 191,66	
Honoraires de commercialisation	25 827,00		15 225,00	
Honoraires de commissaire aux comptes	20 000,00		17 000,00	
Honoraires avocats	21 033,65		13 547,64	
Honoraires expertise	36 546,60		34 775,60	
Honoraires architecte	24 622,48		30 778,10	
Frais acquisition	-		164 393,73	
Frais d'actes et contentieux	6 388,12		2 536,30	
Frais d'assemblée	-		-	
Déplacements, missions, réceptions	4 310,83		5 653,77	
Frais bancaires.	1 359,18		1 517,20	
Rémunération du conseil	15 200,00		14 750,00	
Cotisations	2 578,00		4 578,00	
Cvae	60 664,00		42 471,00	
Perte sur créances irrécouvrables	61 121,75		-	
Divers	5,53		5,21	
		<b>866 382,28</b>		<b>938 423,21</b>
<b>Autres charges</b>				
Tva non récupérable	29 566,16		28 910,95	
		<b>29 566,16</b>		<b>28 910,95</b>
<b>Dotation aux amortissements d'exploitation</b>				
Amortissement des agencements	-		-	
Amortissement des charges à répartir	84 204,00		84 204,03	
		<b>84 204,00</b>		<b>84 204,03</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	-		-	
		-		-



# **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I. « LE PATRIMOINE FONCIER » A L'ASSEMBLEE GENERALE du 4 JUIN 2015**

**Mesdames, Messieurs, chers associés,**

Conformément à l'article 20 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 2014.

Le conseil de surveillance s'est réuni les 27 janvier, 10 avril, 13 juin et 24 octobre 2014.

## **Evolution du patrimoine,**

Au cours de l'année 2010, notre patrimoine immobilier a fait l'objet de l'expertise quinquennale par le cabinet François ROBINE ; ce dernier a procédé à sa quatrième actualisation pour la fin de l'année 2014.

Au 31 décembre 2014, la SCPI comprend 39 actifs immobiliers.

L'actualisation des ces 39 actifs fait ressortir une légère moins value de 0,85% à 93.587.000 € hors droits, à comparer aux 94.394.000 € hors droits de 2013.

Celle-ci est due principalement à la forte décote de notre bien situé 210 rue du Faubourg Saint-Antoine à Paris 12<sup>ème</sup> : - 30,58 %, relative aux travaux à entreprendre en 2015 avec obligation de libérer les lieux des locataires en place, de même que la décote du bien situé 6 avenue du Maréchal Joffre à Mulhouse : - 23,66 % consécutive à la nouvelle valeur locative.

Aucune cession n'a été réalisée en 2014.

## **La relocation la plus importante est :**

- 325 m<sup>2</sup> au Technoclub Bâtiment F à Blagnac avec un nouveau bail qui a pris effet le 1<sup>er</sup> février 2014.

## **Arbitrage en cours :**

Notre immeuble « Technopole 6 » de 723 m<sup>2</sup> situé rue Jean Bart 31670 Labège acquis en 1997 présente des difficultés de relocation dues à sa localisation et à la nécessité d'entreprendre d'importants travaux.

La société de gestion en accord avec votre conseil de surveillance à mis ce bien à la vente auprès de plusieurs cabinets spécialisés.

Notre local de 445 m<sup>2</sup> situé 40 rue des Longs Près 92100 Boulogne Billancourt, acquis en 1975 reste difficile à relouer malgré les travaux fait en 2013.

## **Les travaux les plus importants réalisés en 2014 concernent :**

- 8 rue de la Ferme 92100 Boulogne Billancourt : remise en état des locaux vacants avant relocation pour 130.585 €.
- Arche des Dolines à 06560 Valbonne Sophia Antipolis : travaux sur compresseur, rénovation de bureaux vacants, parties communes, chiffré pour 72.601 €.

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

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

Il convient de souligner, malgré la conjoncture de plus en plus défavorable, que le taux d'occupation de 97,39 % au premier trimestre s'est maintenu sur le premier semestre de l'année avec toutefois un fléchissement sur le dernier semestre ; 97,36 % au deuxième trimestre ; 95,07 % au troisième trimestre et 93,76 % au quatrième trimestre. Ceci représente en moyenne pondérée pour l'année 2014 : 95,90 %, taux légèrement inférieur à celui de 2013 qui était de 97,22 %.

## **Situation financière,**

Le bénéfice net de l'exercice 2014 s'élève à 6.293.118 € contre 6.473.467 € pour l'exercice 2013.  
Le résultat par part est de 74,92 € en 2014 contre 77,06 € en 2013.

La distribution a été de 72 € sur les quatre trimestres de 2014 hors distribution exceptionnelle. Le report à nouveau au 31 décembre 2014 est de 29,06 € par part représentant 5 mois de distribution.

La société de gestion, en accord avec le conseil de surveillance, envisage pour 2015 une distribution au minimum identique à celle de 2013 et 2014 à savoir 72 € par part.

Le revenu fiscal pour 2014 sera de 83,11 € hors produits financiers puisque les provisions pour gros travaux ne peuvent se déduire avant l'exécution et le paiement de ces derniers.

Dans ces conditions et pour ne pas trop pénaliser les porteurs, la société de gestion en accord avec votre conseil de surveillance a prévu une distribution exceptionnelle de 4 € par part.

Ces résultats confirment la bonne gestion de votre S.C.P.I.

Au 31 décembre 2014, la provision pour travaux est de 3.667.541 €, en augmentation de 620.496 € par rapport au 31 décembre 2013. Ces augmentations de provisions depuis les deux derniers exercices se justifient par les travaux exceptionnellement importants prévus en 2015 à savoir :

- 210 rue du Faubourg Saint-Antoine à Paris 12<sup>ème</sup>, mise en conformité E.R.P. (entreprise recevant du public : école, accès handicapés) ; ravalement et restructuration, montant des travaux : 2.000.000 €.

- 25 rue Claude Tillier à Paris 12<sup>ème</sup>, locaux vacant, mise aux normes accès immeubles et mise en conformité feu, montant des travaux : 500.000 €.

## **Marché des parts,**

Le marché des parts a été de 185 parts au premier trimestre 2014, de 296 parts au deuxième trimestre 2014, de 130 parts au troisième trimestre 2014 et de 447 parts au quatrième trimestre 2014, soit au total 1.058 parts échangées ce qui représente 1,26 % du capital. Le prix moyen pondéré net acquéreur d'une part est passé de 1.303,81 € en 2013 à 1.324,59 € en 2014 soit une augmentation de 1,59 %. Le prix moyen pondéré net acquéreur est donc très stable. En outre, les cessions sont majoritairement consécutives à des successions.

## **Résolutions pour l'Assemblée Générale mixte du 4 juin 2015,**

Le conseil de surveillance a souhaité en liaison avec la société de gestion apporter des modifications dans les statuts :

Le changement du siège social article 4, le fonctionnement du conseil de surveillance par adoption d'un règlement intérieur article 19 et le pouvoir des associés pour les arbitrages articles 15 et 27.

Le conseil de surveillance ne formule pas de remarque particulière sur l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées et vous demande d'approuver ces dernières.

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

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

# révision conseil audit

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

**Société Civile de Placements Immobiliers  
au Capital de 12.852.000 Euros**

Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY

<p><b><i>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</i></b></p>
---

***Exercice clos le 31 Décembre 2014***

*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](mailto:rca@rca-paris.com)

Société anonyme au capital de 62 500 euros, SIRET 411 608 508 00031 Paris RCS B, APE 741 C

A Mesdames et Messieurs les Associés de la **S.C.P.I LE  
PATRIMOINE FONCIER**

Aux Associés de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2014 sur :

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

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

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

## **I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

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

.../...

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

## **II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

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

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

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

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

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

La société ne pratique pas l'amortissement des immeubles. Il lui est substitué des provisions pour travaux destinées à pallier l'obsolescence des immeubles. Nous nous sommes assurés que l'Annexe faisait régulièrement mention de cette procédure et que les comptes de l'exercice 2014 avaient correctement pris en charge la constatation de ces provisions.

.../...

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

### **III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES**

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

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

Fait à Paris, le 10 avril 2015

révision conseil audit

Commissaire aux Comptes

***Monsieur Michel PRATOUCY***

révision conseil audit

Commissaire aux Comptes

***Madame Hélène LEROY***

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

**Société Civile de Placements Immobiliers  
au Capital de 12.852.000 Euros**

Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY

***RAPPORT SPECIAL  
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES***

***Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2014***

A Mesdames et Messieurs les Associés de la **S.C.P.I LE  
PATRIMOINE FONCIER**

Aux Associés de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvés 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 2014. Il vient en renouvellement lors de la tenue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

Ses honoraires représentent 6,50% des loyers encaissés et produits assimilés, hors TVA, soit pour l'année 2014, une comptabilisation à ce titre de 586.725 euros hors taxes.

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

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

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

### **Conventions poursuivies**

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

- Date d'effet : 1<sup>er</sup> octobre 2004 (renouvellement)

- Durée : 9 ans à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2004

A la date de signature du présent rapport, le renouvellement est toujours en cours de négociation.

- Loyer trimestriel : 23.879,14 euros depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2014

.../...

- Terme : trimestriel d'avance
- Conditions particulières : révision annuelle selon la variation de l'indice INSEE du coût de la Construction du 1<sup>er</sup> trimestre.
- Dépôt de garantie : 788,92 euros (parkings)

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2014 un loyer de 95.429,62 euros.

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

- Date d'effet : 1<sup>er</sup> janvier 2010 (renouvellement)
- Durée : 3, 6, 9 années à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010
- Loyer trimestriel : 16.665,04 euros depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014
- Terme : trimestriel d'avance
- Conditions particulières : révision annuelle selon la variation de l'indice INSEE du coût de la Construction du 2<sup>ème</sup> trimestre.
- Dépôt de garantie : 16.665,04 euros

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2014 un loyer de 66.660,16 euros.

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

Le premier bail présente les caractéristiques suivantes :

- Date d'effet : 1<sup>er</sup> juillet 2011 (renouvellement)
- Durée : 9 ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2011
- Loyer trimestriel : 21.069,80 euros depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2014
- Terme : trimestriel d'avance
- Conditions particulières : révision tous les 3 ans selon la variation de l'indice INSEE du coût de la Construction du 4<sup>e</sup> trimestre.
- Dépôt de garantie : NEANT

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2014 un loyer de 82.139,60 euros.

.../...

Le second bail présente les caractéristiques suivantes :

- Date d'effet : 1<sup>er</sup> juillet 2011 (renouvellement)
- Durée : 9 ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2011
- Loyer trimestriel : 9.218,04 euros depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2014
- Terme : trimestriel d'avance
- Conditions particulières : révision tous les 3 ans selon la variation de l'indice INSEE du coût de la Construction du 4<sup>e</sup> trimestre.
- Dépôt de garantie : 8.750 euros

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2014 un loyer de 35.936,08 euros.

Fait à Paris, le 10 avril 2015

révision conseil audit

Commissaire aux Comptes

***Monsieur Michel PRATOUCY***

révision conseil audit

Commissaire aux Comptes

***Madame Hélène LEROY***



## ASSEMBLEE GENERALE

### RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

#### Approbation des comptes

##### 1<sup>ère</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes tels qu'ils ont été arrêtés au 31 décembre 2014.

#### Quitus

##### 2<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion lui donne quitus au titre de son activité durant l'exercice 2014.

#### Approbation de l'affectation du résultat 2014

##### 3<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice 2014 d'un montant de 6.293.117,70 euros de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2014	6.293.117,70 €
Report à nouveau	2.867.688,90 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>9.160.806,90 €</b>
Dividende proposé à l'assemblée Générale 72,00 euros x 84 000 parts	- 6.048.000,00 €
Versement exceptionnel sur le report à nouveau 8 euros x 84 000 parts	- 672.000,00 €
Report à nouveau après affectation	2.440.806,60 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'exercice 2014 à 72,00 euros par part complété d'un versement exceptionnel de 8 euros par part prélevé sur le report à nouveau soit un montant total de 80 euros par part.

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

##### 4<sup>ème</sup> résolution :

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

#### Approbation de la valeur comptable de la société

##### 5<sup>ème</sup> résolution :

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

	De la Société	Par Part
Valeur comptable	34.782.035,86 €	414,07 €

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

##### 6<sup>ème</sup> résolution :

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

	De la Société	Par Part
Valeur de réalisation	92.589.815,54 €	1 102,26 €

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

##### 7<sup>ème</sup> résolution :

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

	De la Société	Par Part
Valeur de reconstitution	103.278.970,20 €	1 229,51 €

#### Commercialisateurs

##### 8<sup>ème</sup> résolution :

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

#### Cession d'actif

##### 9<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire est informée et prend acte qu'aucune cession d'actif n'est intervenue au cours de l'exercice 2014.

#### Recours à l'emprunt

##### 10<sup>ème</sup> résolution :

Conformément à la 10<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 13 Juin 2014, la présente Assemblée Générale Ordinaire réitère l'autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts dans une limite globale de 3 800 000 euros et ce, conformément à l'article L 214-101 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 Gérance

##### 11<sup>ème</sup> résolution :

La présente Assemblée Générale Ordinaire approuve le renouvellement du mandat de la Société de Gestion Foncia Pierre Gestion pour une durée fixée à l'article 14 des statuts de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER à 1 an ; qui expirera au plus tard en Juin 2016 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

#### Frais de déplacement

##### 12<sup>ème</sup> résolution :

Conformément à l'article 20 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance peuvent bénéficier du remboursement sur justificatifs, des frais de déplacement engagés pour participer aux réunions.

Rémunération du Conseil de Surveillance

**13<sup>ème</sup> résolution :**

Conformément à l'article 19 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale maximum de 17.000 euros, cette somme sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

Renouvellement de l'Expert Immobilier

**14<sup>ème</sup> résolution :**

L'assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de Monsieur François ROBINE, dont le siège social est au 132 rue de Rennes à PARIS (75006), en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq années, mandat qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

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

**15<sup>ème</sup> résolution :**

Conformément à la 16<sup>ème</sup> résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 Juin 2014, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2016 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance du Patrimoine Foncier dans l'exercice de leur mandat es qualité, dont la prime 2015 d'un montant de 1.078 euros pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, soit un montant de 0,013 euros par part, sera prise en charge par la SCPI.

Pouvoirs

**16<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.

**RESOLUTIONS A CARACTERE  
EXTRAORDINAIRE**

Modification de l'article 4 des statuts

**17<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 4 des statuts « Siège Social » comme suit :

**Ancienne rédaction :  
ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL**

« Le siège social est fixé à :  
70 rue de Saint Lazare  
75009 PARIS

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville par simple décision de la gérance, après consultation du conseil de Surveillance et partout ailleurs par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions fixées à l'article 23 ci-après. »

**Nouvelle rédaction :  
ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL**

« Le siège social est fixé à :  
13 avenue Lebrun  
92188 ANTONY »

Il pourra être transféré en tout autre endroit de l'Ile de France par simple décision de la société de gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence, après consultation du conseil de surveillance. »

Modification de l'article 15 des statuts

**18<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 15 des statuts « Attributions et pouvoirs du gérant » comme suit :

**Ancienne rédaction :  
ARTICLE 15 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU  
GERANT**

(...) le début de l'article demeure inchangé.  
Alinéa 3

« L'Assemblée Générale Ordinaire des associés sera informée et prendra acte de tout échange, aliénation ou constitution des droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société, sauf si l'opération décrite ci-dessus dépasse 10 % de la valeur total des actifs immobiliers auquel cas elle sera soumise à l'agrément préalable de l'Assemblée Générale Ordinaire. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

**Nouvelle rédaction :  
ARTICLE 15 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU  
GERANT**

(...) le début de l'article demeure inchangé.  
Alinéa 3

« La Société de gestion est investie de pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et des affaires de la Société et est autorisé pour tous les actes relatifs à son objet.  
Cependant, tout échange, toute aliénation ou constitution des droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale des associés. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

Modification de l'article 19 des statuts

**19<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 19 des statuts « Conseil de surveillance » comme suit :

**Ancienne rédaction :  
ARTICLE 19 – CONSEIL DE SURVEILLANCE**

1- Nomination :

(...) le début de l'article demeure inchangé.  
Alinéa 6

« En cas de décès, démission ou empêchement d'un membre, et généralement quand le nombre des membres est inférieur au nombre minimum fixé ci-dessus, le Conseil de Surveillance à la faculté de pouvoir aux vacances, ces nominations étant ratifiées par la plus prochaine Assemblée Générale. »

La partie comprise entre : « 2-Organisation – réunion [...] prépondérante en cas de partage.» demeure inchangée.

3- Rôle du Conseil de Surveillance :

(...) le début de l'article demeure inchangé.  
Alinéa 3

« En outre, le Conseil de Surveillance autorise la gérance préalablement à toute acquisition immobilière directe ou indirecte indiqué dans l'objet social. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

**Nouvelle rédaction :**

**ARTICLE 19 – CONSEIL DE SURVEILLANCE**

1- Nomination :

(...) le début de l'article demeure inchangé.  
Alinéa 6

« En cas de décès, démission ou empêchement d'un membre, et généralement quand le nombre des membres est inférieur au nombre minimum fixé ci-dessus, le Conseil de Surveillance à la faculté de pouvoir aux vacances, ces nominations étant ratifiées par la plus prochaine Assemblée Générale. *Le conseil de Surveillance établit un règlement intérieur qui sera accepté par chacun des membres du Conseil de Surveillance du fait de sa nomination.* »

*La partie comprise entre : « 2-Organisation – réunion [...] prépondérante en cas de partage.» demeure inchangée.*

3- Rôle du Conseil de Surveillance :

(...) le début de l'article demeure inchangé.  
Alinéa 3

« En outre, le Conseil de Surveillance autorise la gérance préalablement à toute acquisition *et toute cession* immobilière directe ou indirecte indiqué dans l'objet social. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

Modification de l'article 27 des statuts

**20<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 27 des statuts « Pouvoirs des Assemblées » comme suit :

**Ancienne rédaction :**

**ARTICLE 27 – POUVOIRS DES ASSEMBLEES**

(...) le début de l'article demeure inchangé.  
Alinéa 6

« Elle est informée et prend acte de toutes opérations portant sur l'échange, l'aliénation ou la constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier, sauf si l'opération décrite ci-dessus dépasse 10 % de la valeur total des actifs immobiliers auquel cas elle sera soumise à l'agrément préalable de l'Assemblée Générale Ordinaire.»

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

**Nouvelle rédaction :**

**ARTICLE 27 – POUVOIRS DES ASSEMBLEES**

(...) le début de l'article demeure inchangé.  
Alinéa 6

« Elle statue sur tous échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur le patrimoine de la société.»

(...) le reste de l'article demeure inchangé.

Pouvoirs

**21<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.





**FONCIA**  
*Pierre Gestion*

Société Anonyme au capital de 400.000 euros  
Siège social : 13, avenue Lebrun - 92188 ANTONY CEDEX  
Tél. : 01 55 52 53 16 - Fax : 01 55 52 52 51  
Agrément COB n° 95-30 du 24 avril 1995