

LE PATRIMOINE FONCIER

RAPPORT ANNUEL 2010



Société Civile de Placements Immobiliers au capital de 12.852.000 €
RCS Paris n° 303.023.824

Siège social : 70 rue de Saint Lazare 75009 PARIS

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

SOMMAIRE

Organes de direction et de contrôle	p 2
Rapport de la société de gestion	p 3
Perspectives et évolution de la société	p 3
Marché des parts	p 3
Gestion du patrimoine	p 5
Trésorerie	p 12
Résultats	p 12
Présentation du Patrimoine	p 13
Etat annexe au rapport de gestion	p 16
Comptes de l'exercice	p 21
Rapport du Conseil de surveillance	p 39
Rapports du Commissaire aux Comptes	p 41
Textes des résolutions	p 49

LE PATRIMOINE FONCIER

Type de SCPI	SCPI à capital fixe
Siège Social	70 rue Saint-Lazare – 75009 Paris
Date de création	29 octobre 1968
N° d'immatriculation au RCS	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

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE

FONCIA PIERRE GESTION
Société anonyme au capital de 400.000 €
Siège social : 13, avenue Lebrun – 92 188 ANTONY
RCS NANTERRE B 642 037 162
Tel : 01.55.52.53.16 - Fax : 01.55.52.52.51
Agrément COB n°95-30 du 24 avril 1995

DIRECTION DE LA SOCIETE :
Président Directeur Général : Monsieur Pierre ANDRIEU
Vice-Président : Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

* *Monsieur André XIBERAS*,
22 avenue Reynoard - GRENOBLE (38100)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012

Vice-Président :

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

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

Membres :

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

* *Monsieur Frédéric DEFFONTAINE*
2 rue du Nord - COLMAR (68000)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012

* *Association APPSCPI*
Représentée par Madame Jacqueline SOLSONA
BP 70040 – FOSSES (95472),
Mandat arrivant à échéance en juin 2012

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

* *SCI LES TRIGANDIERES*
Représentée par Monsieur Martial PINOT et Madame Claire PINOT
3, passage des Marais - PARIS (75010)
Mandat arrivant à échéance en juin 2016

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

* *SOCIETE COFIMMO*
Représentée par Monsieur Jean-Claude CAILLIAU,
73 rue de l'Evangile – voie C Porte 20/26 - PARIS (75018)
Mandat arrivant à échéance en juin 2012

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire :

* Société Révision Conseil Audit
4, rue Brunel – PARIS (75017)
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 06.06.2008 et
jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les
comptes au 31.12.2013.

Suppléant :

* *Monsieur Jean-Loïc LEFAUCHEUX*,
26, Allée des Chênes – MARCY L'ETOILE (69280)
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 06.06.2008 et
jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les
comptes au 31.12.2013.

EXPERT IMMOBILIER

Monsieur François ROBINE
132 rue de Rennes – PARIS (75006)
Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15.06.2007 et
jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les
comptes au 31.12.2010.

INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER
Tel : 01.55.52.53.16
Site internet : www.foncia.com

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en assemblée générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2010 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

RAPPEL DES GRANDS PRINCIPES ET DE CERTAINS TEXTES CONCERNANT LA TRANSFORMATION OPTIONNELLE DES SOCIETES CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI) EN ORGANISMES DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER (OPCI)

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 ratifiée en date du 30 décembre 2006 définit le régime juridique des OPCIs et les modalités de transformation des SCPI, en OPCIs.

Nous vous rappelons qu'aux termes de l'article L.214.84.2 du Code Monétaire et financier, les SCPI ont l'obligation de soumettre à l'Assemblée Générale Extraordinaire de leurs associés, dans un délai de 5 ans à compter de l'homologation par arrêté ministériel du 15 mai 2007 de l'arrêté du 18 avril 2007 des dispositions du règlement général de l'AMF relatives aux OPCIs, c'est-à-dire avant le 15 mai 2012, une résolution se prononçant sur « la possibilité de se transformer ou non, en OPCIs ».

A la demande des membres du conseil de surveillance des SCPI gérées par Foncia Pierre Gestion ainsi que d'un grand nombre d'associés qui souhaitaient connaître le devenir de leur société, Foncia Pierre Gestion après consultation d'un cabinet d'avocats spécialisé a pris la décision de permettre aux associés de se prononcer dès 2010 sur le principe de la transformation optionnelle en OPCIs lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 mai 2010.

Il résulte de la feuille de présence de l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2010 certifiée sincère et véritable par les membres du bureau ainsi constitué que 160 associés portant 24.259 parts étaient présents ou représentés, 330 associés portant 4.994 parts ont donné mandat au Président de l'assemblée Générale, en la personne de Monsieur Jean-Jacques BENAZET, Président du Conseil de surveillance, et 367 associés portant 17.949 parts ont retourné un formulaire de vote par correspondance. Ils portaient ensemble 47.202 parts sociales soit 56,19 % des 84.000 parts constituant le capital et se sont exprimés sur les résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire et ont approuvé à 99,46 % le maintien sans limitation de durée de la société Le Patrimoine Foncier en la forme de SCPI.

Rappel :

Conformément à l'article L 214-84-3, nous rappelons qu'une information a été fournie aux associés de la SCPI dans les rapports annuels depuis 2005 ainsi que dans les notes d'informations du Patrimoine Foncier, la dernière ayant fait l'objet d'un visa SCPI n° 07-06 en date du 2 Mars 2007.

Les OPCIs peuvent prendre la forme soit de fonds de placement immobilier (FPI), soit de sociétés de placement à prépondérance immobilières à capital variable (SPPICAV). Les premiers se verront appliquer la fiscalité immobilière tandis que les seconds seront soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Dans tous les cas, l'OPCI devra comporter un ratio d'au moins 60 % d'actifs immobiliers pour l'OPCI (FPI), et 51 % pour l'OPCI (SPPICAV). Pour faire face aux demandes de rachat des porteurs de parts (FPI), ou des actionnaires (SPPICAV), les OPCIs seront tenus de conserver au moins 10 % de liquidités. Le rachat de ses parts par le FPI ou de ses actions par la SPPICAV, pourra être suspendu en cas de force majeure.

Afin que les associés puissent avoir un avis éclairé pour se prononcer en connaissance de cause, un rapport spécifique complet et clair expliquant les différences entre SCPI et OPCIs a été établi par la société de gestion, pour leur permettre d'appréhender de manière détaillée les points suivants :

- la forme de chaque véhicule
- leur objet social
- le système de gouvernance
- la souscription et la cession des parts ou actions
- leur fiscalité

Accompagné d'un tableau comparatif :

- sur le statut juridique SCPI / OPCIs, et
- sur le régime fiscal des SCPI / OPCIs,

Et de leurs associés, porteurs de parts ou actionnaires. Celui-ci était accompagné d'un rapport du conseil de surveillance.

PERSPECTIVES ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

Malgré une année de convalescence économique, l'année 2010 a été une année prisee dans le secteur immobilier par les particuliers qui cherchent dans l'immobilier une valeur qui protège leur capital, et leur assure un revenu régulier.

Dans ce contexte, l'année 2010 a été une année de collecte nette record de près de 2,5 milliards d'euros pour les SCPI, contre 869 millions d'euros en 2009 étant précisé que les SCPI de rendement ont elles réalisé 1,5 milliards d'euros de collecte nette contre 339 millions d'euros en 2009. La capitalisation globale des SCPI a quant à elle évolué de près de 18 % passant de près de 19 milliards d'euros fin 2009 à plus de 22 milliards d'euros fin 2010.

Parallèlement Le Patrimoine Foncier dont le dividende versé en 2010 a été de 67,38 € a vu sa valeur d'échange acquéreur passer de 855 € en 2009 à 1.270 € au 31 décembre 2010, enregistrant une évolution de celle-ci de 48,54 % et un taux de rendement instantané de 5,31 %.

Malgré la libération de l'immeuble rue Faidherbe en date du 31 juillet 2009 et sa rénovation en 2010 ainsi que les indices à la baisse sur certains lots, les recettes locatives ont progressé de 1,08 % grâce à l'acquisition de l'immeuble de Mulhouse fin 2009.

Le taux d'occupation moyen sur l'année 2010 ressort quant à lui à 97,94 % (hors immeuble en cours de rénovation rue Faidherbe). Le résultat par part ressort à 67,38 €, avec un versement de dividende de 67,38 € en augmentation de 0,42 % par rapport à celui de 2009 (67,10 € y compris le versement exceptionnel de 5 € par part sur le report à nouveau).

Comme l'année passée, la société de gestion veillera plus particulièrement par son action commerciale et par la remise en état des locaux à la location, en cette période où les conditions de marché s'annoncent tendues, à créer les conditions d'occupation permettant d'optimiser encore les résultats de votre SCPI en 2011.

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 euros. Il s'établit à 12.852.000 euros et est représenté par 84 000 parts de 153 euros.

Au 31 décembre 2010, le nombre total de parts est de 84.000 détenues par 3.127 associés.

	Global au 31/12/2010	Par part au 31/12/2010
Capital effectif	12.852.000,00 €	153,00 €
Nombre de part	84.000	-
Nombre d'associés	3.127	-
Bénéfice	5.659.808,29 €	67,38 €
Valeur de réalisation	90.134.200,72 €	1.073,03 €
Valeur de reconstitution	95.711.162,72 €	1.139,42 €
Valeur vénale / expertise	89.951.000,00 €	1.070,85 €
Valeur de marché net acquéreur au 20/12/2010	-	1.270,00 €
Valeur de marché net vendeur au 20/12/2010	-	1.165,14 €
Valeur ISF pour 2010	-	1.165,14 €
Distribution 2010	5.659.920,00 €	67,38 €

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

II. CONDITIONS DE CESSIONS DES PARTS

Par arrêté publié au Journal Officiel du 5 Mai 2002, le Ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie a homologué le règlement COB n° 2001-06 modifiant le règlement n° 94-05 relatif aux SCPI. Ce texte supprime l'obligation pour les sociétés de gestion d'établir un prix de cession conseillé des parts reflétant la valeur de l'actif de la société et d'animer ce marché à ce seul prix. Elle lui substitue un mécanisme d'échange de parts à prix unique, déterminé par la **confrontation des ordres d'achat et de vente, centralisés sur un registre tenu au siège de chacune des SCPI.**

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

1. La cession sans intervention de la société de gestion

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

Le cédant (ou le cessionnaire) s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % du montant de la transaction auprès de l'administration fiscale depuis le 1^{er} janvier 2006, conformément à l'article 726 du Code Général des Impôts. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de «déclaration de cession des parts sociales non constatée par un acte» enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque de 43,75 euros TTC correspondant aux frais de dossiers, et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

2. La cession avec intervention de la société de gestion

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

⇒ **Pour les vendeurs** : Les demandes de vente ou **ordres de vente** sont à adresser avec l'original du certificat de parts à la société de gestion par lettre recommandée, avec avis de réception ainsi que la copie du bulletin de souscription, précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix limite de vente, et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres sont horodatés puis inscrits après vérification de leur validité sur le registre. 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.

⇒ **Pour les acquéreurs** : Les demandes d'achat ou **ordres d'achat** sont à adresser à la société de gestion par lettre recommandée, avec 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 % et la commission d'intervention de la gérance de 4 % TTC 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 échangé la plus grande quantité de parts. En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées. Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés en priorité les ordres d'achats inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre. **La société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées.**

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

La société de gestion procédera le **20 de chaque mois à 12 heures** ou le premier jour ouvrable suivant, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre. Le prix d'exécution ainsi que la quantité de parts échangées sont consultables sur notre **serveur vocal n° 0 810 69 79 04, et sur notre site internet : www.foncia.com**

3. Les ordres de vente et d'achat réalisés

	Nombre de parts	Nombre d'ordres
Ordres de vente exécutés au cours de l'exercice 2010	922	54
Ordres d'achat exécutés au cours de l'exercice 2010	922	74
Ordres de vente non exécutés au 31.12.2010 (1)	5	1
Ordres d'achat non exécutés au 31.12.2010 (2)	101	6

- (1) 5 parts en vente à une valeur de 1.200 € net vendeur soit 1.308 € net acheteur
 (2) 101 parts dont les valeurs net acheteur sont comprises entre 900 € et 1.270 € (les cinq valeurs les plus hautes sont 26 parts à 1.270 € net acheteur, 5 parts à 1.260 € net acheteur, 2 parts à 1.156 € net acheteur, 20 parts à 1.125 € net acheteur, 3 parts à 1.120 € net acheteur)

En tout, **922 parts ont été cédées au cours de l'exercice** à un prix moyen pondéré payé par les acquéreurs de 1.044,48 euros, étant précisé que lors du dernier rapprochement en date du **20 décembre 2010, 41 parts ont été échangées à une valeur de 1.270 euros net acquéreur par part.**

PATRIMOINE

I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

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

Le patrimoine de la société au 31 décembre 2010 se compose de 34 immeubles d'une surface totale de 40.333,50 m² représentant un prix de revient brut, hors droits et frais, de 36.046.529 euros (à compter de 2005, sont incluses les commissions versées aux intermédiaires sur les nouvelles acquisitions).

Monsieur François ROBINE, expert immobilier de la SCPI, a établi sa valeur au 31 décembre 2010 à 89.951.000 euros hors droits.

A patrimoine identique au 31 décembre 2010, la valeur d'expertise 2010 ressort à 89.951.000 euros contre 83.774.500 euros en 2009, soit une revalorisation de 7,37 %.

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

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

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

II. GESTION DU PATRIMOINE

A./ EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

a – Acquisition

Lors de l'exercice 2010 la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER n'a réalisé aucune acquisition.

b – Cession

Lors de l'exercice 2010 la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER n'a réalisé aucune cession.

B./ GESTION LOCATIVE

Dans le contexte économique exposé au début de ce rapport, votre SCPI affiche un taux moyen d'occupation en 2010 de 97,94 % (hors immeuble en cours de rénovation rue Faidherbe) et de 96,49 % (en tenant compte de l'immeuble en cours de rénovation rue Faidherbe).

Le montant des loyers facturés en 2010 ressort à 7.783.855,08 euros contre 7.700.754,89 euros en 2009, soit une augmentation de 1,08 % due :

- aux impacts positifs sur les immeubles :

- 6 Place de la République à Mulhouse : acquisition de l'immeuble en décembre 2009 avec un impact positif d'un montant de 118.924 euros en 2010.
- 1 rue du Grand Rabbin Haguenaueur à Nancy : sur-loyer en 2010 pour financer les travaux de désamiantage avec un impact positif d'un montant de 33.016 euros.
- 18/20 rue Ramus à Paris : indemnité de résiliation anticipée du locataire sortant en 2010 avec un impact positif d'un montant de 31.711 euros.

- aux impacts négatifs sur les immeubles :

- 13 rue Faidherbe à Paris : Immeuble en cours de rénovation avec un impact négatif sur 2010 d'un montant de 69.726 euros.
- 8 rue de la Ferme à Boulogne : vacance sur l'immeuble avec un impact négatif sur 2010 d'un montant de 32.461 euros.

- et aux indexations négatives sur les immeubles :

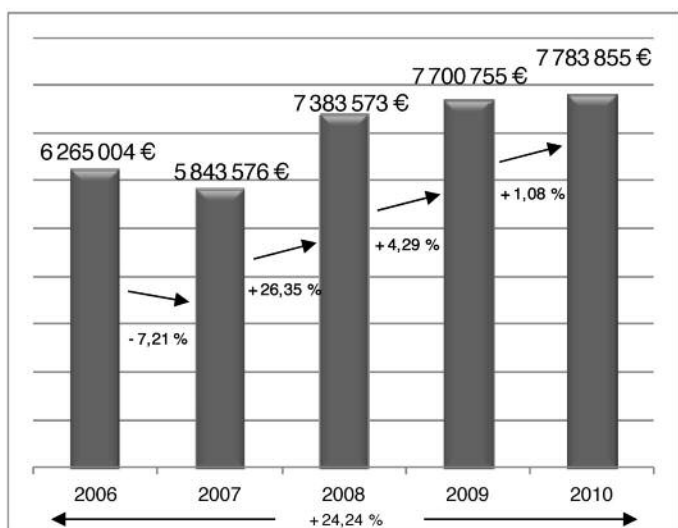
- 210 rue du Faubourg Saint-Antoine à Paris avec un impact négatif sur 2010 d'un montant de 16.923 euros.

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

Au cours de l'année 2010, votre société de gestion a continué sa politique de remise en état de certains locaux du patrimoine immobilier, afin de permettre leur relocation aux meilleures conditions dans la mesure où la demande a fléchi et où l'offre de locaux disponibles a augmenté.

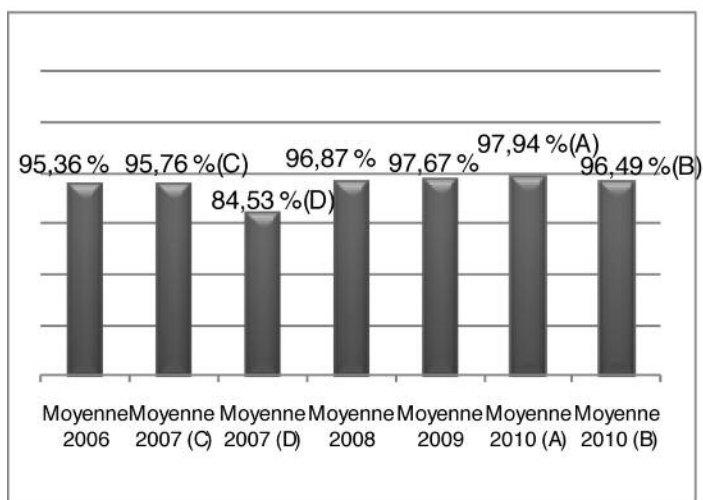
Évolution annuelle des loyers

2006	2007	2008	2009	2010
6 265 004 €	5 843 576 €	7 383 573 €	7 700 755 €	7 783 855 €



Évolution annuelle du taux d'occupation financier

Moyenne 2006	Moyenne 2007 *	Moyenne 2008	Moyenne 2009	Moyenne 2010	Evolution 2009/2010
95,36 %	95,76 % (C)	96,87 %	97,67 %	97,94 % (A)	NS
	84,53 % (D)			96,49 % (B)	- 1,18 (B)



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

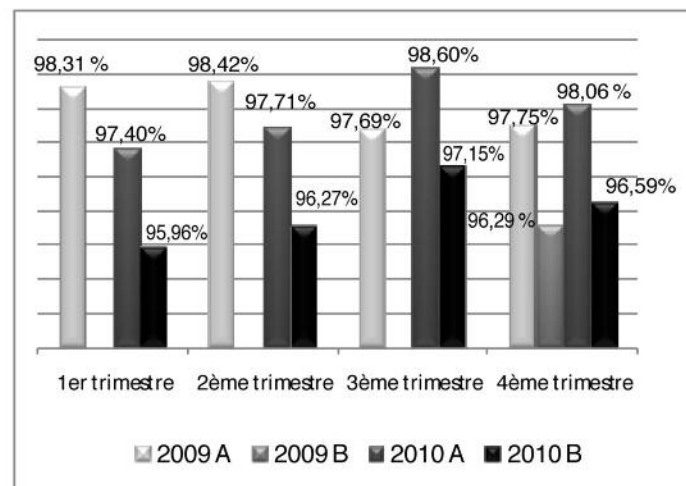
*B- En tenant compte de l'immeuble en cours de rénovation (rue Faidherbe à Paris)

*C- Hors immeubles en cours de rénovation (Milan, Vellefaux)

*D- En tenant compte de l'immeuble en cours de rénovation (Milan, Vellefaux)

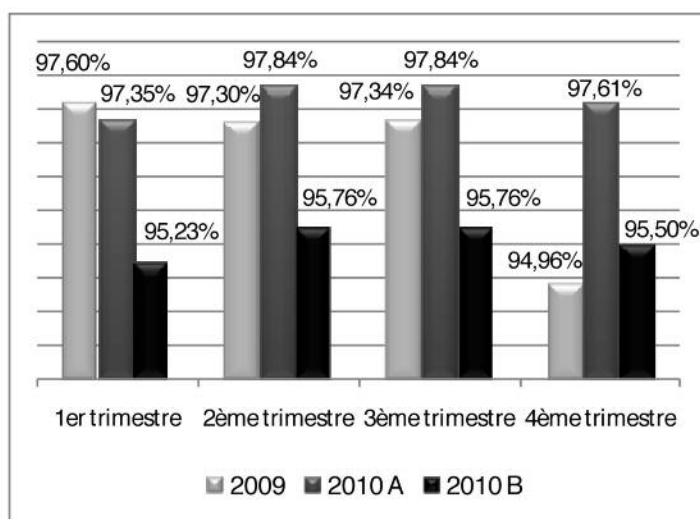
Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier

	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
2009	98,31 %	98,42 %	97,69 %	97,75 % (A)
				96,29 % (B)
2010	97,40 % (A)	97,71 % (A)	98,60 % (A)	98,06 % (A)
	95,96 % (B)	96,27 % (B)	97,15 % (B)	96,59 % (B)



Évolution trimestrielle du taux d'occupation en surface

	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
2009	97,60 %	97,30 %	97,34 %	94,96 %
2010	97,35 % (A)	97,84 % (A)	97,84 % (A)	97,61 % (A)
	95,23 % (B)	95,76 % (B)	95,76 % (B)	95,50 % (B)



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

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

C./ ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

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

Locaux vacants au 31 décembre 2009						Relocations en 2010					
N° Imm	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Valeur Locative	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
4	8/10 rue de la Ferme – 92100 BOULOGNE	JLO NEWCO	16/10/09	213	69 208	NEINVER France	15/05/10	213	65 225	- 5,75 %	33 860
25	13 rue Faidherbe – 75011 PARIS	NOVEX	31/07/09	856	119 530						119 530
41	11 avenue Providence – 92160 ANTONY	VIAL	23/06/05	1 parking	318						318
		ROBIN	28/02/07	1 parking	318						318
45	Parc EQUATION – 31000 TOULOUSE	L.C.B.	06/02/08	198	19 800						19 800
		ATSE	28/02/09	69	7 650	Mr BONNET	01/01/10	69	6 900	- 9,80 %	
		PRIMA Ingenierie	28/02/09	52	5 200						5 200
		RESO 2	26/06/09	135	13 500						13 500
48	Le Montaigne – 184 rue de Marseille – 69 LYON	Groupe Général Finance	10/07/09	163	18 745						18 745
54	Arche des Dolines 5/7 rue Soutrane – 06 SOPHIA ANTIPOLIS	SOPHIA LEGAL	03/03/09	185	20 350	STELLA NET	06/12/10	185	23 195	+ 13,98 %	20 597
		STELLA NET	16/05/09	39	4 500	Association Touche pas à mon corps	15/03/10	39	4 680	+ 3,85 %	1 735
		David & Associés	31/10/09	121	16 088						13 310
TOTAL M²				2 031		Total m² reloués		506			
				2 pks							
Locaux vacants au 31 décembre 2010				1 525							
				2 pks							

Locaux libérés au cours de l'année 2010						Relocations en 2010					
N° Imm	Adresse	Locataire	Date de départ	m²	Valeur Locative	Locataire	Date d'entrée	m²	Nouveau Loyer	Ecart en %	Vacance ou franchise
4	8/10 rue de la Ferme – 92100 BOULOGNE	RND	31/12/09	230	58 120	RND	01/01/10	230	62 800	+ 7,45 %	15 700
35	18/20 rue Ramus 75020 PARIS	KAZE	31/05/10	532	111 590	DEPARTEMENT DE PARIS	01/06/10	532	114 500	+ 2,54 %	
43	59 rue des Martyrs 75009 PARIS	DES FLEURS POUR TOI	07/02/10	35	16 442	DES FLEURS POUR SOI	08/02/10	35	20 000	+ 17,79 %	
46	55 place Rihour 59000 LILLE	A.E VEPI	30/09/10	291	60 000						15 000
49	106 avenue Georges Clémenceau 94360 BRY SUR MARNE	AEB	31/12/09	360	33 105	Arts et Créations	01/01/10	360	32 500	- 1,83 %	5 326
52	14/16 rue du Paquier 75015 PARIS	ACTUEL	02/02/10	580	125 387	TMK	03/02/10	580	130 000	+ 3,68 %	
TOTAL M² libérés				2 028		Total m² reloués		1 737			
Locaux vacants au 31 décembre 2010				291							

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 2010, le poste « Provisions pour Grosses Réparations » représente 2.148.461,70 euros après dotation de 311.354,21 euros et reprise de 531.990,15 euros au cours de l'exercice 2010.

Le poste "Charges d'entretien du patrimoine locatif" représente un montant de 997.673,92 euros dont 334.081,95 euros de travaux d'entretien et de réparation courant et 622.358,67 euros de travaux de rénovation au 13 rue Faidherbe sur l'exercice 2010.

Les principaux travaux effectués, au cours de l'année 2010 concernent les immeubles ci-après :

- 8 rue de la Ferme à Boulogne (n°4) Nature des travaux : Rénovation locaux vacants, travaux étanchéité et climatisation Montant :	25 272 €
- 146 rue Montmartre à Paris 2 ^{ème} (n°19) Nature des travaux : Travaux ravalement Montant des travaux :	8 571 €
- 15 rue de Milan à Paris 9 ^{ème} (n°21) Nature des travaux : Travaux ascenseurs Montant :	70 924 €
- 29/31 avenue Claude Vellefaux à Paris 10 ^{ème} (n°22) Nature des travaux : Travaux de couverture Montant :	34 090 €
- 13 rue Faidherbe à Paris 11 ^{ème} (n°25) Nature des travaux : Travaux de réhabilitation de l'immeuble Montant :	630 865 €
- 210 rue du Faubourg St Antoine à Paris (n°27) Nature des travaux : Travaux ascenseurs Montant des travaux :	17 475 €
- 13 rue de Lourdes à Toulouse (n°45) Nature des travaux : Pose grille protection immeuble et bandeau Montant des travaux :	18 378 €
- Technoparc à Toulouse Labège (n°47) Nature des travaux : Pose garde corps Montant des travaux :	21 837 €
- Arche des Dolines à Sophia Antipolis (n°54) Nature des travaux : Remplacement châssis et travaux climatisation Montant des travaux :	7 434 €
- Technoclub à Blagnac (n°55) Nature des travaux : Travaux climatisation Montant des travaux :	56 453 €

- 15 rue Edouard Delesalle à Lille (n°56)
Nature des travaux : Pose garde corps et frais de gestion syndic
Montant des travaux :

23 699 €

- 25 rue Claude Tillier à Paris (n°58)
Nature des travaux : Travaux ascenseurs
Montant des travaux :

18 605 €

Au cours de l'année 2011 dans le cadre de l'entretien et de l'amélioration des prestations en vue de la relocation nous prévoyons d'effectuer les travaux suivants (en HT) :

- 8 rue de la Ferme à Boulogne (n°4)
Nature des travaux : Travaux ascenseurs et rénovation vacants
Montant des travaux :

104 000 €

- 146 rue Montmartre à Paris 2^{ème} (n°19)
Nature des travaux : Travaux ravalement
Montant des travaux :

5 000 €

- 10 rue des Saussaies à Paris (n°20)
Nature des travaux : Travaux ravalement cour immeuble, remplacement chaudière et réfection sol
Montant des travaux :

28 550 €

- 15 rue de Milan à Paris 9^{ème} (n°21)
Nature des travaux : Travaux ascenseur
Montant des travaux :

10 000 €

- 29/31 avenue Claude Vellefaux à Paris 10^{ème} (n°22)
Nature des travaux : Réfection peinture suite sinistre
Montant :

10 000 €

- 210 rue du Faubourg St Antoine à Paris (n°27)
Nature des travaux : Remplacement chaudière et travaux ascenseurs
Montant des travaux :

47 000 €

- 2 Villa Thorain à Antony (n°40)
Nature des travaux : Travaux vacants
Montant des travaux :

50 000 €

- 59 rue des Martyrs à Paris (n°43)
Nature des travaux : Travaux de copropriété
Montant des travaux :

2 000 €

- 55 Place Rihour à Lille (n°46)
Nature des travaux : Rénovation vacants
Montant des travaux :

30 000 €

- 106 avenue Georges Clémenceau à Bry-sur-Marne (n°49)
Nature des travaux : Remplacement carreaux sur façade
Montant des travaux :

10 000 €

- Arche des Dolines à Sophia Antipolis (n°54)
Nature des travaux : Rénovation vacants, travaux ascenseurs
Montant des travaux :

144 300 €

- 15 rue Edouard Delesalle à Lille (n°56)
Nature des travaux : Travaux ascenseurs et remise à niveau de l'immeuble
Montant des travaux :

660 000 €

- 25 rue Claude Tillier à Paris (n°58)
Nature des travaux : Travaux ascenseurs et habillage
Montant des travaux :

70 000 €

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article 20 des statuts « Le Conseil de Surveillance est composé de sept à dix associés désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire..., les membres du Conseil de Surveillance sont élus pour 6 ans ... ».

Votre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 10 membres :

- 4 membres élus lors de l'Assemblée Générale du 8 juin 2006, pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes au 31 décembre 2011,
- 6 membres élus lors de l'Assemblée Générale du 28 mai 2010, pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes au 31 décembre 2015.

FRAIS DE DEPLACEMENT ET REMUNERATION

a- FRAIS DE DEPLACEMENT

Les membres du Conseil de Surveillance ont pu bénéficier du remboursement sur justificatifs, des frais de déplacement engagés pour participer aux réunions, conformément à l'article 20 des statuts.

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

b- REMUNERATION

Conformément à l'article 20 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 de 17.000 euros, celle-ci est répartie entre les membres du Conseil de Surveillance.

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

PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Conformément à la Loi de sécurité financière du 1^{er} Août 2003, toute société faisant appel public à l'épargne doit décrire les mesures mises en place en matière de contrôle interne.

Outre son organisation et ses contrôles internes, Foncia Pierre Gestion, Société de Gestion agréée par la C.O.B (devenue A.M.F) en date du 24 Avril 1995, s'appuie sur un organe de contrôle :

Votre Conseil de Surveillance se réunit tous les trimestres, 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

Par ailleurs votre SCPI est organisée de la manière suivante :

A - l'administration de la société qui définit les objectifs, en concertation avec les membres du Conseil de Surveillance, veille à leur réalisation et à leur optimisation et rédige les rapports annuels et la communication réservée aux associés de votre SCPI.

B - l'animation du marché des parts conformément à l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier.

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

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

REGIME FISCAL DES REVENUS

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

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

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

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

a) Revenu Foncier

La partie de ce revenu qui provient des loyers, est assimilée à un revenu foncier et bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gérance, les travaux d'entretien, l'imposition foncière (**depuis l'imposition des revenus 2006, l'abattement forfaitaire de 14 % a été supprimé**).

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

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

Revenu Foncier 2010

Revenu Brut	7.917.071 €
Charges déductibles	2.385.487 €
Intérêt d'emprunt	0 €
Revenu net	5.531.584 €
Soit par part en pleine jouissance	65,852 €

b) Produits financiers

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

La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est imposable selon les règles propres à ces derniers : prélèvement libératoire actuellement au taux de 19 % au 1^{er} janvier 2011 sur option de l'associé, ou imposition dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, que l'associé ait ou non opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire, une retenue à la source des prélèvements sociaux de 12,3 % sur les produits financiers au moment de leur versement est effectuée, elle concerne tous les associés personnes physiques résidents fiscaux en France.

Revenu Financier 2010

Revenu	23.705,89 €
Soit par part en pleine jouissance	0,28 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement social (12,3 %)	0,246 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement libératoire (19 %) et prélèvement social (12,3 %)	0,192 €

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

a) Revenu Foncier

Les revenus fonciers sont soumis à l'impôt sur le revenu progressif, avec un minimum de 20 %.

b) Produits Financiers

Les dividendes sont soumis à la retenue à la source de 19 % (résident de l'espace économique européen) ou 25 % (autres pays).

II – ASSOCIE PERSONNE MORALE, relevant du régime fiscal BIC

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

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	5.659.808,29 €
Réintégration	+ 311.354,21 €
Déduction	- 531.990,15 €
Plus value de cession	0,00 €
Résultat fiscal	5.439.172,35 €
Soit par part en pleine jouissance	64,75 €

TRESORERIE

La trésorerie disponible placée au cours de l'exercice en certificat de dépôt négociable et en comptes à terme a généré 25.234,67 euros en 2010 au titre des produits financiers.

Au 31 décembre 2010, la trésorerie s'établit à 4.528.539,50 euros avant la distribution du solde de dividendes 2010 s'élevant à 1.653.120 euros.

Recours à l'emprunt :

Nous vous rappelons que les travaux de l'immeuble rue Claude Vellefaux ont été partiellement financés avec le recours à l'emprunt dont le capital restant dû au 31 décembre 2010 s'élève à 665.853,47 euros.

Par ailleurs, la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER est autorisée conformément à la 10^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 28 mai 2010 à emprunter à hauteur de 3.800.000 euros. Cette autorisation n'a pas été utilisée au cours de l'exercice 2010.

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

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

RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2010 s'élève à 5.659.808,29 euros.

Ce résultat correspond à un revenu distribuable pour les 84 000 parts de 67,38 euros par part.

REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2010	5.659.808,29 €
Report à nouveau	2.374.997,82 €
Résultat disponible	8.034.806,11 €
Dividendes proposés à l'assemblée Générale 67,38 euros x 84 000 parts	- 5.659.920,00 €
Report à nouveau après affectation	2.374.886,11 €

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 67,38 euros par part sur 2010 contre 67,10 euros en 2009 y compris le versement exceptionnel de 5 euros par part sur le report à nouveau, soit une augmentation de 0,42 %.

Par ailleurs, après affectation du résultat de l'exercice 2010, du report à nouveau existant au 31 décembre 2009 et de la distribution du dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire, une légère reprise de 111,71 euros (due aux arrondis) sera effectuée sur le report à nouveau, et portera ce dernier à 2.374.886,11 euros, soit 28,27 euros par part au 31 décembre 2010.

PRESENTATION DU PATRIMOINE - LE PATRIMOINE FONCIER

IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	Taux d'occupation	Moyenne 2009	Moyenne 2010	OBSERVATIONS
8, rue de la Ferme 92100 BOULOGNE	bureaux	Prix revient HD HT	4 229 850 €	Taux d'occupation	94,64%	91,22%
				Loyers facturés	547 644,01	515 183,31
				Manque à gagner	31 027,29	49 560,50
Date d'acquisition juillet 1971	Surface des locaux 1 858 m ²	Expertise HD 2009	6 336 000 €	Loyers facturables	578 671,30	564 743,81
		Expertise HD 2010	6 700 000 €			
40 rue des Longs Prés 92100 BOULOGNE	bureaux	Prix revient HD HT	228 674 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
				Loyers facturés	123 618,41	124 106,73
				Manque à gagner	0,00	
Date d'acquisition septembre 1975	Surface des locaux 445 m ²	Expertise HD 2009	1 300 000 €	Loyers facturables	123 618,41	124 106,73
		Expertise HD 2010	1 441 000 €			
4 rue Paul Bert 92130 ISSY LES MOULINEAUX	bureaux	Prix revient HD HT	115 226 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
				Loyers facturés	61 453,38	61 833,59
				Manque à gagner	0,00	
Date d'acquisition septembre 1976	Surface des locaux 285 m ²	Expertise HD 2009	625 000 €	Loyers facturables	61 453,38	61 833,59
		Expertise HD 2010	652 000 €			
146 rue Montmartre 75002 PARIS	bureaux	Prix revient HD HT	76 225 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
				Loyers facturés	54 429,80	44 220,00
				Manque à gagner	0,00	
Date d'acquisition août 1973	Surface des locaux 170 m ²	Expertise HD 2009	621 000 €	Loyers facturables	54 429,80	44 220,00
		Expertise HD 2010	618 000 €			
10 rue des Saussaies 75008 PARIS	bureaux	Prix revient HD HT	99 092 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
				Loyers facturés	62 870,93	61 982,70
				Manque à gagner	0,00	
Date d'acquisition septembre 1973	Surface des locaux 160 m ²	Expertise HD 2009	778 000 €	Loyers facturables	62 870,93	61 982,70
		Expertise HD 2010	798 000 €			
15 rue de Milan 75009 PARIS	bureaux	Prix revient HD HT	1 079 125 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
				Loyers facturés	826 571,91	855 169,19
				Manque à gagner	0,00	
Date d'acquisition septembre 1971	Surface des locaux 2 480 m ²	Expertise HD 2009	10 400 000 €	Loyers facturables	826 571,91	855 169,19
		Expertise HD 2010	10 500 000 €			
29-31 avenue Claude Vellefaux 75010 PARIS	bureaux	Prix revient HD HT	2 687 753 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
				Loyers facturés	1 812 680,14	1 837 796,35
				Manque à gagner	0,00	
Date d'acquisition août 1970	Surface des locaux 7 280 m ²	Expertise HD 2009	20 500 000 €	Loyers facturables	1 812 680,14	1 837 796,35
		Expertise HD 2010	21 141 000 €			
11 rue Godefroy Cavaignac 75011 PARIS	bureaux	Prix revient HD HT	103 665 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
				Loyers facturés	20 578,77	20 429,14
				Manque à gagner	0,00	
Date d'acquisition avril 1970	Surface des locaux 114 m ²	Expertise HD 2009	217 000 €	Loyers facturables	20 578,77	20 429,14
		Expertise HD 2010	210 000 €			
13 rue Faidherbe 75011 PARIS	bureaux	Prix revient HD HT	222 399 €	Taux d'occupation	58,33%	0,00%
				Loyers facturés	69 725,88	0,00
				Manque à gagner	49 804,20	119 530,00
Date d'acquisition décembre 1969	Surface des locaux 860 m ²	Expertise HD 2009	1 043 000 €	Loyers facturables	119 530,08	119 530,00
		Expertise HD 2010	3 170 000 €			
210 rue du Faubourg Saint Antoine 75012 PARIS	bureaux	Prix revient HD HT	1 033 612 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
				Loyers facturés	506 944,44	490 021,62
				Manque à gagner	0,00	
Date d'acquisition mai 1971	Surface des locaux 2 267 m ²	Expertise HD 2009	5 550 000 €	Loyers facturables	506 944,44	490 021,62
		Expertise HD 2010	5 898 000 €			
56 rue Daguerre 75014 PARIS	bureaux	Prix revient HD HT	201 233 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
				Loyers facturés	104 458,62	106 487,88
				Manque à gagner	0,00	
Date d'acquisition septembre 1973	Surface des locaux 676 m ²	Expertise HD 2009	1 060 000 €	Loyers facturables	104 458,62	106 487,88
		Expertise HD 2010	1 165 000 €			
3 rue Clairaut 75017 PARIS	bureaux	Prix revient HD HT	408 106 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%
				Loyers facturés	111 930,70	106 221,53
				Manque à gagner	0,00	
Date d'acquisition juillet 1983	Surface des locaux 430 m ²	Expertise HD 2009	1 129 000 €	Loyers facturables	111 930,70	106 221,53
		Expertise HD 2010	1 257 000 €			

PRESENTATION DU PATRIMOINE - LE PATRIMOINE FONCIER

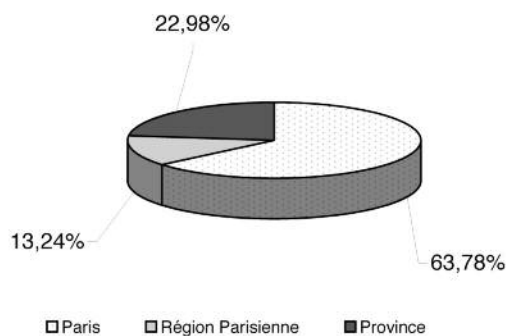
IMMEUBLES	NATURE	VALEURS		Taux d'occupation	Moyenne 2009	Moyenne 2010	OBSERVATIONS	
29 rue du Maroc 75019 PARIS	bureaux	Prix revient HD HT	403 380 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
				Loyers facturés	80 057,38	81 612,64		
	Date d'acquisition mai 1979	Surface des locaux 450 m ²	Expertise HD 2009	770 000 €	Manque à gagner	0,00		
			Expertise HD 2010	782 000 €	Loyers facturables	80 057,38	81 612,64	
64-70 rue de Crimée 75019 PARIS	bureaux	Prix revient HD HT	385 432 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
				Loyers facturés	99 631,64	96 594,86		
	Date d'acquisition janvier 1980	Surface des locaux 435 m ²	Expertise HD 2009	942 000 €	Manque à gagner	0,00		
			Expertise HD 2010	993 000 €	Loyers facturables	99 631,64	96 594,86	
18-20 rue Ramus 75020 PARIS	bureaux	Prix revient HD HT	548 994 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
				Loyers facturés	109 053,65	140 765,12		
	Date d'acquisition février 1980	Surface des locaux 532 m ²	Expertise HD 2009	1 180 000 €	Manque à gagner	0,00		
			Expertise HD 2010	1 219 000 €	Loyers facturables	109 053,65	140 765,12	
2 Villa Thorain 11 rue de la Providence 92160 ANTONY	bureaux parkings	Prix revient HD HT	972 255 €	Taux d'occupation	99,30%	99,29%		
				Loyers facturés	90 581,16	89 138,49		
	Surface des locaux 466 m ²	Expertise HD 2009	889 500 €	Manque à gagner	636,00	636,00		
		Expertise HD 2010	966 000 €	Loyers facturables	91 217,16	89 774,49		
18 rue Guisarde 75006 PARIS	commerce	Prix revient HD HT	381 123 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
				Loyers facturés	45 411,69	45 591,06		
	Date d'acquisition juin 1994	Surface des locaux 70 m ²	Expertise HD 2009	530 000 €	Manque à gagner	0,00		
			Expertise HD 2010	555 000 €	Loyers facturables	45 411,69	45 591,06	
59 rue des Martyrs 75009 PARIS	commerce	Prix revient HD HT	152 449 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
				Loyers facturés	16 442,72	19 624,51		
	Date d'acquisition juin 1994	Surface des locaux 35 m ²	Expertise HD 2009	182 000 €	Manque à gagner	0,00		
			Expertise HD 2010	243 000 €	Loyers facturables	16 442,72	19 624,51	
13 rue de Lourdes 31000 TOULOUSE	bureaux	Prix revient HD HT	609 796 €	Taux d'occupation	64,31%	62,79%		
				Loyers facturés	69 030,78	64 960,88		
	Date d'acquisition septembre 1996	Surface des locaux 991 m ²	Expertise HD 2009	700 000 €	Manque à gagner	38 312,82	38 500,00	
			Expertise HD 2010	725 000 €	Loyers facturables	107 343,60	103 460,88	
55 place Rihour 59000 LILLE	bureaux	Prix revient HD HT	472 592 €	Taux d'occupation	100,00%	84,40%		
				Loyers facturés	97 329,00	81 159,34		
	Date d'acquisition janvier 1997	Surface des locaux 411 m ²	Expertise HD 2009	920 000 €	Manque à gagner	0,00	15 000,00	
			Expertise HD 2010	970 000 €	Loyers facturables	97 329,00	96 159,34	
Technoparc 6 31320 LABEGE	bureaux	Prix revient HD HT	381 123 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
				Loyers facturés	69 517,05	66 285,04		
	Date d'acquisition juin 1997	Surface des locaux 723 m ²	Expertise HD 2009	565 000 €	Manque à gagner	0,00	0,00	
			Expertise HD 2010	454 000 €	Loyers facturables	69 517,05	66 285,04	
84 rue de Marseille 69007 LYON	bureaux	Prix revient HD HT	144 827 €	Taux d'occupation	51,78%	0,00%		
				Loyers facturés	9 517,59	0,00		
	Date d'acquisition juillet 1997	Surface des locaux 163 m ²	Expertise HD 2009	166 000 €	Manque à gagner	8 863,13	18 745,00	
			Expertise HD 2010	154 000 €	Loyers facturables	18 380,72	18 745,00	
106 avenue Clémenceau 94360 BRY SUR MARNE	Locaux d'activités	Prix revient HD HT	1 265 327 €	Taux d'occupation	100,00%	97,88%		
				Loyers facturés	253 118,30	245 775,60		
	Date d'acquisition mai 1998	Surface des locaux 3 031 m ²	Expertise HD 2009	1 960 000 €	Manque à gagner	0,00	5 326,39	
			Expertise HD 2010	2 149 000 €	Loyers facturables	253 118,30	251 101,99	
72 rue Saint Dominique 75007 PARIS	commerce	Prix revient HD HT	442 102 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%		
				Loyers facturés	63 016,40	62 341,71		
	Date d'acquisition septembre 1998	Surface des locaux 91 m ²	Expertise HD 2009	780 000 €	Manque à gagner	0,00		
			Expertise HD 2010	803 000 €	Loyers facturables	63 016,40	62 341,71	

PRESENTATION DU PATRIMOINE - LE PATRIMOINE FONCIER

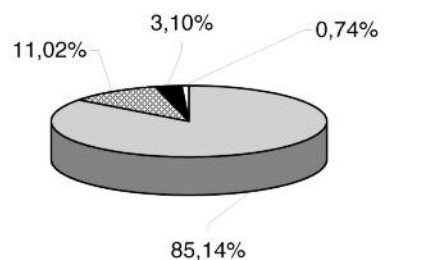
IMMEUBLES	NATURE	VALEURS	Taux d'occupation	Moyenne 2009	Moyenne 2010	OBSERVATIONS	
14, rue Paquier 74000 ANNECY	boutique	Prix revient HD HT	1 105 255 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	125 387,40	129 577,17	
	Date d'acquisition	Surface des locaux 576,50 m ²	Expertise HD 2009	1 390 000 €	Manque à gagner	0,00	
	janvier 1999		Expertise HD 2010	1 450 000 €	Loyers facturables	125 387,40	129 577,17
20, place Salvador Allende 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	bureaux	Prix revient HD HT	498 566 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	109 867,05	106 518,28	
	Date d'acquisition	Surface des locaux 872 m ²	Expertise HD 2009	850 000 €	Manque à gagner	0,00	
	janvier 1999		Expertise HD 2010	852 000 €	Loyers facturables	109 867,05	106 518,28
20, rue Jean Daudin 75015 PARIS	bureaux et activités	Prix revient HD HT	411 612 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	72 336,67	72 871,07	
	Date d'acquisition	Surface des locaux 311 m ²	Expertise HD 2009	808 000 €	Manque à gagner	0,00	
	janvier 1999		Expertise HD 2010	819 000 €	Loyers facturables	72 336,67	72 871,07
Route des dollines 06 Valbonne Sophia antipolis	bureaux	Prix revient HD HT	3 292 899 €	Taux d'occupation	89,97%	93,02%	
				Loyers facturés	467 449,99	475 012,55	
	Date d'acquisition	Surface des locaux 4 458 m ²	Expertise HD 2009	4 550 000 €	Manque à gagner	52 125,48	35 642,99
	décembre 2002		Expertise HD 2010	4 730 000 €	Loyers facturables	519 575,47	510 655,54
Technopole BLAGNAC	bureaux	Prix revient HD HT	442 102 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	69 969,76	70 464,52	
	Date d'acquisition	Surface des locaux 635 m ²	Expertise HD 2009	540 000 €	Manque à gagner	0,00	
	juillet 2003		Expertise HD 2010	546 000 €	Loyers facturables	69 969,76	70 464,52
15 rue Delasalle LILLE	bureaux	Prix revient HD HT	2 567 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	383 645,35	378 289,62	
	Date d'acquisition	Surface Carrez 2 344 m ²	Expertise HD 2009	3 350 000 €	Manque à gagner	0,00	
	avril 2003		Expertise HD 2010	3 650 000 €	Loyers facturables	383 645,35	378 289,62
1 rue du Grand Rabbin Haguenauer NANCY	Locaux commerciaux	Prix revient HD HT	2 966 389 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
				Loyers facturés	435 886,57	468 902,63	
	Date d'acquisition	Surface des locaux 2 382 m ²	Expertise HD 2009	4 250 000 €	Manque à gagner	0,00	
	juillet 2003		Expertise HD 2010	4 638 000 €	Loyers facturables	435 886,57	468 902,63
25 Rue Claude Tillier 75012 PARIS	Bureaux Logements	Acquisition HD HT	5 350 000 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Commissions	160 500 €				
			Droits et taxes	313 351 €	Loyers facturés	657 847,75	648 685,00
	Date d'acquisition	Surface des locaux 2 310 m ²	Prix total	5 823 851 €	Manque à gagner	0,00	
5 avril 2005	Expertise HD 2009		6 400 000 €	Loyers facturables	657 847,75	648 685,00	
Zone de l'Alouette Rue des Jolis Champs 62800 LIEVIN	Locaux d'activités	Acquisition HD HT	1 109 598 €	Taux d'occupation	100,00%	100,00%	
		Commissions	28 250 €				
			Droits et taxes	20 401 €	Loyers facturés	72 750,00	97 308,85
	Date d'acquisition	Surface des locaux 1 513 m ²	Prix total	1 158 249 €	Manque à gagner	0,00	0,00
5 février 2009	Expertise HD 2009		1 093 000 €	Loyers facturables	72 750,00	97 308,85	
6 place de la République 68100 MULHOUSE	Locaux commerciaux	Acquisition HD HT	1 400 000 €	Taux d'occupation	0,00%	100,00%	
		Commissions	70 000 €				
			Droits et taxes	107 913 €	Loyers facturés	0,00	118 924,10
	Date d'acquisition	Surface des locaux 509 m ²	Prix total	1 577 913 €	Manque à gagner	3 260,87	0,00
21 décembre 2009	Expertise HD 2009		1 400 000 €	Loyers facturables	3 260,87	118 924,10	
TOTAL LE PATRIMOINE FONCIER		Prix revient HD HT	35 787 779 €	Taux d'occupation	97,67%	96,49%	
		Commissions	258 750 €				
		Total immobilisé	36 046 529 €				
		Droits et taxes	441 665 €	Loyers facturés	7 700 754,89	7 783 855,08	
		Prix total	36 488 194 €	Manque à gagner	184 029,79	282 940,88	
	Surface des locaux	Expertise HD 2009	83 774 500 €				
		A patrimoine égal :					
		valeur 2009	83 774 500 €				
		valeur 2010	89 951 000 €				
		Expertise HD 2010	89 951 000 €	Loyers facturables	7 884 784,68	8 066 795,96	
		34 immeubles	40 333,50 m²				

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

	Bureaux	Locaux Commerciaux	Locaux d'Activités	Entrepôts	Habitation / Autres	Totaux
Paris	54 282 000 € 60,35%	2 420 000 € 2,69%			670 000 € 0,74%	57 372 000 € 63,78%
Région Parisienne	9 759 000 € 10,85%			2 149 000 € 2,39%		11 908 000 € 13,24%
Province	12 540 000 € 13,94%	7 488 000 € 8,33%		643 000 € 0,71%		20 671 000 € 22,98%
Totaux	76 581 000 € 85,14%	9 908 000 € 11,02%		2 792 000 € 3,10%	670 000 € 0,74%	89 951 000 € 100,00%



□ Paris □ Région Parisienne ■ Province



□ Bureaux □ Locaux Commerciaux ■ Entrepôts □ Habitation

2- EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

Date de création de la société : 29 octobre 1968

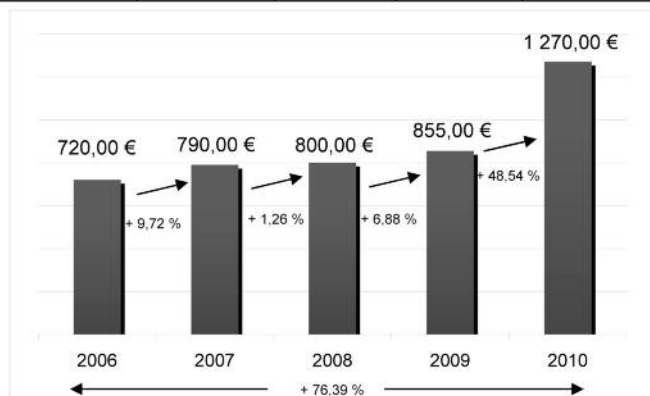
ANNEE	Montant du Capital nominal au 31 Décembre	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés	Rémunération H.T sur augmentation de capital	Prix d'entrée au 31/12
2006	12 852 000,00 €	84 000	3 209	-	720,00 €
2007	12 852 000,00 €	84 000	3 169	-	790,00 €
2008	12 852 000,00 €	84 000	3 137	-	800,00 €
2009	12 852 000,00 €	84 000	3 138	-	855,00 €
2010	12 852 000,00 €	84 000	3 127	-	1 270,00 €

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

ANNEE	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou ordre de vente en suspens au 31/12 (nbre de parts)	Délai moyen d'exécution (1) d'une cession (en Mois)	Rémunération de la gérance sur les cessions (TTC)*
2006	1 029	1,23%	-	-	-
2007	1 072	1,28%	4	-	-
2008	933	1,11%	95	-	-
2009	1 344	1,60%	-	-	-
2010	922	1,10%	5	-	-

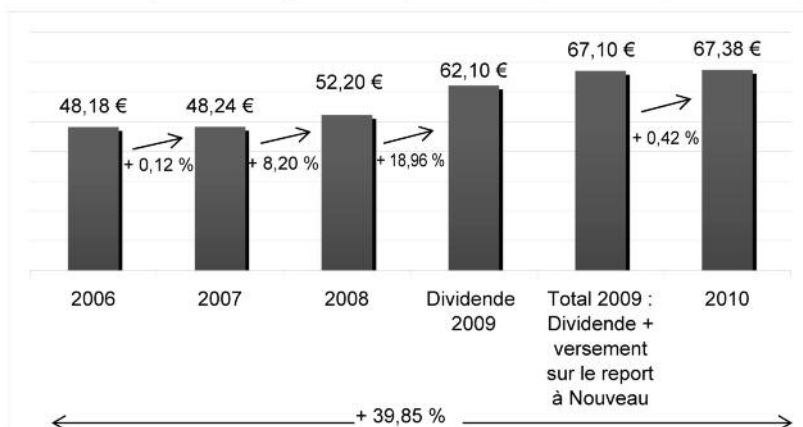
4-EVOLUTION DU PRIX DE LA PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2006	2007	2008	2009	2010
Valeur de Marché Net Acquéreur au 31 décembre	720,00 €	790,00 €	800,00 €	855,00 €	1 270,00 €



5-EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2006	2007	2008	2009			2010
				Dividende	Versement sur le report à nouveau	Total 2009	
Dividende versé au titre de l'année	48,18 €	48,24 €	52,20 €	62,10 €	5,00 €	67,10 €	67,38 €
Rendement de la part rapporté au prix de souscription ou la valeur de marché net acquéreur au 31 décembre N-1 (identique au 1er janvier de l'année N)	6,99%	6,70%	6,61%	7,76%	-	-	7,88%
Rendement instantané de la part : Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription ou à la valeur de marché net acquéreur au 31 décembre de la même année	6,69%	6,11%	6,53%	7,26%	-	7,85%	5,31%



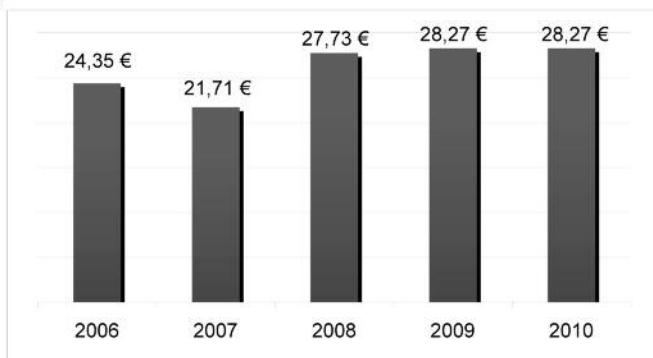
6- FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2006	2007	2008	2009	2010
Revenus fonciers nets à déclarer	32,81 €	40,09 €	74,34 €	70,23 €	65,85 €
Produits financiers bruts	0,40 €	0,07 €	0,73 €	0,67 €	0,28 €
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	51,17 €	40,74 €	80,83 €	71,31 €	64,75 €

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

	2006	2007	2008	2009	2010
Report à nouveau cumulé par part (1)	24,35 €	21,71 €	27,73 €	28,27 €	28,27 €

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



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

ANNEE	2006		2007		2008		2009		2010	
	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits
Produits										
Recettes locatives brutes	74,58	84,16%	69,57	98,54%	87,90	98,32%	91,68	98,32%	92,66	99,02%
Produits fin. av.prélév.	0,21	0,24%	-0,27	-0,38%	0,37	0,41%	-0,09	-0,10%	-0,35	-0,38%
Produits divers.	13,83	15,61%	1,30	1,84%	1,13	1,26%	1,66	1,78%	1,27	1,36%
TOTAL PRODUITS	88,62	100,00%	70,60	100,00%	89,40	100,00%	93,24	100,00%	93,58	100,00%
Charges										
Commission de gestion	5,43	6,13%	4,93	6,98%	6,24	6,98%	6,62	7,10%	6,46	6,90%
Autres frais de gestion	5,06	5,71%	6,75	9,57%	3,67	4,11%	3,78	4,06%	3,53	3,77%
Entretien du patrimoine	22,70	25,61%	4,20	5,95%	9,61	10,75%	11,68	12,52%	18,15	19,39%
charges locatives non récupérables	11,34	12,80%	13,52	19,15%	0,40	0,45%	0,51	0,55%	0,69	0,73%
Sous total charges externes	44,53	50,24%	29,40	41,65%	19,92	22,28%	22,60	24,24%	28,81	30,79%
Amortissements nets: du patrimoine, autres,										
Provisions nettes										
Pour travaux, autres	-4,97	-5,61%	-5,13	-7,26%	13,04	14,59%	3,67	3,93%	-2,63	-2,81%
	0,85	0,96%	0,71	1,01%	-1,77	-1,98%	-0,67	-0,72%	0,01	0,01%
Sous total charges internes	-4,12	-4,65%	-4,42	-6,26%	11,27	12,61%	2,99	3,21%	-2,61	-2,79%
TOTAL CHARGES	40,41	45,60%	24,99	35,39%	31,19	34,89%	25,59	27,45%	26,20	28,00%
RESULTAT COURANT	48,21	54,40%	45,61	64,61%	58,21	65,11%	67,65	72,55%	67,38	72,00%
Report à nouveau	24,31	27,43%	24,35	34,49%	21,71	24,28%	27,73	29,74%	28,27	30,21%
Variation du report à nouveau	2,72	3,07%	0,04	0,06%	-2,64	-2,95%	6,02	6,46%	0,54	0,58%
Variation autres réserves	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Revenus distribués avant P.L	48,18	54,36%	48,24	68,33%	52,20	58,39%	62,10	66,60%	67,38	72,00%
Distribution exceptionnelle							5,00			
Revenus distribués après P.S. et P.L.	48,07	54,24%	48,22	68,30%	51,98	58,14%	61,90	66,39%	67,29	71,91%

9- EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/09	2010	TOTAL AU 31/12/10
Fonds collectés	16 691 179		16 691 179
+ Cession d'immeubles	17 047 686		17 047 686
+ Divers*	8 709 473	0	8 709 473
+ Emprunts			0
-commissions de souscription			0
-Achat d'immeubles	-46 457 260	0	-46 457 260
-Frais d'acquisition			0
-Divers	2 326 990	48 008	2 374 998
= SOMME RESTANT A INVESTIR	-1 681 932	48 008	-1 633 924

*divers: réserve

10- EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE

VALEUR		POUR UNE PART
Capitaux propres au 31 décembre 2010	34 716 115,37	413,29
Valeur comptable	34 716 115,37	413,29
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	89 951 000,00	1070,85
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	90 134 200,72	1073,03
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	95 711 162,72	1139,42

11- TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS DE VOTRE SOCIETE EN EURO

(Etabli selon la recommandation n°97-01 de la C.O.B)

I - Compte de résultat 2010

	Euros
- Produits de l'activité immobilière	9 317 222,34
- dont Loyers	7 783 855,08
- Excédent brut d'exploitation	5 494 111,19
- Résultat net comptable	5 659 808,29

II - Etat du Patrimoine au 31/12/2010

- Capital social	12 852 000,00
- Total des capitaux propres	34 716 115,37
- Immobilisations locatives Bruts	36 046 529,78

III - Autres informations

	Global	par part
	Euros	Euros
- Bénéfice	5 659 808,29	67,38
- Dividende	5 659 920,00	67,38

IV - Patrimoine

- Valeur vénale / expertise (Hors Droit)	89 951 000,00	1 070,85
- Valeur comptable	34 716 115,37	413,29
- Valeur de réalisation	90 134 200,72	1 073,03
- Valeur de reconstitution	95 711 162,72	1 139,42

S.C.P.I. LE PATRIMOINE FONCIER
31 décembre 2010

SOMMAIRE

	<i>Page</i>
DOSSIER COMPTABLE	
Introduction	23
Etat du patrimoine et tableau d'analyse de la variation des capitaux propres.....	24 – 25
Compte de Résultat	26 – 27
l'Annexe.....	28
DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES	
Locataires et comptes rattachés.....	34
Autres créances	34
Disponibilités	34
DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - DETTES	
Provisions pour grosses réparations.....	35
Dettes financières	35
Dettes d'exploitation.....	35
Dettes diverses	35
COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS	
Charges refacturées.....	36
Transfert de charges	36
Autres produits	36
Produits exceptionnels.....	36
COMPTE DE RESULTAT - CHARGES	
Charges d'entretien du patrimoine	37
Autres charges immobilières.....	37
Diverses charges d'exploitation	37
Charges exceptionnelles diverses	37

S.C.P.I. LE PATRIMOINE FONCIER

COMPTES DE L'EXERCICE

Présentation des comptes

Les comptes de votre société, arrêtés au 31 décembre 2010 et soumis à votre approbation, selon les dispositions du plan comptable des S.C.P.I., approuvés par le décret n° 85-334 du 27 février 1985, et conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995 du ministère de l'économie, modifié par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (C.R.C.) n°99-06 du 23 juin 1999.

L'Etat du patrimoine

Il présente les éléments du patrimoine au coût historique, hors TVA d'une part, la valeur de réalisation de la SCPI d'autre part.

Le compte de résultat

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

L'ANNEXE

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

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 Décembre 2010

	31/12/2010		31/12/2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	36 046 529,78	89 951 000,00	36 046 529,78	83 774 500,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles	520 207,93		597 775,05	
TVA non récupérable sur immob. locatives	-		-	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Grosses réparations	- 2 148 461,70		- 2 369 097,64	
Autres risques et charges	- 475,48	- 475,48	- 475,48	- 475,48
Total I	34 417 800,53	89 950 524,52	34 274 731,71	83 774 024,52
Autres actifs et passifs d'exploitation				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements)	114 638,64		114 638,64	-
Immobilisations financières	38 716,48	38 716,48	38 910,10	38 910,10
Amortissements des immob. incorporelles	-	-	-	-
Amortissements des immob. corporelles	-	-	-	-
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	306 474,49	306 474,49	302 027,56	302 027,56
Autres créances	734 891,03	734 891,03	1 067 349,60	1 067 349,60
Dépréciation des créances	- 203 030,44	- 203 030,44	- 201 899,65	- 201 899,65
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	4 500 000,00	4 500 000,00	4 500 000,00	4 500 000,00
Disponibilités	28 539,50	28 539,50	84 352,91	84 352,91
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 2 980 478,38	- 2 980 478,38	- 3 133 147,01	- 3 133 147,01
Dettes d'exploitation	- 159 887,70	- 159 887,70	- 186 271,48	- 186 271,48
Dettes diverses	- 2 026 432,83	- 2 026 432,83	- 2 065 379,25	- 2 065 379,25
Total II	353 430,79	238 792,15	520 581,42	405 942,78
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	- 55 115,95	- 55 115,95	- 79 086,05	- 79 086,05
Total III	- 55 115,95	- 55 115,95	- 79 086,05	- 79 086,05
<i>Capitaux propres comptables</i>	34 716 115,37		34 716 227,08	
<i>Valeur estimée du patrimoine</i>		90 134 200,72		84 100 881,25

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2010

Capitaux propres comptables	Situation	Affectation	Autres	Situation
Evolution au cours de l'exercice	01-janv-10	Résultat 09	mouvements	31-déc-10
Capital				
Capital souscrit	12 852 000,00		-	12 852 000,00
Capital remboursé	-			-
Capital en cours de souscription	-			-
Primes d'émission				
Primes d'émission	3 839 179,21		-	3 839 179,21
Prime de réduction de capital	303 621,73			303 621,73
Primes d'émission en cours de souscription	-			-
Prélèvement sur prime d'émission	-		-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-			-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-			-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-			-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	6 636 955,74		-	6 636 955,74
Réserves	8 709 472,58		-	8 709 472,58
Report à nouveau	2 328 989,76	46 008,06		2 374 997,82
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	5 682 408,06	- 5 682 408,06	5 659 808,29	5 659 808,29
Acomptes sur distribution	- 5 216 400,00	5 216 400,00	- 5 659 920,00	- 5 659 920,00
Distribution exceptionnelle	- 420 000,00	420 000,00		-
TOTAL GENERAL	34 716 227,08	-	- 111,71	34 716 115,37

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 Décembre 2010 - PRODUITS

PRODUITS	31.12.2010		31.12.2009	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<i>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</i>		9 317 222,24		9 250 238,23
<i>Produits de l'activité immobilière</i>				
. Loyers	7 783 855,08		7 700 754,89	
. Charges facturées	1 474 835,52		1 459 201,28	
<i>Produits annexes</i>	58 531,64		90 282,06	
<i>Autres produits d'exploitation</i>		589 556,86		239 042,31
<i>Reprise d'amortissements d'exploitation</i>				
<i>Reprise de provisions d'exploitation</i>				
. Dépréciation des créances	61 750,69		110 727,77	
. Provisions pour grosses réparations	531 990,15		0,00	
<i>Transfert de charges d'exploitation</i>	-4 183,98		128 314,54	
<i>Autres produits</i>				
<i>Produits financiers</i>		25 234,67		53 714,42
. <i>Produits financiers</i>	25 234,67		53 714,42	
. <i>Reprise de provisions sur charges financières</i>				
<i>Produits exceptionnels</i>		48 004,05		49 101,06
. <i>Produits exceptionnels</i>	48 004,05		48 429,98	
. <i>Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels</i>	0,00		671,08	
TOTAL DES PRODUITS		9 980 017,82		9 592 096,02
Solde débiteur = perte				
TOTAL GENERAL		9 980 017,82		9 592 096,02

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE AU 31 Décembre 2010 – CHARGES

CHARGES	31.12.2010		31.12.2009	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<u>Charges immobilières (1)</u>		3 062 199,39		2 483 183,44
. Charges ayant leur contrepartie en produits	1 474 835,52		1 459 201,28	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	997 673,92		980 913,98	
. Grosses réparations	531 990,15		0,00	
. Autres charges immobilières	57 699,80		43 068,18	
<u>Charges d'exploitation de la société</u>		1 203 120,59		1 364 850,93
. Diverses charges d'exploitation	729 645,19		882 372,45	
. Dotation aux amortissements d'exploitation	67 973,14		89 169,57	
. Dotation aux provisions d'exploitation				
. Dépréciation des créances	62 881,48		54 264,75	
. Provision pour grosses réparations et travaux	311 354,21		308 030,20	
. Autres charges	31 266,57		31 013,96	
<u>Charges financières</u>		54 889,55		61 653,59
. Charges financières diverses	54 889,55		61 653,59	
. Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
<u>Charges exceptionnelles</u>		0,00		0,00
. Charges exceptionnelles	0,00		0,00	
. Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	0,00		0,00	
TOTAL DES CHARGES		4 320 209,53		3 909 687,96
Solde créditeur = bénéfice		5 659 808,29		5 682 408,06
TOTAL GENERAL		9 980 017,82		9 592 096,02

A N N E X E

A L'ETAT DU PATRIMOINE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010

A l'état du patrimoine de l'exercice clos le 31 Décembre 2010, dont le total est de 34.716.115,37 Euros et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 9.980.017,82 Euros dégageant un bénéfice de 5.659.808,29 Euros.

L'Annexe ci-après fait partie des comptes annuels.

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

S.C.P.I. LE PATRIMOINE FONCIER

1.1. MODES ET METHODES D'EVALUATION

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

- Continuité de l'exploitation
- Indépendance des exercices.

Les règles généralement appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable Particulier applicable aux S.C.P.I. (décret n° 85-334 du 27 Février 1985 - Article 1er) modifié par le règlement n°99-06 du Comité de la Réglementation Comptable.

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 1er janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes depuis le 01/01/2005.

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

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

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

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

1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES

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

1.3. PLAN D'ENTRETIEN

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

Il n'apparaît pas de dépenses de cette nature à répartir sur plusieurs exercices. La dotation aux provisions pour grosses réparations est constituée sur la base forfaitaire de 4 % des loyers HT de l'exercice soit 311.354,21 Euros.

La réhabilitation de l'immeuble sis 13 rue Faidherbe justifie la reprise de provision à hauteur de 531.990,15 Euros.

Le montant de la provision pour grosses réparations s'élève à 2.148.461,70 Euros au 31 décembre 2010 contre 2.369.097,64 Euros au 31 décembre 2009.

S.C.P.I. LE PATRIMOINE FONCIER

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

Les frais d'acquisition des immeubles sont amortis sur 10 ou 15 ans selon leur montant.

Le montant net des frais au 31.12.2010, s'élève à 520.207,93 Euros (voir tableau des charges à répartir en 2.3).

1.5. VALEUR DES TERRAINS

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

2.1. MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	à nouveau au 31.12.2009	augmentation	diminution	solde au 31.12.2010
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrain et Immeubles	36 046 529,78			36 046 529,78
Agencements aménagements div.	114 638,64			114 638,64
Sous total	36 161 168,42	0,00		36 161 168,42
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Dépôts et cautionnements	18 902,10		193,62	18 708,48
Parts Crédit Coopératif	20 008,00			20 008,00
Sous total	38 910,10		193,62	38 716,48
	36 200 078,52	0,00	193,62	36 199 884,90

2.2. LISTE DES IMMEUBLES

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

2.3. ETAT DES AMORTISSEMENTS

Etat des plus ou moins values sur cession d'immeubles en 2010

Désignation	Valeur acquisition	Amortissements exercice	Valeur nette comptable	Prix de vente	Plus ou moins value
		-	-		-
TOTAL	-	-	-	-	-

Les flux relatifs aux cessions d'immeubles sont traités dans le compte plus values réalisées sur cessions.

S.C.P.I. LE PATRIMOINE FONCIER

Des charges à répartir

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

	au 01.01.10	Variation de l'exercice	Dotation de l'exercice	au 31.12.10
Frais d'acquisition 2002	5 323,96	-	2 661,98	2 661,98
Frais d'acquisition 2003	268 067,55	-	33 508,45	234 559,10
Frais d'acquisition 2005	208 900,46	-	20 890,05	188 010,41
Frais d'acquisition 2009	115 483,08	- 9 593,98	10 912,66	94 976,44
TOTAL	597 775,05	- 9 593,98	67 973,14	520 207,93

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01.01.10	Dotation	Reprise	au 31.12.10
1) Pour dépréciation				
. des comptes clients (*)	201 899,65	62 881,48	61 750,69	203 030,44
. des autres créances	-	-	-	-
2) Pour risques et charges				
. risques et charges diverses	475,48	-	-	475,48
. grosses réparations	2 369 097,64	311 354,21	531 990,15	2 148 461,70
TOTAL	2 571 472,77	374 235,69	593 740,84	2 351 967,62

(*) Les créances antérieures au 1^{er} janvier 2006 qui ne font plus l'objet de poursuite judiciaire, ont été annulées.
Il en résulte une charge pour créances irrécouvrables compensée par une reprise de provision sur créances.

2.6. AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2009 s'élevait à 5.682.408,06 Euros. Il a été distribué un dividende de 5.216.400,00 Euros et un versement exceptionnel de 420.000,00 Euros.

Le report à nouveau a été porté à 2 374 997,82 Euros.

S.C.P.I. LE PATRIMOINE FONCIER

3 - INFORMATIONS DIVERSES

3.1. PRODUITS A RECEVOIR

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

Autres créances diverses - Échéances prêt travaux	657 477,92
Locataires factures à établir	3 531,37
Intérêts courus sur placements	1 689,89
TOTAL	662 699,18

3.2. CHARGES A PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

Fournisseurs et comptes rattachés	69 319,60
Gérance	71 612,65
Associés dividendes à payer (dont acompte 4e trimestre 2010: 1.653.120,00 Eur.)	1 959 245,06
Charges à payer	17 839,47
Intérêts courus sur emprunts	3 995,17
TOTAL	2 122 011,95

3.4. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Intérêts Prêts Préfecture de police	55 115,95
TOTAL	55 115,95

3.7. CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Charges exceptionnelles	Non Significatif
Produits exceptionnels:	
Dividendes prescrits	47 933,60
Produits divers	70,45
TOTAL	48 004,05

3.11. CESSION DE PARTS

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

3.12. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Le prêt consenti par le Crédit Coopératif pour financer les travaux réalisés Avenue Claude Vellefaux est assorti d'une promesse d'affectation hypothécaire à hauteur du montant du capital restant dû soit 665 853,47 Euros.

3.13. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 17.000 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

3.14 EXPERTISE DES IMMEUBLES

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

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE – CREANCES

Au 31 Décembre 2010

	31.12.2010	31.12.2009
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires ordinaires	232 394,70	195 111,12
Locataires partis	154 171,39	187 013,59
Charges à régulariser	- 83 622,97	- 82 308,28
Factures à établir	3 531,37	2 211,13
	306 474,49	302 027,56
AUTRES CREANCES		
Fournisseurs débiteurs	-	-
T.V.A. sur factures à recevoir	9 922,11	10 168,24
T.V.A. Déductible	-	-
Crédit de TVA	37 638,00	241 949,00
TVA à régulariser sur clients	-	-
Notaire Indemnité immobilisation	-	-
Produits à recevoir Préfecture de Police	657 477,92	793 998,36
Divers	29 853,00	21 234,00
	734 891,03	1 067 349,60
DISPONIBILITES		
Comptes à terme	4 500 000,00	4 500 000,00
Comptes bancaires courants	26 849,61	84 191,80
Intérêts courus	1 689,89	161,11
	4 528 539,50	4 584 352,91

DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE – DETTES

Au 31 Décembre 2010

	31.12.2010	31.12.2009
PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS		
Provision antérieure	2 369 097,64	2 061 067,44
Reprise de la période	- 531 990,15	-
Dotation de la période	311 354,21	308 030,20
Provision fin de période	2 148 461,70	2 369 097,64
DETTES FINANCIERES		
Découvert bancaire	76 184,71	-
Emprunts	1 296 975,29	1 476 487,03
Dépôts de garantie - locataires	1 603 323,21	1 651 927,14
Intérêts courus sur emprunts	3 995,17	4 732,84
	2 980 478,38	3 133 147,01
DETTES D'EXPLOITATION		
Gérance	71 612,65	70 581,20
Fournisseurs ordinaires	2 191,07	2 374,59
Factures non parvenues	69 319,60	72 721,49
Locataires créditeurs	16 764,38	40 594,20
	159 887,70	186 271,48
DETTES DIVERSES		
T.V.A. à payer	-	-
T.V.A. restant due sur loyers non encaissés	49 348,30	52 141,43
Impôt foncier	-	-
Associés dividendes à payer (dont 1.653.120,00 Euros acompte 4e trim.)	1 959 245,06	1 999 943,35
Créditeurs divers - charges à payer	17 839,47	13 294,47
	2 026 432,83	2 065 379,25

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT – PRODUITS

Au 31 Décembre 2010

	31.12.2010		31.12.2009	
CHARGES REFACTUREES				
Refacturation taxe foncière	438 764,33		414 313,04	
Refacturation taxe sur les bureaux	91 969,94		95 503,06	
Diverses refacturations	16 881,06		16 062,25	
Provision sur charges	927 220,19		933 322,93	
		1 474 835,52		1 459 201,28
AUTRES PRODUITS				
Profits sur régularisation charges	6 652,58		54 431,77	
Indemnité de déspecialisation Annecy	20 000,00		-	
Intérêts emprunts facturés	23 970,10		27 934,02	
Frais de gestion contractuels Lille	7 908,96		7 916,27	
		58 531,64		90 282,06
TRANSFERT DE CHARGES				
Indemnité d'assurance	5 410,00		-	
Frais acquisition	- 9 593,98		128 314,54	
		- 4 183,98		128 314,54
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS				
Dégrèvements taxes foncières et taxes bureaux	-		-	
Reprise dividendes prescrits	47 933,60		48 427,30	
Produits divers	70,45		2,68	
		48 004,05		48 429,98

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT – CHARGES

Au 31 Décembre 2010

	31.12.2010		31.12.2009	
Charges d'entretien du patrimoine				
Travaux d'entretien et réparations courants	334 081,95		939 177,56	
Travaux 13 rue Faidherbe	622 358,67		-	
Charges pour locaux vacants	41 233,30		41 736,42	
		997 673,92		980 913,98
Autres charges immobilières				
Impôts fonciers non récupérables	48 791,67		37 618,44	
Taxe sur les bureaux non récupérable	8 136,86		4 603,74	
C.R.L	771,27		846,00	
		57 699,80		43 068,18
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance	542 217,20		556 435,22	
Honoraires de commercialisation	11 520,75		28 749,00	
Honoraires de commissaire aux comptes	17 000,00		17 000,00	
Honoraires avocats	12 099,54		6 910,61	
Honoraires expertise	49 389,64		22 929,85	
Honoraires architecte	24 451,96		24 451,96	
Frais acquisition	- 9 593,98		128 314,54	
Honoraires dégrèvement impôts	-		-	
Frais d'actes et contentieux	2 233,76		29,56	
Frais d'assemblée	1 052,22		598,72	
Déplacements, missions, réceptions	6 680,58		8 525,04	
Frais bancaires	727,64		867,36	
Rémunération du conseil	16 350,00		16 350,00	
Cotisations	3 400,00		3 400,00	
C V A E	7 564,00			
Perte sur créances irrécouvrables	44 546,05		67 805,07	
Divers	5,83		5,52	
		729 645,19		882 372,45
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Amortissement des agencements	-		-	
Amortissement des charges à répartir	67 973,14		89 169,57	
		67 973,14		89 169,57
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	-	-	-

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE LE PATRIMOINE FONCIER

Mesdames, Messieurs,

Nous voici à effectuer le bilan de l'exercice 2010. Cet exercice, se situait au milieu d'un gué. En effet, 2008 fut l'année 1 d'une grande crise immobilière, industrielle, bancaire, sociale... 2009 fut celle du rétablissement de nos sociétés, tant au sens micro que macro économique ; 2010, l'année des prémices d'un « redécollage ». Souhaitons vivement que cette vision des choses ne soit pas un leurre. 2011 nous le dira bien vite.

Le comportement de notre SCPI, Le Patrimoine Foncier, au travers de ses chiffres a été étonnant. En effet, la distribution est étale (+ 0,4 %) entre 2009 et 2010 alors que sa valeur d'échange a progressé (+ 48,5 %) sur la même période, certes sur un marché étroit (1,10 % de la capitalisation soit 922 parts). L'ensemble conduisant à un rendement en fin d'année à 5,31 %.

- La croissance de la distribution fut limitée principalement du fait d'événements opposés :
 - non location d'un immeuble important de notre patrimoine - rue Faidherbe à Paris - une moitié de l'année, pour complète rénovation
 - location d'une nouvelle acquisition, importante également, - Place de la République à Mulhouse -
- A l'inverse, le prix de la part a beaucoup cru. Les acquéreurs ont certes probablement apprécié les qualités de notre SCPI et de sa gestion. Il est non moins probable que ces mêmes acquéreurs, « échaudés » par le comportement aléatoires des autres valeurs du marché aient préféré se rapprocher de l'immobilier.
- Quant au rendement actuel, rapprochons le de celui des obligations financières. Auquel cas, il est pour le moins respectable.

Base de travail de tous les résultats évoqués précédemment, le patrimoine immobilier expertisé de notre SCPI s'est apprécié de 7,4 %.

Les résultats de la gestion des derniers exercices ont conduit à une trésorerie permanente de l'ordre de 3 millions d'euros. Le Conseil regrette que nous n'ayons pas eu d'opportunités d'investissement. Ce regret est d'autant plus motivé que le placement de la trésorerie le fut à des taux de marché faibles.

En 2010, comme lors des années précédentes, votre Conseil s'est attaché, avec votre Société de gestion à optimiser Recettes / Rénovation du patrimoine et Distribution. La Valorisation 2010 de la part est la conséquence de ce qui précède.

En conclusion, nous vous proposons d'approuver toutes les résolutions qui vous sont soumises à cette Assemblée Générale.

Pour le Conseil de Surveillance,
Le Président, Monsieur André XIBERAS

révision conseil audit

S.C.P.I. LE PATRIMOINE FONCIER

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

Siège Social : 70 rue Saint Lazare - 75009 PARIS

***RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS***

Exercice clos le 31 Décembre 2010

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

4 rue Brunel, 75017 Paris, Tél. 01 58 05 00 50, Fax 01 58 05 00 49, rca@rca-paris.com

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

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

Aux Associés de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2010 sur :

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

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

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

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

.../...

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

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

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

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

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

La société ne pratique pas l'amortissement des immeubles. Il lui est substitué des provisions pour travaux destinées à palier l'obsolescence des immeubles. Nous nous sommes assurés que l'Annexe faisait régulièrement mention de cette procédure et que les comptes de l'exercice 2010 avaient correctement pris en charge la constatation de ces provisions.

.../...

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

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

Fait à Paris, le 29 avril 2011

révision conseil audit

Commissaire aux Comptes
Monsieur Michel PRATOUCY

révision conseil audit

Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY

S.C.P.I. LE PATRIMOINE FONCIER

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

Siège Social : 70 rue Saint Lazare - 75009 PARIS

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

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2010

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

Aux Associés de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER,

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

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

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

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

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

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

.../...

II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Convention de gestion

Le mandat de gestion de la société FONCIA PIERRE GESTION a été renouvelé par l'Assemblée Générale de mai 2010. Il vient en renouvellement lors de la tenue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

Ses honoraires représentent 6,50% des loyers encaissés et produits assimilés, hors TVA, soit pour l'année 2010, une comptabilisation à ce titre de 542.217,20 euros hors taxes.

Relations entre votre SCPI et des sociétés du groupe FONCIA

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

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

Conventions poursuivies

- Votre SCPI a conclu un bail de location dans un immeuble sis à BOULOGNE (Hauts de Seine) – 40 rue des Longs Prés au profit de la société anonyme FONCIA LELU MOREL aux conditions ci après :

- | | |
|------------------------------|--|
| - Date d'effet : | 1 ^{er} décembre 2002 |
| - Durée : | 9 ans à compter du 1 ^{er} décembre 2002 |
| - Loyer trimestriel : | 31.121,17 euros depuis le 1 ^{er} décembre 2010 |
| - Terme : | trimestriel |
| - Conditions particulières : | révision annuelle selon la variation de l'indice INSEE du coût de la construction. |
| - Dépôt de garantie : | 31.121,17 euros correspondant à un trimestre de loyer |

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2010 un loyer de 124.106,73 euros.

.../...

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

- Date d'effet : 1^{er} octobre 2004 (renouvellement)
- Durée : 9 ans à compter du 1^{er} octobre 2004
- Loyer trimestriel : 21.850,58 euros depuis le 1^{er} octobre 2010
- Terme : trimestriel d'avance
- Conditions particulières : révision annuelle selon la variation de l'indice INSEE du coût de la Construction au 1^{er} octobre.
- Dépôt de garantie : 788,92 euros (parkings)

Cette convention s'est normalement appliquée et la SCPI a quittancé en 2010 un loyer de 87.184,98 euros.

Fait à Paris, le 29 avril 2011

révision conseil audit

Commissaire aux Comptes

Monsieur Michel PRATOUCY

révision conseil audit

Commissaire aux Comptes

Madame Hélène LEROY

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

Approbation des comptes

1^{ère} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes tels qu'ils ont été arrêtés au 31 décembre 2010.

Quitus

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion lui donne quitus au titre de son activité durant l'exercice 2010.

Approbation de l'affectation du résultat 2010

3^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice 2010 d'un montant de 5.659.808,29 euros de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2010	5.659.808,29 €
Report à nouveau	2.374.997,82 €
Résultat disponible	8.034.806,11 €
Dividende proposé à l'assemblée Générale 67,38 euros x 84 000 parts	- 5.659.920,00 €
Report à nouveau après affectation	2.374.886,11 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'exercice 2010 à 67,38 euros par part.

Approbation des conventions visées à l'article L214-76 du Code Monétaire et Financier

4^{ème} résolution :

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

Approbation de la valeur comptable de la société

5^{ème} résolution :

Conformément à l'article L 214-78 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société fixée à la clôture de l'exercice telle qu'elle lui est présentée :

	De la Société	Par Part
Valeur comptable	34.716.115,37 €	413,29 €

Approbation de la valeur de réalisation de la société

6^{ème} résolution :

Conformément à l'article L 214-78 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société fixée à la clôture de l'exercice telle qu'elle lui est présentée :

	De la Société	Par Part
Valeur de réalisation	90.134.200,72 €	1.073,03 €

Approbation de la valeur de reconstitution de la société

7^{ème} résolution :

Conformément à l'article L 214-78 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société fixée à la clôture de l'exercice telle qu'elle lui est présentée :

	De la Société	Par Part
Valeur de reconstitution	95.711.162,72 €	1.139,42 €

Commercialisateurs

8^{ème} résolution :

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

Autorisation de cession

9^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la société de gestion, après accord du Conseil de Surveillance, à procéder à la vente ou à l'échange d'un ou plusieurs éléments des actifs immobiliers composant le patrimoine social aux conditions qu'elle jugera satisfaisantes, dans la limite autorisée des 15 % par an de la valeur vénale du patrimoine immobilier (article R 214-116 point 3 du code monétaire et financier) et ce, jusqu'à nouvelle décision.

Recours à l'emprunt

10^{ème} résolution :

Conformément à la 10^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 28 Mai 2010, la présente Assemblée Générale Ordinaire réitère l'autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts dans une limite globale arrondie à 3 800 000 euros et ce, conformément à l'article L 214-72 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 : hypothèque et/ou caution.

11^{ème} résolution :

L'assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de Monsieur François ROBINE, dont le siège social est au 132 rue de Rennes à PARIS (75006), en qualité d'expert immobilier pour une durée de quatre années, mandat qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014.

Renouvellement du mandat de la Gérance

12^{ème} résolution :

La présente Assemblée Générale Ordinaire approuve le renouvellement du mandat de la Société de Gestion Foncia Pierre Gestion pour une durée fixée à l'article 14 des statuts de la SCPI LE PATRIMOINE FONCIER à 1 an ; qui expirera au plus tard en Juin 2012 à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

Frais de déplacement

13^{ème} résolution :

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

Rémunération du Conseil de Surveillance

14^{ème} résolution :

Conformément à l'article 20 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 de 17.000 euros, cette somme sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

Adhésion à l'APPSCPI

15^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de renouveler son adhésion à l'Association des Porteurs de Parts de Société Civile de Placement Immobilier (APPSCPI).

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

16^{ème} résolution :

Conformément à la 15^{ème} résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 28 Mai 2010, la présente Assemblée Générale renouvelle la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance du Patrimoine Foncier dans l'exercice de leur mandat es qualité, dont la prime 2011 d'un montant maximum de l'ordre de 1.078 euros pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, soit un montant de 0,013 euros par part, sera prise en charge par la SCPI.

17^{ème} résolution :

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

