

LE PATRIMOINE FONCIER

RAPPORT
ANNUEL



2015

RAPPORT ANNUEL



LE PATRIMOINE FONCIER

2015

Table des matières

ORGANE DE DIRECTION	4
ORGANES DE CONTROLE	4
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	5
MARCHE DES PARTS	6
PATRIMOINE	7
CONSEIL DE SURVEILLANCE	11
PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE	12
REGIME FISCAL DES REVENUS	13
TRESORERIE	14
RESULTATS	14
PRESENTATION DU PATRIMOINE	15
ETAT ANNEXE AU RAPPORT DE GESTION	22
COMPTES DE L'EXERCICE	25
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	36
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	38
ASSEMBLEE GENERALE	41

LE PATRIMOINE FONCIER

- › Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe.
- › Siège Social : 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY cedex
- › Date de création : 29 Octobre 1968
- › N° d'immatriculation au RCS : 303 023 824 RCS NANTERRE
- › Durée statutaire : 82 ans
- › Capital statutaire effectif : 12 852 000 €
- › Visa AMF : SCPI n° 07-06 du 2 mars 2007

INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Monica DA COSTA

- › Tel : 01 55 52 53 16
- › Site internet : pierre-gestion.foncia.com

ORGANE DE DIRECTION

SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE

FONCIA PIERRE GESTION

Société anonyme au capital de 400 000 €
Siège social : 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex
RCS NANTERRE B 642 037 162
Tel : 01 55 52 53 16 - Fax : 01 55 52 52 51
Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

DIRECTION DE LA SOCIETE :

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

ORGANES DE CONTROLE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2016

Président

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

Vice-Président

Monsieur **Jean-Jacques BENAZET**
2, square François Couperin - ANTONY (92160)

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

Membres

Monsieur **André JAY**
10, rue Jeanne d'Arc - PARIS (75013)

Monsieur **André XIBERAS,**
22, avenue Marie Reynoard - GRENOBLE (38100)

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

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

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

S.C. **SOFINVIM**
Représentée par Monsieur **Jean-François MOUCHARD**
4, rue de la Chapelle - SAINT AVOLD (57500)

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire

Société **Révision Conseil Audit**
4, rue Brunel - PARIS (75017)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13/06/2014 jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2019.

Suppléant

Monsieur **Jean-Loïc LEFAUCHEUX**
27, Chemin des Verrières - CHARBONNIERES LES BAINS (69260)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13/06/2014 jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31/12/2019.

EXPERT IMMOBILIER

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

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

DEPOSITAIRE

Crédit Coopératif
12, boulevard Pésaro - NANTERRE (92024)



Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2015 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 SOCIÉTÉ

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'Investissements 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 participations dans des SCI, des SCPI, des OPC de droit français ou étranger ;
- La durée minimale de détention des actifs passe de 6 à 5 années, avec possibilité de revente 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, c'est à ce titre que les commissions d'acquisitions et de cessions d'actifs immobiliers, de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux immobiliers ont été spécifiquement créés ;
- 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 ;
- Depuis 2014, Foncia Pierre Gestion a choisi le « Crédit Coopératif » comme dépositaire son coût total représente 0,014 % de la valeur de réalisation 2014 soit un montant de 12 962,58 € sur l'exercice 2015 ;
- 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.

Perspectives et évolution de la société

L'ascension de la collecte des SCPI se poursuit en 2015 après une année 2014 dont la collecte était historiquement élevée.

Alors que la collecte des SCPI n'avait jamais dépassé les 3 milliards d'euros depuis leur création, ce montant a atteint 4,275 milliards d'euros en 2015, représentant ainsi une hausse de près de 46 % par rapport à l'exercice précédent. Votre Société de gestion a réalisé une collecte brute de près de 60 millions d'euros en 2015.

Au 31 décembre 2015, la capitalisation des SCPI atteignait au total près de 38 milliards d'euros, soit une augmentation de près de 15 % par rapport à la fin 2014.

Le marché des parts et la capitalisation des SCPI de bureaux ne cessent eux aussi de progresser. Alors que le montant de la collecte nette en 2014 se montait à 1 834 millions d'euros, celui-ci fait un bond de 42,10 % pour atteindre les 2 605,4 millions d'euros. Le marché secondaire enregistre également une hausse en passant de 429 millions d'euros en 2014 à 526 millions d'euros en 2015.

Votre SCPI a quant à elle beaucoup contribué à ces beaux résultats, en se voyant décerner 4 prix au cours de l'année 2015. Ainsi, lors de la tenue du « Grand Prix des SCPI 2015 » organisé par le magazine Mieux Vivre Votre Argent en date du 15 avril 2015, votre SCPI s'est vu décerner le premier prix des SCPI à capital fixe de bureaux avec une note de 15/20, ce qui la place au 1^{er} rang des SCPI.

Au mois de juin, ce sont deux prix qu'a remporté la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER lors des « Premières Victoires de la Pierre-Papier au Grand Hôtel Intercontinental Opéra » à Paris : celui de la « Meilleure Performance Globale sur 10 ans pour les SCPI à capital fixe » et celui de la « Meilleure SCPI à Capital fixe ».

Enfin, à l'occasion des Assises de la Pierre Papier, votre SCPI s'est vu attribuer le prix de la SCPI ayant réalisé les meilleures performances globales sur 7 ans.

Votre SCPI se classe ainsi dans le top 5 des SCPI de bureaux en 2015 en atteignant un taux de distribution sur la valeur de marché de 5,64 % alors que le TDVM moyen pour l'ensemble des SCPI de bureaux s'établit à 4,81 %⁽¹⁾.

Le montant des loyers facturés en 2015 s'élève à 7 590 K€ avec un taux d'occupation financier de 91,62 %, contre 8 372 K€ de loyers facturés en 2014.

Cette baisse s'explique principalement par le début des travaux de restructuration Etablissement Recevant du Public (ERP) de l'immeuble situé au 210 rue du Faubourg Saint Antoine à Paris 12^{ème}.

Durant l'année 2016, outre l'immeuble cité ci-dessus, dont le locataire sortant, l'Ecole de Pédagogie du Management, réintégrera les locaux au cours du 2^{ème} semestre avec un bail ferme de 10 ans et une hausse de loyer de 28 %, les loyers de notre SCPI seront impactés par la libération de l'immeuble du 15 rue de Milan à Paris 9^{ème}, le 31 janvier 2016, dont le loyer 2015 a été de 911 K€ ; immeuble nécessitant une réhabilitation lourde en 2016. Néanmoins, compte tenu de sa revalorisation et de sa situation géographique (proche de la gare Saint Lazare), celui-ci devrait trouver un locataire de qualité pour une prise à bail dès la fin des travaux sur l'exercice 2017.

Comme nous l'avons évoqué à différentes reprises, nous avons maintenu le dividende distribué en 2015 au même niveau que celui de 2014, soit 72 euros par part sans reprise sur le report à nouveau.

En outre, un versement de 4 euros par part sur les plus-values de cessions immobilières a été effectué en date du 19 mars 2015, portant ainsi le versement 2015 à 76 euros par part.

⁽¹⁾ Source IEIF

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 20498904,65€, a été réduit de moitié, soit à 10249452,32€, aux termes d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 décembre 1972. Il a été ensuite porté à 10976329,24 € par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 avril 1986 puis à 12195921,38€ 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 12195921,38 € à 12805717,45 €. Cette augmentation de capital de 4000 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 46282,55€. Il s'établit à 12852000€ et est représenté par 84000 parts de 153€ de nominal.

Au 31 décembre 2015, le nombre total de parts est de 84000 détenues par 3048 associés.

Au 31/12/2015	Global	Par part
Capital effectif	12 852 000,00 €	153,00 €
Nombre de parts	84 000	
Nombre d'associés	3 048	
Bénéfice	6 104 475,79 €	72,67 €
Valeur de réalisation	91 287 649,85 €	1 086,76 €
Valeur de reconstitution	101 852 412,41 €	1 212,53 €
Valeur vénale / Expertise	92 643 000,00 €	1 102,89 €
Valeur moyenne pondérée acquéreur 2015		1 347,02 €
Valeur de marché net acquéreur au 31/12/2015		1 380,00 €
Valeur de marché net vendeur au 31/12/2015		1 256,83 €
Valeur ISF pour 2015		1 256,83 €
Distribution 2015	6 048 000,00 €	72,00 €
Distribution exceptionnelle sur la plus-value	336 000,00 €	4,00 €

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

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

2. La cession avec intervention de la société de gestion

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

Pour les vendeurs : Les demandes de vente ou ordres de vente sont à adresser avec l'original du certificat de parts à la société de gestion par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception ainsi que la copie du bulletin de souscription, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix limite de vente

et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits après vérification de leur validité sur le registre pour une durée de 12 mois renouvelable une fois pour une durée maximum de 12 mois sur demande expresse de l'associé. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable. Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, par courrier reçu au plus tard la veille de la confrontation.

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

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

2.2 : Détermination de la valeur de marché

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

registre. La société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées.

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

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

3. Les ordres de vente et d'achat réalisés

En tout, 845 parts ont été cédées au cours de l'exercice à un prix moyen pondéré payé par les acquéreurs de 1347,02€, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 21 décembre 2015, 104 parts ont été échangées à une valeur de 1380,00€ net acquéreur par part, soit 1256,83€ net vendeur.

	Nombre de parts	Nombre d'ordres
Au cours de l'exercice 2015 :		
Ordres de vente exécutés	845	68
Ordres d'achat exécutés	845	74
Au 31/12/2015 :		
Ordres de vente non exécutés	-	-
Ordres d'achat non exécutés	156	13
156 parts à l'achat dont les valeurs unitaires sont comprises entre 1380,00€ net acheteur soit 1256,83€ net vendeur et 1329,69€ net acheteur soit 1211,01€ net vendeur.		

PATRIMOINE

I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

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

Le patrimoine immobilier de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER se compose de 39 actifs immobiliers d'une surface totale de 41.883,64 m² représentant un prix de revient brut, hors droits et frais, de 39.298.530€.

Monsieur François ROBINE, expert immobilier de la SCPI, a établi sa valeur au 31 décembre 2015 à 92.643.000€ hors droits.

A patrimoine identique au 31 décembre 2015, la valeur d'expertise 2015 ressort à 92.643.000€ contre 93.556.000€ en 2014, soit un léger retrait de 0,98 %.

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

Acquisitions : Lors de l'exercice 2015, la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER n'a réalisé aucune acquisition.

Cessions : Lors de l'exercice 2015, 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 2015 de 91,62 %. Le montant des loyers facturés en 2015 ressort quant à lui à 7 590 459,94€ contre 8 371 078,37€ en 2014.

VARIATIONS SIGNIFICATIVES

10.27	210, rue du faubourg St-Antoine PARIS (75011) Immeuble en cours de restructuration pour mise en conformité E.R.P.	- 292 192,84	10.25	13, rue Faidherbe PARIS (75011) RELOCATION	1 967,31
10.58	25, rue Claude Tillier PARIS (75012) VACANCE	- 152 674,62	10.55	TECHNOCLUB Bat. F BLAGNAC (31700) Nouveau locataire	2 359,64
10.35	18-20, rue Ramus PARIS (75020) VACANCE	- 95 842,17	10.63	13-15, rue Dupaty LA ROCHELLE (17000) Indexation triennale	3 075,68
10.04	8, rue de la ferme BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) Négociation à la baisse du loyer dans le cadre des travaux et vacance	- 68 211,17	10.62	9, avenue de Suffren PARIS (75007) Renouvellement de bail	7 212,72
10.54	Arche des dolines SOPHIA ANTIPOLIS (06560) VACANCE	- 48 511,66			
10.53	Le Métroport VILLENEUVE D'ASQ (59650) Renouvellement de bail à la baisse	- 36 145,77			
10.46	55, place Rihour LILLE (59000) Vacance suite à liquidation judiciaire	- 29 154,02			
10.49	106, av. Georges Clémenceau BRY SUR MARNE (94360) Vacance locative et relocation avec renégociation de loyer à la baisse	- 22 966,27			

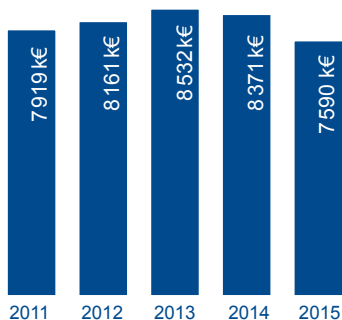
	2011	2012	2013	2014	2015
a. EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €) [GRAF. A]					
Loyers théoriques 100%	8 165 654	8 397 205	8 775 719	8 728 584	8 284 513
Loyers quittancés	7 918 614	8 161 082	8 531 736	8 371 078	7 590 460
	← +3,06% → ← +4,54% → ← -1,88% → ← -9,33% →				
	← -4,14% →				

b. EVOLUTION ANNUELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 5 DERNIERES ANNEES [GRAF. B]					
MOYENNE 2011	MOYENNE 2012	MOYENNE 2013	MOYENNE 2014	MOYENNE 2015	
96,97 %	97,19 %	97,22 %	95,90 %	91,62 %	

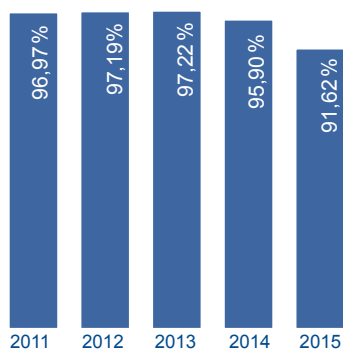
c. EVOLUTION TRIMESTRIELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 2 DERNIERES ANNEES [GRAF. C]					
ANNEE	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4	
2014	97,39 %	97,36 %	95,07 %	93,76 %	
2015	92,62 %	90,72 %	91,11 %	92,01 %	

Les surfaces vacantes représentent au 31/12/2015, 5.146 m² sur un total de 41 883,64 m² que constitue le patrimoine de la SCPI.

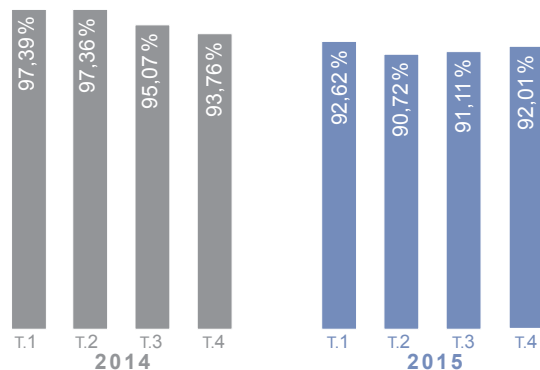
A. Evolution annuelle des loyers quittancés



B. Evolution annuelle du taux d'occupation financier sur 5 ans



C. Evolution trimestrielle du taux d'occupation financier 2014 & 2015



C. ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

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

Locaux vacants au 31/12/14					Relocations en 2015					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de départ	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
10.04	8, rue de la ferme BOULOGNE-BILLANCOURT (92 100)									
	RND S.A.S	06/10/14	230	62 700	ALTI Relations Clients	15/01/15	230	55 182	-12%	2 597
	Arcréa Studio	31/08/14	313	84 510	ARCA PATRIMOINE	15/07/15	313	84 250	- %	59 664
10.05	40, rue les Longs Pres BOULOGNE-BILLANCOURT (92 100)									
	FONCIA BELCOURT	31/12/12	445	66 750						66 750
10.35	18/20, rue Ramus PARIS (75 020)									
	Département de Paris	31/12/14	532	120 000	Pédagogie du Management	15/09/15	532	110 500	-8%	87 625
10.41	11, avenue Providence ANTONY (92 160)									
	VIAL	23/06/05	1 parking	318						318
10.45	Parc EQUATION TOULOUSE (31 300)									
	C.I.S. Sud Ouest	31/12/10	118	11 800	A + Energies	01/09/15	118	9 440	-20 %	7 888
	L.C.B.	06/02/08	198	19 800						19 800
	ARMEDIAS	15/05/14	68	6 800	MOPS SARL	01/09/15	68	6 460	-5%	4 546
10.47	TECHNOPARC 6 LABEGE (31 320)									
	APX	01/02/14	723	57 840						57 840
10.54	Arche des Dolines 5/7 rue Soutrane SOPHIA ANTIPOLIS (06 560)									
	STELLA TELECOM	01/02/14	306	30 600						30 600
	ALCADE	31/07/13	80	8 000						8 000
10.58	25, rue Claude Tillier PARIS (75 012)									
	IFAG	30/06/14	600	162 000						162 000
			Total Surfaces vacantes au 31/12/2014	3 613				Total Surfaces relouées	1 261	
			Locaux vacants au 31/12/15	2 352						

Locaux libérés au cours de l'année 2015					Relocations en 2015					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer actualisé	Locataire Entrant	Date de départ	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
10.04	8, rue de la ferme BOULOGNE-BILLANCOURT (92 100)									
	ALTI Relations Clients	14/01/15	291	86 000	ALTI Relations Clients	15/01/15	291	69 816	-19 %	-
10.27	210, rue du Faubourg St Antoine PARIS (75 012)									
	Pédagogie du Management	30/09/15	1 847							37 500
10.45	Parc EQUATION TOULOUSE (31 300)									
	Capelli	14/01/15	102	10 200	EFS	26/10/15	102	10 200	-%	7 946
	European Homes	20/10/15	119	11 900						2 361
	Elisa Vie	31/10/15	52	5 200	Emisys Toulouse	01/11/15	52	5 300	2%	
10.46	55, Place Rihour LILLE (59 000)									
	Lille Formes	21/07/15	280	63 840						28 264
10.49	106, avenue Georges Clémenceau BRY SUR MARNE (94 360)									
	Lesign	31/03/15	389	37 781	Lesign	01/04/15	1 168	96 944	-%	-
	Lesign	31/03/15	389	34 259						
	GMJ Phoenix	31/03/15	780	74 772	Géosec	01/06/15	390	31 200	-%	5 229

Locaux libérés au cours de l'année 2015					Relocations en 2015					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer actualisé	Locataire Entrant	Date de départ	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
10.54	Arches des Doline SOPHIA ANTIPOLIS (06 560)									
	Sophia Legal	28/02/15	336	33 600						28 093
	Stella Télécom SAS	31/03/15	173	17 300						12 975
	Touche Pas A Mon Corps	31/03/15	39	4 500						3 375
10.58	25, rue Claude Tillier PARIS (75012)									
	CFA	28/02/15	280	75 600	OTIS	15/09/15	280	84 000	+10%	51 751
10.60	6, place de la République MULHOUSE (68 100)									
	Le Cyclamen	08/04/15	509	100 000	HPF	01/05/15	509	100 000	-%	8 571
Total Surfaces vacantes			5 586	Total Surfaces relouées			2 792			
Locaux vacants au 31/12/15			2 794							

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 2015, le poste « Provisions pour Grosses Réparations » représente 3749407,10€ après dotation de 303618,40 € et reprise de 91752,70€ au cours de l'exercice 2015. Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" représente un montant de 330 186,18 € dont 223571,33€ de travaux d'entretien et de réparation courants sur l'exercice 2015.

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2015				valeurs en €
N°	Adresse	Nature des travaux	Montant	
10.04	8, rue de la ferme BOULOGNE BILLANCOURT (92100)	Réfection locaux vacants	31 369	
10.20	10, rue des Saussaies PARIS (75008)	Travaux de copropriété : Reprise structure planchers immeuble	17 352	
10.27	210, rue du Fg St Antoine PARIS (75012)	Curage immeuble	47 887	
10.33	64-70, rue de Crimée PARIS (75019)	Travaux de copropriété : réfection chaufferie	11 448	
10.35	18-20, rue Ramus PARIS (75020)	Rénovation RDC : peinture et électricité	47 620	
10.45	Parc Equation TOULOUSE (31300)	Rénovation locaux vacants	21 078	
10.49	6, av. Georges Clémenceau BRY SUR MARNE (94360)	Remplacement armoires électriques et peinture sur lot vacant	26 835	
10.54	Arche des Dolines SOPHIA ANTIPOLIS (06560)	Travaux sur ascenseurs et purge de la façade	25 979	
10.58	25, rue Claude Tillier PARIS (75012)	Rénovation électrique parties communes	15 955	

Travaux prévus pour l'année 2016 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation

valeurs HT
en €

N°	Adresse	Nature des travaux	Montant
10.13	4, rue Paul Bert ISSY LES MOULINEAUX (92 130)	Rénovation locaux vacants	85 500
10.25	13, rue Faidherbe PARIS (75011)	Travaux sur canalisations	15 000
10.29	56, rue Daguerre PARIS (75014)	Travaux de copropriété : Ravalement bâtiment D	45 000
10.30	3, rue Clairaut PARIS (75017)	Réfection toiture terrasse & ravalement sur cour arrière	60 000
10.33	64-70, rue de Crimée PARIS (75019)	Travaux de copropriété : solde travaux réfection chaufferie	10 000
10.35	18-20, rue Ramus PARIS (75020)	Rénovation locaux vacants	135 000
10.40	Villa Thorain ANTONY (92 160)	Rénovation local vacant	15 000
10.45	Parc Equation TOULOUSE (31 300)	Rénovation locaux vacants	75 000
10.46	55, Place Rihour LILLE (59 000)	Rénovation locaux vacants	15 000
10.49	6, av. Georges Clémenceau BRY SUR MARNE (94 360)	Rénovation locaux vacants	85 000
10.54	Arche des Dolines SOPHIA ANTIPOLIS (06 560)	Rénovation locaux vacants & reprise façades	205 000
10.56	15, rue Delesalle LILLE (59 000)	Mise aux normes ascenseur	25 000
10.57	15, rue du Grand Rabin Haguenauer NANCY (54 000)	Travaux de copropriété : mise aux normes accessibilité galerie	70 000
10.58	25, rue Claude Tillier PARIS (75 012)	Rénovation locaux vacants	350 000

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à la nouvelle réglementation (article R 422-200 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers), 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. En vertu de l'article « 19 point 1 – Nomination » des statuts de la SCPI, le conseil de surveillance est composé de 7 à 10 membres, choisis parmi les associés et élus pour 3 ans.

La totalité des mandats des 10 membres arrive à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale.

La société de gestion soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale, des résolutions portant sur l'élection des associés ayant fait acte de candidature suite à l'appel inséré dans le bulletin d'information n° 04-15 du 4ème trimestre 2015. Les membres seront élus pour une durée de trois ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018, soit en juin 2019.

I. FRAIS DE DEPLACEMENT

Les membres du conseil de surveillance ont pu bénéficier du remboursement sur justificatifs, des frais de déplacement engagés pour participer aux réunions, conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI.

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

II. REMUNERATION

Conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI, les membres du conseil de surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale maximum de 17 000€, celle-ci est répartie entre les membres du conseil de surveillance.

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

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.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre conseil de surveillance se réunit régulièrement, un ordre du jour est établi avec le président du conseil de surveillance et la société de gestion remet à tous les membres, un dossier complet sur chaque point à l'ordre du jour.

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

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT IMMOBILIER

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

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

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

DEPOSITAIRE

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

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

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

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

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

Rappel de l'organisation de gestion de votre SCPI :

- L'administration de la société qui définit les objectifs, en concertation avec les membres du conseil de surveillance, veille à leur réalisation et à leur optimisation et rédige les rapports annuels et la communication réservée aux associés de votre SCPI.
- L'animation du marché des parts conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier.
- La gestion locative qui veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.
- La comptabilité qui veille au respect des normes comptables et à la sécurisation des opérations.

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

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

Compte tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des SCPI gérées par la société de gestion, seuls les dirigeants et les responsables de la gestion des SCPI sont considérés comme « preneurs de risques ». Trois collaborateurs ont été identifiés, en 2015, comme preneurs de risque.

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

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

Le montant total des rémunérations versées par Foncia Pierre Gestion pour l'exercice 2015 a représenté 1 012 M€ pour un effectif moyen de 23 ETP (Equivalent Temps Plein).

La société de gestion Foncia Pierre Gestion a consacré un budget de 30,05 % (26,66 % en rémunération fixe et 3,39 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques ».

REGIME FISCAL DES REVENUS

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (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 – ASSOCIÉ PERSONNE PHYSIQUE, relevant du régime fiscal des particuliers résidents fiscalement en France

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.

Revenus Fonciers

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'immeubles 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 €.

Revenu Foncier 2015

Revenu Brut	7 357 241,74 €
Charges déductibles	1 566 390,08 €
Intérêts d'emprunts	17 693,79 €
Revenu net	5 773 157,87 €
Soit par part en pleine jouissance	68,73 €

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 % depuis le 1^{er} juillet 2012** sur les produits financiers au moment de leur versement, elle concerne tous les associés personne physique résidents fiscaux en France.

Produits Financiers 2015

Produits Financiers	3 494,23 €
Soit par part en pleine jouissance	0,041 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (15,5 %)	0,035 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (24 %) et prélèvements sociaux (15,5 %)	0,025 €

II – ASSOCIÉ PERSONNE PHYSIQUE, non résident fiscalement en France

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.

Produits Financiers

Les dividendes sont soumis à une retenue à la source de 24 % (résidents de l'espace économique européen) ou de 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^{er} juillet 2012.

III – ASSOCIÉ 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	6 104 475,79 €
Réintégration (dotation pour grosses réparations)	303 618,40 €
Déduction (reprise de provision pour grosses réparations)	- 221 752,70 €
Plus value de cession	-
Résultat fiscal	6 186 341,49 €
Soit par part en pleine jouissance	73,65 €

TRESORERIE

La trésorerie disponible placée au cours de l'exercice en Certificat de Dépôts Négociables et en comptes à terme a généré 3 494,23€ en 2015 au titre des produits financiers.

Au 31 décembre 2015, la trésorerie s'établit à 3 009 427,13€ contre 3 451 169,83€ au 31 décembre 2014, étant rappelé qu'elle ne tient pas compte de la distribution du solde de dividendes 2015 s'élevant à 1 587 600€.

Recours à l'emprunt

Nous vous rappelons que les travaux de l'immeuble de la rue Claude Vellefaux (PARIS) ont été partiellement financés avec le recours à l'emprunt dont le capital restant dû au 31 décembre 2015 s'élève à 276 397,04€.

RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2015 s'élève à 6 104 475,79€.

Ce résultat correspond à un revenu distribuable pour les 84 000 parts de 72,67€ par part.

REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2015	6 104 475,79 €
Report à nouveau	2 440 806,60 €
Résultat disponible	8 545 282,39 €
Dividendes proposés à l'Assemblée Générale 72,00€ x 84 000 parts	- 6 048 000,00 €
Report à nouveau après affectation	2 497 282,39 €

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 72€ par part sur 2015.

Le résultat de l'exercice 2015, permet après affectation du report à nouveau existant au 31 décembre 2014 et de la distribution du dividende proposé à l'Assemblée Générale, de compléter le report à nouveau de 56.475,79€ et de le porter à 2 497 282,39€ soit 29,73€ par part.

La SCPI LE PATRIMOINE FONCIER est autorisée conformément à la 10^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 4 juin 2015 à emprunter à hauteur de 3 800 000 d'euros. Cette autorisation n'a pas été utilisée au cours de l'exercice 2015.

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

Compte tenu de la capitalisation de la SCPI, nous allons lors de la présente Assemblée, vous proposer de porter cette autorisation à 5 000 000 d'euros.

Par ailleurs, il a été effectué en date du 19 mars 2015, un versement exceptionnel de 4€ par part prélevé sur les plus-values de cessions d'immeubles.

Plus-values sur cessions d'immeubles au 31/12/2014	6 636 955,74 €
Versement exceptionnel sur les plus-values de cessions d'immeubles 4€ x 84 000 parts	- 336 000,00 €
Plus-values de cession d'immeuble au 31/12/2015	6 300 955,74 €

Après affectation de la distribution sur les plus-values de cessions d'immeubles proposée à l'Assemblée Générale, une reprise d'un montant de 336 000€, soit 4€ par part, sera effectuée sur ce poste et portera celui-ci à 6 300 955,74€.

PRESENTATION DU PATRIMOINE

(valeurs en Euros)

10.04	8 RUE DE LA FERME BOULOGNE-BILLANCOURT (92 100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Juillet 1971	Bureaux	1 858
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		4 229 850			73 436	4 303 286
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	544 145,90	42 407,29	586 553,19	92,77 %	
	2015	475 934,73	62 261,44	538 196,17	88,43%	
10.05	40 RUE DES LONGS PRES BOULOGNE-BILLANCOURT (92 100)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Septembre 1975	Bureaux	445
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		228 674				228 674
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014		89 000,00	89 000,00	0 %	
	2015		66 750,00	66 750,00	0 %	
10.13	4 RUE PAUL BERT ISSY LES MOULINEAUX (92 130)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Septembre 1976	Bureaux	285
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		115 226				115 226
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	65 310,40		65 310,40	100 %	
	2015	65 057,63		65 057,63	100 %	
10.19	146 RUE MONTMARTRE PARIS (75002)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Aout 1973	Bureaux	170
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		76 225				76 225
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	48 323,12		48 323,12	100 %	
	2015	47 850,84		47 850,84	100 %	
10.20	10 RUE DES SAUSSAIES PARIS (75008)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Septembre 1973	Bureaux	160
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		99 092				99 092
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	66 663,97		66 663,97	100 %	
	2015	65 863,77		65 863,77	100 %	
10.21	15 RUE DE MILAN PARIS (75009)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Septembre 1971	Bureaux	2 480
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 079 125				1 079 125
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	922 811,75		922 811,75	100 %	
	2015	910 510,38		910 510,38	100 %	
10.22	29/31 AVENUE CLAUDE VELLEFAUX PARIS (75010)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Aout 1970	Bureaux	7 280
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		2 687 753				2 687 753
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	1 977 978,70		1 977 478,70	100 %	
	2015	1 977 027,71		1 977 027,71	100 %	

10.24	15/17 RUE G.CAVAINAC PARIS (75011)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Avril 1970	Bureaux	114
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		103 665				103 665
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	21 647,28		21 647,28	100 %	227 000
2015	21 621,24		21 621,24	100 %	231 000	

10.25	13 RUE FAIDHERBE PARIS (75011)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Décembre 1969	Bureaux	860
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		222 399				222 399
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	281 894,76		281 894,76	100 %	3 717 000
2015	283 862,07		283 862,07	100 %	3 798 000	

10.27	210 RUE DU FAUBOURG ST-ANTOINE PARIS (75012)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²	
				Mai 1971	Bureaux	2 267	
	Immeuble en cours de restructuration (mise en conformité ERP)	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			1 033 612			45 367	1 078 979
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
	2014	535 255,91		535 255,91	100 %	4 230 000	
2015	243 063,07	37 500,00	280 563,07	86,63 %	4 280 000		

10.29	56 RUE DAGUERRE PARIS (75014)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Septembre 1973	Bureaux	676
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		201 233				201 233
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	112 128,60		112 128,60	100 %	1 139 000
2015	111 406,26		111 406,26	100 %	1 177 000	

10.30	3 RUE CLAIRAUT PARIS (75017)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Juillet 1983	Bureaux	430
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		408 106				408 106
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	116 326,70		116 326,70	100 %	1 241 000
2015	115 265,96		115 265,96	100 %	1 241 000	

10.32	29 RUE DU MAROC PARIS (75019)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Mai 1979	Bureaux	450
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		403 380				403 380
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	85 935,78		85 935,78	100 %	846 000
2015	85 382,22		85 382,22	100 %	852 000	

10.33	64/70 RUE DE CRIMEE PARIS (75019)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Janvier 1980	Bureaux	435
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		385 432				385 432
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	87 572,80		87 572,80	100 %	911 000
2015	86 889,40		86 889,40	100 %	911 000	

10.35	18/20 RUE RAMUS PARIS (75020)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Février 1980	Bureaux	532
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		548 994				548 994
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	123 467,17		123 467,17	100 %	1 150 000
2015	27 625,00	87 625	115 250,00	23,97 %	1 112 000	

10.40 & 41

2 VILLA THORAIN/ 5 VILLA DE LA PROVIDENCE

ANTONY (92 160)

Date d'acquisition

Décembre 1990

Nature

Bureaux

Surface m²

466

IM.

EXPERTISE HD 2014

EXPERTISE HD 2015

Prix de revient HD HT

868 197

Prix total

868 197

10.40

1 002 000

1 006 000

Date d'acquisition

-

Nature

Parking

Surface m²

-

IM.

EXPERTISE HD 2014

EXPERTISE HD 2015

Prix de revient HD HT

104 058

Prix total

104 058

10.41

13 000

13 000

TAUX D'OCCUPATION (10.40 & 10.41)

EXPERTISE H.D.

Année

Loyers facturés

Manque à gagner

Total facturable

%

2014

92 161,97

345,38

92 507,35

99,63 %

1 015 000

2015

90 806,30

318,00

91 124,30

99,65 %

1 019 000

10.42

18 RUE GUIARDE

PARIS (75006)

Date d'acquisition

Juin 1994

Nature

Loc. Commerciaux

Surface m²

70

Val.

Prix de revient HD HT

Commission

Droits & Taxes

Immobilisations

Prix total

381 123

381 123

TAUX D'OCCUPATION

EXPERTISE H.D.

Année

Loyers facturés

Manque à gagner

Total facturable

%

2014

49 919,79

49 919,79

100 %

777 000

2015

49 934,45

49 934,45

100 %

835 000

10.43

59 RUE DES MARTYRS

PARIS (75009)

Date d'acquisition

Juin 1994

Nature

Loc. Commerciaux

Surface m²

35

Val.

Prix de revient HD HT

Commission

Droits & Taxes

Immobilisations

Prix total

152 449

152 449

TAUX D'OCCUPATION

EXPERTISE H.D.

Année

Loyers facturés

Manque à gagner

Total facturable

%

2014

21 896,63

21 896,63

100 %

316 000

2015

21 664,71

21 664,71

100 %

315 000

10.45

13 RUE DE LOURDES

TOULOUSE (31300)

Date d'acquisition

Septembre 1996

Nature

Bureaux

Surface m²

991

Val.

Prix de revient HD HT

Commission

Droits & Taxes

Immobilisations

Prix total

609 796

609 796

TAUX D'OCCUPATION

EXPERTISE H.D.

Année

Loyers facturés

Manque à gagner

Total facturable

%

2014

69 302,13

36 744,70

106 046,83

65,35%

570 000

2015

59 916,73

42 540,55

102 457,28

58,48 %

540 000

10.46

55 PLACE RIHOUR

LILLE (59000)

Date d'acquisition

Janvier 1997

Nature

Loc. Commerciaux

Surface m²

411

Val.

Prix de revient HD HT

Commission

Droits & Taxes

Immobilisations

Prix total

472 592

472 592

TAUX D'OCCUPATION

EXPERTISE H.D.

Année

Loyers facturés

Manque à gagner

Total facturable

%

2014

102 117,87

102 117,87

100 %

1 078 000

2015

72 963,85

28 623,91

101 587,76

71,82 %

1 044 000

10.47

TECHNOPARC 6

LABEGE (31320)

Date d'acquisition

Juin 1997

Nature

Bureaux

Surface m²

723

Val.

Prix de revient HD HT

Commission

Droits & Taxes

Immobilisations

Prix total

381 123

381 123

TAUX D'OCCUPATION

EXPERTISE H.D.

Année

Loyers facturés

Manque à gagner

Total facturable

%

2014

5 553,64

52 859,84

58 413,48

9,51 %

527 000

2015

57 840,00

57 840,00

0 %

445 000

10.48	LE MONTAIGNE / 84 RUE DE MARSEILLE LYON (69007)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Juillet 1997	Bureaux	163
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		144 827				144 827
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	16 797,64		16 797,64	100 %	161 000
	2015	16 802,57		16 802,57	100 %	162 000
10.49	106 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU BRY SUR MARNE (94 360)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Mai 1998	Locaux d'activités	3 031
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 265 327				1 265 327
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	269 905,10		269 905,10	100 %	2 413 000
	2015	246 938,83	5 228,57	252 167,40	97,93 %	2 375 000
10.50	72 RUE SAINT DOMINIQUE PARIS (75 007)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Septembre 1998	Loc. Commerciaux	91
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		442 102				442 102
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	75 082,77		75 082,77	100 %	1 059 000
	2015	74 319,78		74 319,78	100 %	1 098 000
10.51	20 RUE JEAN DAUDIN PARIS (75015)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Janvier 1999	Loc. Commerciaux	311
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		411 612				411 612
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	76 904,20		76 904,20	100 %	860 000
	2015	76 705,54		76 705,54	100 %	863 000
10.52	14/16 RUE DU PAQUIER ANNECY (74 002)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Janvier 1999	Loc. Commerciaux	576,5
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 105 255				1 105 255
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	142 068,96		142 068,96	100 %	1 654 000
	2015	139 250,00		139 250,00	100 %	1 681 000
10.53	LE METROPORT VILLENEUVE D'ASCQ (59650)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Janvier 1999	Bureaux	872
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		498 566			114 639	613 205
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	116 152,40		116 152,40	100 %	951 000
	2015	80 006,63		80 006,63	100 %	951 000
10.54	ARCHE DES DOLINES SOPHIA ANTIPOLIS (06560)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Décembre 2002	Bureaux	4 458
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		3 292 899				3 292 899
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	491 961,78	44 023,70	535 985,48	91,79 %	4 539 000
	2015	443 450,12	83 043,33	526 493,45	84,23 %	4 417 000

10.55

TECHNOCLUB BATIMENT F

BLAGNAC (31 700)

Date d'acquisition

Nature

Surface m²

Juillet 2003

Bureaux

635

Val.

Prix de revient HD HT

Commission

Droits & Taxes

Immobilisations

Prix total

442 102

442 102

TAUX D'OCCUPATION

Année

Loyers facturés

Manque à gagner

Total facturable

%

EXPERTISE H.D.

2014

58 933,04

8 125,00

67 058,04

87,88 %

519 000

2015

61 292,68

61 292,68

100 %

530 000

10.56

15-19 RUE EDOUARD DELESALLE

LILLE (59 000)

Date d'acquisition

Nature

Surface m²

Avril 2003

Bureaux

2 344

Val.

Prix de revient HD HT

Commission

Droits & Taxes

Immobilisations

Prix total

2 567 000

2 567 000

TAUX D'OCCUPATION

Année

Loyers facturés

Manque à gagner

Total facturable

%

EXPERTISE H.D.

2014

387 209,15

387 209,15

100 %

4 009 000

2015

384 607,89

384 607,89

100 %

4 009 000

10.57

15 RUE DU GRAND RABIN HAGUENAU

NANCY (57 000)

Date d'acquisition

Nature

Surface m²

Juillet 2003

Loc. Commerciaux

2 382

Val.

Prix de revient HD HT

Commission

Droits & Taxes

Immobilisations

Prix total

2 966 389

2 966 389

TAUX D'OCCUPATION

Année

Loyers facturés

Manque à gagner

Total facturable

%

EXPERTISE H.D.

2014

392 185,37

392 185,37

100 %

3 930 000

2015

392 455,70

392 455,70

100 %

3 970 000

10.58

25 RUE CLAUDE TILLIER

PARIS (75012)

Date d'acquisition

Nature

Surface m²

Avril 2005

Bureaux (91 %) & Habitation (9 %)

2310

(1) Immobilisation en 2015 des travaux AD'Ap

Val.

Prix de revient HD HT

Commission

Droits & Taxes

Immobilisations

Prix total

5 350 000

160 500

313 351

190 908 (1)

6 014 759

TAUX D'OCCUPATION

Année

Loyers facturés

Manque à gagner

Total facturable

%

EXPERTISE H.D.

2014

583 412,40

84 000

667 412,40

87,41 %

7 150 000

2015

430 737,78

213 751,30

644 489,08

66,83 %

6 840 000

10.59

ZONE DE L'ALOUETTE

LIEVIN (62 800)

Date d'acquisition

Nature

Surface m²

Février 2009

Entrepôts (66 %) & Bureaux (34 %)

1 513

Val.

Prix de revient HD HT

Commission

Droits & Taxes

Immobilisations

Prix total

1 109 599

28 250

20 401

1 158 250

TAUX D'OCCUPATION

Année

Loyers facturés

Manque à gagner

Total facturable

%

EXPERTISE H.D.

2014

106 268,31

106 268,31

100 %

1 130 000

2015

106 757,52

106 757,52

100 %

1 132 000

10.60

6 PLACE DE LA REPUBLIQUE

MULHOUSE (68 100)

Date d'acquisition

Nature

Surface m²

Décembre 2009

Loc. Commerciaux

509

Val.

Prix de revient HD HT

Commission

Droits & Taxes

Immobilisations

Prix total

1 400 000

70 000

107 913

1 577 913

TAUX D'OCCUPATION

Année

Loyers facturés

Manque à gagner

Total facturable

%

EXPERTISE H.D.

2014

104 000,04

104 000,04

100 %

1 068 000

2015

95 069,36

8 571,43

103 640,79

91,73 %

1 106 000

10.61

2 PLACE DE L'HOTEL DE VILLE

PERIGUEUX (24 000)

Date d'acquisition

Nature

Surface m²

Novembre 2011

Loc. Commerciaux

373

Val.

Prix de revient HD HT

Commission

Droits & Taxes

Immobilisations

Prix total

220 000

14 941

234 941

TAUX D'OCCUPATION

Année

Loyers facturés

Manque à gagner

Total facturable

%

EXPERTISE H.D.

2014

22 848,12

22 848,12

100 %

238 000

2015

22 848,12

22 848,12

100 %

270 000

10.62	9 AVENUE DE SUFFREN PARIS (75 007)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Février 2013	Loc. Commerciaux	70,74
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		320 000	20 000	21 521		361 521
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	12 198,38		12 198,38	100 %	417 000
	2015	19 411,10		19 411,10	100 %	428 000

10.63	13-15 RUE DUPATY LA ROCHELLE (17 000)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Février 2013	Loc. Commerciaux & Bureaux	582,66
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 503 150		94 833		1 597 983
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	118 075,68		118 075,68	100 %	1 575 000
	2015	121 151,36		121 151,36	100 %	1 575 000

10.64	1 BOULEVARD GEORGES ANDRIER THONON LES BAINS (74 200)			Date d'acquisition	Nature	Surface m²
				Février 2013	Loc. Commerciaux & Bureaux	523,78
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		764 500		48 040		812 540
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	66 660,16		66 660,16	100 %	780 000
	2015	66 008,64		66 008,64	100 %	782 000

TOTAL SCPI	LA PATRIMOINE FONCIER			39 actifs pour 41 883,64 m²		
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission		Immobilisations	Prix total
		38 595 430	278 750		424 350	39 298 530
						Droits & Taxes
						621 000
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2014	8 371 078,37	357 505,91	8 728 584,28	95,90 %	93 556 000
	2015	7 590 459,94	694 053,53	8 284 513,47	91,62 %	92 643 000

RAPPORT
ANNUEL

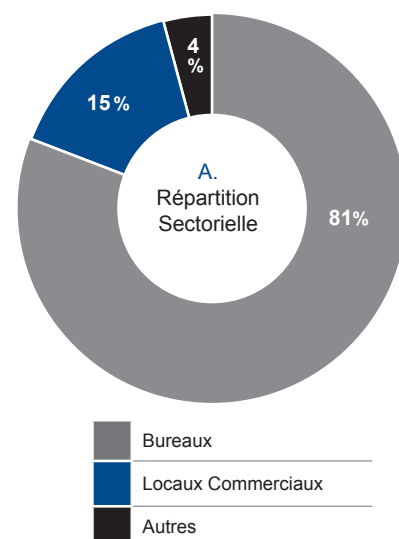


LE
PATRIMOINE
FONCIER

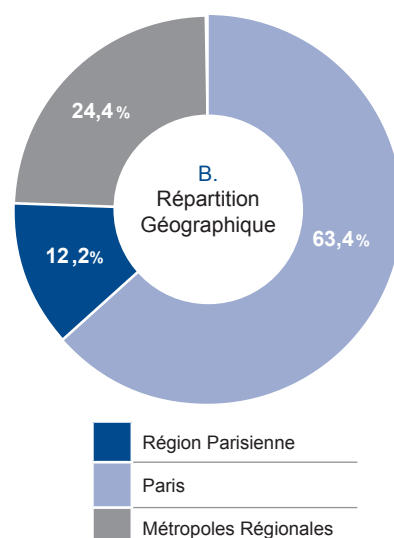
ETAT ANNEXE AU RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

ETAT ANNEXE AU RAPPORT DE GESTION

I. REPARTITION DU PATRIMOINE (en fonction des valeurs vénale des immeubles H.D.)	Répartition Géographique [GRAF. A]	Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	valeurs en €
					TOTAUX [GRAF. A]
Répartition Sectorielle					
BUREAUX		54 572 000 58,91 %	8 945 000 9,66 %	11 443 500 12,35 %	74 960 500 80,91 %
LOCAUX COMMERCIAUX		3 539 000 3,82 %		10 428 000 11,26 %	13 967 000 15,08 %
LOCAUX D'ACTIVITES			2 375 000 2,56 %		2 375 000 2,56 %
ENTREPOTS				742 500 0,80 %	742 500 0,80 %
HABITATIONS / AUTRES		598 000 0,65 %			598 000 0,65 %
TOTAUX [GRAF. B]		58 709 000 63,37 %	11 320 000 12,22 %	22 614 800 24,41 %	92 643 000 100,00 %



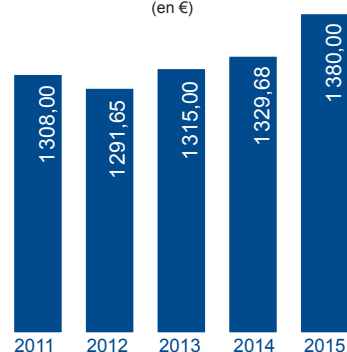
	2011	2012	2013	2014	2015
II. EVOLUTION DU CAPITAL SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)					
Montant du Capital nominal au 31 /12	12 852 000	12 852 000	12 852 000	12 852 000	12 852 000
Nombre de parts au 31/12	84 000	84 000	84 000	84 000	84 000
Nombre d'associés	3 097	3 074	3 067	3 062	3 048
Prix net acquéreur au 31/12	1 308,00	1 291,65	1 315,00	1 329,68	1 380,00



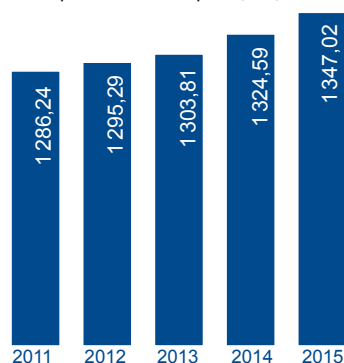
III. EVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS SUR LES 5 DERNIERES ANNEES					
Nombre de parts cédées	714	762	823	1 058	845
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	0,85 %	0,91 %	0,98 %	1,26 %	1,00 %
Demandes de cessions ou ordres de vente en suspens au 31/12 (nbre de parts)	12	38	-	82	-

IV. EVOLUTION DU PRIX DE LA PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €) [GRAF. C]					
Prix de la part net acquéreur au 31 décembre	1 308,00	1 291,65	1 315,00	1 329,68	1 380,00
	← -1,25 % →	← 1,81 % →	← 1,12 % →	← 3,78 % →	
	← 5,50 % →				

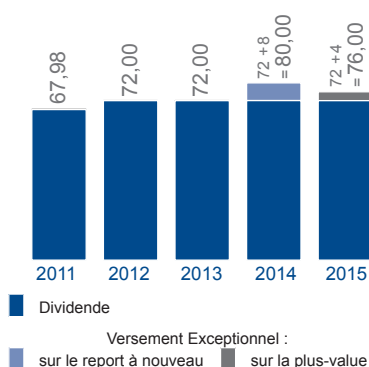
C. Evolution du prix de la part (en €)



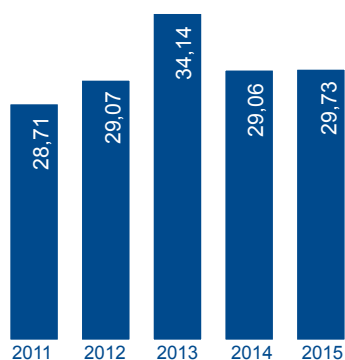
D. Evolution du prix moyen pondéré de la part (en €)



E. Evolution du dividende (en € par part / versements exceptionnels inclus)



F. Evolution du report à nouveau (en € par part)



2011	2012	2013	2014	2015
------	------	------	------	------

V. EVOLUTION DU PRIX MOYEN PONDERE DE LA PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €) [GRAF. D]

Prix moyen pondéré	1 286,24	1 295,29	1 303,81	1 324,59	1 347,02
← 0,70% → ← 0,66% → ← 1,59% → ← 1,69% →					
← 4,73% →					

VI. EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en € par part) [GRAF. E]

Dividende versé au titre de l'année

Dividende	67,98	72,00	72,00	72,00	72,00
Versement Exceptionnel ▶ sur le report à nouveau	-	-	-	8,00	-
▶ sur la plus-value	-	-	-	-	4,00
Total	67,98	72,00	72,00	80,00	76,00
Le taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)	5,29%	5,56%	5,52%	6,04% 5,44%	5,64% 5,34%
← 5,91% → ← - % → ← 11,11% → ← -5,0% →					
← 11,80% →					

Le taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) est le dividende au titre de l'année N rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année N.

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

Revenus fonciers nets à déclarer	68,83	79,63	83,84	83,11	68,73
Produits financiers brut	0,560	0,260	0,140	0,110	0,041
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	69,17	77,17	82,20	82,30	73,65

VIII. EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU (R.A.N.) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en € par part) [GRAF. F]

Report à nouveau cumulé par part (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	28,71	29,07	34,14	29,06	29,73
--	-------	-------	-------	-------	-------

IX. TAUX DE RENDEMENT INTERNE (T.R.I.) ²

5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2010 → 2015	2005 → 2015	2000 → 2015	1995 → 2015
5,59%	13,32%	12,93%	11,35%

² 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.

X. EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES	2011		2012		2013		2014		2015	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
PRODUITS										
Terrains et constructions locatives	94,27	98,33%	97,16	99,32%	101,57	99,18%	99,66	99,21%	90,36	99,72%
Produits financiers avant prélèvements	-0,01	-0,01%	-0,24	-0,24%	-0,25	-0,24%	-0,19	-0,19%	-0,16	-0,17%
Produits divers	1,61	1,68%	0,90	0,92%	1,08	1,06%	0,99	0,99%	0,41	0,46%
TOTAL PRODUITS	95,87	100%	97,82	100%	102,40	100%	100,45	100%	90,62	100%
CHARGES										
Charges externes										
Commission de gestion	6,60	6,88%	6,93	7,08%	7,04	6,87%	6,98	6,95%	6,31	6,97%
Autres frais de gestion	3,77	3,94%	3,36	3,44%	3,52	3,44%	4,68	4,66%	3,74	4,12%
Entretien du patrimoine	15,53	16,41%	10,41	10,64%	8,04	7,85%	6,10	6,08%	4,88	5,38%
Charges locatives non récupérables	0,88	0,92%	0,92	0,94%	1,16	1,13%	1,35	1,34%	1,67	1,84%
Sous-total charges externes	26,98	28,14%	21,62	22,10%	19,76	19,30%	19,12	19,03%	16,60	18,31%
Charges internes										
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements nets										
Provisions nettes pour travaux	0,76	0,79%	4,81	4,91%	5,13	5,01%	7,39	7,35%	0,97	1,08%
Autres provisions nettes	-0,29	-0,30%	0,97	-0,99%	0,44	0,43%	-0,97	-0,97%	0,38	0,42%
Sous-total charges internes	0,47	0,49%	3,84	3,92%	5,57	5,44%	6,41	6,38%	1,35	1,49%
TOTAL CHARGES	27,45	28,63%	25,46	26,03%	25,34	24,74%	25,54	25,42%	17,95	19,80%
RESULTAT COURANT	68,42	71,37%	72,36	73,97%	77,07	75,26%	74,92	74,58%	72,67	80,20%
Report à nouveau	28,27	29,49%	28,71	29,35%	29,07	28,39%	34,14	33,98%	29,05	32,06%
Variation du report à nouveau	-		0,44	0,45%	0,36	0,35%	5,07	5,04%	-5,08	-5,61%
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	67,98	70,91%	72,00	73,60%	72,00	70,31%	72,00	71,68%	72,00	79,45%
Distribution exceptionnelle							8,00	7,96%	4,00	4,41%
Revenus distribués après prélèvements sociaux & prélèvement obligatoire	67,77	70,69%	71,90	73,50%	71,90	70,21%	79,96	79,59%	75,99	83,86%

XI. EMPLOI DES FONDS	Total au 31/12/2014	2015	Total au 31/12/2015
+ Fonds collectés	16 691 179		16 691 179
+ Cessions d'immeubles	17 047 686		17 047 686
+ Divers (réserve)	8 709 473		8 709 473
+ Emprunts			
- Commissions de souscriptions			
- Acquisitions d'immeubles	- 49 284 910		- 49 284 910
- Frais d'acquisitions			
- Report à nouveau	2 867 688	- 426 882	2 440 807
TOTAUX	- 3 968 883	- 426 882	- 4 395 765

XII. EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE	Valeur de la société	Valeur de la part
Capitaux propres au 31 décembre 2015	34 502 511,65	410,74
Valeur comptable	34 502 511,65	410,74
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE		
Valeur vénale des immeubles hors droits	92 643 000,00	1 102,89
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE		
Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	91 287 649,85	1 086,76
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	101 852 412,41	1 212,53

S.C.P.I.

LE PATRIMOINE FONCIER

31 décembre 2015

Table des matières

INTRODUCTION	25
ETAT DU PATRIMOINE	26
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	27
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	28
ANNEXES	30
DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE	33
DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT	34

COMPTES DE L'EXERCICE

PRESENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels de votre société arrêtés au 31 décembre 2015 et soumis à votre approbation, ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux SCPI, définies par l'arrêté du 26 avril 1995, modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement N°99-06 du comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

L'ETAT DU PATRIMOINE

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

LE COMPTE DE RESULTAT

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

L'ANNEXE

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

ETAT DU PATRIMOINE - Au 31 Décembre 2015

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	38 874 179,78	92 643 000,00	38 874 179,78	93 556 000,00
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisitions des immeubles	308 739,30		392 943,30	
TVA non récupérable sur immobilisation locatives				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	- 3 749 407,10		- 3 667 541,40	
TOTAL I	35 433 511,98	92 643 000,00	35 599 581,68	93 556 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements)	378 982,37		148 638,64	
Immobilisations corporelles d'exploitation en cours	45 367,45			
Immobilisations financières	44 371,34	44 371,34	42 880,61	42 880,61
Amortissements des immob. corporelles				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	352 021,27	352 021,27	213 860,56	213 860,56
Autres créances	71 330,54	71 330,54	263 613,48	263 613,48
Dépréciation des créances	- 84 268,84	- 84 268,84	- 52 674,79	- 52 674,79
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placements	2 500 000,00	2 500 000,00	3 000 000,00	3 000 000,00
Disponibilités	509 427,13	509 427,13	451 169,83	451 169,83
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 1 936 461,95	- 1 936 461,95	- 2 239 149,05	- 2 239 149,05
Dettes d'exploitation	- 216 181,90	- 216 181,90	- 258 485,46	- 258 485,46
Dettes diverses	- 2 595 587,74	- 2 595 587,74	- 2 385 490,61	- 2 385 490,61
TOTAL II	- 931 000,33	- 1 355 350,15	- 815 636,79	- 964 275,43
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance			- 1 909,03	- 1 909,03
TOTAL III			- 1 909,03	- 1 909,03
Capitaux propres comptables	34 502 511,65		34 782 035,86	
Valeur estimée du patrimoine		91 287 649,85		92 589 815,54

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 Décembre 2015

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation au 01/01/2015	Affectation au résultat 2014	Autres mouvements	Situation au 31/12/2015
Capital				
Capital souscrit	12 852 000,00			12 852 000,00
Capital remboursé				
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Prime d'émission	3 839 179,21			3 839 179,21
Prime de réduction de capital	303 621,73			303 621,73
Prime d'émission en cours de souscription				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	6 636 955,74			6 636 955,74
Réserves	8 709 472,58			8 709 472,58
Report à nouveau	2 867 688,90	- 426 882,30		2 440 806,60
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	6 293 117,70	- 6 293 117,70	6 104 475,79	6 104 475,79
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		
Distribution exceptionnelle sur plus-values de cessions			- 336 000,00	- 336 000,00
TOTAL GENERAL	34 782 035,86		- 279 524,21	34 502 511,65

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2015

	31/12/2015		31/12/2014	
PRODUITS		Totaux partiels		Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		9 077 724,24		9 992 690,09
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	7 590 459,94		8 371 078,37	
Charges facturées	1 452 494,23		1 597 257,15	
Produits annexes	34 770,07		24 354,57	
Autres produits d'exploitation		253 046,56		200 526,43
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances	19 142,57		106 179,24	
Provisions pour grosses réparations et travaux	91 752,70		94 347,19	
Provisions pour grosses réparations (devenues sans objet)	130 000,00			
Transfert de charges d'exploitation	12 151,29			
Autres produits				
Produits financiers		3 327,56		9 237,08
Produits financiers	3 327,56		9 237,08	
Reprise de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels				59 022,68
Produits exceptionnels			59 022,68	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS		9 334 098,36		10 261 476,28
Solde débiteur = perte				
TOTAL GENERAL		9 334 098,36		10 261 476,28

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2015

	31/12/2015		31/12/2014	
CHARGES		Totaux partiels		Totaux partiels
Charges immobilières ⁽¹⁾		2 014 585,72		2 223 301,00
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 452 494,23		1 597 257,15	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	330 186,18		418 427,22	
Grosses réparations	91 752,70		94 347,19	
Autres charges immobilières	140 152,61		113 269,44	
Charges d'exploitation de la société		1 192 196,00		1 719 445,05
Diverses charges d'exploitation	723 791,36		866 382,28	
Dotation aux amortissements d'exploitation	84 204,00		84 204,00	
Dotation aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances	50 736,62		24 449,49	
Provision pour grosses réparations et travaux	303 618,40		714 843,12	
Autres charges	29 845,63		29 566,16	
Charges financières		16 602,71		25 612,53
Charges financières diverses	16 602,71		25 612,53	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
Charges exceptionnelles		6 238,14		
Charges exceptionnelles	6 238,14			
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES		3 229 622,57		3 968 358,58
Solde créditeur = bénéfices		6 104 475,79		6 293 117,70
TOTAL GENERAL		9 334 098,36		10 261 476,28

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

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2015, dont le total est de 34 502 511,65€ et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 9 334 098,36€ dégageant un bénéfice de 6 104 475,79€.

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

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

I. Informations sur les règles générales d'évaluation

1.1 Modes et méthodes d'évaluation

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^{er} janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes depuis le 01/01/2005 :

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

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

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

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

1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES

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

1.3. PLAN D'ENTRETIEN

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

Il n'apparaît pas de dépenses de cette nature à répartir sur plusieurs exercices. La dotation aux provisions pour grosses réparations est constituée sur la base forfaitaire de 4% des loyers HT de l'exercice soit 303 618,40€.

La reprise de provision à hauteur de 91 752,70€ concerne essentiellement les travaux de réfection et d'électricité sur le 18/20 rue Ramus, les travaux de rénovation sur le 13 rue de Lourdes ou encore les travaux sur le réseau électrique du 106 avenue Georges Clémenceau. Par ailleurs, une reprise sur les dotations exceptionnelles a été effectuée à hauteur de 130 000€.

Le montant de la provision pour grosses réparations s'élève à 374 940,71€ au 31 décembre 2015 contre 366 754,40€ au 31 décembre 2014.

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

Les frais d'acquisitions des immeubles sont amortis sur 10 ou 15 ans selon leur montant. Le montant net des frais au 31/12/2015 s'élève à 308 739,39€ (voir tableau des charges à répartir).

1.5. VALEUR DES TERRAINS

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

II. Informations sur les comptes

2.1 MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	A nouveau au 31/12/2014	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2015
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains et Immeubles	38 874 179,78			38 874 179,78
Immobilisations en cours		45 367,45		45 367,45
Agencements aménagements divers	148 638,64	230 343,73		378 982,37
SOUS-TOTAL	39 022 818,42	275 711,18		39 342 900,94
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Dépôts et cautionnements	22 872,61	1 490,73		24 363,34
Parts Crédit Coopératif	20 008,00			20 008,00
SOUS-TOTAL	42 880,61	1 490,73		44 371,34
TOTAUX	39 065 699,03	277 201,91		39 342 900,94

2.2 LISTE DES IMMEUBLES

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

2.3 ETAT DES AMORTISSEMENTS

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

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01/01/2015	Dotation	Reprise	au 31/12/2015
1. Pour dépréciation				
. des comptes clients*	52 674,79	50 736,62	19 142,57	84 268,84
. des autres créances				
2. Pour risques et charges				
. risques et charges diverses				
. grosses réparations	3 667 541,40	303 618,40	221 752,70	3 749 407,10
TOTAUX	3 720 216,19	354 355,02	240 895,27	3 833 675,94

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

2.6 AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2014 s'élevait à 6 293 117,70€.

Il a été distribué un dividende de 6 048 000,00€ ainsi qu'un complément exceptionnel de 672 000€, prélevé sur le report à nouveau qui s'élève dès lors à 2 440 806,60€ au 31/12/2015.

2.7 DISTRIBUTION EXCEPTIONNELLE SUR PLUS-VALUE

Il a été fait en date du 19 mars 2015 un versement exceptionnel de 4€ par part, prélevé sur les plus-values de cessions.

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 PRODUITS A RECEVOIR

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

Autres créances diverses - Échéances prêt travaux	7 952,00
TOTAL	7 952,00

3.2 CHARGES A PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

Fournisseurs et comptes rattachés	52 900,00
Gérance	29 095,92
Avoir à établir	110,27
Charges à payer	13 294,47
Intérêts courus sur emprunts	266,57
TOTAL	95 667,23

3.5 CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Il s'agit des frais d'acquisitions d'immeubles (amortis sur 10 ans ou 15 ans).	au 01/01/2015	Variation sur l'exercice	Dotations sur l'exercice	au 31/12/2015
Frais d'acquisitions 2003	100 525,29		33 508,45	67 016,84
Frais d'acquisitions 2005	104 450,29		20 890,05	83 560,24
Frais d'acquisitions 2009	47 488,19		11 872,06	35 616,13
Frais d'acquisitions 2011	8 964,58		1 490,10	7 470,48
Frais d'acquisitions 2013	131 514,95		16 439,34	115 075,61
TOTAUX	392 943,30		84 204,00	308 739,30

3.7 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Charges exceptionnelles	6 238,14
Produits exceptionnels	
Dividendes prescrits	
TOTAL	6 238,14

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 276 397,04€.

3.13 EXPERTISE DES IMMEUBLES

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

3.14 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE – Au 31 Décembre 2015

	31/12/2015	31/12/2014
CREANCES		
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires ordinaires	251 182,67	213 821,09
Locataires partis	83 617,17	51 331,24
Charges à régulariser	17 221,43	- 51 441,81
Factures à établir		150,04
	352 021,27	213 860,56
AUTRES CREANCES		
Fournisseurs débiteurs	32 014,88	37 169,70
T.V.A. sur factures à recevoir	8 800,00	20 923,62
Crédit de T.V.A.	22 563,66	60 206,00
TVA à régulariser sur clients		
Notaire, avoir fournisseurs		
Produits à recevoir	7 952,00	111 396,16
Divers		33 918,00
	71 330,54	263 613,48
DISPONIBILITES		
Comptes à terme	2 500 000,00	3 000 000,00
Comptes bancaires courants	509 427,13	451 0003,16
Intérêts courus		166,37
	3 009 427,13	3 451 169,83
	31/12/2015	31/12/2014
DETTES		
PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS		
Provision antérieure	3 667 541,40	3 047 045,47
Reprise de la période	- 221 752,70	- 94 347,19
Dotation de la période	303 618,40	714 843,12
	3 749 407,10	3 667 541,40
DETTES FINANCIERES		
Découvert bancaire		
Emprunts	298 840,01	506 016,75
Dépôts de garantie - locataires	1 637 355,37	1 731 774,65
Intérêts courus sur emprunts	266,57	1 357,65
	1 936 461,95	2 239 149,05
DETTES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la gérance	29 095,92	75 807,61
Fournisseurs ordinaires	16 821,64	5 639,34
Factures non parvenues	52 900,00	131 499,47
Locataires créditeurs	117 364,34	45 539,04
	216 181,90	258 485,46
DETTES DIVERSES		
T.V.A. à payer		
T.V.A. restant due sur loyers non encaissés	49 507,814	36 624,64
Charges fiscales à payer	57,65	5 602,00
Associés dividendes à payer (dont acompte du trimestre)	2 532 617,54	2 329 969,50
Créditeurs divers - charges à payer	13 404,74	13 294,47
	2 595 587,74	2 385 490,61

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT – Au 31 Décembre 2015

PRODUITS	31/12/2015		31/12/2014	
CHARGES REFACTUREES				
Refacturation taxe foncière	461 937,23		475 688,21	
Refacturation taxe sur les bureaux	162 792,16		171 401,35	
Diverses refacturations	14 409,92		13 592,72	
Provision sur charges	813 354,92		936 574,87	
		1 452 494,23		1 597 257,15
PRODUITS ANNEXES				
Profits sur régularisations charges			1 129,21	
Produits divers & Intérêts Pref.Police	34 707,07		23 225,36	
		34 707,07		24 354,57
TRANSFERT DE CHARGES				
Indemnité d'assurance	12 151,29			
Frais d'acquisitions				
		12 151,29		
PRODUITS EXCEPTIONNELS & DIVERS				
Dividendes prescrits			59 022,68	
				59 022,68

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT – Au 31 Décembre 2015

CHARGES	31/12/2015		31/12/2014	
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE				
Travaux d'entretien et réparations courants	223 571,33		351 154,99	
Charges pour locaux vacants	106 614,85		67 272,23	
		330 186,18		418 427,22
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES				
Impôts fonciers non récupérables	99 190,77		82 955,79	
Taxe sur les bureaux non récupérable	40 961,84		30 313,65	
C.R.L.				
		140 152,61		113 269,44
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION				
Honoraires de gérance	530 339,23		586 725,14	
Honoraires de commercialisation	32 460,50		25 827,00	
Honoraires de Commissaire aux Comptes	20 000,00		20 000,00	
Honoraires avocats	7 033,05		21 033,65	
Honoraires expertise	48 675,79		36 546,60	
Honoraires dépositaire	12 962,58			
Honoraires architecte			24 622,48	
Honoraires de souscriptions				
Frais acquisitions				
Frais d'actes et contentieux	588,34		6 388,12	
Frais d'assemblée				
Déplacements, missions, réceptions	4 224,15		4 310,83	
Frais bancaires	1 371,91		1 359,18	
Rémunération du conseil	15 950,00		15 200,00	
Cotisations et redevances diverses	2 578,00		2 578,00	
C.V.A.E.	47 604,00		60 664,00	
Perte sur créances irrécouvrables			61 121,75	
Divers	3,80		5,53	
		723 791,35		866 382,28
AUTRES CHARGES				
Tva non récupérable	29 845,63		29 566,16	
		29 845,63		29 566,16
DOTATION AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION				
Amortissement des agencements				
Amortissement des charges à répartir	84 204,00		84 204,00	
		84 204,00		84 204,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles	6 238,14			
		6 238,14		

S.C.P.I. LE PATRIMOINE FONCIER

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I. A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 10 JUIN 2016

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 2015.

Le conseil de surveillance s'est réuni les 26 janvier, 3 avril, 4 juin et 26 octobre 2015.

Evolution du patrimoine :

L'actualisation globale pour 2015 des 39 actifs de notre patrimoine immobilier par le cabinet ROBINE fait ressortir une légère baisse de 0,98% à 92.643.000 € hors droits, à comparer aux 93.556.000 € hors droits de 2014.

Les plus fortes décotes de nos biens sont 8 rue de la Ferme à Boulogne Billancourt : -4,14%, ainsi que le 40 rue des Longs Prés actuellement vide et en cours de vente : -8,06 %, de même que l'immeuble à Toulouse Labège en cours de vente : -15,56 %.

Le bien reloué 6 place de la République à Mulhouse a fait l'objet d'une légère revalorisation de 3,56 % mais reste en dessous de sa valeur d'achat.

Aucune cession n'a été réalisée en 2015.

Les relocations les plus importantes :

- 8/10 rue de la Ferme à Boulogne Billancourt 92100, relocation de 313 m² au 1er étage à Arca Patrimoine à effet du 15/7/2015.
- 106 avenue Clemenceau à Bry sur Marne 94360 immeuble de bureaux et d'activité, la société GMJ Phoenix a délivré congé à effet du 31 mars 2015 sur les lots D et E représentant 780 m², la société LESIGN a régularisé un nouveau bail portant sur les lots B, C et D soit 1168 m² (cette société occupait déjà les lots B et C). La société GEOSSEC a régularisé un bail à effet du 1^{er} juin 2015 sur les 390 m² du module E, de fait sur cet immeuble nous n'avons eu qu'une vacance de deux mois.
- 13/15 rue de Lourdes à Toulouse 31000, 340 m² en quatre baux distincts prenant effet entre août et octobre 2015
- 18/20 rue Ramus 75020 Paris, après seulement des travaux de propreté, nous avons reloué en septembre 2015 à Pédagogie du Management pour une année pendant la réfection et transformation en E.R.P. (Etablissement Recevant du Public) du 210 rue du faubourg Saint Antoine.

Arbitrages en cours :

Notre immeuble « Technopole 6 » de 723 m² situé rue Jean Bart 31670 Labège acquis en 1997. La société de gestion en accord avec votre conseil de surveillance a mis ce bien à la vente auprès de plusieurs cabinets spécialisés.

Notre local de 445 m² situé 40 rue des Longs Prés 92100 Boulogne Billancourt, acquis en 1975 difficile à relouer malgré des travaux effectués en 2013.

Les travaux les plus importants réalisés en 2015 :

- 8 rue de la Ferme 92100 Boulogne Billancourt : solde de la réfection avant relocation 31.369 €
- Arche des Dolines à 06560 Valbonne Sophia Antipolis : 25.979 €
- 210 rue du faubourg Saint Antoine, début des grosses réparations pour transformation et mise aux normes E.R.P.: 66.470 € sur un devis en cours de 2.861.000 € H.T.
- 18/20 rue Ramus 75020 Paris, rénovation peinture et électricité : 47.620 €
- 106 av. Georges Clemenceau 94360 Bry sur Marne : réparations de façade et d'électricité : 31.537 €

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

Points particuliers :

En 2016 deux immeubles retiennent toute notre attention : le 210 rue du faubourg Saint Antoine 75012 PARIS qui reste partiellement occupé sur 430 m² par le restaurant SARL Z M H, et vide sur 1847 m² de bureaux depuis le dernier trimestre 2015. Nous y effectuons de gros travaux de mise aux normes E.R.P. qui devraient normalement se terminer à la fin de l'été afin que notre ancien locataire puisse réoccuper les lieux.

Le 15 rue de Milan à PARIS libéré au 31 janvier 2016 dans lequel nous prévoyons de gros travaux de restructuration.

Taux d'occupation du patrimoine :

Il convient de souligner malgré la conjoncture défavorable que le taux d'occupation de 92,62% du premier trimestre s'est maintenu sur l'année avec un fléchissement au deuxième trimestre à 90,72%, au troisième trimestre à 91,11 % et à 92,01 % au quatrième trimestre. Ceci représente en moyenne pondérée pour l'année 2015 : 91,62 % taux inférieur à celui de 2014 qui était de 95,90 %.

Situation financière :

Le bénéfice net de l'exercice 2015 s'élève à 6.104.476 € contre 6.293.118 € pour l'exercice 2014.

Le résultat par part après amortissement est de 72,67 € en 2015 contre 74,92 € en 2014.

Il a été distribué 72 € sur les quatre trimestres de 2015 hors distribution exceptionnelle.

Le report à nouveau au 31/12/2015 est de 29,73 € par part, équivalent à 5 mois de distribution.

La société de gestion, en accord avec le conseil de surveillance, envisage pour 2016 une distribution identique à celle des trois dernières années, à savoir 72 € par part.

Le revenu fiscal pour 2015 sera de 68,73 € hors produits financiers.

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

La provision pour travaux est au 31/12/2015 de 3.749.407 € en augmentation de 81.866 € par rapport au 31/12/2014.

Il est à noter la diminution très forte des produits financiers qui passent de 9.237 € en 2014 à 3.329 € en 2015, ceci pour des valeurs mobilières de placements de 2.500.000 € en 2015 contre 3.000.000 € en 2014.

Le marché de la cession des parts a été de 424 parts au premier trimestre 2015, de 110 parts au deuxième trimestre 2015, de 139 parts au troisième 2015 et de 172 parts au quatrième trimestre 2015, soit au total 845 parts échangées ce qui représente 1 % du capital. Le prix moyen pondéré net acquéreur d'une part est passé de 1.324,59 € en 2014 à 1.347,02 € soit une augmentation de 1,69 %. Il est donc très stable.

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

Résolutions pour l'Assemblée Générale du 10 juin 2016 :

Le conseil de surveillance ne formule pas de remarque particulière sur l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées par la société de gestion et vous demande d'approuver ces dernières ; nous attirons votre attention sur l'utilité conjoncturelle d'emprunter alors que les taux sont au plus bas, en cas d'opportunités d'acquisitions et/ou de restructuration lourde d'un immeuble, qui seraient à conclure rapidement.

Concernant l'élection des membres du conseil de surveillance il constate que 14 candidats vous sont proposés et vous demande de faire votre choix personnel pour ceux que vous jugerez les plus compétents sachant qu'il faut impérativement voter par correspondance sur les résolutions concernant les candidats ou être présent à l'assemblée générale.

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

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

Révision Conseil Audit

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2015

SCPI LE PATRIMOINE FONCIER

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

Aux Associés de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2015 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 FONCIAPIERRE GESTION SA. Les valeurs vénale 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 vénale 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 2015 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 15 avril 2016

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

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

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

4 rue Brunel, 75017 Paris
Tél. 01 58 05 00 50 Fax 01 58 05 00 49 rca@rca-paris.com
Société anonyme au capital de 62500€
SIRET 411 608 508 00031

Révision Conseil Audit

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

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2015

SCPI LE PATRIMOINE FONCIER

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

Aux Associés de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER,

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

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

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

II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Convention de gestion

Le mandat de gestion de la société FONCIA PIERRE GESTION a été renouvelé par l'Assemblée Générale de juin 2015. Il vient en renouvellement lors de la tenue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Ses honoraires représentent 6,50% des loyers encaissés et produits assimilés, hors TVA, soit pour l'année 2015, une comptabilisation à ce titre de 530.339 euros hors taxes.

Relations entre votre SCPI et des sociétés du groupe FONCIA

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

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

Conventions poursuivies

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

Date d'effet :	1 ^{er} octobre 2004 (renouvellement)
Durée :	9 ans à compter du 1 ^{er} octobre 2004 A la date de signature du présent rapport, le renouvellement est toujours en cours de négociation.
Loyer trimestriel :	23 647,30€ depuis le 1 ^{er} octobre 2015
Terme :	Trimestriel d'avance
Conditions particulières :	Révision annuelle selon la variation de l'indice INSEE du coût de la Construction du 1 ^{er} trimestre.
Dépôt de garantie :	788,92€ (parkings)

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2015 un loyer de 95 284,72€.

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

Date d'effet :	1 ^{er} janvier 2010 (renouvellement)
Durée :	3, 6, 9 années à compter du 1 ^{er} janvier 2010.
Loyer trimestriel :	16 502,16€ depuis le 1 ^{er} janvier 2015
Terme :	Trimestriel d'avance
Conditions particulières :	Révision annuelle selon la variation de l'indice INSEE du coût de la Construction du 2 ^{ème} trimestre.
Dépôt de garantie :	16 502,16€

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2015 un loyer de 66 008,64€.

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

▸ Le premier bail présente les caractéristiques suivantes :

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

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2015 un loyer de 84 279,20€.

▸ Le second bail présente les caractéristiques suivantes :

Date d'effet :	1 ^{er} juillet 2011 (renouvellement)
Durée :	9 ans à compter du 1 ^{er} juillet 2011
Loyer trimestriel :	9 218,04€ depuis le 1 ^{er} juillet 2014
Terme :	Trimestriel d'avance
Conditions particulières :	Révision tous les 3 ans selon la variation de l'indice INSEE du coût de la Construction du 4 ^e trimestre.
Dépôt de garantie :	9 218,04€

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2015 un loyer de 36 872,16€.

Fait à Paris, le 15 avril 2016

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

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

RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

Approbation des comptes

1^{ère} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes tels qu'ils ont été arrêtés au 31 décembre 2015.

Quitus

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion lui donne quitus au titre de son activité durant l'exercice 2015.

Approbation de l'affectation du résultat 2015

3^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice 2015 d'un montant de 6 104 475,79€ de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2015	6 104 475,79 €
Report à nouveau	2 440 806,60 €
Résultat disponible	8 545 282,39 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale (72,00€ x 84 000 parts)	- 6 048 000, €
Report à nouveau après affectation	2 497 282,39 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'exercice 2015 à 72,00€ par part.

Approbation du versement exceptionnel sur les plus-values de cession d'immeuble

4^{ème} résolution :

Pour compléter le dividende fixé dans la 3^{ème} résolution, l'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter un versement exceptionnel sur les plus-values de cessions d'immeubles de 4€ par part soit 336 000€ de la manière suivante :

Plus-values sur cessions d'immeubles au 31/12/2014	6 636 955,74 €
Versement exceptionnel sur les plus-values de cessions d'immeubles (4,00€ x 84 000 parts)	- 336 000,00 €
Solde plus-values sur les cessions d'immeubles après affectation	6 300 955,74 €

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

5^{ème} résolution :

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

Approbation de la valeur comptable de la société

6^{ème} résolution :

Conformément à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société fixée à la clôture de l'exercice telle qu'elle lui est présentée :
Valeur comptable de la société : **34 502 511,65 €** (410,74€ par part)

Approbation de la valeur de réalisation de la société

7^{ème} résolution :

Conformément à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société fixée à la clôture de l'exercice telle qu'elle lui est présentée :
Valeur de réalisation : **91 287 649,85 €** (1 086,76€ par part)

Approbation de la valeur de reconstitution de la société

8^{ème} résolution :

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

Valeur de reconstitution : **101 852 412,41 €** (1 212,53€ par part)

Commercialisateurs

9^{ème} résolution :

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

Cession d'actif

10^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire est informée et prend acte qu'aucune cession d'actif n'est intervenue au cours de l'exercice 2015.

Recours à l'emprunt

11^{ème} résolution :

La présente Assemblée Générale Ordinaire réitère l'autorisation donnée à la société de gestion de contracter des emprunts dans une limite globale de 5 000 000 d'euros et ce, conformément à l'article 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 société de gestion

12^{ème} résolution :

La présente Assemblée Générale Ordinaire approuve le renouvellement du mandat de la société de gestion Foncia Pierre Gestion pour une durée fixée à l'article 14 des statuts de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER à 1 an ; qui expirera au plus tard en Juin 2017 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

Frais de déplacements

13^{ème} résolution :

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

Rémunération du conseil de surveillance

14^{ème} résolution :

Conformément à l'article 19 des statuts, les membres du conseil de surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale maximum de 17000€, cette somme sera répartie entre les membres présents du conseil de surveillance.

Prise en charge par la SCPI d'une police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance

15^{ème} résolution :

Conformément à la 15^{ème} résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 4 Juin 2015, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2017 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 2016 d'un montant de 1078€ pour l'ensemble du conseil de surveillance, soit un montant de 0,013€ par part, sera prise en charge par la SCPI.

Election des membres du conseil de surveillance

16^{ème} résolution :

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

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

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

Les membres ainsi désignés le seront pour une durée de trois ans. Leur fonction prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

Liste des associés ayant fait acte de candidature au conseil de surveillance.

Attention le conseil de surveillance est composé de sept membres au moins et de dix membres au plus. En conséquence, vous ne devez voter que pour 10 membres sur les 14 membres qui vous sont proposés. Tout vote positif portant sur plus de dix candidats sera considéré comme nul.

- › Monsieur **DEFFONTAINE Frédéric** domicilié 2, rue du Nord à COLMAR (68000), né le 09 juillet 1974, titulaire de 670 parts sociales, Gérant de société
Président du conseil de surveillance sortant.
- › Monsieur **SAMAMA Patrick** domicilié 8, rue de la Marine Ile La Jatte à NEUILLY SUR SEINE (92200), né le 20 avril 1947, titulaire de 284 parts sociales, Directeur Financier retraité, Vice-Président du conseil de surveillance sortant.
- › La S.C. **LECLERC DANGE** représentée par Monsieur **LECLERC Patrice** domiciliée 19, rue Saint Germain à SAINT MENOUX (03210), titulaire de 652 parts sociales, membre du conseil de surveillance sortant.
- › Monsieur **XIBERAS André** domicilié 22, avenue Marie Reynoard à GRENOBLE (38100), né le 4 septembre 1947, titulaire de 120 parts sociales, Ingénieur Consultant retraité, membre du conseil de surveillance sortant.
- › La S.C. **SOFINVIM** représentée par Monsieur **MOUCHARD Jean-François** domiciliée 4, rue de la Chapelle à SAINT-AVOLD (57500), titulaire de 200 parts sociales, membre du conseil de surveillance sortant.
- › La société **COFIMMO** représentée par Monsieur **CAILLIAU Jean-Claude** domiciliée 42 bis, rue de Grenelle à PARIS (75007), titulaire de 142 parts sociales en toute propriété et 5.289 parts sociales en usufruit, membre du conseil de surveillance sortant.
- › La S.C.I. **LES TRIGANDIERES** représentée par Madame **PINOT Claire** domiciliée 14, rue de la Grenade à PARIS (75019), titulaire de 1.358 parts sociales en toute propriété, 230 parts sociales en nue-propriété et 662 parts sociales en usufruit, membre du conseil de surveillance sortant.
- › L'Association des Porteurs de Parts de Société Civile de Placement Immobilier (**APPSCPI**), représentée par Madame **SOLSONA Jacqueline** domiciliée BP 70040 à FOSSES (95472), titulaire de 10 parts sociales, membre du conseil de surveillance sortant.
- › Monsieur **BENAZET Jean-Christophe** domicilié 170, av. Diivision Leclerc à ANTONY (92160), né le 9 avril 1968, titulaire de 7 parts sociales en toute propriété et 43 parts sociales en nue-propriété
Opticien,
nouvelle candidature.
- › Monsieur **DE JUVIGNY Jacques** domicilié 2, impasse des Bonnes Gens à STRASBOURG (67000), né le 18 octobre 1964, titulaire de 20 parts sociales, Directeur Administratif et Financier, nouvelle candidature.



- › Monsieur **DUPUY LE DANTEC Charles** domicilié
59, av. des Arènes de Cimiez à NICE (06000), né le 19 mai 1981,
titulaire de 10 parts sociales,
Responsable de Programmes Valorisation Immobilière,
nouvelle candidature.
- › Monsieur **MOLIERE Jean-Pierre** domicilié
19 bis, av. d'Aligre à LE PECQ (78230), né le 18 janvier 1965,
titulaire de 104 parts sociales,
Directeur d'Opérations Immobilières,
nouvelle candidature.
- › Monsieur **POUCH Alain** domicilié
10, rue Arago à MONTAUBAN (82000), né le 6 février 1951,
titulaire de 20 parts sociales,
Pharmacien,
nouvelle candidature.
- › Monsieur **RICHON Jean-Philippe** domicilié
7, allée des Poiriers à LAXOU (54520), né le 16 juillet 1956,
titulaire de 14 parts sociales,
Docteur en chirurgie dentaire,
nouvelle candidature.

Pouvoirs

17^{ème} résolution :

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

PRISE DE NOTES

PRISE DE NOTES

PRISE DE NOTES

PRISE DE NOTES

LE PATRIMOINE FONCIER

Société Civile de Placement Immobilier

à capital fixe de 12 852 000 €

RCS Nanterre n° 303 023 824

Siège social :
13 avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex

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

LE PATRIMOINE FONCIER

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

RCS Nanterre n° 303 023 824

Siège social :
13 avenue Lebrun
92188 ANTONY Cedex

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



©fred34500 - FOTOLIA

©samoln - FOTOLIA