

# LE PATRIMOINE FONCIER

RAPPORT  
ANNUEL

 **FONCIA**  
PIERRE GESTION

2019



# RAPPORT ANNUEL



# LE PATRIMOINE FONCIER

2019

## **Table des matières**

MOT DU GERANT	4
LE PATRIMOINE FONCIER / CHIFFRES CLES	7
ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE	8
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	9
MARCHE DES PARTS	9
PATRIMOINE	12
CONSEIL DE SURVEILLANCE	16
PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE	16
REGLEMENTATION	17
REGIME FISCAL DES REVENUS	18
TRESORERIE	19
RESULTATS	19
<b>COMPTES DE L'EXERCICE</b>	<b>23</b>
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	36
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	38
ASSEMBLEE GENERALE	41
GLOSSAIRE	43

### L'environnement économique en 2019 :

L'année 2019 se clôture par une croissance de 1,2%\* (+1,5 % en 2018) soit 0,1 point de moins que ce que prévoyait l'INSEE. Cette tendance s'explique notamment par un environnement international perturbé : tensions commerciales entre les Etats-Unis et la Chine, mesures protectionnistes, incertitudes autour du Brexit.

L'INSEE souligne que si la France a été pénalisée par une baisse des exportations de 1,8 % en 2019 contre 3,5 % en 2018, l'investissement des entreprises bénéficie sur l'année de taux d'intérêt toujours bas en lien avec la consommation des ménages (1,2% contre 0,9%).

Dans ce contexte, les politiques monétaires et budgétaires communes à la zone euro restent favorables dans les secteurs des services : construction, commerce. Bien que la production en France soit moins performante qu'en 2018 (1,6% contre 2 %), la construction a bénéficié d'une hausse de la demande de 22% en 2019.

Enfin compte tenu d'un taux d'épargne élevé, les ménages, moteurs de la croissance française, devraient maintenir le rythme de croissance de leur investissement. Néanmoins, les conséquences protectionnistes en 2020 pourraient peser sur les échanges mondiaux et affecter la zone euro via les processus de production ainsi que par les comportements des entreprises.



Danielle **FRANCOIS-BRAZIER**  
Directeur Général

### Le marché de l'investissement en 2019 :

En matière d'investissement, les SCPI ont réalisé un total de 9,2 milliards d'euros orienté sans surprise vers les bureaux (63%), les locaux commerciaux (12%), la santé (10%), la logistique (6%), les locaux mixtes et résidentiel (5%) et l'hôtellerie (4%).

Le montant des investissements a représenté 48% en Ile de France (dont 10% à Paris), 24% en régions et enfin 28% à l'étranger.

Les SCPI ont arbitrés pour un montant de 1,7 milliards d'euros en 2019 (soit le double de l'exercice précédent) principalement sur des actifs de bureaux (79% localisées majoritairement en Ile de France, hors Paris intramuros).

### Perspectives et évolutions :

L'année 2019 souligne une nouvelle fois un nouveau record historique, les SCPI totalisant une collecte nette de plus de 8,6 milliards d'euros\*\* correspondant à une progression de 68% par rapport à 2018 (5,1 milliards d'euros) et de 36% par rapport à l'exercice 2017 ce qui confirme l'appétence des épargnants à l'égard des SCPI.

Cette dynamique est avant tout liée aux SCPI "de Bureaux" dont la collecte a atteint 4,4 milliards d'euros à elles seules (52% du total). Cette augmentation s'observe également dans les catégories des SCPI dites "Diversifiées" soit 26% collectés, ainsi que pour les SCPI "Spécialisées", soit 14%. Il est à souligner que les SCPI "Immobilier d'entreprise" représentent 8,4 milliards d'euros, soit la quasi-totalité de la collecte globale (98% du total).

La capitalisation des SCPI est particulièrement significative, puisqu'au 31 décembre 2019, celle-ci atteignait un montant de 65,1 milliards d'euros (contre 55,7 milliards d'euros au 31 décembre 2018), en hausse de 17% sur l'année.

La capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise (hors SCPI résidentielles et fiscales) se monte à 60,9 milliards d'euros au 31 décembre 2019 (51,5 milliards en 2018) affichant une nouvelle fois, un record historique.

Le taux annuel de rotation des parts se situe à 1,53% pour l'ensemble des parts de SCPI (hors résidentiels). Le cumul des parts en attente de cessions (sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe) et des retraits non compensés (pour les SCPI à capital variable) se limite à 0,21% de la capitalisation globale, soit 1 milliard d'euros de parts échangées.

Dans un contexte de persistance des taux bas et de baisse du rendement de l'épargne, le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM), a atteint 4,40% sur l'année contre 4,34% en 2018. Ce rendement s'étend de 4,28% (SCPI "Bureaux") à 5,03% (SCPI "Diversifiées").

L'année 2019 a été très dynamique grâce à un contexte porteur qui existe depuis plusieurs années. Il convient de rappeler que le maintien des taux bas favorise globalement la filière de l'immobilier. Au regard des volumes d'investissement, les SCPI s'affirment comme un véhicule incontournable aussi bien auprès des épargnants qu'en tant qu'investisseur.

Après plusieurs années de travaux d'envergures sur deux de nos actifs parisiens, reloués avec succès en 2017 et fin 2018, l'année 2019 a fait l'objet d'un dépôt de permis construire encore en cours d'instruction au moment de la rédaction de ce rapport concernant la surface de plus de 3 000 m<sup>2</sup> libérée par la Préfecture de Police en 2018 située avenue Claude Vellefaux à Paris dans le 10<sup>ème</sup> arrondissement.

Cette surface contiguë à celle occupée par notre locataire l'INSEEC (l'Institut des Hautes Etudes Economiques et Commerciales) a suscité leur vif intérêt, leur objectif étant de faire de cette adresse un emplacement stratégique pour leur établissement. Aussi et pour protéger les intérêts des associés du Patrimoine Foncier nous avons signé un protocole de réservation avec l'INSEEC moyennant une indemnité compensatrice et ce, jusqu'à la livraison de l'immeuble prévue en Juin 2021 pour une ouverture à la rentrée de septembre 2021.

Au cours de l'année 2019, nous avons, avec l'aval de votre Conseil de surveillance, décidé de céder un actif détenu depuis de nombreuses années rue des Saussaie à Paris situé au 1<sup>er</sup> étage, dans un immeuble sans parking, et sans réelle commercialité. Cette cession a été réalisée à un prix net vendeur de 2 450 000 € permettant au Patrimoine Foncier de constater une importante plus value.

Enfin, il est bon de souligner que grâce à la relocation de la rue de Milan à Paris en décembre 2018, le taux d'occupation financier a progressé de 8 % par rapport au 31 décembre 2018 pour atteindre 82,24 % au 31 décembre 2019.

En 2020 comme en 2019, nous nous devons d'être prudents sur la distribution et limiter cette dernière au résultat, ce qui a été fait à hauteur de 57 euros par part en 2019.

Comme nous l'avons souligné à plusieurs reprises, notre politique de restructuration du patrimoine était nécessaire, afin d'assurer au Patrimoine Foncier sur les années à venir comme sur la décennie passée, une place de premier choix tant en terme de renommée que de résultats parmi les SCPI de rendements.

Enfin, la prudence de votre société de gestion n'affecte en rien les résultats de votre SCPI sur le moyen terme, en effet le TRI annualisé sur 10 ans de votre SCPI est de 10,00 %\*\*\*.

\*Source INSEE \*\*Source ASPIM

\*\*\*TRI annualisé : Le Taux de Rentabilité annualisé Interne permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.

# Evènement survenus depuis Mars 2020 et perspectives d'avenir 2020

## Evènements survenus depuis Mars 2020

Le début de l'année s'est avéré très compliqué en France et dans le Monde, depuis le début de la crise sanitaire liée au COVID-19.

Comme vous le savez, afin de limiter la pandémie, le gouvernement a décidé de fermer administrativement une grande majorité d'établissements recevant du public dès le 14 mars au soir et a décidé du confinement de la population à compter du 17 mars.

Au jour où nous écrivons ce rapport, la fin du confinement débiterait le 11 mai, mais progressivement, par région, sans plus d'indication précise à ce jour et surtout avec la confirmation que si la majorité des commerces pourraient ouvrir, ils seraient contraints à des règles sanitaires et de distanciation sociale fortes. Par ailleurs, les cafés, les restaurants, les salles de sport restent fermés ainsi que les Hôtels qui continuent de souffrir des limitations de déplacement.

Même si, en pratique, le gouvernement a prévu dans la loi 2020-290 du 23 mars 2020 et les ordonnances qui ont suivi le 25 mars des mesures pour soutenir les entreprises (chômage partiel plus fortement pris en charge par l'État, prêts garantis par l'État) afin de prévenir les risques de procédures collectives en chaîne des entreprises, un impact immédiat s'est fait sentir dans tous les secteurs y compris le secteur de l'immobilier auquel la SCPI appartient.

Face aux conséquences directes de la pandémie du COVID-19, votre SCPI a réagi immédiatement.

Elle a analysé au fur et à mesure des parutions au Journal Officiel l'ensemble de la législation et réglementation liée au COVID-19. C'est ainsi qu'elle a détecté qui, en pratique, bénéficiait des mesures protectrices du gouvernement en l'absence de paiement des loyers aux termes contractuellement convenus (ce qui, rappelons-le, ne permettait pas de ne pas régler les loyers mais de pouvoir les régler avec retard).

Ainsi, elle a pu être à même de circonscrire dès le début les entreprises locataires qui pouvaient bénéficier du report du paiement des loyers au-delà du terme prévu sans risquer de pénalité de retard ou de mise en demeure valant clause résolutoire et de négocier plus fermement face aux locataires plus importants qui profitaient de l'effet d'annonce du Président pour tenter de ne plus payer les loyers ou d'en obtenir l'annulation.

Les représentants de ces secteurs d'activité sont allés voir le Ministre de l'Économie et des Finances, Monsieur Bruno Le Maire pour demander un soutien financier plus important.

C'est dans ce contexte que le Ministre de l'Économie et des Finances a demandé aux fédérations et associations représentatives des bailleurs d'accepter le principe d'annuler automatiquement le loyer des commerces au bénéfice des TPE et micro-entreprises -(répondant aux critères définis par les articles 1 et 2 du décret 2020-371 du 30 mars 2020) ayant fait l'objet des fermetures administratives par arrêtés du 14 et 15 mars 2020 et à l'aménagement des reports de loyers pour les autres entreprises.

## Perspectives d'avenir

S'il est encore trop tôt pour tirer des conclusions sur l'évolution des dividendes à court ou moyen terme, nous souhaitons être prudents : notre stratégie de distribution pourrait s'ajuster le cas échéant sur le montant des dividendes, afin de lisser l'impact des trimestres à venir. S'il est important d'anticiper dès à présent la perception des loyers en fonction de la typologie des locataires et des actifs détenus, il convient de souligner que les actifs de votre SCPI sont investis selon une allocation sectorielle et répartis géographiquement de manière significative entre Paris, la Région parisienne et la Province.

A la suite de ces échanges, un communiqué de presse des associations et fédérations représentatives des bailleurs le 17 avril 2020 sur ce sujet, a appelé les bailleurs adhérents :

- à l'annulation de trois mois de loyers, à l'exclusion des charges, et uniquement pour les TPE telles que définies par le décret 2020-371 du 30 mars 2020 et appartenant à l'un des secteurs d'activité de l'article 1er de l'arrêté du 15 mars 2020 ;
- à l'acceptation d'un principe d'ouverture des discussions sur l'aménagement des reports des loyers avec les autres locataires en difficulté, en adaptant au cas par cas la réponse en fonction des difficultés de trésorerie du locataire et des capacités financières propres au bailleurs et au locataire.

Consultée par l'ASPIM, l'AMF a rappelé dans sa réponse du 17 avril 2020 que l'abandon de loyers demandé au bénéfice des TPE telles que définies doit être « soigneusement justifié » mais, dans le cas présent, peut se comprendre car :

- les TPE précitées sont « objectivement fragilisées par la mesure de fermeture et ne bénéficient que d'une aide limitée de l'État pour couvrir leurs charges fixes » ;
- maintenir le paiement de ces loyers contribuerait à fragiliser encore plus ces TPE qui non seulement ne pourraient régler les loyers mais pourraient même cesser leur activité ;
- « des locaux vides réduiraient la valeur des patrimoines des SCPI ».

Il ressort des derniers échanges avec l'ASPIM que la demande du Ministre de l'Économie et des Finances est en réalité une requête mais qu'elle ne serait pas impérative.

Notre position à l'heure actuelle est d'étudier les demandes qui pourraient être faites par les TPE correspondant strictement aux critères du décret 2020-371 du 30 mars 2020. S'agissant en effet de ces petits commerces de proximités, dont la santé financière a été fortement impactée par les précédents mois de manifestations, nous rejoignons l'AMF quand elle indique que des locaux vides réduiraient la valeur des patrimoines des SCPI. Il est effectivement de notre intérêt d'aider ces petites entreprises à survivre à cette nouvelle épreuve, l'abandon immédiat éventuel de loyers n'a ainsi qu'un seul but : préserver les loyers futurs et la pérennité des flux.

S'agissant des autres locataires, nous étudierons leur dossier, selon leur fragilité financière, s'ils en font la demande, mais en adaptant au cas par cas la réponse et, en prenant soin de protéger au mieux les intérêts des associés de nos SCPI tout en participant à l'effort national demandé par le gouvernement.

Bien évidemment nous ne sommes pas à l'abri de groupes qui font désigner par le Tribunal de Commerce un administrateur ad hoc pour tenter d'obtenir une annulation des loyers pour une longue période, voire de rediscuter les bases même des baux. Nous négocierons alors au mieux des intérêts de la SCPI pour préserver ses droits.

Face à la réponse de la Banque Centrale Européenne (rachat de la dette des États européens, taux bas, liquidités importantes), et dans l'hypothèse d'une courte récession au 1<sup>er</sup> semestre 2020, cette diversification des actifs immobiliers est un indicateur pertinent afin de permettre de rebondir à terme et d'être résilient dans cette crise.

## Organisation de l'assemblée générale ordinaire annuelle et extraordinaire

La loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 a habilité le gouvernement à simplifier et à adapter par voie d'ordonnances « les conditions dans lesquelles les assemblées et les organes dirigeants collégiaux des personnes morales de droit privé et autres entités se réunissent et délibèrent ainsi que les règles relatives aux assemblées générales » (art. 11, I, 2°, f).

C'est à ce titre que deux ordonnances ont été publiées, les ordonnances 2020-318 du 25 mars 2020 (relative aux délais pour arrêter les comptes, convoquer et tenir les organes collégiaux) et 2020-321 du 25 mars 2020 (relative aux conditions de réunions des organes collégiaux).

L'ordonnance prévoit plusieurs adaptations :

### Convocation

Notre position a été d'envoyer comme d'habitude la convocation et la documentation d'information par courrier à tous les associés. Cependant, en raison du fonctionnement actuel de la Poste, nous l'avons également envoyé par email, quand nous disposons d'une adresse email et de votre accord pour la dématérialisation des communications.

### Droit d'information, de communication

Bien sûr, vous disposez toujours de vos mêmes droits. Vous pouvez donc nous demander des informations, un document, nous poser des questions par écrit à l'adresse suivante [ag2020.scpi@foncia.fr](mailto:ag2020.scpi@foncia.fr). L'ordonnance nous autorise à faire droit à ces demandes, préalablement à la date prévue pour l'Assemblée Générale, par message électronique, sous réserve que l'associé ait bien indiqué dans sa demande l'adresse électronique à laquelle la réponse peut être faite.

A ce titre, il nous semble pertinent d'obtenir une majorité d'adresses électroniques car cette dématérialisation va s'accélérer dans l'avenir.

### Participation à l'Assemblée

Etant donné l'interdiction de rassemblement d'un nombre important de personnes, l'ordonnance prévoit une dérogation exceptionnelle et temporaire au droit des associés d'assister à l'Assemblée Générale, ainsi qu'aux autres droits dont l'exercice suppose d'assister à la séance (tels que, par exemple, le droit de poser des questions orales).

**L'article 4 de l'ordonnance autorise la tenue de notre assemblée sans que les associés, ni les commissaires aux comptes n'assistent à la séance, que ce soit en y étant présents physiquement, par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.**

Nous avons décidé d'opter pour cette solution de tenue de l'assemblée en-dehors de votre présence et de celle des commissaires aux comptes, plus communément appelée « à huis clos ».

En effet, il est évident qu'il ne sera pas possible de nous réunir physiquement, mais en outre le recours à la visioconférence et aux moyens de télécommunication ne peut être utilisé que si les moyens techniques mis en œuvre permettent de transmettre au moins la voix des participants et satisfaire à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations et l'enregistrement des votes, ce qui n'est pas le cas.

**S'agissant de votre vote, nous vous demandons de bien vouloir nous les envoyer au moyen du formulaire unique de vote qui accompagne la convocation. En effet, l'AMF dans son communiqué du 16 avril 2020 a tenu à attirer l'attention des associés sur les difficultés pouvant résulter, dans le contexte d'une Assemblée Générale tenue à huis clos, du recours du mandat de vote donné à une personne de son choix, puisqu'en pratique le mandataire ne participerait pas à l'assemblée. Comme par ailleurs, l'article 25 des statuts du Patrimoine Foncier interdit strictement à la société de gestion de voter pour un associé ("la Gérance ne peut directement ou indirectement ou par personne interposée, représenter un associé"), les pouvoirs en blanc seraient nuls puisqu'ils seraient donnés au Président de l'Assemblée, qui sera un représentant légal de la société de gestion.**

Compte tenu du mode de fonctionnement de la Poste, nous vous conseillons également d'adresser par sécurité une copie de votre formulaire de vote à distance par email à l'adresse suivante [ag2020.scpi@foncia.fr](mailto:ag2020.scpi@foncia.fr).

### Tenue de l'Assemblée

Votre Société de Gestion en sa qualité de Président de séance constatera le jour venu si les quorum requis sont réunis et constatera au vu des votes émis, si les résolutions sont adoptées ou rejetées.

Bien évidemment si les quorum requis n'étaient pas réunis, nous vous en informerions par lettre valant reconvoque, néanmoins les votes déjà exprimés seront pris en compte dans les résultats de l'Assemblée.

## Gouvernance



Alexandre CLAUDET  
Directeur Général Délégué

La Société de Gestion était détenue auparavant à 100 % par le groupe Foncia, qui l'a cédée fin 2019 à Blackfin Capital Partners.

Blackfin Capital Partners est un fonds sectoriel dédié aux services financiers en Europe. Ses métiers incluent notamment la gestion d'actifs, l'intermédiation sur les marchés financiers, la distribution et le courtage de produits d'assurance ou bancaire, l'administration de fonds, les paiements, l'externalisation et la gestion pour compte pour tiers.

Il intervient en tant qu'investisseur actif et influent en apportant son soutien à des équipes de management performantes, en vue de permettre à leurs sociétés de franchir des étapes importantes de développement. Blackfin gère trois fonds de capital-développement et un fonds Fintech pour un montant total de plus de 1,7 milliards d'euros.

A la suite de cette prise de participation, la Société de Gestion changera de dénomination sociale à compter du 8 juin 2020, pour s'appeler AESTIAM.

Dans le prolongement du changement d'actionariat de Foncia Pierre Gestion, Monsieur Alexandre CLAUDET a été désigné en qualité d'Administrateur et de Directeur Général Délégué avec pour objectif dans ce contexte difficile d'accélérer la stratégie de croissance de développement de la Société de gestion.

Au 1<sup>er</sup> juillet 2020, il deviendra Président Directeur Général de Foncia Pierre Gestion, en succédant aux fonctions de Directeur Général de Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER, qui quittera la Société de Gestion.

## LE PATRIMOINE FONCIER

- Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe.
- Siège Social : 9 rue de Téhéran 75008 PARIS
- Date de création : 29 Octobre 1968
- N° d'immatriculation : 303 023 824 RCS PARIS
- Durée statutaire : 82 ans
- Capital statutaire effectif : 12 852 000 €
- Visa AMF : SCPI n° 07-06 du 2 mars 2007

## CHIFFRES CLES

	au 31/12/2019	Global	Par part
Capital souscrit		12 852 000,00€	153,00€
Nombre de parts		84 000	
Nombre d'associés		3 008	
Valeur vénale / Expertise		127 378 000,00€	1 516,40€
Valeur de réalisation		123 132 408,21€	1 465,86€
Valeur de reconstitution		138 789 956,24€	1 652,26€
Valeur moyenne pondérée acquéreur			1 211,13€
Valeur de marché net acquéreur au 31/12/2019			1 221,00€
Capitalisation (basée sur la valeur de marché net acquéreur au 31/12/2019)		102 564 000,00€	
Valeur de marché net vendeur au 31/12/2019			1 112,00€
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2019 <sup>(1)</sup>			1 105,99€
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2019 <sup>(1)</sup>			1 105,99€
Bénéfice		4 713 838,90€	56,12€
Distribution de dividendes 2019		4 788 000,00€	57,00€
Report à nouveau (après affectation du résultat 2019)		2 945 356,41€	35,06€
Surface en m <sup>2</sup>		40 574,26 m <sup>2</sup>	
Nombre de lignes du patrimoine		36	
Taux d'occupation financier		82,24 %	

<sup>(1)</sup> application du ratio immobilier du 31/12/2019 sur la valeur de marché soit 99,46 %

**103 M€**  
CAPITALISATION

**82,24%**  
Taux  
d'occupation  
financier  
moyen

**36**  
Actifs

**3 008**  
Associés

**57,00€/part**  
Dividende 2019

**35,06€/part**  
Report à nouveau

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

---

## SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE FONCIA PIERRE GESTION

---

Société anonyme au capital de 400 000€  
Siège social : 9, rue de Téhéran 75 008 PARIS  
RCS PARIS B642037162  
Tel : 01 55 52 53 16  
Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

### DIRECTION DE LA SOCIETE :

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

### INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Monica DA COSTA  
• Tel: 01 55 52 53 16  
• Site internet: [pierre-gestion.foncia.com](http://pierre-gestion.foncia.com)

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2022

### Président

Monsieur **Frédéric DEFFONTAINE**  
2, rue du Nord - COLMAR (68000)  
[frederic.deffontaine@cslepatrimoinefoncier.fr](mailto:frederic.deffontaine@cslepatrimoinefoncier.fr)

### Vice-Président

Monsieur **Jean-Christophe BENAZET**  
170, avenue Division Leclerc - ANTONY (92160)  
[jean-christophe.benazet@cslepatrimoinefoncier.fr](mailto:jean-christophe.benazet@cslepatrimoinefoncier.fr)

Monsieur **Patrick SAMAMA**  
8, rue de la Marine – Ile la Jatte - NEUILLY SUR SEINE (92200)  
[patrick.samama@cslepatrimoinefoncier.fr](mailto:patrick.samama@cslepatrimoinefoncier.fr)

### Membres

Monsieur **Jean-Pierre MOLIÈRE**  
19bis, avenue d'Aligre - LE PECQ (78230)  
[jean-pierre.molier@cslepatrimoinefoncier.fr](mailto:jean-pierre.molier@cslepatrimoinefoncier.fr)

Association **APPSCPI**  
Représentée par Madame **Hélène KARSENTY**  
B.P. 70040 - FOSSES (95472)  
[helene.karsenty@cslepatrimoinefoncier.fr](mailto:helene.karsenty@cslepatrimoinefoncier.fr)

S.C. **LECLERC DANGE**  
Représentée par Monsieur **Patrice LECLERC**  
19, rue Saint-Germain - SAINT MENOUX (03210)  
[patrice.leclerc@cslepatrimoinefoncier.fr](mailto:patrice.leclerc@cslepatrimoinefoncier.fr)

S.C.I. **LES TRIGANDIERES**  
Représentée par Madame **Claire PINOT**  
14, rue de la Grenade - PARIS (75019)  
[claire.pinot@cslepatrimoinefoncier.fr](mailto:claire.pinot@cslepatrimoinefoncier.fr)

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

---

### Titulaire

Société **Révision Conseil Audit Expertise**  
9 rue Ernest Cresson - PARIS (75014)  
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, mandat renouvelable en juin 2020.

## 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

---

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la société de gestion a désigné la société **CACEIS BANK** située à PARIS (75013), 1-3 place Valhubert et représentée par Madame Carine ECHELARD, comme dépositaire en application des dispositions des articles L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier.

# RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2019 et vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

Le Conseil de Surveillance et le Commissaire aux Comptes vous donneront ensuite lecture de leur rapport respectif.

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

La Société de Gestion

## MARCHE DES PARTS

### I. COLLECTE DES CAPITAUX

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

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

Le capital social, fixé lors de sa constitution à 20 498 904,65 €, a été réduit de moitié, soit à 10 249 452,32 €, aux termes d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 décembre 1972. Il a été ensuite porté à 10 976 329,24 € par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 avril 1986 puis à 12 195 921,38 € par décision d'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 mai 1988.

Les associés de la SCPI, réunis en Assemblée Générale Mixte en date du 23 mai 2000, ont voté en faveur de l'ouverture du capital de la société au moyen d'une nouvelle augmentation de capital, destinée à porter celui-ci de 12 195 921,38 € à 12 805 717,45 €. Cette augmentation de capital de 4 000 parts nouvelles, ouverte en date du 30 octobre 2000, a été clôturée le 29 décembre 2000 et entièrement souscrite par les associés du Patrimoine Foncier.

Suite à la conversion du capital en euros approuvée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 juin 2001, le capital de la SCPI a été augmenté de 46 282,55 €. Il s'établit à 12 852 000 € et est représenté par 84 000 parts de 153 € de nominal.

Au 31 décembre 2019, le nombre total de parts est de 84 000 détenues par 3 008 associés, composés à hauteur de 86 % de personnes physiques et 14 % de personnes morales.

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Montant du capital nominal au 31/12	12 852 200	12 852 200	12 852 200	12 852 200	12 852 200
Nombre de parts au 31/12	84 000	84 000	84 000	84 000	84 000
Nombre d'associés	3 048	3 052	3 046	3 035	3 008
Prix net acquéreur	1 380,00	1 425,01	1 431,00	1 415,32	1 221,00

## II. MODALITES DE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

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

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

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

### 1. La cession sans intervention de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.2 : Détermination de la valeur de marché

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

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

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

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

En tout, 1 690 parts ont été cédées au cours de l'exercice à un prix moyen pondéré payé par les acquéreurs de 1211,13€, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du 20 décembre 2019, 173 parts ont été échangées à une valeur de 1221,00€ net acquéreur par part, soit 1 112,00€ net vendeur.

	Nombre de parts	Nombre d'ordres
<b>Au cours de l'exercice 2019 :</b>		
Ordres de vente exécutés	1 690	74
Ordres d'achat exécutés	1 690	83
<b>Au 31/12/2019 :</b>		
Ordres de vente non exécutés	258 <sup>(1)</sup>	7
Ordres d'achat non exécutés	112 <sup>(2)</sup>	7

<sup>(1)</sup> 31 parts à une valeur unitaire de 1 200€ net vendeur soit 1317,60€ net acquéreur, 4 parts à une valeur unitaire de 1 250€ net vendeur soit 1372,50€ net acquéreur, 6 parts à une valeur unitaire de 1288€ net vendeur soit 1414,22€ net acquéreur, 205 parts à une valeur unitaire de 1288,99€ net vendeur soit 1415,31€ net acquéreur, 9 parts à une valeur unitaire de 1 289 € net vendeur soit 1 415,32 € net acquéreur et 3 parts à une valeur unitaire de 1297,82€ net vendeur soit 1425€ net acquéreur.

<sup>(2)</sup> 2 parts à une valeur unitaire de 1 112,02€ net vendeur soit 1221€ net acquéreur et 110 parts à une valeur unitaire de 1 102€ net vendeur soit 1 210€ net acquéreur.

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de parts cédées ou retirées	845	657	698	686	1 690
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	1,00%	0,78%	0,83%	0,82%	2,01%
Demandes de cessions ou ordres de vente en suspens au 31/12 (nbre de parts)	-	64	-	565	258

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de la part net acquéreur au 31/12	1 380,00	1 425,01	1 431,00	1 415,32	1 221,00
Variation du prix de la part	+ 3,26%	+ 0,42%	- 1,09%	- 13,73%	
			- 11,52%		
Prix moyen pondéré de la part	1 347,02	1 425,01	1 428,00	1 426,91	1 211,13
Variation du prix moyen pondéré*	+ 5,79%	+ 0,21%	- 0,08%	- 15,12%	
			- 10,09%		

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

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



**Prix moyen pondéré de la part** (en €)



## 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 36 actifs immobiliers d'une surface totale de 40574,26 m<sup>2</sup> représentant un prix de revient brut, hors droits et frais, de 45611300€.

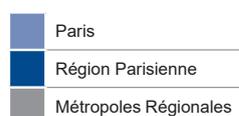
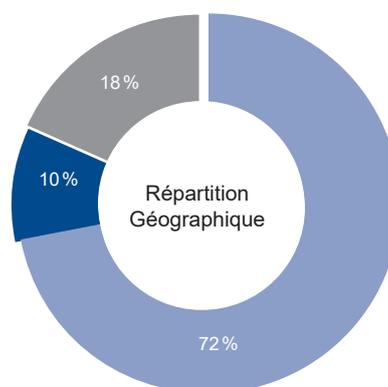
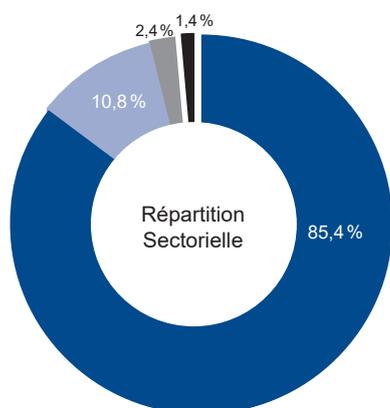
Monsieur François ROBINE, expert immobilier de la SCPI, a établi sa valeur au 31 décembre 2019 à 127 378 000€ hors droits.

A patrimoine identique au 31 décembre 2019, la valeur d'expertise 2019 ressort à 127 378 000€ contre 113 395 000€ en 2018, soit une revalorisation de 12,33%.

Pour la détermination des valeurs d'expertise droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,90% ou 7,50% (selon la taxe régionale) de la valeur hors droits des immeubles expertisés.

Ces valeurs tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation et sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

REPARTITION DU PATRIMOINE en fonction des valeurs vénales des immeubles H.D.		Répartition Géographique			valeurs en €
		Paris	Région Parisienne	Métropoles Régionales	
Répartition Sectorielle	BUREAUX	86 650 000 68,02%	9 358 000 7,35%	12 760 000 10,02%	<b>108 768 000</b> 85,39%
	LOCAUX COMMERCIAUX	4 290 000 3,37%		9 493 000 7,45%	<b>13 783 000</b> 10,82%
	LOCAUX D'ACTIVITES		3 105 000 2,44%		<b>3 105 000</b> 2,44%
	ENTREPOTS			807 000 0,63%	<b>807 000</b> 0,63%
	HABITATIONS / AUTRES	915 000 0,72%			<b>915 000</b> 0,72%
	TOTAUX	<b>91 855 000</b> 72,11%	<b>12 463 000</b> 9,79%	<b>23 060 000</b> 18,10%	<b>127 378 000</b> 100,00%



## II. GESTION DU PATRIMOINE

### A. EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Acquisition :	En € droits & frais inclus
Lors de l'exercice 2019, la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER n'a réalisé aucune acquisition :	
<b>Total</b>	<b>Néant</b>

B. Cession :	En € net vendeur
Lors de l'exercice 2019, la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER a réalisé une cession :	
10 rue des Saussaies à PARIS (8 <sup>ème</sup> ) Bureaux de 160 m <sup>2</sup> vendu le 19/06/2019	2 450 000
<b>Total</b>	<b>2 450 000</b>

### B. GESTION LOCATIVE

Votre SCPI affiche un taux d'occupation financier au 31 décembre 2019 de 82,24 %. Ce taux d'occupation tient compte de libération par la Préfecture de Police d'une partie de l'actif situé avenue Claude Vellefaux à Paris.

Le montant des loyers facturés en 2019 ressort quant à lui à 7 100 722,71€ contre 6 410 464,79€ en 2018.

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

10.22	29/31 avenue Claude Vellefaux PARIS (75010) Vacance	- 148 832
10.30	3, rue Clairaut PARIS (75017) Vacance et franchise	- 46 255
10.04	8/10 rue de la Ferme BOULOGNE BILLANCOURT (92100) Vacance et franchise	- 111 365
10.56	15-19 rue Edouard Delesalle LILLE (59000) Vacance	- 13 651

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

10.21	15 rue de Milan PARIS (75009) Relocation - Effet année pleine	873 125
10.58	25 rue Claude Tillier PARIS (75012) Relocation	52 585
10.46	55 place Rihour LILLE (59000) Relocation	43 043
10.54	Arche des Dolines SOPHIA ANTIPOLIS (061560) Indexation de loyer et fin d'une franchise lissée accordée à un bail signé en 2017	25 378

	2015	2016	2017	2018	2019	
<b>EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)</b>						
Loyers théoriques 100%	8 284 513	8 534 990	8 471 233	8 435 201	8 793 805	
Loyers quittancés	7 590 460	6 740 580	7 098 595	6 410 465	7 100 723	
	- 11,20%		+ 5,31%		- 9,69%	
	+ 10,77%					
	- 6,45%					

<b>EVOLUTION ANNUELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 5 DERNIERES ANNEES</b>					
MOYENNE 2015	MOYENNE 2016	MOYENNE 2017	MOYENNE 2018	MOYENNE 2019	
91,62%	78,98%	83,80%	76,00%	80,75%	

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

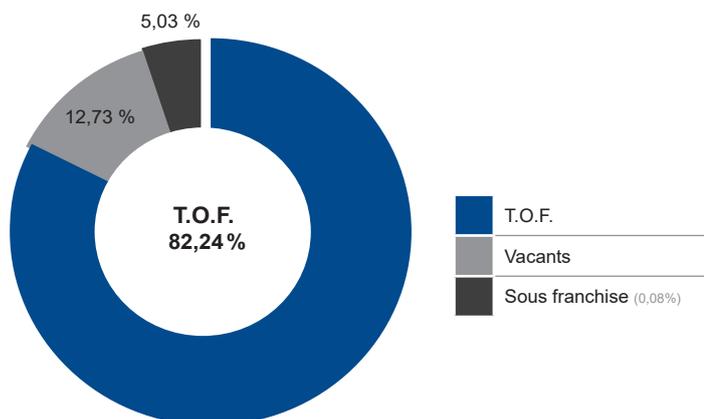


## EVOLUTION TRIMESTRIELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 2 DERNIERES ANNEES

ANNEE	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4
<b>2018</b>	82,29%	72,44%	73,42%	75,88%
<b>2019</b>	80,02%	79,86%	80,84%	82,24%

Les surfaces vacantes représentent au 31/12/2019, 8 510,40m<sup>2</sup> sur un total de 40 574,26m<sup>2</sup> constituant le patrimoine de la SCPI.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019



## 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 31/12/18					Relocations en 2019					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
10.04	8 rue de la Ferme <b>BOULOGNE BILLAN COURT (92 100)</b>									
	ARCA PATRIMOINE	15/07/18	313	84 510						84 510
10.13	4, rue Paul Bert <b>ISSY LES MOULINEAUX (92 130)</b>									
	Hitema	01/01/16	285	37 050						37 050
10.20	10, rue des Saussaies <b>PARIS (75008)</b>									
	JULIEN & JEULIN	01/07/18	160	65 000		VENDU				16 536
10.22	29/31 avenue Claude Vellefaux <b>PARIS (75010)</b>									
	Préfecture de Police	03/04/18	3 060	459 000						459 000
10.30	3 rue Clairaut <b>PARIS (75017)</b>									
	LES VICTOIRES DE LA MUSIQUE	01/12/18	430	118 000	AGORA VOYAGES	15/06/19	430	164 650	+39%	81 184
10.45	Parc EQUATION <b>TOULOUSE (31300)</b>									
	Emisys Toulouse	01/11/16	69	6 555	FLY IMMO	18/11/19	121	13 310	+13%	11 712
	Emisys Toulouse	01/11/16	52	5 200						12 350
	Révisud	14/01/17	130	12 350						12 350
10.54	Arche des Dolines 5/7 rue Soutrane <b>SOPHIA ANTIPOLIS (06560)</b>									
	Sophia Legal	28/02/15	336	33 600						33 600
	Axa France	30/04/16	324	32 400						32 400
	FSCOM	28/09/17	66	6 600						6 600
	Network Quality Intélligence	31/07/17	304	30 400						30 400
10.55	Technoclub Bât F <b>BLAGNAC (31700)</b>									
	Business & Décision	31/01/17	325	30 875						30 875

Locaux vacants au 31/12/18					Relocations en 2019					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer théorique	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
10.57	15, rue du Grand Rabin Haguenauer <b>NANCY</b> (57 000)									
	LILNAT	06/12/17	2 529	300 000						300 000
10.58	25, rue Claude Tillier <b>PARIS</b> (75 012)									
	SPORT CONSEIL MANAGEMENT	05/10/18	600	183 967	IP FORMATION	20/02/19	600	204 000	+11%	68 917
	Total surfaces vacantes au 31/12/2018		8 983		Total surfaces relouées		1 151			
	Locaux vendus		160							
	Locaux vacants au 31/12/19		7 672							

Locaux libérés au cours de l'année 2019					Relocations en 2019					valeurs en €
N°	Locataire Sortant	Date de départ	Surface	Loyer actualisé	Locataire Entrant	Date de relocation	Surface	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
10.04	8 rue de la Ferme <b>BOULOGNE BILLANCOURT</b> (92 100)									
	COLORADO CONSEIL	01/01/19	312	81 120	ACTIVITE ASSURANCE	01/10/19	312	93 360		76 400
10.45	Parc EQUATION <b>TOULOUSE</b> (31 300)									
	SOLUTIONS EXPERTISES	01/07/19	198	19 800						9 900
10.56	15-19 rue Edouard Delesalle <b>LILLE</b> (59 000)									
	FONCIA BUAT	01/10/19	640	78 300						19 575
	Total surfaces vacantes		1 150		Total surfaces relouées		312			
	Locaux vacants au 31/12/19		838							

## 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 2019, le poste « Provisions pour gros entretien » représente 2 500 200,00 € après dotation de 1 576 800,00 € et reprise de 820 000,00 € au cours de l'exercice 2019. Le poste « Charges d'entretien du patrimoine locatif » représente un montant de 107 512,43 € sur l'exercice 2019. Les dépenses de gros entretiens réellement engagées en 2019 représente un montant de 531 360,53 €.

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2019				valeurs en €
N°	Adresse	Nature des travaux		Montant
10.22	29/31, av. Cl. Vellefaux <b>PARIS</b> (75 010)	Travaux de restructuration de l'immeuble		372 944
10.04	8, rue de la ferme <b>BOULOGNE BILLANCOURT</b> (92 100)	Remise en état des lots vacants avant relocation avec installation d'une climatisation		136 261
10.45	Parc Equation <b>TOULOUSE</b> (31 300)	Travaux de copropriété : fermeture du site, travaux sur voies de circulation et travaux de climatisation		29 981
10.20	10, rue des Saussaies <b>PARIS</b> (75 008)	Travaux de copropriété : renforcement de la structure plancher du 4 <sup>ème</sup> étage		20 513
10.57	15, rue du Grand Rabin Haguenauer <b>NANCY</b> (54 000)	Diagnostic structurel sur lot vacant et travaux de copropriété : désamiantage des parties communes de la galerie		13 186
10.30	3, rue Clairaut <b>PARIS</b> (75 017)	Travaux de copropriété : réfection partielle de la toiture		9 280

Travaux prévus pour l'année 2020 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
10.53	Le Métroport <b>VILLENEUVE D'ASCQ</b> (59 650)	Rénovation climatisation		110 000
10.22	29/31, av. Cl. Vellefaux <b>PARIS</b> (75 010)	Restructuration immeuble et mise en conformité		2 004 000
10.04	8, rue de la ferme <b>BOULOGNE BILLANCOURT</b> (92 100)	Travaux de mise en conformité des ascenseur		60 000
10.57	15, rue du Grand Rabin Haguenauer <b>NANCY</b> (54 000)	Travaux de copropriété : mise aux normes accessibilité galerie, réfection parties communes et désamiantage partie commune		150 000
10.54	Arche des Dolines <b>SOPHIA ANTIPOLIS</b> (06 560)	Travaux de reprise du carrelage sur la façade et réfection lots vacants		170 000
10.58	25, rue Claude Tillier <b>PARIS</b> (75 012)	Participation aux travaux locataire IPBD		65 000
10.56	15-19, rue Edouard Delesalle <b>LILLE</b> (59 000)	Travaux ascenseur et remise en état des lots vacants avant relocation		240 000
10.45	Parc Equation <b>TOULOUSE</b> (31 300)	Travaux de copropriété : réfection de l'enrobé, travaux de climatisation		136 000
10.64	1 Bld Georges Andrier <b>THONON LES BAINS</b> (74 200)	Travaux de mise en conformité		75 000

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Conformément à l'article « 19 point 1 - Nomination » des statuts de la SCPI, le Conseil de Surveillance est composé de 7 à 10 membres, choisis parmi les associés et élus pour 3 ans.

Votre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 7 membres. Ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 28 juin 2019 pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021, soit en juin 2022.

### I. FRAIS DE DEPLACEMENT

---

Les membres du Conseil de Surveillance ont pu bénéficier du remboursement sur justificatifs, des frais de déplacement engagés pour participer aux réunions, conformément à l'article « 19 point 5 - Rémunération » des statuts de la SCPI.

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

## PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

---

Dans le cadre des dispositions dictées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, Foncia Pierre Gestion établi et maintient une fonction opérationnelle de contrôle périodique distincte et indépendante de ses autres fonctions et activités. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui est assisté par un cabinet externe, spécialisé et indépendant.

Le RCCI en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des politiques, s'assure de l'application et du suivi des procédures opérationnelles et formule des recommandations sur les contrôles opérés. Le RCCI conseille et assiste la société de gestion pour se conformer aux obligations professionnelles. Il est également en charge de l'ensemble des contrôles permanents, périodiques, de la mise en place des dispositifs de gestion des risques, des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

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

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

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

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

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

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

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

---

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

## II. REMUNERATION

---

Conformément à l'article « 19 point 5 - Rémunération » des statuts de la SCPI, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale maximum de 17 000 €, celle-ci est répartie entre les membres du conseil de surveillance.

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

## EXPERT IMMOBILIER

---

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

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

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

## DEPOSITAIRE

---

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

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

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

## Rappel de l'organisation de gestion de votre SCPI

---

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

## REGLEMENTATION

**Accès à l'information** : Les porteurs de parts sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire universellement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

**Provenance des fonds** : Dans le respect des dispositions légales ou réglementaires en vigueur, FONCIA PIERRE GESTION fait preuve de vigilance dans ses opérations avec les clients, contreparties et distributeurs afin de ne jamais faciliter le blanchiment de capitaux et le financement d'opérations illégales ou criminelles. FONCIA PIERRE GESTION accorde une vigilance particulière à la provenance et la destination des fonds tant à l'actif qu'au passif des SCPI qu'elle gère.

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

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

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

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

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

La loi n°2018-493 du 20 juin 2018, promulguée le 21 juin 2018, a modifié la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978 afin d'exercer certaines "marges de manoeuvre nationales" autorisées par le Règlement général sur la protection des données personnelles (RGPD) dont le but est de renforcer la protection des informations vous concernant qui sont collectées lors de la souscription. Il précise, pour ce faire, les droits dont vous êtes titulaires : le droit d'accès, le droit de rectification, le droit à la portabilité, le droit à l'effacement, le droit à l'information, le droit à la limitation et le droit d'opposition.

L'instruction DOC-2019-04 apporte des précisions sur les modalités de demande de visa pour l'offre au public des parts de SCPI, la cession des parts sur le registre des ordres, les informations à fournir aux associés et à l'AMF, l'expert immobilier ainsi que les fusions.

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

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

Compte tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des SCPI gérées par la société de gestion, seuls les dirigeants et les responsables de la gestion des SCPI sont considérés comme « preneurs de risques ». Trois collaborateurs ont été identifiés, en 2019, comme preneurs de risques.

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

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

Le montant total des rémunérations versées par Foncia Pierre Gestion pour l'exercice 2019 a représenté 1,480 M€ pour un effectif moyen de 26 ETP (Equivalent Temps Plein).

La société de gestion Foncia Pierre Gestion a consacré un budget de 20,10 % (13,56 % en rémunération fixe et 6,54 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

## MODIFICATIONS DES STATUTS

### Changement du siège social :

Le 1<sup>er</sup> Juillet 2019, la Société de Gestion a transféré son siège social au 9 rue de Téhéran 75008 Paris. En conséquence la Société de gestion soumettra à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire une résolution (n° 17) permettant de modifier l'article 4 des statuts.

### Modification de l'article 30 des statuts :

La doctrine administrative (BOFIP-BIC-CHAMP-70-20-10-20) du 12 septembre 2012, précise la répartition des bénéfices en cas de démembrements de parts et indique notamment qu'en cas de réalisation de profits exceptionnels issus des plus-values de cessions d'immeubles, les dividendes afférant à ces revenus dits exceptionnels sont imposés chez le nu-proprétaire. La Société de Gestion a décidé de suivre la position de l'administration fiscale et de préciser la répartition des revenus, selon leur nature, en cas de parts démembrées, entre l'usufruitier et le nu-proprétaire, dans les statuts.

En conséquence, la Société de Gestion soumettra à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire une résolution (n° 18) permettant de modifier l'article 30 des statuts.

## REGIME FISCAL DES REVENUS

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

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

Les revenus de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER comprennent :

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

**Les revenus financiers**, produits par la trésorerie sont issus des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, s'applique un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % incluant à la fois les prélèvements sociaux de 17,2 % et l'imposition sur le revenu de 12,8 %. Ainsi, les revenus financiers mobiliers font l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % à titre d'acompte de l'impôt sur le revenu.

**Les plus-values de cession** qui découlent de la vente des parts par un associé, sont soumises à une imposition forfaitaire. Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières, l'abattement pour durée de détention est de :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année ;
- 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.

Au total, l'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au-delà d'un délai de détention de vingt-deux ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières, l'abattement pour durée de détention est de :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième année.

Au total, l'exonération des prélèvements sociaux est acquise au-delà d'un délai de détention de trente ans.

Les plus-values de cession pour un montant supérieur à 50 000 €, sont soumises à une taxation forfaitaire supplémentaire en application de l'article 1609 nonies G du Code Général des Impôts.

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

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

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

### Personnes Physiques :

Revenu Foncier 2019		Revenu Financier 2018	
Revenu Brut	7 902 946,85 €	Revenu global pour 84 000 parts	0,00 €
Charges déductibles	2 366 241,01 €	Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Intérêts d'emprunt	36 810,97 €	Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Revenu net	5 499 894,87 €	Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement forfaitaire (12,8 %) et prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance	65,47 €		

### Personnes Morales :

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	4 713 838,90 €
Réintégrations	1 768 401,80 €
Déductions	- 820 000,00 €
Plus et moins values de cessions	2 350 908,14 €
Résultat fiscal	8 013 148,84 €
Soit par part en pleine jouissance	95,39 €

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Revenus fonciers nets à déclarer de source Française	68,73	41,09	73,98	44,10	65,47
Produits financiers brut	0,041	0,000	0,000	0,000	0,000
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	73,65	65,37	88,29	47,52	95,39

## TRESORERIE

Au 31 décembre 2019, la trésorerie s'établit à 158 906,44€ contre 214 628,98€ au 31 décembre 2018, étant rappelé qu'elle ne tient pas compte de la distribution du solde de dividendes 2019 s'élevant à 1 272 600€.

### Recours à l'emprunt

La SCPI LE PATRIMOINE FONCIER est autorisée conformément à la 9<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 28 juin 2019 à emprunter à hauteur de 5 000 000 d'euros.

La SCPI dispose d'une facilité de caisse notamment dans le cadre d'attente d'arbitrages ou la restructuration lourde d'un ou plusieurs immeubles, à hauteur de 3M€ dont les conditions financières sont intérêts Euribor 3 mois + 0,8% l'an et d'un contrat d'emprunt de 1 M€ au taux Euribor 3 mois + 1,15 % assorti d'une commission de non utilisation de 0,40 %. Cet emprunt souscrit en juin 2019 a été utilisé notamment dans le cadre des travaux de restructuration de l'immeuble situé avenue Claude Vellefaux à Paris et a été intégralement remboursé en décembre 2019.

La facilité de caisse a également été utilisée ponctuellement au cours de l'exercice 2019.

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

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

## RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2019 s'élève à 4 713 838,90€. Ce résultat correspond à un revenu distribuable pour les 84 000 parts de 56,12€ par part.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 57€ par part sur 2019.

Par ailleurs, une reprise de 74 161,10€ sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2019 et portera donc le report à nouveau à 2 945 356,41 €, **soit 35,06€ par part sur une base de 84 000 parts au 31 décembre 2019.**

## REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2019	4 713 838,90 €
Report à nouveau	3 019 517,51 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>7 733 356,41 €</b>
Dividendes proposés à l'Assemblée Générale 57€ x 84 000 parts	<b>- 4 788 000,00 €</b>
Report à nouveau après affectation	2 945 356,41 €

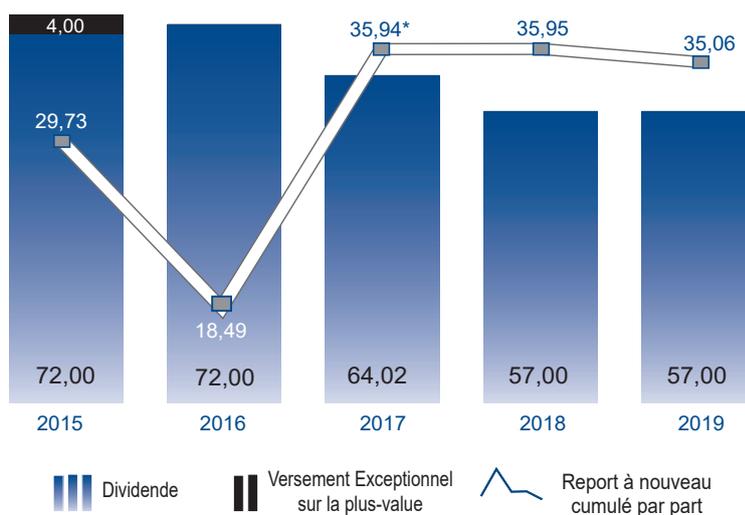
	2015	2016	2017	2018	2019
<b>EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)</b>					
<b>Dividende versé au titre de l'année</b>					
Dividende	72,00	72,00	64,02	57,00	57,00
Versement Exceptionnel					
▶ sur le report à nouveau	-	-	-	-	-
▶ sur la plus-value	4,00	-	-	-	-
DVM*	5,64% 5,34%	5,05%	4,48%	4,00%	4,71%
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	1 347,02	1 425,01	1 428,00	1 426,91	1 211,13

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

<b>EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en € par part)</b>					
Report à nouveau cumulé par part (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	29,73	18,49	35,94*	35,95	35,06

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

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



<b>TAUX DE RENDEMENT INTERNE (T.R.I.)</b>			
5 ans	10 ans	15 ans	20 ans
2014 → 2019	2009 → 2019	2004 → 2019	1999 → 2019
<b>1,76%</b>	<b>10,00%</b>	<b>12,05%</b>	<b>11,76%</b>

Le Taux de Rendement Interne permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.

EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES	2015		2016		2017		2018		2019	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
<b>PRODUITS</b>										
Terrains et constructions locatives	90,36	99,72%	80,25	100,08%	84,51	100,19%	76,32	99,12%	84,53	93,28%
Produits financiers avant prélèvements	-0,16	-0,17%	-0,13	-0,16%	-0,21	-0,24%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	0,41	0,46%	0,06	0,08%	0,05	0,06%	0,67	0,88%	6,09	6,72%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>90,62</b>	<b>100%</b>	<b>80,18</b>	<b>100%</b>	<b>84,35</b>	<b>100%</b>	<b>76,99</b>	<b>100%</b>	<b>90,62</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>										
<b>Charges externes</b>										
Commission de gestion	6,31	6,97%	5,63	7,02%	5,95	7,05%	5,40	7,01%	6,53	7,20%
Autres frais de gestion	3,74	4,12%	3,85	4,80%	4,09	4,84%	3,79	4,92%	4,42	4,88%
Entretien du patrimoine	4,88	5,38%	4,89	6,10%	2,54	3,01%	15,77	20,48%	7,61	8,39%
Charges locatives non récupérables	1,67	1,84%	2,69	3,36%	3,80	4,51%	5,74	7,45%	5,88	6,49%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>16,60</b>	<b>18,31%</b>	<b>17,06</b>	<b>21,28%</b>	<b>16,38</b>	<b>19,42%</b>	<b>30,70</b>	<b>39,87%</b>	<b>24,45</b>	<b>26,98%</b>
<b>Charges internes</b>										
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements nets										
Provisions nettes pour travaux	0,97	1,08%	2,15	2,68%	2,68	3,18%	-11,66	-15,14%	9,01	9,94%
Autres provisions nettes	0,38	0,42%	0,20	0,25%	0,89	1,05%	0,94	1,23%	1,30	1,43%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>1,35</b>	<b>1,49%</b>	<b>2,35</b>	<b>2,94%</b>	<b>3,57</b>	<b>4,23%</b>	<b>-10,71</b>	<b>-13,92%</b>	<b>10,31</b>	<b>11,38%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>17,95</b>	<b>19,80%</b>	<b>19,42</b>	<b>24,22%</b>	<b>19,95</b>	<b>23,65%</b>	<b>19,98</b>	<b>25,95%</b>	<b>34,76</b>	<b>38,35%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>72,67</b>	<b>80,20%</b>	<b>60,76</b>	<b>75,78%</b>	<b>64,40</b>	<b>76,35%</b>	<b>57,01</b>	<b>74,05%</b>	<b>55,86</b>	<b>61,65%</b>
Report à nouveau	29,05	32,06%	29,73	37,08%	35,55	42,14%	35,94	46,68%	35,95	39,67%
Variation du report à nouveau	-5,08	-5,61%	0,01	0,01%	5,82	6,90%	0,39	0,51%	0,01	0,01%
Variation autres réserves	-		-		-		-		-	
<b>Revenus distribués avant prélèvement obligatoire</b>	<b>72,00</b>	<b>79,45%</b>	<b>72,00</b>	<b>89,80%</b>	<b>64,02</b>	<b>75,90%</b>	<b>57,00</b>	<b>74,04%</b>	<b>57,00</b>	<b>62,90%</b>
Distribution exceptionnelle	4,00	4,41%	-		-		-		-	
<b>Revenus distribués après prélèvements sociaux &amp; prélèvement obligatoire</b>	<b>75,99</b>	<b>83,86%</b>	<b>72,00</b>	<b>89,80%</b>	<b>64,02</b>	<b>75,90%</b>	<b>57,00</b>	<b>74,04%</b>	<b>57,00</b>	<b>62,90%</b>

EMPLOI DES FONDS	Total au 31/12/2018	2019	Total au 31/12/2019
+ Fonds collectés	16 691 179		16 691 179
+ Cessions d'immeubles	18 885 496	2 450 000	21 335 496
+ Divers (réserve)	8 709 473		8 709 473
+ Emprunts			
- Commissions de souscriptions			
- Acquisitions d'immeubles	- 55 818 343	- 481 765	- 56 300 108
- Frais d'acquisitions			
- Report à nouveau	3 018 806	711	3 019 518
<b>TOTAUX</b>	<b>- 8 513 389</b>	<b>1 968 946</b>	<b>- 6 544 443</b>

EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE (en €) Valeur de la société en :	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Capitaux propres au 31 décembre</b>	34 502 511,65 410,74	33 558 479,34 399,51	36 588 049,58 435,57	36 588 760,70 435,58	<b>38 865 507,74</b> <b>462,68</b>
<b>Valeur comptable</b>	34 502 511,65 410,74	33 558 479,34 399,51	36 588 049,58 435,57	36 588 760,70 435,58	<b>38 865 507,74</b> <b>462,68</b>
<b>VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE</b> Valeur vénale des immeubles hors droits	92 643 000,00 1 102,89	96 461 000,00 1 148,35	102 115 000,00 1 215,65	114 398 000,00 1 361,88	<b>127 378 000,00</b> <b>1 516,40</b>
<b>VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE</b> Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	91 287 649,85 1 086,76	91 624 584,32 1 090,77	96 943 471,38 1 154,09	107 462 203,86 1 279,31	<b>123 132 408,21</b> <b>1 465,86</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE</b> Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	101 852 412,41 1 212,53	103 379 578,35 1 230,71	109 387 072,65 1 302,23	121 368 385,19 1 444,86	<b>138 789 956,24</b> <b>1 652,26</b>

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

## DELAIS DE PAIEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

	Article D. 441 I.-1° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.-2° : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	40											
Montant total des factures concernées HT	81 306,31	-	1 610,95	5 403,60	88 320,86		99 698,19			316 694,27	416 392,46	
% du montant total des achats HT de l'exercice	2,34%	0,00%	0,05%	0,16%	2,54%							
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice							1,20%	0,00%	0,00%	3,82%	5,02%	
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues	N/A						N/A					
Nombre total des factures exclues	N/A						N/A					
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce)</b>												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Paiement à 30 jours suivant la réception des factures fournisseurs						Paiement à réception des factures par le client					

# S.C.P.I.

# LE PATRIMOINE FONCIER

## COMPTES DE L'EXERCICE

31 décembre 2019

### **Table des matières**

---

INTRODUCTION	23
ETAT DU PATRIMOINE	24
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	25
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	26
ANNEXES	27
DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE	32
DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT	33

### **INTRODUCTION**

---

#### **PRESENTATION DES COMPTES**

---

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2019 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux S.C.P.I., conformément au plan comptable défini par le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 relatif au dispositif comptable applicable aux SCPI.

#### **L'ETAT DU PATRIMOINE**

---

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

#### **LE COMPTE DE RESULTAT**

---

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

#### **L'ANNEXE**

---

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

# ETAT DU PATRIMOINE - Au 31 Décembre 2019

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels				
Amortissement droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions s/sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	45 281 372,01	127 378 000,00	45 267 956,84	114 398 000,00
Immobilisations en cours	329 927,52			
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 2 500 200,00		- 1 743 400,00	
Provisions pour risques et charges	- 20 000,00	- 20 000,00		
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des Immo financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>43 091 099,53</b>	<b>127 358 000,00</b>	<b>43 524 556,84</b>	<b>114 398 000,00</b>
<i>Immobilisations financières</i>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des Immo financières non contrôlées				
Avances cpte courant & créances rattachées IF C				
Avances cpte courant & créances rattachés IF NC				
Dépréciation avances cpte courant & créances rattachées				
<b>TOTAL II (Immobilisations Financières)</b>				
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres ( fonds roulement...)	93 736,32	93 736,32	75 086,95	75 086,95
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	633 403,89	633 403,89	722 231,70	722 231,70
Autres créances	77 336,29	77 336,29	79 315,59	79 315,59
Provisions pour dépréciation des créances	- 273 806,77	- 273 806,77	- 203 923,08	- 203 923,08
<i>Valeurs de placements et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	158 906,44	158 906,44	214 628,98	214 628,98
<b>TOTAL III (Actifs d'Exploitation)</b>	<b>689 576,17</b>	<b>689 576,17</b>	<b>887 340,14</b>	<b>887 340,14</b>
<i>Provisions pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 1 835 053,76	- 1 835 053,76	- 4 860 516,23	- 4 860 516,23
Dettes d'exploitation	- 353 299,75	- 353 299,75	- 281 505,21	- 281 505,21
Dettes diverses	- 2 726 814,45	- 2 726 814,45	- 2 681 114,84	- 2 681 114,84
<b>TOTAL IV (Passifs d'Exploitation)</b>	<b>- 4 915 167,96</b>	<b>- 4 915 167,96</b>	<b>- 7 823 136,28</b>	<b>- 7 823 136,28</b>
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation				
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>				
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>38 865 507,74</b>		<b>36 588 760,70</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>123 132 408,21</b>		<b>107 462 203,86</b>

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

### Au 31 Décembre 2019

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2018	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	12 852 000,00		-	12 852 000,00
Capital remboursé	-		-	-
Capital en cours de souscription	-		-	-
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Prime d'émission	3 839 179,21		-	3 839 179,21
Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prime d'émission remboursée	-		-	-
Prime de fusion	-		-	-
Prime de réduction de capital	303 621,73		-	303 621,73
Prélèvement sur prime d'émission	-		-	-
Prélèvement sur prime de fusion	-		-	-
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-			-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-		-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	-		-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	7 864 969,67	-	2 350 908,14	10 215 877,81
<b>Réserves</b>	8 709 472,58		-	8 709 472,58
<b>Report à nouveau</b>	3 018 806,39	711,12	-	3 019 517,51
<b>Résultat de l'exercice</b>	4 788 711,12	- 4 788 711,12	4 713 838,90	4 713 838,90
<b>Acomptes sur distribution</b>	- 4 788 000,00	4 788 000,00	- 4 788 000,00	- 4 788 000,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>36 588 760,70</b>	<b>-</b>	<b>2 276 747,04</b>	<b>38 865 507,74</b>

# COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2019

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Produits Immobiliers</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	7 100 722,71	6 410 464,79
Charges facturées	1 197 726,27	1 232 572,61
Produits annexes	2 207,38	20 127,27
Reprise de provisions pour gros entretiens	820 000,00	2 089 000,00
Transfert de charges immobilières	-	-
<b>Total I : Produits immobiliers</b>	<b>9 120 656,36</b>	<b>9 752 164,67</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 1 197 726,27	- 1 232 572,61
Travaux de gros entretiens	- 531 360,53	- 1 193 505,79
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 107 512,43	- 131 167,73
Dotations aux provisions pour gros entretien	- 1 576 800,00	- 1 109 600,00
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	- 494 161,39	- 481 976,56
<b>Total II : Charges immobilières</b>	<b>- 3 907 560,62</b>	<b>- 4 148 822,69</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)</b>	<b>5 213 095,74</b>	<b>5 603 341,98</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	28 952,78	48 715,33
Transferts de charges d'exploitation	-	-
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>28 952,78</b>	<b>48 715,33</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Commissions de la société de gestion	- 548 314,71	- 453 612,24
Charges d'exploitation de la société	- 321 020,69	- 293 111,41
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	- 39 330,94	- 51 202,94
Dotations aux provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	- 98 836,47	- 76 884,43
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>- 1 007 502,81</b>	<b>- 874 811,02</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I+II)</b>	<b>- 978 550,03</b>	<b>- 826 095,69</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	- 29 849,06	- 25 035,17
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>- 29 849,06</b>	<b>- 25 035,17</b>
<b>Résultat financier C = (I+II)</b>	<b>- 29 849,06</b>	<b>- 25 035,17</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	529 561,13	36 500,00
Reprise d'amortissement et de provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>529 561,13</b>	<b>36 500,00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	- 418,88	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	- 20 000,00	-
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>- 20 418,88</b>	<b>-</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I+II)</b>	<b>509 142,25</b>	<b>36 500,00</b>
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>4 713 838,90</b>	<b>4 788 711,12</b>

# ANNEXE

## EVENEMENT POST CLÔTURE :

Les comptes de l'exercice 2019 de votre SCPI n'ont pas été affectés par l'épidémie de COVID 19.

A l'heure où nous écrivons ces lignes, les perspectives pour l'année 2020 restent incertaines sur l'économie mondiale et européenne en général ainsi que sur l'activité du PATRIMOINE FONCIER en particulier.

Ceci étant, LE PATRIMOINE FONCIER entame l'année 2020 avec une position financière saine et bénéficie d'une répartition du patrimoine de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER, tant sectorielle que géographique, permettant une bonne mutualisation du risque locatif.

Les événements survenus et les perspectives d'avenir pour votre SCPI vous sont décrits plus en détail au début du présent rapport.

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 décembre 2019 dont le total est de 38 865 507,74€, dégageant un bénéfice de 4 713 838,90€.

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

1. Informations sur les règles générales d'évaluation	
1.1 Modes et méthodes d'évaluation	PRODUITE
1.2 Evaluation des immeubles	PRODUITE
1.3 Plan pluriannuel d'entretien	PRODUITE
1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise	PRODUITE
1.5 Valeur des terrains	PRODUITE
2. Informations sur les comptes	
2.1 Mouvements de l'Actif immobilisé	PRODUITE
2.2 Liste des immeubles	PRODUITE
2.3 Etat des amortissements	PRODUITE
2.4 Etat des provisions	PRODUITE
2.5 Ecart de réévaluation	Non applicable
2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent	PRODUITE
2.7 Variation du compte de report à nouveau	PRODUITE
3. Informations diverses	
3.1 Produits à recevoir	PRODUITE
3.2 Charges à payer	PRODUITE
3.3 Charges constatées d'avance	Non applicable
3.4 Produits constatés d'avance	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 Emprunts bancaires et facilités de caisse	PRODUITE
3.9 Engagements financiers	Non applicable
3.10 Cession de parts	PRODUITE
3.11 Engagements hors bilan	Non applicable
3.12 Informations complémentaires	PRODUITE
3.13 Expertise des Immeubles	PRODUITE

# I. Informations sur les règles générales d'évaluation

## 1.1 MODES ET METHODES D'EVALUATION

Les comptes annuels ont été établis dans le respect du plan comptable applicable aux SCPI et conformément aux principes comptables généraux, sur la base des hypothèses suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

Les frais de recherche de locataires (honoraires d'agence) :

Les frais de recherche de locataire doivent être comptabilisés dans les charges de l'exercice où ils sont engagés. Ils ne sont plus étalés.

## 1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES

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

## 1.3. PLAN PLURIANNUEL D'ENTRETIEN

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la provision pour grosses réparations (PGR) est remplacée par la provision pour gros entretien (PGE).

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

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

	DOTATION			REPRISE		Montant provision 2019
	Montant provision au 31/12/2018	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	
Dépenses prévisionnelles 2019	820 000,00				- 820 000,00	0,00
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2020)	763 000,00		487 000,00			1 250 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2021)	132 000,00		595 200,00			727 200,00
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2022)	28 400,00		454 000,00			482 400,00
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2023)	0,00		15 200,00			15 200,00
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2024)	0,00		25 400,00			25 400,00
<b>TOTAUX</b>	<b>1 743 400,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 576 800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>- 820 000,00</b>	<b>2 500 200,00</b>

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

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

## 1.5. VALEUR DES TERRAINS

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

## II. Informations sur les comptes

### 2.1 MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	A nouveau au 01/01/2019	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2019
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains et Immeubles	44 797 816,59	151 837,97	99 091,86	44 850 562,70
Immobilisations en cours		329 927,52		329 927,52
Agencements aménagements divers	378 982,37			378 982,37
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>45 176 798,96</b>	<b>481 765,49</b>	<b>99 091,86</b>	<b>45 559 472,59</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Dépôts et cautionnements	55 078,95	21 965,51	3 316,14	73 728,32
Parts Crédit Coopératif	20 008,00			20 008,00
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>75 086,95</b>	<b>21 965,51</b>	<b>3 316,14</b>	<b>93 736,32</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>45 251 678,35</b>	<b>503 731,00</b>	<b>102 408,00</b>	<b>45 653 208,91</b>

### 2.2 LISTE DES IMMEUBLES

	Date d'acquisition	Quote- Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur immobilisée (euros)
<b>Bureaux</b>				
10-04	8 rue de la Ferme - <b>BOULOGNE-BILLANCOURT</b> (92100)	juillet 1971	1 858,00	4 303 286
10-13	4 rue Paul Bert - <b>ISSY LES MOULINEAUX</b> (92130)	septembre 1976	285,00	115 226
10-19	146 rue Montmartre - <b>PARIS</b> (75002)	Août 1973	170,00	76 225
10-21	15 rue de Milan - <b>PARIS</b> (75009)	septembre 1971	2 480,00	5 105 882
10-22	29/31 avenue Claude Vellefaux - <b>PARIS</b> (75010)	août 1970	7 280,00	3 017 680
10-24	15/17 rue G. Cavaignac - <b>PARIS</b> (75011)	avril 1970	114,00	103 665
10-25	13 rue Faidherbe - <b>PARIS</b> (75011)	décembre 1969	860,00	222 399
10-27	210 rue du Faubourg Saint-Antoine - <b>PARIS</b> (75012)	mai 1971	2 267,00	3 670 125
10-29	56 rue Daguerre - <b>PARIS</b> (75014)	septembre 1973	676,00	201 233
10-30	3 rue Clairaut - <b>PARIS</b> (75017)	juillet 1983	430,00	408 106
10-32	29 rue du Maroc - <b>PARIS</b> (75019)	mai 1979	450,00	403 380
10-33	64/70 rue de Crimée - <b>PARIS</b> (75019)	janvier 1980	435,00	385 432
10-35	18/20 rue Ramus - <b>PARIS</b> (75020)	février 1980	532,00	548 994
10-40 & 41	2 villa Thorain - 5 villa de la Providence - <b>ANTONY</b> (92160)	décembre 1990	484,62	995 270
10-43	59 rue des Martyrs - <b>PARIS</b> (75009)	juin 1994	35,00	152 449
10-45	13 rue de Lourdes - <b>TOULOUSE</b> (31300)	septembre 1996	991,00	609 796
10-48	Le Montaigne - 84 rue de Marseille - <b>LYON</b> (69007)	juillet 1997	163,00	144 827
10-53	Le Métroport - <b>VILLENEUVE D'ASCQ</b> (59650)	janvier 1999	872,00	613 205
10-54	Arche des Dolines - <b>SOPHIA ANTIPOLIS</b> (06560)	décembre 2002	4 458,00	3 292 899
10-55	Technoclub Bât F - <b>BLAGNAC</b> (31700)	juillet 2003	635,00	442 102
10-56	15-19 rue Edouard Delesalle - <b>LILLE</b> (59000)	avril 2003	2 344,00	2 567 000
10-58	25 rue Claude Tillier - <b>PARIS</b> (75012)	avril 2005	2 310,00	5 701 408
<b>SOUS-TOTAL BUREAUX</b>			<b>30 289,620</b>	<b>33 080 589</b>
<b>Locaux commerciaux</b>				
10-42	18 rue Guisarde - <b>PARIS</b> (75006)	juin 1994	70,00	381 123
10-46	55 place Rihour - <b>LILLE</b> (59000)	janvier 1997	411,00	472 592
10-50	72 rue Saint Dominique - <b>PARIS</b> (75007)	septembre 1998	91,00	442 102
10-51	20 rue Jean Daudin - <b>PARIS</b> (75015)	janvier 1999	311,00	411 612

		Date d'acquisition	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
<b>Locaux commerciaux (suite)</b>					
10-52	14/16 rue du Paquier - <b>ANNECY</b> (74002)	janvier 1999	100	576,50	1 105 255
10-57	15 rue du Grand rabin Haguenau - <b>NANCY</b> (57000)	juillet 2003	100	2 382,00	2 966 389
10-60	6 place de la République - <b>MULHOUSE</b> (68100)	décembre 2009	100	509,00	1 470 000
10-61	2 place de l'Hôtel de Ville - <b>PERIGUEUX</b> (24000)	novembre 2011	100	373,00	221 494
10-62	9 avenue de Suffren - <b>PARIS</b> (75007)	février 2013	100	70,74	346 456
<b>SOUS-TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX</b>				<b>4 794,24</b>	<b>7 817 023</b>
<b>Locaux commerciaux / Bureaux</b>					
10-63	13-15 rue Dupaty - <b>LA ROCHELLE</b> (17000)	février 2013	100	582,66	1 531 600
10-64	1 Boulevard Georges Andrier - <b>THONO LES BAINS</b> (74200)	février 2013	100	523,78	778 912
<b>SOUS-TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX / BUREAUX</b>				<b>1 106,44</b>	<b>2 310 512</b>
<b>Locaux d'activités</b>					
10-49	106 avenue Georges Clémenceau - <b>BRY SUR MARNE</b> (94360)	Mai 1998	100	3 301,00	1 265 327
<b>SOUS-TOTAL LOCAUX D'ACTIVITES</b>				<b>3 301,00</b>	<b>1 265 327</b>
<b>Entrepôts / Bureaux</b>					
10-59	Zone de l'Alouette - <b>LIEVIN</b> (62800)	février 2009	100	1 513,00	1 137 849
<b>SOUS-TOTAL ENTREPOTS / BUREAUX</b>				<b>1 513,00</b>	<b>1 137 849</b>
<b>TOTAL SCPI LE PATRIMOINE FONCIER</b>				<b>40 734,26</b>	<b>45 611 300</b>

### 2.3 ETAT DES AMORTISSEMENTS

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

### 2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01/01/2019	Dotations	Reprise	au 31/12/2019
<b>1. Pour dépréciation</b>				
. des comptes clients	203 923,08	98 836,47	28 952,78	273 806,77
. des autres créances				
<b>2. Pour risques et charges</b>				
. risques et charges diverses		20 000,00		20 000,00
. provision pour gros entretien	1 743 400,00	1 576 800,00	820 000,00	2 500 200,00
<b>TOTAUX</b>	<b>1 947 323,08</b>	<b>1 695 636,47</b>	<b>848 952,78</b>	<b>2 794 006,77</b>

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

Le résultat de l'exercice 2018 s'élevait à 4 788 711,12€, et il a été distribué un dividende de 4 788 000,00€ et le solde, soit 711,12 € a été affecté au compte de report à nouveau.

### 2.7 VARIATION DU REPORT A NOUVEAU

Report à nouveau au 01/01/2019	3 018 806,39
Affectation du résultat 2018	711,12
<b>Total du report à nouveau au 31/12/2019</b>	<b>3 019 517,51</b>

### III. INFORMATIONS DIVERSES

#### 3.1 PRODUITS A RECEVOIR

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

Charges à régulariser	0,00
Locataires factures à établir	3 741,47
Remboursement de la CVAE	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>3 741,47</b>

#### 3.2 CHARGES A PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

Dettes d'exploitation - factures non parvenues	136 650,00
Dettes d'exploitation - rémunération de la gérance	21 701,42
Dettes d'exploitation - avoirs à établir	3 432,00
<b>s/total</b>	<b>161 783,42</b>
Dettes diverses - charges à payer	13 294,47
Dettes diverses - charges d'état à payer	15 939,00
<b>s/total</b>	<b>29 233,47</b>
Dettes financières - intérêts courus	0,00
<b>s/total</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>191 016,89</b>

#### 3.5 CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Il s'agit des frais d'acquisition d'immeubles (amortis sur 10 ans ou 15 ans).	au 01/01/2019	Variation sur l'exercice	Dotation sur l'exercice	au 31/12/2019
Frais d'acquisition 2005	20 890,09		20 890,09	-
Frais d'acquisition 2011	2 988,20		1 494,10	1 494,10
Frais d'acquisition 2013	65 757,45		16 439,38	49 318,07
Frais d'acquisition 2017	1 522,14		507,37	1 014,77
<b>TOTAUX</b>	<b>91 157,88</b>		<b>39 330,94</b>	<b>51 826,94</b>

#### 3.7 CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Charges exceptionnelles :	
Dividendes 2016 prescrits	418,88
Produits exceptionnels :	
Indemnité compensatrice de réservation	516 420,00
TP dégrèvement taxe foncière 2018	3 399,00
Renégociation Dépositaire	9 742,13
<b>TOTAL</b>	<b>529 561,13</b>

#### 3.8 EMPRUNTS BANCAIRES ET FACILITES DE CAISSE

La SCPI a signé en avril 2019 un contrat d'emprunt à moyen terme de 1 000 000 euros au taux Euribor 3 mois + 1,15 %, assorti d'une commission de non utilisation de 0,40 %. Cet emprunt souscrit en juin 2019 a été intégralement remboursé en décembre 2019.

#### 3.10 CESSION DE PARTS

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

#### 3.12 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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

#### 3.13 EXPERTISE DES IMMEUBLES

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droits de 127 378 000 euros.

# DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE

## Au 31 Décembre 2019

	31/12/2019	31/12/2018
<b>DETAIL DE L'ACTIF</b>		
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>		
Bâtiments	44 850 562,70	44 797 816,59
Agencements	378 982,37	378 982,37
Frais d'acquisition des immeubles	51 826,94	91 157,88
	<b>45 281 372,01</b>	<b>45 267 956,84</b>
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>		
Locataires débiteurs	526 911,26	707 663,49
Charges à régulariser	102 435,03	10 826,74
Factures à établir	4 057,60	3 741,47
	<b>633 403,89</b>	<b>722 231,70</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>		
T.V.A. déductible	31 414,93	-
T.V.A. à régulariser clients	192,39	980,85
T.V.A. crédit	-	14 950,00
T.V.A. sur factures à recevoir	22 000,00	20 217,93
Produits à recevoir	4,51	25 677,51
Notaire	3 829,19	4 095,18
Débiteurs/crédeurs divers (étalement loyers/Associés)	-	-
Fournisseurs d'exploitation (Avoirs)	19 895,27	13 394,12
	<b>77 336,29</b>	<b>79 315,59</b>
<b>DISPONIBILITES</b>		
Comptes à termes	-	-
Comptes bancaires courants	158 906,44	214 628,98
	<b>158 906,44</b>	<b>214 628,98</b>

## DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE

### Au 31 Décembre 2019

	31/12/2019	31/12/2018
<b>DETAIL DU PASSIF</b>		
<b>PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN</b>		
Provision antérieure	1 743 400,00	2 722 800,00
Reprise de la période	- 820 000,00	- 2 089 000,00
Reprise pour le transfert s/RAN	-	-
Dotations de la période	1 576 800,00	1 109 600,00
Provision fin de période	<b>2 500 200,00</b>	<b>1 743 400,00</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES</b>		
Provision antérieure	-	-
Reprise de la période	-	-
Dotations de la période	20 000,00	-
Provision fin de période	<b>20 000,00</b>	-
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Dépôts de garantie - locataires	1 835 053,76	1 745 663,17
Découvert BFCC autorisé	-	-
Découvert PALATINE autorisé	-	3 107 891,15
Emprunt	-	-
Intérêts courus	-	6 961,91
	<b>1 835 053,76</b>	<b>4 860 516,23</b>
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la gérance	21 723,20	42 925,77
Fournisseurs d'exploitation	12 171,41	21 475,35
Factures non parvenues	136 650,00	125 846,46
Locataires créditeurs	123 632,08	31 183,81
Avoirs à établir	3 532,00	7 875,42
Charges à régulariser	55 591,06	52 198,40
	<b>353 299,75</b>	<b>281 505,21</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>		
T.V.A. à payer	38 748,00	-
T.V.A. collectée sur créances locataires	63 270,37	94 180,97
T.V.A. à régulariser sur factures à établir	-	-
C.R.L.	0,04	-
Charges d'Etat à payer	15 939,00	-
Charges à payer	13 294,47	13 294,47
Solde notaire	-	-
Associés dividendes à payer	2 595 562,57	2 573 639,40
	<b>2 726 814,45</b>	<b>2 681 114,84</b>

# DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT

## Au 31 Décembre 2019

PRODUITS	31/12/2019	31/12/2018
<b>CHARGES REFACTUREES</b>		
Refacturation taxes foncières	485 597,09	484 218,24
Refacturation taxe sur les bureaux	109 038,88	112 658,99
Diverses refacturations	13 096,28	9 730,50
Provisions sur charges	589 994,02	625 964,88
	<b>1 197 726,27</b>	<b>1 232 572,61</b>
<b>PRODUITS ANNEXES</b>		
Refacturations privées assujetties à TVA	-	1 290,00
Honoraires sur régularisations des charges	-	-
Profits sur régularisations des charges faites	-	-
Trop provisionné sur exercices antérieurs	-	-
Divers : chèques prescrits, écarts provisions n-1	2 207,38	18 837,27
Condamnation locataire art. 700	-	-
	<b>2 207,38</b>	<b>20 127,27</b>
<b>TRANSFERT DE CHARGES</b>		
Indemnités d'assurance	-	-
<b>TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commission de souscriptions prélevées sur la prime d'émission	-	-
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	-	-
Frais d'acquisition étalés	-	-
Frais de fusion prélevés sur la prime de fusion	-	-
Frais de souscription d'emprunt	-	-
	-	-
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS</b>		
Produits divers - indemnité de déspecialisation	526 162,13	36 500,00
Dégrèvement taxe foncière	3 399,00	-
Reprise de provision sur risque exceptionnel	-	-
	<b>529 561,13</b>	<b>36 500,00</b>

## DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT

### Au 31 Décembre 2019

CHARGES	31/12/2019	31/12/2018
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>		
Dépenses d'entretien	107 512,43	131 167,73
	<b>107 512,43</b>	<b>131 167,73</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIERES</b>		
Impôts fonciers non récupérables	154 872,91	170 560,76
Taxes sur les bureaux non récupérables	62 562,92	70 162,01
Provisions pour charges sur lots vacants	276 725,56	239 515,32
Assurance	-	1 738,47
Taxes sur les logements vacants	-	-
C.R.L.	-	-
	<b>494 161,39</b>	<b>481 976,56</b>
<b>COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION</b>	<b>548 314,71</b>	<b>453 612,24</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Honoraires de commissaire aux comptes	20 000,00	20 000,00
Honoraires d'expertises	44 653,00	44 352,00
Honoraires dépositaire	15 000,00	13 000,00
Honoraires prestations dégrèvement taxes foncières	-	-
Honoraires de commercialisation	117 772,59	96 518,70
Honoraires d'avocats	16 416,68	23 425,32
Honoraires d'architecte	-	-
Frais d'actes et contentieux	9 446,67	11 697,65
Information des associés (rapports annuels / documentations)	-	-
Déplacements, missions, réceptions	6 998,87	5 411,16
TVA non récupérable	16 895,83	21 575,39
C.V.A.E.	59 932,00	35 044,00
Rémunération du conseil	12 700,00	13 900,00
Cotisations AMF et redevances diverses	913,43	1 688,05
Services bancaires	288,88	215,36
Frais de souscription d'emprunt	-	-
Pertes sur créances irrécouvrables	-	6 281,02
Autres charges	2,74	2,76
	<b>Sous total 1</b>	<b>293 111,41</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION</b>		
Dotations amortissement frais acquisition	39 330,94	51 202,94
Dotations amortissement frais émission emprunts	-	-
	<b>39 330,94</b>	<b>51 202,94</b>
<b>AUTRES CHARGES FINANCIERES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	29 849,06	25 035,17
	<b>29 849,06</b>	<b>25 035,17</b>
<b>DAP DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>		
Dotations amortissement construction s/sol d'autrui	-	-
Dotations amortissement droit d'occupation	-	-
	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES</b>		
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers	418,88	-
Dotations provisions pour charges	20 000,00	-
	<b>20 418,88</b>	-

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

### **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I. A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 8 JUIN 2020**

**Mesdames, Messieurs, Chers Associés,**

Conformément à l'article 19 des statuts de la S.C.P.I. « LE PATRIMOINE FONCIER », nous avons le devoir de vous rendre compte de la gestion de la société, de notre activité et des contrôles que nous avons effectués pendant l'exercice 2019.

Le conseil de surveillance s'est réuni les 28 janvier, 19 avril, 28 juin et 25 octobre 2019 en séance trimestrielle.

#### **Estimation du patrimoine :**

L'actualisation globale pour 2019 des 36 actifs de notre patrimoine immobilier par le cabinet François ROBINE fait ressortir une revalorisation de 12,33 % à 127.378.000 € hors droits, à comparer aux 113.395.000 € hors droits de 2018 pour les mêmes actifs.

Les plus fortes revalorisations en valeurs vénales hors droit concernent :

- L'immeuble du 15 rue de Milan 75009 Paris + 12,7 % sur l'exercice 2019.
- L'immeuble du 210 rue du Faubourg Saint Antoine 75012 Paris + 24,6 % sur l'exercice 2019.
- L'immeuble du 25 rue Claude Tillier, 75012 Paris + 31,9 % sur l'exercice 2019.

La plus forte décote de nos biens est le local situé 5-7 rue Soutrane, 06560 VALBONNE - 2,1 %.

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

Aucune acquisition n'a été réalisée sur l'exercice.

La cession de l'actif du 10 rue des Saussaies 75008 PARIS. (Locaux de bureaux de 160 m<sup>2</sup>) a été réalisée le 19/06/2019 pour un montant de 2 450 000 € net vendeur.

Dans le cadre de l'amélioration des besoins de la trésorerie de la SCPI le Patrimoine Foncier, votre Conseil de Surveillance a autorisé la société de gestion, à réaliser un autre arbitrage sur l'adresse suivantes du 4 rue Paul Bert 92130 ISSY LES MOULINEAUX.

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

- 3 rue Clairaut PARIS (75017), location de 430 m<sup>2</sup> au 15/06/2019 à la société AGORA VOYAGES pour un loyer annuel de 164.650 € H.T. et hors charges par an.
- Parc EQUATION TOULOUSE (31300), location de 121 m<sup>2</sup> au 18/11/2019 à FLY IMMO pour un loyer annuel de 13.310 € H.T. et hors charges par an.
- 25 rue Claude Tillier PARIS (75012), relocation de 600 m<sup>2</sup> au 20/02/2019 à la société IP FORMATION pour un loyer annuel de 204.000 € H.T. et hors charges par an.
- 8 rue de la Ferme BOULOGNE BILLANCOURT (92100), relocation de 312 m<sup>2</sup> au 1/10/2019 à la société ACTIVITE ASSURANCE pour un loyer annuel de 93.360 € H.T. et hors charges par an, cette société remplace la société COLORADO CONSEIL qui avait libérée les mêmes locaux le 1/01/2019.

#### **Les travaux d'entretien les plus importants réalisés en 2019 sont :**

- 29/31, av Claude Vellefaux PARIS (75010), travaux de restructuration de l'immeuble pour 372.944 €.
- 8 rue de la ferme BOULOGNE BILLANCOURT (92100), remise en état des lots vacants et installation d'une climatisation pour 136.261 €.
- Parc Equation Toulouse (31300) : Travaux de copropriété : fermeture du site, travaux sur voies de circulation et travaux de climatisation pour 29.981 €.

- 10, rue des Saussaies PARIS (75008) : Travaux de copropriété : renforcement de la structure plancher du 4<sup>ème</sup> étage : 20.513 €.
- 15, rue du Grand Rabin Haguenauer NANCY (54000) : Diagnostic structurel sur lot vacant et travaux de copropriété : désamiantage des parties communes de la galerie : 13.186 €.
- 3, rue Clairaut PARIS (75017) : Travaux de copropriété : réfection partielle de la toiture pour 9.280 €

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

#### **Points particuliers :**

Nous devons vous informer que sur l'année 2019, l'immeuble situé Claude Vellefaux a principalement retenu notre attention. Sur cet exercice, des travaux de curage et de restructuration interne ont été réalisés dans l'attente de l'obtention du permis de construire. Cet immeuble retiendra également toute notre attention sur 2020 où des travaux importants seront lancés en vue de réaliser sa relocation.

#### **Taux d'occupation du patrimoine (financier) :**

Le taux d'occupation de 80,02% au premier trimestre, au deuxième trimestre 79,86%, au troisième trimestre 80,84 % jusqu'à la remontée à 82,24 % au quatrième trimestre. Ceci représente en moyenne pondérée pour l'année 2019 : 80,75 %.

#### **Situation financière :**

Le bénéfice net de l'exercice 2019 s'élève à 4.713.839 € contre 4.788.711 € pour l'exercice 2018.

Le résultat par part après amortissement est de 56,12 € en 2019 contre 57,00 € en 2018.

Il a été distribué 57 € sur les quatre trimestres de 2019. Le report à nouveau au 31/12/2019 est de 35,06 € par part.

La société de gestion, en accord avec le conseil de surveillance, et compte tenu de perspectives prudentes envisage pour 2020 une distribution qui n'ira pas au-delà du résultat comptable.

Le revenu fiscal par part pour 2019 est de 65,47 € pour les personnes soumises à l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de 95,39 € (incluant la plus-value par part de 27,99 € réalisée sur l'actif 10 rue des Saussaies 75008 PARIS) pour les personnes morales soumises à l'IS (Impôt sur les sociétés) ou au régime des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

La provision pour gros entretiens est au 31/12/2019 de 2.500.200 € en diminution de 756.800 € compte tenu d'une dotation sur l'exercice de 1.576.800 € et d'une reprise de 820.000 € par rapport au 31/12/2018 qui était de 1.743.400 €.

Le marché de la cession des parts a été de 1 690 parts échangées sur l'exercice 2019 ce qui représente environ 2% du capital. Le prix moyen pondéré net acquéreur d'une part est passé de 1.426,91 € en 2018 à 1.211,13 € soit une diminution de 15.12 %. Cette baisse est consécutive à la baisse de la distribution. Les cessions ont été principalement consécutives à des successions.

#### **Résolutions pour l'Assemblée Générale du 8 juin 2020 :**

Le conseil de surveillance ne formule pas de remarque particulière sur l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées par la société de gestion et vous recommande d'approuver ces dernières.

La situation sanitaire actuelle liée au Covid-19, aux mesures de confinement et aux reports de certains loyers conduira à avoir une gestion prudente pour l'année 2020.

Nous tenons à remercier le Directeur Général de la société de gestion Foncia Pierre Gestion, Mme Danielle François-Brazier qui partira le 30 juin 2020. De par son expertise, son implication et ses multiples compétences, elle a su gérer et guider depuis plus de 15 ans, avec prudence et perspicacité en accord avec votre Conseil de Surveillance, la SCPI Le Patrimoine Foncier dans les meilleures perspectives.

Elle passera la main à M. Alexandre CLAUDET qui la remplacera dans ses fonctions.

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 Expertise

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 2019

### SCPI LE PATRIMOINE FONCIER

Société Civile de Placement Immobilier au Capital de 12852000€  
Siège Social : 9 rue de Téhéran – 75008 PARIS

Aux Associés de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale des Associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER relatifs à l'exercice clos le 31/12/19, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion lors du Conseil de Surveillance du 17 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

#### Fondement de l'opinion

##### Référentiel d'audit

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

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

##### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé au début de l'annexe des comptes annuels relatif aux événements postérieurs à la date de clôture concernant les incidences de la crise sanitaire liée au Covid-19.

#### Justification des appréciations

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

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

Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion arrêté le 17 avril 2020 et dans les autres documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels.

#### Responsabilités de la Société de Gestion

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion le 17 avril 2020.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 30 avril 2020

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

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

Société de Commissariat aux Comptes membre de  
la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris  
9 rue Ernest Cresson 75014 Paris  
Tél. 01 58 05 00 50 rca@rca-paris.com  
Société par actions simplifiée au capital de 26 750 €  
SIRET 411 608 508 00056

# Révision Conseil Audit Expertise

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 2019

### SCPI LE PATRIMOINE FONCIER

Société Civile de Placement Immobilier au Capital de 12852000€  
Siège Social : 9 rue de Téhéran – 75008 PARIS

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 découvertes 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'attache 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 :**

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### Avec ASSURIMO – société appartenant au groupe FONCIA

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

### Avec Foncia Pierre Gestion

Nous vous précisons que votre SCPI a pris en charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la société FONCIA PIERRE GESTION correspondant à l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et Assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et les missions incombant aux administrateurs et gérants d'immeubles.

Cette rémunération est calculée au taux de 6,50% sur les revenus locatifs et les produits financiers encaissés. Elle s'élève à 548.314,71 euros hors taxes pour l'exercice 2019

### Avec des agences du groupe FONCIA

Votre SCPI a repris des baux existants avec des agences du groupe FONCIA :

- LILLE (59) :
  - Locataire : FONCIA BUAT
  - Loyer quittancé pour l'année 2019 : 72.637 €
  - Dépôt de Garantie reçu : 789 € (parking)
- THONON-LES-BAINS (74) :
  - Locataire : FONCIA CHABLAIS
  - Loyer quittancé pour l'année 2019 : 69.185 €
  - Dépôt de Garantie reçu : 17.296 €
- LA ROCHELLE (17) :
  - Locataire : FONCIA CHARENTE MARITIME
  - Loyer quittancé pour l'année 2019 : 97.747 €
  - Dépôt de Garantie reçu : Néant

Fait à Paris, le 30 avril 2020

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

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

## RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

### Approbation des comptes

#### 1<sup>ère</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes tels qu'ils ont été arrêtés au 31 décembre 2019.

### Quitus

#### 2<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion lui donne quitus au titre de son activité durant l'exercice 2019.

### Approbation de l'affectation du résultat 2019

#### 3<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice 2019 d'un montant de 4 713 838,90€ de la manière suivante:

<b>Résultat de l'exercice 2019</b>	<b>4 713 838,90 €</b>
Report à nouveau	3 019 517,51 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>7 733 356,41 €</b>
<b>Dividende proposé à l'Assemblée Générale</b> (57,00€ x 84 000 parts)	<b>- 4 788 000,00 €</b>
Report à nouveau après affectation	2 945 356,41 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'exercice 2019 à 57,00€ par part.

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

#### 4<sup>ème</sup> résolution :

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

### Approbation de la valeur comptable de la société

#### 5<sup>ème</sup> résolution :

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

Valeur comptable de la société : **38 865 507,74 €** (462,68 € par part)

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

#### 6<sup>ème</sup> résolution :

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

Valeur de réalisation : **123 132 408,21 €** (1 465,86 € par part)

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

#### 7<sup>ème</sup> résolution :

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

Valeur de reconstitution : **138 789 956,24 €** (1 652,26 € par part)

### Commercialisateurs

#### 8<sup>ème</sup> résolution :

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

### Recours à l'emprunt

#### 9<sup>ème</sup> résolution :

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

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

### Renouvellement du mandat de la Société de Gestion

#### 10<sup>ème</sup> résolution :

La présente Assemblée Générale Ordinaire approuve le renouvellement du mandat de la Société de Gestion FONCIA PIERRE GESTION qui deviendra AESTIAM 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 2021 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

### Renouvellement du Commissaire aux comptes

#### 11<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de la société REVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE dont le siège social est situé 9 rue Ernest Cresson à PARIS en qualité de Commissaire aux comptes pour une durée de six années, soit au plus tard en juin 2026 à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

### Renouvellement de l'Expert Immobilier

#### 12<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de la société ROBINE & ASSOCIES dont le siège social est situé 132 rue de Rennes à PARIS en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq années, mandat qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

### Frais de déplacement

#### 13<sup>ème</sup> résolution :

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

## Rémunération du Conseil de Surveillance

### 14<sup>ème</sup> résolution :

Conformément à l'article 19 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale maximum de 17 000 €. Cette somme sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

### Recours à des intervenants extérieurs par les membres du conseil de surveillance

### 15<sup>ème</sup> résolution :

Dans le cadre de leurs fonctions, après consultation du Président ou des vice-présidents du conseil, les membres du Conseil de Surveillance peuvent solliciter des intervenants extérieurs pour avis et conseil, et ceci même en dehors des séances de conseil dans la limite d'un budget annuel de 10 000 € HT maximum à la charge de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER. Les membres du conseil rendront compte de tout recours d'intervenants extérieurs dans le rapport annuel.

## Pouvoirs

### 16<sup>ème</sup> résolution :

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

## RESOLUTIONS A CARACTERE EXTRAORDINAIRE

### Modification de l'article 4 des statuts

### 17<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, prend acte du transfert de siège social réalisé par la Société de Gestion avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2019, et décide de modifier en conséquence l'article 4 des statuts « SIEGE SOCIAL » comme suit :

Ancienne rédaction :

#### Article 4 - SIEGE SOCIAL

"Le siège social est fixé au 13 avenue Lebrun - ANTONY Cedex (92188). Il pourra être transféré en tout autre endroit de l'Île de France par simple décision de la société de gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence, après consultation du conseil de surveillance."

Nouvelle rédaction :

#### Article 4 - SIEGE SOCIAL

"Le siège social est fixé au 9 rue de Téhéran 75008 PARIS. Il pourra être transféré en tout autre endroit de l'Île de France par simple décision de la société de gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence, après consultation du conseil de surveillance."

### Modification de l'article 30 des statuts

### 18<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, décide de préciser les conditions de répartition des bénéfices en présence de titres démembrés et de modifier en conséquence l'article 30 des statuts « REPARTITION DES BENEFICES » comme suit :

Ancienne rédaction :

#### Article 30 - REPARTITION DES BENEFICES

"Le résultat distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau est distribué aux Associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la société de gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission."

Nouvelle rédaction :

#### Article 30 - REPARTITION DES BENEFICES

"Le résultat distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et compte tenu de la date d'entrée en jouissance.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

En présence de titres démembrés, le bénéfice social courant correspondant aux bénéfices courants et au report à nouveau bénéficiaire, s'il est mis en distribution, reviendra à l'usufruitier ; le bénéfice exceptionnel correspondant aux seules cessions d'éléments d'actifs immobilisés reviendra au nu-propriétaire.

La Société et la Société de Gestion seront valablement libérées du paiement des dividendes par leur versement :

- à l'usufruitier en cas de versement du bénéfice social courant, à charge pour lui d'en verser tout ou partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire conclue entre eux ;
- au nu-propriétaire en cas de versement du bénéfice exceptionnel à charge pour lui d'en reverser tout ou partie à l'usufruitier en cas de convention contraire conclue entre eux ;

ceci sans que la Société ou la Société de Gestion ne puissent être recherchées à quelque titre que ce soit."

## Pouvoirs

### 19<sup>ème</sup> résolution :

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

## A

**Agrément Société de gestion de portefeuille (SGP) :** Pour pouvoir exercer une activité de gérant pour compte de tiers, les sociétés de gestion doivent obtenir un agrément auprès de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Pour délivrer son agrément, l'AMF vérifie que la société dispose des moyens et compétences nécessaires à ses missions. Elle s'assure également de la mise en place et du respect des règles prévues en matière de conformité, de contrôle interne, de déontologie et de contrôle des risques.

**Agrément SCPI :** Pour pouvoir être commercialisée, la SCPI doit d'abord avoir été agréée par l'AMF. L'agrément peut être retiré par l'Autorité des Marchés Financiers quand celle-ci estime que les conditions ne sont plus remplies.

**Acompte sur dividende :** Le dividende d'une SCPI est versé sous forme de 4 acomptes à la fin de chaque trimestre. Ces acomptes forment le revenu effectivement distribué aux associés.

**Arbitrage :** Acte qui consiste à céder un actif immobilier pour en acquérir un autre. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

**AMF (Autorité des Marchés Financiers) :** Organisme public indépendant de contrôle et de médiation ayant pour mission de veiller à la protection de l'épargne, à l'information des investisseurs et au respect des règles établies.

**ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) :** L'ASPIM est une association dite « loi 1901 » qui réunit les sociétés de gestion de plus d'une centaine de SCPI et OPCI. Elle a pour objectif de les représenter et promouvoir leurs intérêts auprès des pouvoirs publics et de l'AMF.

**Assemblée Générale Ordinaire :** Elle réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier.

**Assemblée Générale Extraordinaire :** Elle prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

**Augmentation de capital :** Opération financière consistant à augmenter le montant du capital social d'une entreprise. Elle est soumise au vote des associés réunis en assemblée générale. L'augmentation de capital ne concerne que les SCPI à capital fixe.

**Associé :** Personne physique ou morale porteuse de parts de SCPI.

## B

**Bulletin d'information trimestriel :** Document récapitulatif de l'activité trimestrielle de la SCPI. Il est publié quatre fois par an.

## C

**Capital fixe :** Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital ne peut évoluer que par décision des associés réunis en assemblée générale (augmentation de capital).

**Capital social :** Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale de la part.

**Capital variable :** Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital évolue à tout moment en fonction des retraits et des souscriptions de parts.

**Capitalisation :** Valeur totale de toutes les parts. Elle se calcule en multipliant le nombre de parts par le prix de la part.

**Collecte brute :** Correspond au montant cumulé des souscriptions et des achats enregistrés par les sociétés de gestion pour procéder à une augmentation du capital, ou pour assurer la contre partie des ventes et des retraits sur le marché des parts.

**Collecte nette :** Correspond à la collecte brute déduction faite des retraits (ventes) réalisée par les souscripteurs.

**Commissaire aux comptes :** Nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 ans, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

**Commission de souscription :** Les frais de souscription sont inclus dans le prix d'achat de la part. Fixés dans les statuts, ils varient entre 5 et 12 % environ.

**Confrontation :** Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

**Conseil de surveillance :** Représente les associés des SCPI auprès de la société de gestion. Composé de 7 à 12 membres élus par l'assemblée générale. Son rôle est de contrôler l'activité de la société de gestion.

## D

**Délai de jouissance :** Correspond au décalage entre la date de l'achat des parts de la SCPI et la date à laquelle les parts commencent à donner des revenus. Ce délai de jouissance peut aller de 1 à 5 mois.

**Démembrement de propriété :** Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-proprétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

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

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

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

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

## E

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

## F

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

## G

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

## I

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

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

## M

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

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

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

- Pour les **SCPI à capital fixe**, le marché secondaire est commandé par un carnet d'ordres tenu par la société de gestion.

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

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

## N

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

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

## P

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

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

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

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

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



## LE PATRIMOINE FONCIER

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

RCS PARIS n° 303 023 824

Siège social :  
9 rue de Téhéran  
75008 PARIS

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

